Les **Échos du Logement**

Numéro 1
5 numéros par an / 2006



Loyers : comment sortir de l'impasse ?

L'idée d'une réglementation des loyers à Bruxelles et dans certaines autres villes a relancé le débat de la problématique d'accès au logement locatif pour une frange croissante de la population. Nicolas BERNARD, professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis, nous livre quelques pistes destinées à permettre aux moins favorisés de se loger décemment à prix abordable.

Doctrine

HUIT PROPOSITIONS POUR UN ENCADREMENT PRATICABLE ET ÉQUILIBRÉ DES LOYERS

Ainsi que le confirment tous les indicateurs, le coût de la location a explosé ces dernières années. Tendu dans l'ensemble du pays[1], le marché du logement l'est plus encore à Bruxelles[2]. Alors que la hauteur des revenus de substitution est uniforme sur tout le territoire de la Belgique, les loyers, eux, fluctuent d'une place à l'autre, crevant tous les plafonds dans la capitale. Plus encore que des chiffres envisagés en termes absolus, disponibles par ailleurs[3], c'est le chiffre *relatif* de la proportion du budget d'un ménage moyen affectée au logement qui interpelle. Ainsi, la majorité des locataires bruxellois (54 %) débourse, pour pouvoir se loger, une somme équivalente à 41 % minimum de l'ensemble de ses gains[4]. Plus spécifiquement, les 10 % des ménages les plus pauvres consacrent jusqu'à 64 % de leurs maigres ressources à l'habitat. Par ailleurs, il se confirme que ce sont les loyers les plus bas (ou les moins élevés) qui grimpent le plus, en dépit de leur qualité déficiente[5]. La revalorisation des tarifs locatifs touche donc principalement les plus pauvres. Et, dans la

RÉGION WALLONNE

mesure où les charges du logement sont souvent réglées par priorité, les ménages concernés se voient contraints de rogner sur d'autres postes, non moins essentiels pourtant, comme la santé ou l'éducation.
Déjà criante vue de manière statique, la disproportion entre le revenu moyen et le prix de la location, en outre, va croissant puisque le second progresse nettement plus vite que le premier (+46 % entre 1986 et 2001[6], c'est-à-dire que si je gagne 100 de plus, le loyer, lui, augmente de 146 dans le même temps). Convergentes, d'autres études indiquent qu'en Wallonie également, le revenu moyen s'est développé, entre 1985 et 1997, sensiblement moins rapidement (+9 %) que le coût net de la location (+16 %)[7]. Et, en Flandre, une étude a pareillement montré que le pouvoir d'achat des locataires a connu une forte décrue (de l'ordre de 20 %) sur la période 1976-1997, alors que celui des propriétaires, dans le même temps, est resté, lui, sensiblement équivalent[8].



photo : G. Rulens - DGATLP

Comment expliquer ce hiatus grandissant entre revenus et loyers ? Notamment par la constatation d'une sous-représentation manifeste, dans le calcul de l'indice-santé, de la part réservée aux frais de logement. En effet, le poste loyer n'est repris, dans le fameux « panier de la ménagère », qu'à concurrence de 5,5 % alors qu'il mange presqu'un tiers du budget global d'un ménage bruxellois moyen. Loin de se combler, le fossé séparant revenus et coût de la location est appelé, par conséquent, à se creuser dès lors que le renchérissement des loyers ne sera jamais répercuté à sa juste mesure dans l'indice-santé qui détermine l'évolution des salaires.
On le voit, il devient extrêmement malaisé, à l'heure actuelle, de bénéficier de son droit constitutionnel à un logement décent. Interpellées par ce constat, les autorités politiques réagissent en sens divers, sans que prévale toujours le souci de cohérence. Qu'il soit permis dès lors de dresser, en guise de contribution au débat, un catalogue de mesures susceptibles d'encadrer les loyers. Le problème, toutefois, se distingue par sa complexité, ne serait-ce que parce qu'on touche là au cœur même de la relation locative et, plus fondamentalement, à la philosophie même du logement, considéré à la fois — et là réside sans doute le nœud du problème — comme un investissement *et* un lieu de vie (suivant qu'on l'analyse sous l'angle du bailleur ou du locataire). Il faut en tout cas éviter qu'une éventuelle régulation des loyers aboutisse, par effet pervers, à un désinvestissement du secteur locatif de la part des propriétaires et, par voie de conséquence, à un rétrécissement de l'offre qui, à demande égale (et cette demande a même tendance à gonfler[9]), aura pour résultat une revalorisation des tarifs de la location[10].
Se dérobant aux appréhensions unilatérales, la question ne s'accommode donc pas de solutions simplistes, même si ces dernières sont, par nature, passablement séduisantes. Raison pour laquelle, plutôt qu'une improbable — et assurément dangereuse — recette miracle ou solution unique,

(1) *Cf.* Ph. JANSSENS et P. DE WAEL, *50 années de marché immobilier en Belgique. 1953-2003*, Bruxelles, Roularta books, 2005.
(2) Voy. Observatoire de l'habitat de la Région de Bruxelles-Capitale, *Observatoire des loyers. Enquête 2004.*
(3) Voy. notamment N. BERNARD, « Clefs pour appréhender la crise du logement à Bruxelles », *Les Échos du logement*, 2004, p. 197 et s.
(4) 50 % des locataires de la première couronne règlent un loyer médian de 412 euros pour un revenu mensuel inférieur à 1.000 euros, confirme le rapport 2005 de l'Observatoire des loyers. Voy. Observatoire de l'habitat de la Région de Bruxelles-Capitale, *Observatoire des loyers. Enquête 2005.*
(5) *Cf.* Ph. DEFEYT, *Enquête sur les loyers. L'indice des prix et la comptabilité nationale sous-estiment la hausse des loyers*, Ottignies, Institut pour un développement durable, 2004.
(6) Source : Plan national d'action pour l'intégration sociale lancé le 23 mai 2002 par le Vice-Premier Ministre fédéral du Budget, de l'Intégration sociale et de l'Économie sociale de l'époque.
(7) P. DE DECKER et R. VAN DAM, « Accession à la propriété et accessibilité financière du logement en Wallonie 1985-1997 », *Le logement dans sa multidimensionnalité : une grande cause régionale*, sous la direction de Nicolas Bernard et Charles Mertens, Namur, Publications de la Région wallonne, collection Études et Documents, 2005, p. 30.
(8) *Cf.* P. DE DECKER, « Le piège du logement se referme ! Réflexions sur ce que les ménages conservent après le paiement de leurs frais de logement et les actions entreprises par les pouvoirs publics à ce propos », *Échos log.*, 2002, p. 93 et s.
(9) À Bruxelles, par exemple, cette extension de la demande de logements reçoit une double explication. Depuis 1997, Bruxelles voit avec plaisir sa population grandir à nouveau, après de nombreuses années de reflux. Ce mouvement ne se traduit cependant pas par un gonflement des recettes fiscales, puisque ce solde migratoire positif est en grande partie alimenté par l'arrivée d'étrangers dans la capitale, compensant ainsi numériquement le départ des classes moyennes vers la banlieue verte, périurbanisation qui se poursuit sans s'amplifier toutefois. Par ailleurs, il convient de pointer une tendance sociologique massive, qui a pour effet de démultiplier encore la demande : l'éclatement des ménages. On enregistre, en effet, une hausse constante des isolés dans une capitale comme Bruxelles (où pas moins d'un ménage sur deux est aujourd'hui composé d'une seule personne), tandis que le nombre de familles monoparentales tend à se multiplier (+56 % au cours des 20 dernières années).
(10) Pour une approche économique de la problématique, voy. X. WAUTHY, « Analyse économique du contrôle du marché du logement », *La crise du logement à Bruxelles. Problème d'accès et/ou de pénurie ?*, sous la direction de N. Bernard et W. Van Mieghem, Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 19 et s. ainsi que A.-M. de KERCHOVE et S. WIBAUT, « Une

c'est un *éventail* d'actions, ressortissant de registres différents, qui est ainsi déployé.

Et à ceux qui déconseillent aux autorités régionales d'instaurer un système d'encadrement des loyers sous peine d'empiéter sur les compétences du législateur fédéral en matière de politique des prix, il convient de signaler que la Cour d'arbitrage a rendu un arrêt explicite en la matière, dissipant totalement cette appréhension. En Flandre, le propriétaire d'un logement abandonné peut, en effet, échapper au droit de gestion sociale (qui, schématiquement, voit une autorité publique entrer en possession d'un bien vacant aux fins de le mettre en location pendant une durée de neuf ans), mais à la condition de proposer alors le bien à bail, à un tarif calculé sur la base de « critères objectifs »[11]. Pour autant, le législateur flamand n'est nullement réputé mener *stricto sensu* une politique des prix, assure la Cour d'arbitrage. C'est que le propriétaire d'un logement qui fait l'objet du droit de gestion sociale ne sera tenu de donner cette habitation en location à un loyer imposé que parce qu'il n'a pas satisfait, au préalable, à une série d'exigences minimales. Pareille attitude révèle, par là, l'absence d'intention de louer librement l'habitation à des tiers dans le respect des normes élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et de qualité de l'habitat. « Les dispositions entreprises ne présentent donc pas le caractère d'une contrainte en matière de politique des prix », conclut la Cour, « mais relèvent des instruments décrétaux qui permettent de mener une politique du logement social »[12].



Proposition n°1

Jouer sur la loi relative aux baux de résidence principale : substituer au traditionnel « effet de palier » un « effet de lissage »

Les loyers sont exagérément élevés, c'est entendu, mais quelle est la cause exacte de cette surchauffe ? Est-ce, première hypothèse, *pendant le bail* que les loyers augmentent de manière exponentielle ? Ou alors, second cas de figure, c'est *entre deux contrats de bail*, conclus avec des preneurs différents ou non, que les tarifs locatifs sont susceptibles de grimper ? À nos yeux, c'est clairement à la seconde hypothèse qu'il faut attribuer l'envolée des tarifs locatifs. Pendant le bail en effet, contrairement à ce que certains croient, le loyer est relativement bien contenu. Seule l'indexation, soigneusement réglementée par ailleurs, est habilitée à agir sur le montant du loyer, en bonne logique d'ailleurs. Il existe une exception, mais elle marginale : la révision du loyer et des charges. Cette faculté de révision répond à des conditions de fond et de forme relativement strictes, qui justifient probablement le faible emploi qui est fait de la mesure[13].

Le vrai problème réside donc dans cette « zone grise » qui sépare la fin d'un bail et la conclusion d'un contrat suivant. Cette problématique a d'ailleurs inspiré, en son temps, une proposition de loi visant à proroger automatiquement, de deux ans, les contrats de bail qui viennent à expiration ou font l'objet d'une résiliation[14]. Quoi qu'il en soit, dans ce laps de temps, qui peut être très court (voire virtuel), le bailleur recouvre une entière liberté en matière de fixation de loyer, en ce qui concerne du moins les contrats conclus après un bail de 9 ans. Contrarié en cours de bail dans ses éventuels desseins inflatoires du fait d'une loi assez contraignante, le bailleur « se rattrape » sur le nouveau bail, qu'il assortit d'un loyer significativement plus élevé, de manière à « récupérer » en une fois les hausses interdites au cours du précédent contrat. Et, aussi protectrice que prétende être la loi du 20 février 1991, ce véritable « bond » dans la fixation du loyer n'a absolument rien d'illégal. La situation est différente pour les baux de courte durée (inférieurs ou égaux à 3 ans). À peine de glisser automatiquement dans la catégorie des baux de 9 ans, le bailleur ne peut proroger le contrat (c'est-à-dire avec le même locataire) qu'une seule fois, et aux mêmes conditions (de loyer notamment). Et s'il décide, pour contrer l'interdiction, de changer de locataire au terme du contrat, dans le dessein de réévaluer le loyer, le bailleur tombe alors sous le coup d'une disposition de la loi du 20 février 1991 ajoutée en 1997. En substance, dispose cet article (7, §1er *bis*), si le bailleur met fin à des baux de courte durée successifs, conclus à chaque fois avec des preneurs différents, le loyer de ces baux ne peut, pendant une période de neuf ans, être supérieur au loyer de départ (afférent au premier contrat), hors indexation et révision toujours autorisées. Force est cependant de constater que cette disposition, guère connue, est par conséquent rarement appliquée. Dans la pratique, la rotation des locataires « de courte durée », avec augmentation de loyer entre les deux baux, reste très élevée, ce qui justifie

analyse économique du blocage des loyers », *Ébauches d'un droit au logement effectif*, Bruxelles, La Charte, 1997, p. 205 et s.

(11) Art. 90, §1er, al. 2, 1°, du Code flamand du logement.

(12) C.A., 30 mars 1999, n°40/99, *M.B.*, 28 avril 1999, B.10 et *Redrim.*, 1999, p. 199, note B. HUBEAU.

(13) Le juge, à défaut d'accord des parties, n'admettra la révision que si la valeur locative du bien a augmenté de 20 % au moins suite à un événement extérieur nouveau (aménagement du quartier, par exemple) ou alors si la valeur locative de l'habitation s'est appréciée de 10 % au moins par l'effet de travaux réalisés dans le bien par le bailleur (à moins que cette rénovation n'ait été nécessaire pour rendre le bien conforme aux exigences légales de salubrité).

(14) Voy. la proposition de loi déposée le 21 mars 1994 à la Chambre des représentants par M. Renaat Landuyt relative à l'expiration et à la résiliation du bail afférent à un logement familial, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 1993-1994, n°1366/1.

que le législateur intervienne également sur ce plan-là, en dépit de la réglementation existante. Deux manières de procéder se profilent alors :

- On peut renforcer, mais à la marge, l'interdiction actuelle de rehausser arbitrairement le loyer pesant pendant neuf ans sur le bailleur qui met fin à des baux successifs de courte durée conclus avec des locataires différents, en stipulant que la prohibition vaut également lorsque c'est le *locataire* qui a mis fin au bail. Il s'agit, par là, de rendre sans effet les pressions et voies de fait exercées par certains bailleurs sur leurs locataires afin que ceux-ci déguerpissent « d'eux-mêmes » (ce qui leur laisse alors la possibilité de relever le loyer à loisir lors du prochain contrat) ;
- On peut également, comme une proposition de loi déposée récemment le suggérait[15], étendre cette interdiction à tous les types de baux (de courte ou de longue durée), sans limitation dans le temps. En d'autres termes, *dès qu'il y a un changement de locataire*, le loyer du nouveau bail doit s'aligner sur l'ancien, quelle que soit la durée des baux ou l'identité de celui qui y met fin. Plutôt que de connaître des « paliers » à chaque changement de locataire, le loyer serait ainsi « lissé » dans le temps, même au-delà de neuf ans. Et l'on incite, par la bande, le propriétaire à conserver le locataire en place dès lors qu'il n'a plus d'avantage financier à le remplacer. À niveau de loyer égal, le bailleur cherchera probablement à éviter l'inconnu et privilégiera toujours la continuité et la pérennisation de la relation de confiance[16]. L'on peut rétorquer aux détracteurs que, dans cette formule, le loyer n'est aucunement figé puisque l'indexation et, surtout, la révision sont maintenues, avec pour effet d'adapter le loyer à la fois au coût de la vie, aux éventuels travaux réalisés dans le bien et aux évolutions du quartier. Reste encore à fixer, une fois pour toute et pour chaque bail, le loyer de base, ce référent immuable qui servira par la suite d'étalon et duquel les loyers ultérieurs ne pourront pas s'éloigner significativement[17].

Proposition n°2

Jouer sur l'impôt des personnes physiques : taxer les loyers réels

Le propriétaire jouit d'une multiplicité d'aides fiscales[18], ce qui est accepté par tous, vu la fonction essentielle remplie par ce statut, en termes d'intégration sociale notamment. Aucune de ces aides, toutefois, ne bénéficie par ricochet au locataire, c'est-à-dire n'incite le propriétaire à mettre son bien en location, à un tarif raisonnable de préférence et dans un bon état. Au contraire, dans le cadre de l'impôt sur les personnes physiques, les autorités appliquent une majoration de 40 % au revenu cadastral en cas de location du bien à une personne physique. D'où la nécessité d'imaginer des mesures fiscales qui avantagent le propriétaire tout en bénéficiant *aussi* au locataire.

Plus généralement, le propriétaire voit ses revenus immobiliers taxés sur la base du revenu cadastral, qui est un montant théorique calculé en 1980 d'après les loyers en cours en 1975. La péréquation, qui aurait dû avoir lieu tous les cinq ans, n'est cependant jamais intervenue, de sorte que le revenu cadastral ne correspond plus aujourd'hui à aucune réalité sur le terrain, même s'il a été indexé à partir de 1991[19]. Déjà patent en temps normal, ce décalage est particulièrement prononcé dans les grandes villes, comme Bruxelles, qui ont vu le marché de l'immobilier littéralement exploser ces dernières années[20]. En moyenne, les loyers perçus à l'heure actuelle doivent probablement être *quatre fois plus élevés* que le revenu cadastral sur la base duquel les propriétaires continuent d'être taxés[21]. En 1989 déjà, une proposition de loi suggérait de multiplier le revenu cadastral par 1,66[22]. Il y a là, en tout cas, comme une injustice, singulièrement si on rapproche ce régime fiscal du mode d'imposition des revenus du *travail*, taxés sur une base bien réelle, eux. Et cette inéquité s'exaspère encore lorsqu'on réalise que les autorités fiscales déduisent, de ce revenu théorique déjà largement sous-évalué, un

(15) Voy. la proposition de loi déposée le 18 mai 2005 à la Chambre des représentants par Mme Marie Nagy et M. Jean-Marc Nollet modifiant certaines dispositions relatives aux baux à loyer, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, 1788/001.

(16) Par application toutefois de la loi sur les baux de résidence principale, le bailleur engagé dans un contrat de 9 ans dispose encore, s'il *conserve* son locataire, de la faculté de relever le loyer au moment de conclure un nouveau bail avec lui. Au locataire dès lors de faire pression sur le propriétaire, sous peine de départ (et donc d'interdiction dans le chef du bailleur de rehausser le loyer), pour qu'il le maintienne dans les lieux moyennant une augmentation *mesurée* du loyer. Mais cet effet de lissage peut également être total si l'on décide de supprimer cette dernière possibilité dans le chef du bailleur.

(17) Ce point de départ peut tout simplement être le niveau atteint par les loyers à la date d'entrée en vigueur de la loi. Ce qui risque cependant d'encourager, comme à la veille de la mise en application de la loi du 20 février 1991, les bailleurs à mettre fin au bail actuel. Encore que la parade existe : la prorogation automatique des baux, sans faculté de résiliation anticipée, jusqu'à la date d'entrée en vigueur de la nouvelle loi introduisant un effet de lissage généralisé.

(18) Dans le cadre de l'impôt sur les personnes physiques : abattement forfaitaire sur le revenu cadastral de la maison d'habitation et déductibilité des intérêts de l'emprunt hypothécaire. Dans le cadre du précompte immobilier : réduction du précompte afférent à la « maison modeste ». Dans le cadre du droit d'enregistrement : exonération en Région bruxelloise des premières tranches d'imposition. Etc.

(19) Linéaire, cette indexation n'a cependant fait que *figer* une distorsion qu'il aurait fallu au contraire corriger et redresser, au lieu de la couler ainsi dans le bronze.

(20) Voy. le dossier « Impôts et taxes du logement » de la revue *Art. 23* éditée par le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, n°7, avril-mai-juin 2002.

(21) Le Conseil supérieur des Finances avait établi ce ratio à 3,21 en 1996 (CONSEIL SUPÉRIEUR DES FINANCES, section Fiscalité et Parafiscalité, *Taxation des loyers et réforme de la fiscalité immobilière*, février 1997, p. 21). Eu égard à l'augmentation constante des loyers enregistrée depuis, et compte tenu singulièrement du « pic » observable à la fin des années nonante, l'estimation la plus basse doit se situer aujourd'hui aux alentours de 4.

(22) Voy. la proposition de loi déposée à la Chambre des représentants le 10 novembre 1989 par Mme Vogels et M. Simons modifiant le Code civil en ce qui concerne les contrats de louage et tendant à sauvegarder le droit au logement par la réglementation des loyers et la protection du locataire occupant, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 1989-1990, n°959/1.

forfait de 40 % en guise de compensation des frais d'entretien du bien, et ce quand bien même ledit logement n'aurait bénéficié d'aucune opération de réfection ! Soulignons d'ailleurs, en guise d'indice attestant de la complète déconnexion du revenu cadastral de la réalité, que le législateur a consenti à majorer celui-ci de 40 % en cas de mise en location du bien, comme dit plus haut. Sonnant comme un aveu, cette mesurette est cependant loin d'avoir l'effet de rattrapage escompté.

Plus spécifiquement, vu que l'assiette d'imposition reste la même, le propriétaire-bailleur n'a aucun intérêt, sur le plan fiscal, à proposer au candidat-locataire un loyer bon marché. Il se pénaliserait lui-même en agissant de la sorte. D'où l'idée de taxer les revenus immobiliers non plus sur une base théorique, mais sur une base *réelle*. Seraient pris en considération, pour le calcul de l'impôt, les loyers effectivement perçus par le bailleur, et non plus un forfait très largement dépassé dans les faits. L'avantage escompté est triple. D'abord, on incite les bailleurs à la modération des tarifs locatifs dès lors que la perception d'un loyer élevé, qui se surajoute aux autres revenus du contribuable, risquerait de faire basculer celui-ci dans une tranche d'imposition supérieure, plus lourdement taxée vu le principe — cardinal — de la progressivité de l'impôt. Ensuite, on encourage les bailleurs à rénover le bien vu qu'à la taxation des loyers réels serait — logiquement — associée une mesure de déduction des *charges* réelles. Enfin, on lutte par là contre le travail au noir puisque les frais de rénovation, pour pouvoir être déduits, doivent être dûment déclarés. À titre de comparaison, c'est juste l'inverse qui se produit aujourd'hui puisque la publicité faite autour d'un chantier (via une demande officielle de permis d'urbanisme) entraîne souvent, à la suite de la visite d'un agent communal, une *réévaluation* du revenu cadastral, ce qui dissuade fatalement les particuliers de réaliser leurs travaux au grand jour. À l'heure actuelle, résume Christian Valenduc dans un raccourci cruel, « la fiscalité immobilière encourage les bulles spéculatives et n'incite pas à l'entretien du patrimoine »[23].

Loin d'être révolutionnaire ou chimérique, cette piste de solution que constitue la taxation des loyers réels a été officiellement endossée par le très rigoureux Conseil supérieur des Finances (qu'on peut difficilement taxer de gauchisme), pour lequel « ce système marquerait un progrès indéniable sur le plan de l'équité »[24]. Au reste, cela fait longtemps que nos voisins les plus proches (Allemagne, France et Pays-Bas) ont adopté ce mode d'imposition, sans que la chose provoque les cataclysmes immobiliers annoncés hâtivement par certains Cassandre. Il est temps dès lors, en Belgique, d'arrêter de qualifier de « tabou » des questions qui sont solutionnées depuis longtemps ailleurs. Nos vaches ne sont sacrées que parce que l'on accepte, par engourdissement intellectuel ou par idéologie, qu'elles soient telles, et parce que l'on n'ose plus les soumettre à la question. En tout état de cause, signalons que la matière des baux *commerciaux* est déjà régie, chez nous, par le système de taxation des revenus réels.

Proposition n°3
Jouer sur le revenu cadastral : opérer des péréquations ciblées

Si la demande pour une taxation des revenus réels devait rester lettre morte, que les autorités fassent au moins correspondre le revenu cadastral aux réalités du marché. Il est bon à ce sujet de savoir qu'il n'est pas nécessaire de recourir, pour ce faire, à une péréquation généralisée, opération lourde et assurément fastidieuse. Sans compter que l'impopularité de la mesure vaudrait à son auteur un véritable arrêt de mort politique (l'entreprise paraît d'autant plus suicidaire pour le ministre — fédéral — en charge d'une éventuelle péréquation que le produit de l'impôt est largement rétrocédé aux régions et communes). Il n'est donc pas inutile, dans ce cadre, de rappeler que des révisions *ciblées*, qualifiées suivant le cas d'« extraordinaires »[25] ou de « spéciales »[26], peuvent intervenir à propos d'une seule commune ou, même, d'un immeuble donné[27]. On le voit, des solutions techniques existent; c'est la volonté politique qui, en définitive, fait le plus souvent défaut. Et, au minimum, que les autorités fiscales n'acceptent plus d'accorder la réduction de 40 % du revenu cadastral pour entretien du bien que sur une base objective et vérifiable, et non plus de manière forfaitaire et automatique. Sachons, en tout état de cause, que ce débat sur l'actualisation du revenu cadastral a déjà été tranché, à leur manière, par les pouvoirs locaux puisque la stagnation du revenu cadastral les a contraints, en contrepartie, à relever dans une plus ou moins forte proportion les additionnels communaux au précompte immobilier, singulièrement en Région bruxelloise.

(23) Chr. VALENDUC, « La fiscalité immobilière : réformer et clarifier les rôles », *Échos log.*, 2004, p. 47.

(24) CONSEIL SUPÉRIEUR DES FINANCES, section Fiscalité et Parafiscalité, *Taxation des loyers et réforme de la fiscalité immobilière*, février 1997, p. 87.

(25) La révision dite extraordinaire, applicable aux revenus cadastraux d'une commune entière ou d'une division cadastrale, est ordonnée par le ministre des Finances, d'office ou sur demande motivée du bourgmestre ou d'un groupe de contribuables possédant au moins 10 % des parcelles de la commune ou de la division cadastrale concernée, pour autant que la valeur locative normale d'au moins 1 % des parcelles soit inférieure ou supérieure d'au moins 15 % au revenu cadastral.

(26) Applicable à un ou plusieurs immeubles, la révision spéciale est ordonnée par le ministre des Finances, d'office ou sur demande du bourgmestre ou du contribuable seul, pour autant que la valeur locative normale de l'immeuble soit inférieure ou supérieure d'au moins 15 % au revenu cadastral en raison de circonstances étrangères à toute modification de l'immeuble. Il s'agit donc de circonstances nouvelles et permanentes créées par une force majeure, des travaux ou mesures ordonnées par une autorité publique ou par le fait de tiers.

(27) Voy. sur le sujet Ph. VERSAILLES, *La régulation des relations locatives en Région de Bruxelles-Capitale par l'objectivation de la définition du loyer. Définition d'un loyer de base et pistes d'utilisation*, Namur, octobre 1993.

Signalons, en finale, que la matière des *baux à ferme* connaît, depuis longtemps déjà, un système de limitation de la liberté contractuelle dans la détermination du « loyer de la terre »[28]. Calculé au départ du revenu cadastral, qui vaut aussi bien pour les terres que pour les bâtiments, ce « fermage » est plafonné en fonction de coefficients arrêtés par des commissions provinciales instituées par le Roi. Ainsi, dans cette « région sablo-limoneuse » qu'est l'arrondissement administratif de Bruxelles-Capitale, le fermage maximum autorisé pour les terres correspond à un montant équivalent à 2,52 fois son revenu cadastral, ce coefficient grimpant à 3,55 s'agissant des bâtiments[29]. Même si d'importantes différences existent naturellement entre bail de résidence principale et bail à ferme, le principe qui régit les loyers de ceux-ci ne mérite pas moins d'être épinglé.



Proposition n°4

Jouer sur le précompte immobilier : rétrécir la base d'imposition en diminuant le loyer

On ne le sait pas assez, mais les Régions ont été dotées, par la grâce des accords de la Saint-Polycarpe de 2001[30], de compétences fiscales nouvelles[31]. Parmi celles-ci figure non pas le pouvoir de toucher au revenu cadastral (apanage du fédéral) mais bien la prérogative de substituer à cette base n'importe quelle autre pour la détermination du précompte immobilier. Le précompte immobilier, également appelé « le foncier », est un impôt qui profite essentiellement aux communes, pour prix des services divers qu'elles rendent à leurs administrés.

Encore largement méconnue, la faculté ouverte par la réforme institutionnelle de 2001 permettrait par exemple à une Région de calculer le précompte immobilier à partir non pas du revenu cadastral mais d'une quotité représentant la différence entre le loyer réellement demandé et un loyer de référence (calqué, pourquoi pas, sur la grille en vigueur dans le secteur des agences immobilières sociales à Bruxelles). Ce système inciterait à coup sûr à la modération des loyers. Plus le loyer demandé est élevé et s'écarte du loyer de référence, plus grande, en effet, sera la base d'imposition. À l'inverse, un loyer qui se rapprocherait dudit loyer de référence vaudrait au bailleur une diminution notable du précompte immobilier[32].

Proposition n°5

Jouer sur la détermination objective du loyer : les exemples étrangers

Au-delà des dispositifs ponctuels de régulation de loyer tels qu'on les a décrits, il existe une mesure *structurelle* de détermination des tarifs locatifs : le système du loyer objectif, en vigueur en France, aux Pays-Bas ainsi qu'au Luxembourg.

Aux **Pays-Bas**, suivant la loi du 18 janvier 1979 (« *Huurprijzenwet Woonruimte* »), le loyer d'une habitation est établi par les deux parties en toute liberté contractuelle. Cependant, dans les six mois de la signature du bail, le locataire peut solliciter l'avis de la Commission de location (« *Huurcommissie* ») sur la valeur effective du logement. Constituée paritairement de représentants de syndicats de locataires et de propriétaires, la Huurcommissie apprécie le caractère raisonnable du loyer. Dans son évaluation, la Commission s'appuie sur une liste de critères précis (surface habitable, installations de chauffage, sanitaires, quartier et environnement, par exemple[33]). À l'aide d'un système à points, elle détermine un loyer raisonnable maximal. Ce loyer est ensuite communiqué aux différentes parties, lesquelles, en cas de désaccord sur le montant, peuvent saisir le juge du canton afin de faire établir, par voie juridique, la hauteur du loyer[34]. Ce n'est donc pas tant la hauteur, en soi, du loyer qui semble choquer aux Pays-Bas, que sa disproportion par rapport à l'état du bien. Et c'est précisément dans le secteur du (très) bas de gamme que les abus les plus patents en termes de loyers se constatent en règle générale, chez nous aussi. Tirant un profit éhonté de l'état de dénuement des populations démunies (à la marge de manœuvre notoirement exiguë), de véritables « marchands de sommeil » réclament en effet, pour la location de véritables taudis, des loyers proprement prohibitifs, sans corrélation aucune avec l'état du bien. L'important semble donc, en définitive, que

(28) Voy. la loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages, *M.B.*, 25 novembre 1969 ainsi que la loi du 7 novembre 1988 modifiant la législation sur le bail à ferme et la limitation des fermages, *M.B.*, 6 décembre 1988. *Cf.* également l'arrêté royal du 11 septembre 1989 relatif aux commissions des fermages, *M.B.*, 22 septembre 1989.

(29) *Cf.* l'avis du Ministère de l'Agriculture du 15 décembre 1998, *M.B.*, 15 décembre 1989.

(30) Voy. loi spéciale du 13 juillet 2001 portant refinancement des communautés et extension des compétences fiscales des régions, *M.B.*, 3 août 2001.

(31) Voy. B. JURION, « Logement et fiscalité immobilière. Quelles politiques possibles pour les Régions ? », *Le logement dans sa multidimensionnalité : une grande cause régionale*, sous la direction de Nicolas Bernard et Charles Mertens, Namur, Publications de la Région wallonne, collection Études et Documents, 2005, p. 161 et s.

(32) Voy. le dossier « Pistes concrètes pour un encadrement des loyers » de la revue *Art. 23* éditée par le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, n°19, avril-mai-juin 2005, p. 20 et s.

(33) Ces critères sont consignés dans l'arrêté d'exécution de la loi (*Besluit huurprijzen woonruimte*) du 18 juin 1979.

(34) On trouvera de plus amples développements sur le système hollandais dans M. ELSINGA, « Politique de la location et subside locatif aux Pays-Bas », *La crise du logement à Bruxelles. Problème d'accès et/ou de pénurie ?*, sous la direction de N. Bernard et W. Van Mieghem, Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 91 et s.

le montant du loyer corresponde à la qualité *objective* du logement pris à bail.

Par rapport aux Pays-Bas, qui ont instauré un mode de fixation des loyers en considération de l'état du bien, la **France** adopte une démarche quelque peu différente puisque le mécanisme de loyer objectif repose, là, sur un calcul de *comparaison* avec d'autres biens similaires dans le voisinage. Le régime, fixé par la loi dite Mermaz du 6 juillet 1989, se décline comme suit[35]. Le loyer peut être fixé librement par les parties lorsqu'il porte sur quatre types de biens : les logements neufs, les logements vacants qui ont fait l'objet depuis la précédente location de travaux de (re)mise en conformité aux normes de salubrité, les logements vacants qui satisfaisaient déjà à ces normes mais qui ont quand même fait l'objet depuis moins de six mois de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à une année du loyer antérieur, ainsi que les logements respectueux desdites normes loués pour la première fois. Par là, le législateur a voulu encourager la construction ou la réhabilitation des biens voués à la location. Le loyer objectif apparaît donc, par rapport au principe de la liberté contractuelle, comme un système résiduaire, c'est-à-dire qu'il ne s'applique qu'en dehors des cas précités. Relèvent alors du système du loyer objectif tous les *autres* logements : ceux qui ne répondent pas aux normes de salubrité, les logements neufs reloués, les logements salubres faisant l'objet d'une deuxième (ou plus) location, etc. Le loyer est alors fixé « par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables », s'il est supérieur au dernier loyer exigé du précédent locataire[36]. Arrêtés par un décret du 31 août 1990, ces critères de comparaison sont divers; ils concernent l'emplacement du bien, la qualité et l'année de la construction, l'étage du logement et la présence éventuelle d'un ascenseur, la surface habitable du logement et le nombre de ses pièces principales, l'existence éventuelle d'annexes prises en compte pour le loyer, l'état d'équipement du logement (notamment, W.-C. intérieur, salle d'eau, chauffage central), l'indication selon laquelle le locataire est dans les lieux depuis plus ou moins de trois ans et, enfin, le montant du loyer mensuel hors charges effectivement exigé[37]. En cas de non-respect par le bailleur de ces prescriptions, le locataire dispose d'un délai de deux mois pour contester le montant du loyer auprès d'une commission de conciliation paritaire. À défaut d'accord constaté par la commission, le juge, saisi par l'une ou l'autre des parties, fixe le loyer. Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est « manifestement sous-évalué ». Relevons enfin que la loi Mermaz a dû instituer, pour la bonne marche du système, des « observatoires des loyers » chargés de collecter les données statistiques nécessaires à la détermination des références[38].

Le **Luxembourg**, enfin, a institué un mécanisme original de détermination du loyer en fonction de l'investissement du propriétaire dans le bien. Suivant l'article 2 de la loi du 14 février 1955 (portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer), la location d'immeubles à usage d'habitation, dont la construction a été achevée après le 10 septembre 1944, ou érigés avant cette date mais ayant fait l'objet de transformations substantielles en vue d'une amélioration du confort, ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5 % du capital investi dans l'immeuble. Ledit capital investi est celui qui est engagé dans la construction (et, s'il y a lieu, dans les travaux substantiels d'amélioration), augmenté de la valeur du fonds sur lequel l'habitation est sise. Si le bailleur ne réussit pas à prouver que le loyer par lui réclamé reste en deçà du plafond, la commission des loyers détermine le capital investi dans la construction compte tenu de la valeur du terrain, du volume de l'immeuble loué, de la surface louée, de la qualité de l'équipement, de l'état d'entretien et de la finition. Enfin, le loyer de toute habitation fixé en vertu des dispositions qui précèdent ne peut faire l'objet d'une adaptation que tous les trois ans.

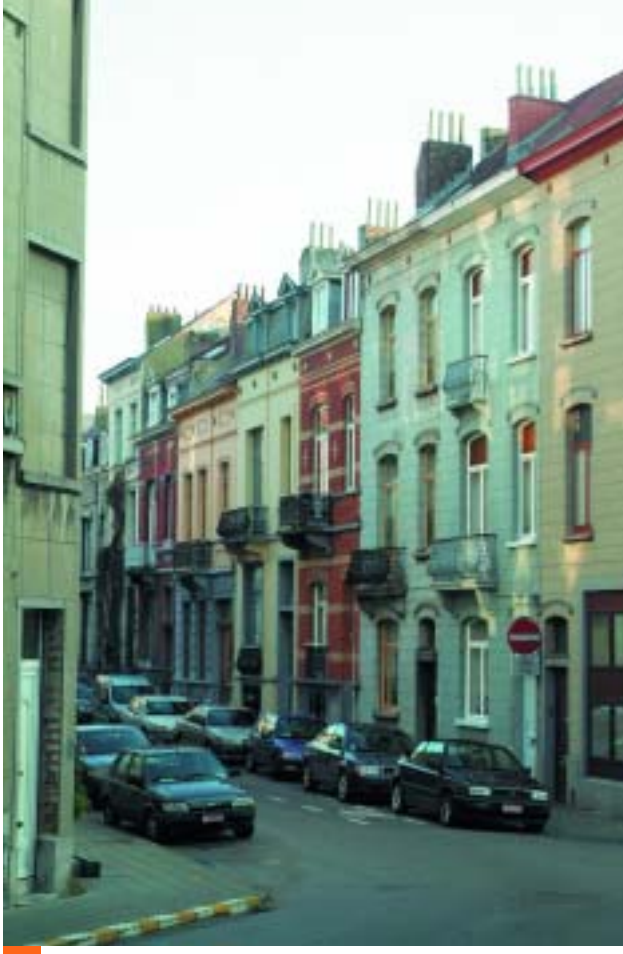


photo : M. Vanhulst © MRBC

(35) Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 (*J.O.*, 8 juillet 1989) art. 17 et s., modifiés par la loi n°92-722 du 29 juillet 1992, art. 34 (*J.O.*, 30 juillet 1992) ainsi que par la loi n°94-624 du 21 juillet 1994, art. 16 et 17 (*J.O.*, 24 juillet 1994).

(36) D'après la loi, les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique.

(37) Décret n°90-780 du 31 août 1990 portant application de l'article 19 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, *J.O.*, 6 septembre 1990, art. 1er.

(38) On trouvera une explication fouillée du système français dans P. WILLEMART, « La réglementation des loyers : les droits voisins, source d'inspiration », *Ébauches d'un droit au logement effectif*, Bruxelles, La Charte, 1997, p. 221 et s.



photo : G. Rulens - DGATLP

Proposition n°6

Jouer sur la concertation : les commissions paritaires locatives

Dans le cadre de la conférence interministérielle du logement[39] qui réunit l'ensemble des autorités — fédérales et fédérées — du pays ayant dans leurs compétences la charge du logement (au sens large), trois expériences pilotes ont été lancées le 1er juillet 2005. Il s'agit des commissions paritaires locatives, sises à Bruxelles-Ville, Gand et Charleroi. Élaborées au départ de l'expérience carolorégienne de la « Médiation paritaire du logement », ces commissions paritaires locatives regroupent autour d'une même table des bailleurs et des preneurs. En plus de cette fonction « historique » de médiation entre les intérêts du propriétaire et du locataire, ces commissions ont été investies d'une mission cruciale : établir une « grille de fixation objective des loyers ». Il est, naturellement, prématuré de porter un jugement sur une expérience qui n'est qu'à la moitié du gué. Qu'il soit cependant permis de rappeler brièvement ici l'enjeu du débat. Car l'injonction d'établir une grille de loyers ne dit rien, encore, sur la manière d'y parvenir. En reprenant les exemples français et néerlandais évoqués ci-dessus, on peut dire qu'il existe, schématiquement, deux systèmes principaux de détermination objective des loyers. On peut, comme en Hollande, dresser un catalogue de caractéristiques intrinsèques au bien tout en associant à chacun d'entre eux, suivant son degré d'importance, une pondération et une valeur financière déterminées, de sorte que le loyer peut se calculer de manière (presque) mathématique. On peut également, et telle constitue la voie française, arrêter le loyer sur la base d'une comparaison avec des biens présentant, dans le proche voisinage, un profil similaire. Il ne nous appartient pas de trancher entre ces deux *modus operandi*, d'autant moins que les commissions paritaires locatives sont toujours en phase d'expérimentation. Il convient cependant, pour la bonne compréhension des enjeux, de faire ressortir la différence fondamentale qui existe entre ces deux systèmes. Parce qu'il repose tout entier sur une comparaison avec l'environnement immobilier existant, le dispositif français semble peu à même de réfréner une éventuelle flambée des loyers. Le bailleur reste entièrement libre, en effet, de relever le prix de la location pourvu que cette augmentation reste dans la ligne de celles qui s'observent ailleurs. Sera seul prohibé le renchérissement *excessif*, qui s'écarte significativement de la tendance haussière observable de manière générale. Parce qu'il associe, lui, une valeur pécuniaire *a priori* à chacun des critères d'habitabilité, le système hollandais entend influer davantage sur l'évolution des loyers, qu'il peut moduler à loisir en fonction du nombre de points qu'il décide d'attribuer aux différents standards de qualité. À bien y regarder, le dispositif français peut s'assimiler à une cartographie, certes précise et sophistiquée, des tarifs locatifs; il ne saurait dès lors faire autre chose qu'épouser étroitement les fluctuations du marché. Pour sa part, le mécanisme hollandais tente — si faire se peut — de maîtriser les soubresauts du marché, non sans un certain arbitraire d'ailleurs (qu'est-ce qui justifie ainsi d'allouer ce nombre de points-là à tel critère de salubrité, si ce n'est une priorité politique du moment ?). Foncière, la différence qui existe entre les systèmes hollandais et français requiert des autorités politiques qu'elles instruisent soigneusement la question avant de définir l'ambition ultime qu'elles comptent assigner aux commissions paritaires locatives[40].

(39) Conclu en juillet 2003, l'accord du Gouvernement fédéral stipule expressément : « Une meilleure coordination des politiques de logement est nécessaire, notamment via une conférence interministérielle ad hoc ».

(40) Sans que cela doive constituer un indice décisif sur la réponse à réserver à cette question cardinale (encore qu'un élémentaire souci de cohérence justifierait qu'il en soit ainsi), il convient de relever l'étrange simultanéité, presque au jour près, entre la mise en œuvre des commissions paritaires locatives et le dépôt d'une proposition de loi portée par divers parlementaires appartenant à la même famille politique que les initiateurs des expériences pilotes et qui promeut, résolument, une solution « à la hollandaise » (proposition de loi déposée le 29 juin 2005 à la Chambre des représentants par M. Frédéric, Mme Baeke et consorts visant à objectiver et contrôler les loyers des logements, à mieux garantir le maintien dans le logement et à instituer des commissions des baux, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n°1899/1).

Proposition n°7

Jouer sur la solvabilisation de la demande : l'allocation-loyer

Déclinée sous une multitude de versions, l'allocation-loyer peut, *a minima*, être définie comme une somme d'argent distribuée mensuellement par les autorités et destinée à atténuer l'effort financier produit par certains ménages pour se loger. Déjà en cours dans les pays limitrophes (France[41], Pays-Bas[42], Allemagne, Angleterre[43]), l'allocation-loyer n'existe qu'à l'état de projet — éminemment embryonnaire — en Belgique, même si des tentatives ont bien été faites (tant au niveau fédéral[44] que régional[45]). L'observateur insuffisamment avisé chercherait en vain ce qui justifie l'insertion d'un passage sur l'allocation-loyer dans un article dédié avant tout à la maîtrise du prix de la location. La chose doit sembler d'autant plus incongrue aux yeux des détracteurs de la mesure que l'introduction d'une telle allocation risque selon eux d'entraîner, tout à l'inverse, une surchauffe des tarifs locatifs[46] ! L'objet du présent texte, justement, est de rendre gorge à ce mythe complaisamment véhiculé par certains, sans doute mal informés, dont les arguments cependant ne résistent pas longtemps à l'analyse. Car si elle peut revêtir des formes diverses (dont certaines sont assurément néfastes pour le marché de l'immobilier en général), il existe une mouture d'allocation-loyer susceptible de déjouer le contre-argument classique d'inflation des loyers et ce, sans nécessiter pour autant l'instauration d'un système lourd de régulation généralisée des tarifs locatifs. Par surcroît, et c'est ce qui justifie l'évocation qui en est faite ici, ce dispositif pourrait induire un effet modérateur sur l'évolution des loyers.

Ce système, en fait, a été élaboré par le Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale qui vient, ce 7 mars 2006, de remettre un avis d'initiative à ce sujet à la Secrétaire d'État au Logement de la Région de Bruxelles-Capitale. En quoi consiste-t-il ? Il s'agit, schématiquement d'un dispositif *volontaire* où l'allocation-loyer est distribuée, non pas aux locataires, mais aux bailleurs qui consentent, en contrepartie, à donner à bail le bien à un taux *conventionné*. Naturellement, le subside octroyé doit être défalqué par le bailleur du loyer perçu. Les autorités régionales, en quelque sorte, se substituent au locataire pour régler une partie de son loyer. Calculée sur une base proportionnelle, l'allocation-loyer couvrirait la différence entre le tiers des revenus du bénéficiaire (limite communément admise pour ne pas mettre en péril les autres obligations du ménage) et un loyer plafond. Ce loyer maximal est instauré pour sauvegarder les finances régionales et, à la fois, éviter que le bailleur ne profite de l'introduction de la mesure pour rehausser ses tarifs locatifs et ainsi gonfler artificiellement une prime devenue alors sans effet sur la contribution nette du locataire. Ce barème des loyers pourrait être dérivé, par exemple, de la grille déjà en vigueur pour les agences immobilières sociales à Bruxelles[47], majorée d'une certaine quotité (10 ou 15 %) afin d'inciter les propriétaires à entrer dans le système de l'allocation-loyer et à « jouer le jeu ».

Inspirée du régime français, cette construction recèle des avantages pour les différentes parties en présence. Elle solvabilise, tout d'abord, le locataire, dès lors que le subside (directement versé dans les mains du bailleur) est affecté obligatoirement au payement du loyer, lequel est, en outre, plafonné. En clair, l'allocation-loyer ne peut pas servir à faire ses emplettes, par exemple, ni terminer sa course dans un verre de bière... Et quel est l'avantage du bailleur, puisqu'il doit à la fois limiter son loyer et en déduire le montant de l'allocation ? Voyant diminuer la quote-part de son budget réservée aux frais de logement, le locataire peut prétendre à une plus grande stabilité dans le bien loué. Salutaire pour l'occupant, cette pérennité est également de nature à rassurer le bailleur, logiquement inquiet

(41) Voy. A. LAFERRÈRE, « Les aides personnelles au logement : réflexion économique à partir de l'expérience française », *Le logement dans sa multidimensionnalité : une grande cause régionale*, sous la direction de Nicolas Bernard et Charles Mertens, Namur, Publications de la Région wallonne, collection Études et Documents, 2005, p. 140 et s.

(42) *Cf.* M. ELSINGA, « Politique de la location et subside locatif aux Pays-Bas », *La crise du logement à Bruxelles. Problème d'accès et/ou de pénurie ?*, sous la direction de N. Bernard et W. Van Mieghem, Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 91 et s.

(43) Pour ces deux derniers pays, voy. le dossier « L'allocation-loyer », n°11 de la revue *Art. 23* éditée par le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, avril-mai-juin 2003, p. 15 et s.

(44) Voy. la proposition de loi déposée le 14 janvier 2003 à la Chambre des représentants par M. Jean-Jacques Viseur et consorts visant à instaurer un complément logement au revenu d'intégration (*Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2002-2003, n°2223/001). Cette proposition n'a pas été relevée de caducité au début de la législature suivante.

(45) Voy. la proposition d'ordonnance déposée le 24 octobre 2002 au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale par M. Michel Lemaire et consorts visant à établir en Région bruxelloise un système d'allocation au logement, Cons. Rég. Brux.-Cap., sess. ord. 2002-2003, A-355/1. Voy. également la proposition d'ordonnance déposée le 19 décembre 2002 au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale par M. Olivier de Clippele et Marion Lemesre instaurant une allocation-loyer sous forme de chèque, Cons. Rég. Brux.-Cap., sess. ord. 2002-2003, A-386/1. Cette dernière proposition, contrairement à la première, a été relevée de caducité au tout début de l'actuelle législature, avant d'être rejetée en commission (voy. proposition d'ordonnance déposée par Olivier de Clippele et Marion Lemesre le 20 juillet 2004 instaurant une allocation-loyer sous forme de chèque, Cons. Rég. Brux.-Cap., A-21/1, sess. ord. 2004).

(46) Ce qui, si cette appréhension se vérifiait sur le terrain, aurait assurément un effet néfaste, et doublement. D'une part, les individus qui jouiraient de l'allocation-loyer verraient le bénéfice de celle-ci automatiquement annulé par la hausse de loyers. D'autre part, et c'est encore bien plus problématique, tous ceux qui sont juste « trop riches » pour être éligibles à l'allocation-loyer vont vivre une situation plus difficile qu'avant puisque le niveau général des tarifs locatifs aura, dans l'intervalle, augmenté.

(47) Il s'agit des loyers maximaux versés par l'A.I.S. au propriétaire : 310 euros pour un studio, 360 euros pour un appartement comprenant une chambre à coucher, 415 euros pour un logement de deux chambres, 505 euros pour un logement de trois chambres, 595 euros pour un logement de quatre chambres et 745 euros pour un logement de cinq chambres et plus.

tant face aux arriérés de loyer et vides locatifs que face à la dégradation du bien des œuvres d'un locataire impécunieux et « en transit »[48].

Proprement révolutionnaire (à l'échelle belge à tout le moins), la mesure a naturellement un prix. D'après des projections, il en coûterait annuellement un peu plus de six millions d'euros à la puissance publique pour appliquer la mesure à un public cible de 3.150 ménages, composé à la fois de grandes familles et de ménages bénéficiaires du revenu d'intégration[48]. Le montant, certes, n'a rien d'anodin (encore que, comparé aux sommes — autrement conséquentes — dédicacées par exemple aux contrats de quartier bruxellois ou réservées pour le Plan pour l'avenir du logement à Bruxelles...). Toutefois, la formule ici présentée permettra au moins aux autorités d'agir sur la relation locative *avant* qu'elle ne se dégrade. Or, il est à parier que les crédits engagés pour cette action à visée préventive devraient être sensiblement moindres que les frais traditionnellement encourus pour faire face, après coup, à l'urgence sociale que constitue une expulsion de logement (accompagnement par un service social, relogement dans un logement de transit, etc.).

Rappelons enfin que l'idée d'une allocation-loyer, dans la capitale à tout le moins, ne surgit pas *ex abrupto* d'une quelconque réflexion menée en chambre, mais a été officiellement portée, sinon brandie, par l'*Accord de Gouvernement pour la Région bruxelloise* conclu en juillet 2004 entre les membres de la coalition actuelle. En toutes lettres, ce document fondateur prévoit la mise sur pied d'une telle allocation-loyer, déclinée certes sous une forme quelque peu différente[49]. Le principe, au minimum, semble donc acquis. Et le Code bruxellois du logement lui-même introduit les premiers ferments d'une allocation-loyer puisqu'il institue un « Fonds budgétaire régional de solidarité » destiné à assurer, aux personnes expulsées suite à une interdiction d'occuper, un montant couvrant tout ou partie de « la différence entre le loyer d'origine et le nouveau loyer, ainsi que les frais de déménagement ou d'installation, en ce compris le coût de la garantie locative »[50]. Versée dans la limite des crédits budgétaires, l'aide consiste en une allocation délivrée pendant trois ans et équivalente à la différence entre le tiers des revenus nets imposables du ménage et le loyer du nouveau logement (plafonné à 150 % de la grille A.I.S.[51]), déduction faite des éventuelles aides au déménagement susmentionnées[52]. De la même manière, les pouvoirs publics bruxellois interviennent déjà dans le loyer réglé par le locataire d'un bien pris en gestion par une agence immobilière sociale, sous certaines conditions de revenus[53].

De deux choses l'une, en résumé : soit on étend l'offre de logements décents accessibles financièrement aux personnes à revenus modestes, soit on solvabilise la demande vu l'accroissement de la pression locative; on ne sort pas de là. Or, en l'absence de toute perspective concrète d'élargissement du parc public[54], l'allocation-loyer se profile progressivement comme une alternative tout à fait acceptable. Cette solution, qui a l'avantage d'être rapidement opérationnelle, soulagera opportunément une partie des souffrances les plus immédiates des mallogés, dans l'attente d'une extension significative de l'offre publique. Et à tous ceux qui redoutent une flambée consécutive des loyers, on peut opposer, indépendamment des arguments de fond déjà évoqués, que cette surchauffe a *déjà* lieu, en ce moment même. Cette frénésie des tarifs, précisément, est alimentée pour partie par les « surloyers » que les bailleurs demandent, en guise de « prime de risque », lorsqu'ils consentent à donner le bien en location à une personne à revenus modestes. Gageons que le fait de recevoir une fraction du loyer directement des mains de la puissance publique sera de nature à rasséréner, sur ce point, les bailleurs, moins enclins dès lors à se « couvrir » financièrement (comme le font, par exemple, les assureurs confrontés à un risque de sinistre élevé).

(48) Signalons à cet égard que, chaque année, pas moins de 19 % des logements locatifs bruxellois connaissent une rotation de locataires. Or, une rotation élevée entraîne une dégradation plus rapide des lieux, ce que les bailleurs savent bien.

(49) « Un système d'allocation-loyer sera progressivement expérimenté, pour des personnes entrant dans les critères du logement social et bénéficiant d'allocations du CPAS », dispose ainsi ce document fondateur, qui a pour vocation de tracer les lignes de force de l'action du Gouvernement bruxellois pour la législature à venir. « La viabilité de cette allocation sera examinée, compte tenu des risques liés à un effet d'aubaine dont les propriétaires bénéficieraient et qui consisterait en une hausse supplémentaire des loyers. Si l'expérience s'avérait concluante, l'aide aux locataires serait en toute hypothèse modulée en fonction des moyens budgétaires disponibles et ce sans préjudice de ceux à investir dans la rénovation et la construction. Le dispositif sera transitoire et réservé aux catégories sociales qui rencontrent les difficultés les plus importantes quant à l'accès au logement. Enfin et surtout, cette aide ne sera actionnée que dans un contexte d'encadrement des loyers. C'est pourquoi, de manière prioritaire, l'opération se fera par le biais de conventionnement avec le secteur public du logement » (*Un avenir et une ambition pour Bruxelles*, p. 28).

(50) Art. 16, §1er, du Code bruxellois du logement. L'aide sera réservée aux ménages qui ne disposent pas déjà d'un logement (que ce soit en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit) et qui remplissent les conditions de revenus leur permettant de s'inscrire auprès d'une société immobilière de service public.

(51) Il s'agit, ici, des loyers maximaux versés par le locataire cette fois à l'A.I.S., soit 260 euros pour un studio, 300 euros pour un appartement comprenant une chambre à coucher, 350 euros pour un logement de deux chambres, 420 euros pour un logement de trois chambres, 500 euros pour un logement de quatre chambres et 620 euros pour un logement de cinq chambres et plus.

(52) Art. 8 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 février 2004 portant exécution du Code du logement, *M.B.*, 23 avril 2004.

(53) « Pour les ménages qui ne disposent pas de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social, le Gouvernement peut [...] accorder des subventions destinées à intervenir dans le déficit locatif constitué par la différence entre le loyer dû au bailleur et le montant que le ménage peut consacrer à se loger » (art. 6, §2, 1°, de l'ordonnance du 12 février 1998 portant création des agences immobilières sociales, *M.B.*, 5 juin 1998).

(54) À Bruxelles, le Plan pour l'avenir du logement accuse un retard sérieux par rapport à sa feuille de route, tandis que le — pourtant nécessaire — Plan exceptionnel d'investissements en Wallonie visant la rénovation du parc public a pour effet collatéral de rétrécir l'offre de logements sociaux, en raison de la « déconstruction » des biens les plus vétustes.

Proposition n°8

Encourager financièrement la mise en location et l'entretien du bien, en échange d'un conventionnement des loyers

Avec 70 % de propriétaires, la Belgique caracole dans le peloton de tête des pays européens en termes d'accès à la propriété[55]. Et cette place est manifestement proméritée au regard des multiples mesures fiscales incitatives déjà évoquées plus haut. Dans le même temps, le soutien à la location semble, lui, le parent pauvre des politiques de logement, que l'on se place du point de vue du bailleur ou du locataire, d'ailleurs. Sous l'angle du bailleur tout d'abord, il n'y a pas, comme en France (Loi Besson), de dispositif fiscal qui encourage la mise sur le marché des biens locatifs. Par ailleurs, le propriétaire bailleur ne dispose plus, à Bruxelles à tout le moins, d'une prime à la rénovation; il doit, pour ce faire, recourir aux services d'une agence immobilière sociale à qui il confie la gestion de son bien[56]. Pour de multiples raisons, et malgré les avantages financiers liés à ce dernier système, le dispositif peine à convaincre[57]. Sous l'angle du locataire, par ailleurs, force est de constater que l'aide publique se focalise sur la brique (logement social) bien davantage que sur la personne. Il existe bien des aides ponctuelles au déménagement d'un lieu insalubre vers un lieu sain[58], mais leur champ d'application est relativement limité. En suite de quoi, il est permis de se demander si la Belgique ne devrait pas, progressivement, rééquilibrer les moyens budgétaires respectifs accordés à l'accès à la propriété et à l'aide à la location. Tout le monde n'a pas les moyens ni même l'envie de devenir propriétaire. Même si la Belgique n'a probablement pas atteint son « seuil de saturation » en la matière, il est peut-être temps de diversifier davantage l'aide publique. La chose semble d'autant plus importante qu'avec la faiblesse insigne, en termes quantitatifs, du stock de logements publics (8 %), c'est le parc privé qui, dans la réalité, fait office de principal bailleur social, vu singulièrement à Bruxelles où pas moins de 70 % des locataires peuvent prétendre, du point de vue de leurs revenus, à un appartement social. Dans l'attente, c'est le parc privé qui les héberge.

Outre l'allocation-loyer, déjà évoquée plus haut et davantage centrée sur le locataire (même si c'est le bailleur qui, en pratique, touchera les fonds), il conviendrait d'introduire, comme encouragement à la location, des incitants — fiscaux ou non — au bénéfice du bailleur[59]. En contrepartie, celui-ci ne pourra plus mettre son bien en location qu'à un tarif conventionné. Il semble indécent en effet de profiter des deniers publics pour rehausser un loyer et, ainsi, s'enrichir grâce à l'argent de la collectivité. Le système ici proposé permettrait de remplir de façon simultanée deux objectifs *a priori* éloignés mais qu'on relierait opportunément : d'une part, l'élargissement de l'offre de logements locatifs privés décents et, de l'autre, l'encadrement des loyers (d'une manière volontaire et non dirigiste). Telle était, précisément, la philosophie qui présidait initialement aux primes à la rénovation bruxelloises[60]. Las, le système a été revu et les bailleurs désireux de faire rénover leur bien grâce à l'aide de la Région sont désormais tenus, au préalable, de se soumettre aux conditions des agences immobilières sociales, avec le succès relatif que l'on sait[61]. Loin d'être révolutionnaire, cette idée d'encouragement à la location couplé à un contrôle des loyers a été officiellement avancée par le Premier Ministre lui-même, en date du 7 février 2006[62]. L'exercice, en tout état de cause, ne semble pas devoir poser de problèmes techniques d'évaluation insurmontables dès lors que, pour être éligible à une aide publique, le logement a souvent déjà dû se soumettre à une auscultation minutieuse de la part des autorités subsidiantes.



(55) N. BERNARD, « Renforcer l'accès à la propriété : un éclairage européen et prospectif », *Professions immobilières*, Revue de la Fédération nationale des agents immobiliers (FNAIM, France), n°94, juillet 2005, p. 15 et s.

(56) Art. 2, 2°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 juin 2002 relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat, *M.B.*, 25 juin 2002.

(57) Il serait judicieux ainsi de permettre aux propriétaires occupant *une partie de l'immeuble* seulement de postuler, eux aussi, la prime à la rénovation, dans la mesure en effet où les agences immobilières sociales, intermédiaires obligées pour l'obtention de la prime, rechignent à prendre en gestion une habitation dans laquelle le propriétaire maintient ses quartiers.

(58) Pour la Région de Bruxelles-Capitale, voy. l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 décembre 2004 instituant une allocation de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer, *M.B.*, 16 mars 2005. Pour le sud du pays, où l'on parle d'allocations de déménagement et de loyer, voy. Code wallon du logement, art. 14, §2, 2°, modifié par le décret du Parlement wallon du 20 juillet 2005 modifiant le Code wallon du logement, *M.B.*, 25 août 2005.

(59) Saint-Josse, par exemple, rembourse les additionnels communaux aux propriétaires qui ont entrepris des travaux de rénovation.

(60) Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat au bénéfice de personnes physiques et de personnes morales de droit privé, *M.B.*, 31 octobre 1996. Le propriétaire bailleur devait respecter le contrat existant, sans en augmenter le loyer, pour bénéficier de la prime. Au cas où le bien était vacant, son propriétaire était alors tenu de passer un contrat de bail de neuf ans, au loyer fixé par l'administration du logement, s'il voulait postuler l'allocation (« le délégué du Ministre fixera la valeur maximale du loyer annuel sur base des observations du marché pour des biens de même catégorie en termes de localisation, de surface ainsi que d'équipement »).

(61) Voy. notamment N. BERNARD, « Les raisons juridiques de l'insuffisance de l'offre de logements à Bruxelles », *La crise du logement à Bruxelles. Problème d'accès et/ou de pénurie ?*, sous la direction de N. Bernard et W. Van Mieghem, Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 115 et s.

(62) « La question est de savoir si et comment en tant que Gouvernement, nous pouvons agir. Et ce de manière à ne pas décourager les investissements dans des habitations locatives modestes. Cela pourrait par exemple se faire par l'introduction d'une déduction fiscale à la rénovation d'habitations si après la rénovation, celles-ci sont louées à des prix modérés garantis. Nous pourrions marier cette déduction fiscale à un régime de subventions locatives régionales au profit des groupes socio-économiques les plus vulnérables. Ainsi, plus de personnes pourront disposer de plus de maisons de qualité » (Discours prononcé à Bruxelles le 7 février 2006 par le Premier Ministre Guy Verhofstadt devant l'Association professionnelle des promoteurs et investisseurs immobiliers).

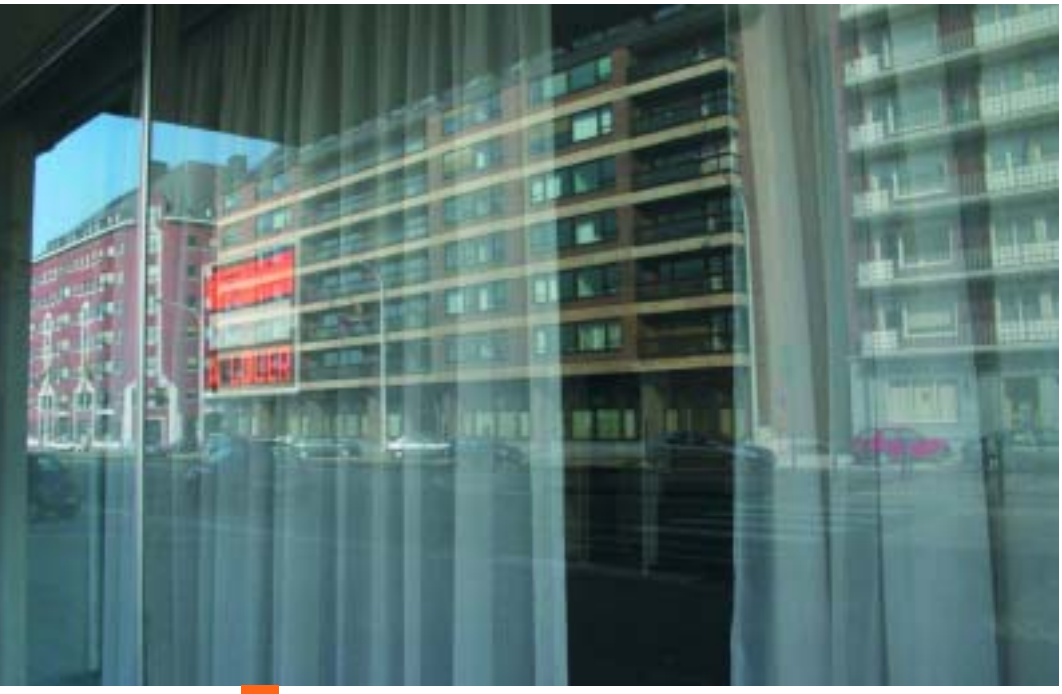


photo : G. Rulens - DGATLP

On le voit, les solutions ne manquent pas pour tenter de juguler la crise du logement. Ces solutions sont très loin d'être utopiques. Certaines sont d'application chez nos voisins (taxation des loyers réels, allocation-loyer, loyer objectif). Certaines ont été officiellement endossées par les instances les plus dignes de foi (comme la taxation des loyers réels, suggérée par le Conseil supérieur des Finances lui-même, qui chiffre d'ailleurs à 200 millions d'euros le manque à gagner annuel pour l'État résultant du système actuel). Certaines encore existent *déjà* chez nous, mais à une échelle réduite (comme les allocations-loyers à Bruxelles dans le cadre du Code du logement ou des agences immobilières sociales, ou comme encore le loyer réglementé dans le système du droit de gestion publique/sociale[63]). Certaines de ces pistes de solution, enfin, ont déjà eu cours chez nous dans le passé (comme le conventionnement consécutif à une aide publique, dans le régime des anciennes primes bruxelloises à la rénovation)[64]. Il semble indécent, en tout état de cause, d'inviter les travailleurs à la modération salariale (comme c'est le cas actuellement) tout en refusant d'exercer une quelconque régulation sur un loyer appelé, dès lors, à grignoter toujours plus le pouvoir d'achat des ménages. Ce qu'il manque le plus, en définitive, semble être le courage politique et un volontarisme élémentaire pour, enfin, mettre la réalité en accord avec le droit, incarné en l'espèce par l'article 23 de la Constitution qui octroie à chacun le droit à un logement décent.

De manière générale, dans un secteur (comme celui du logement privé) très largement régi par la loi du marché et abandonné par conséquent à l'entière volonté contractuelle des parties en ce qui concerne la détermination des loyers, c'est la combinaison de deux éléments qui contribue à accroître de manière insupportable la pression locative : d'un côté, une offre limitée de biens décents accessibles aux revenus modestes et, de l'autre, une demande qui va croissant en raison de la paupérisation d'une frange toujours plus large de la population. « Cette liberté contractuelle n'est défendable que s'il y a une offre suffisante », concède, en 1996, le Ministre de la Justice de l'époque Stefaan De Clerck, à l'occasion de la révision de la loi sur les baux de résidence principale[65]. *Quod non* bien évidemment à l'heure actuelle, ce qui fait dire au Ministre que « la réalité économique démontre que le bailleur et le preneur ne peuvent pas toujours négocier comme des partenaires équivalents et qu'un bail est dans certains cas un contrat d'adhésion, à accepter ou non »[66].

Naturellement, les différentes mesures d'encadrement des loyers ici envisagées requièrent, en préalable de leur mise en place, une connaissance précise de la réalité du marché locatif ainsi

(63) Et cette contrainte en matière de loyer se poursuit même *au-delà* du terme du droit de gestion puisque, à Bruxelles et en Flandre à tout le moins, le logement remis en location par le bailleur privé à l'expiration de la gestion ne peut l'être qu'à un tarif qui ne dépasse pas de plus de la moitié le dernier loyer — conventionné — payé, sans compter que le bail doit être proposé par priorité au locataire en place. Voy. art. 90, §2, al. 4, du Code flamand du logement et art. 22, §3, du Code bruxellois du logement.

(64) À cet égard, il n'est pas inutile de rappeler, en vue de dédramatiser quelque peu le débat, que la Belgique a déjà connu pléthore de lois de contrôle/blocage de loyers, dans les périodes essentiellement de surinflation (début des années quatre-vingt) ou de pénurie prononcée de l'offre de logements (comme dans l'immédiat après-guerre). Voy. I. BRANDON, « Droit au logement et politique des loyers », *Ébauches d'un droit au logement effectif*, Bruxelles, La Charte, 1997, p. 165 et s.

(65) Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux, *M.B.*, 21 mai 1997.

(66) Projet de loi modifiant certaines dispositions en matière de baux, Rapport fait au nom de la Commission de la Justice par M. Renaat Landuyt, discussion générale, *Doc. Parl.*, sess. ord. 1996-1997, n°717/7, p. 14.

qu'une cartographie exhaustive des loyers applicables sur un territoire déterminé. Différentes voies s'ouvrent pour constituer cette base centralisatrice de données et « capturer » cette photographie du secteur de la location. On peut commencer, à Bruxelles, par renforcer les moyens d'action de l'Observatoire régional des loyers[67] ou, sans que cette voie soit exclusive de la première, favoriser l'instauration d'observatoires locaux[68]. On peut également, de manière plus générale, imposer aux contribuables d'indiquer, dans leur déclaration à l'impôt des personnes physiques, le montant éventuel du loyer payé ou perçu. On peut, enfin, sinon rendre obligatoire l'enregistrement du bail[69] (il l'est déjà, en fait), préciser l'identité du débiteur de cette obligation, ainsi que l'ont déjà suggéré trois propositions de loi au moins[70]. À la base, il peut être bon également, en vue de remettre la question des loyers à l'agenda politique et de l'indexer de la plus haute priorité, de rappeler certains engagements formels, consignés par exemple dans l'*Accord de Gouvernement pour la Région bruxelloise*, qui stipule explicitement : « L'observatoire régional du logement, en collaboration avec les communes, déterminera au plus vite des grilles de loyers (nécessaires entre autres à la détermination des allocations loyers), pour alimenter la réflexion et l'action du Gouvernement en matière de logement »[71]. Tout est (presque) dit, au fond ! Seule manque encore, à ce stade, la concrétisation. Puisse cette trop courte étude avoir livré l'une ou l'autre piste de solution à cet égard[72].

Nicolas BERNARD, Professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis

(67) La méthodologie qui préside à la collecte des données par l'Observatoire régional prête cependant le flanc à la critique en ce que sont, seuls, pris en considération les loyers afférents aux baux *en cours*, lesquels ne reflètent qu'imparfaitement la réalité de celui qui, aujourd'hui, cherche à se loger. Comme déjà dit, en effet, le loyer connaît souvent un « bond » entre deux contrats de bail.

(68) À cet égard, le Gouvernement bruxellois a décidé, en date du 8 décembre 2005, de financer la création d'un observatoire local dans quatre communes de la capitale : Bruxelles-Ville, Molenbeek, Anderlecht et Uccle. Pour sa part, l'observatoire d'Etterbeek existe depuis de nombreuses années.

(69) Seuls 8 % des baux sont, à l'heure actuelle, enregistrés. Et, vu le capital culturel et social que requiert l'accomplissement de cette opération d'enregistrement, on peut raisonnablement penser que la procédure d'enregistrement est rarement le fait de locataires habitant dans des logements dégradés, ce qui déforce encore la représentativité de ce ratio.

(70) *Cf.* notamment la proposition de loi déposée le 9 janvier 2004 à la Chambre des représentants par Karine Lalieux et consorts en vue d'améliorer le droit au logement et modifiant les dispositions du Code civil sur les baux de résidence principale et la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2003-2004, n°0670/001, la proposition de loi déposée le 22 juin 2004 à la Chambre des représentants par Anne-Marie Baeke et Hilde Claes portant l'enregistrement du contrat de bail lors du changement de domicile et la tenue d'un registre communal des loyers, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2003-2004, n°1230/001 ainsi que la proposition de loi déposée le 18 mai 2005 à la Chambre des représentants par Marie Nagy et Jean-Marc Nollet modifiant certaines dispositions relatives aux baux à loyer, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, 1788/001.

(71) *Un avenir et une ambition pour Bruxelles*, p. 27.

(72) Voy., pour de plus amples développements, N. BERNARD, *Repenser le droit au logement en fonction des plus démunis. Un essai d'évaluation législative*, Bruxelles, Bruylant, 2006.



photo : M. Vanhulst © MRBC

Blocage, encadrement, allocation-loyer ? Le point de vue d'un économiste

Entretien avec Xavier Wauthy,
professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis à Bruxelles

Que pensent en général les économistes de la mise en place d'une mesure de contrôle ou d'encadrement des loyers ?

Ils sont dans une large majorité très réservés, voire franchement hostiles à des mesures de contrôle direct ou d'encadrement strict du niveau des loyers. Le contrôle des prix *en général* est perçu comme problématique. L'argument est très simple à comprendre dans le cadre du marché locatif : si les loyers sont en augmentation, ou sont fixés à des niveaux considérés comme trop élevés, c'est parce que la demande de logement dans le segment considéré est supérieure à l'offre, ce qui exerce une pression à la hausse sur les loyers (exactement de la même manière que lorsque plusieurs personnes souhaitent acquérir un même tableau dans une vente publique, les enchères montent). En quoi le fait de plafonner les loyers est-il de nature à supprimer les pressions qui sont à l'origine de la hausse, c'est-à-dire à conduire à une réduction de la demande ou une augmentation de l'offre? En rien ! En fait, le plafonnement des loyers, s'il est contraignant, est presque par définition contre-productif.

« Le plafonnement des loyers est presque contre-productif par définition »

La question de départ est de savoir pourquoi les loyers augmentent.

Une explication simple pourrait être que l'offre de logements est insuffisante. Dans un système de marché, l'augmentation du loyer constitue le mécanisme d'exclusion par lequel on ajuste (à la baisse) la demande au niveau de l'offre. Dans ce cas, le plafonnement des loyers aura pour effet principal de maintenir une demande excédentaire sur la marché, i.e. maintenir la pénurie, voire la renforcer (si l'on prend en compte le fait que des loyers bas peuvent dissuader les propriétaires de mettre leurs biens en location). Qui plus est, le contrôle des loyers ne résout en rien la question de l'exclusion: même si les logements sont accessibles à un prix maximum fixé par l'autorité publique, la présence d'une demande excédentaire place nécessairement l'offreur, en l'occurrence le propriétaire, en position de force: c'est lui qui *in fine* choisira son locataire, sur base de critères autres que celui de l'exclusion par le prix (officiellement du moins) mais dont on peut facilement comprendre qu'ils resteront directement dépendants du niveau de revenu.

On remplace donc ici un arbitraire, une discrimination fondée sur le prix par d'autres formes de discrimination.

Par ailleurs, l'efficacité d'une mesure de contrôle des loyers en termes d'accessibilité au logement pour des ménages à bas revenus sera toujours totalement dépendante de la capacité des autorités publiques à faire respecter non seulement le prescrit légal (en particulier empêcher que des formes indirectes de sélection n'opèrent) mais aussi, et surtout, à inciter les propriétaires, à accepter comme locataires, les ménages que l'on entend favoriser.

En fin de compte, il est sans doute utile de rappeler que l'organisation économique de marché s'appuye fondamentalement sur la décentralisation des décisions au niveau des agents individuels. Dès lors, les formes d'intervention publiques, si l'on choisit de les mettre en œuvre au sein du marché, doivent être analysées au regard des formes d'incitations qu'elles suscitent auprès des agents économiques. Une intervention qui va à l'encontre de ces incitations devra, pour être efficace, nécessairement assurer le « service après-vente » c'est-à-dire être capable de sanctionner. Pour changer de registre, si l'interdiction de fumer sur les lieux de travail récemment entrée en vigueur en Belgique est appelée à être réellement respectée dans le secteur privé, ce sera probablement grâce à la responsabilisation de l'employeur, qui peut être directement sanctionné et donc incité à un niveau décentralisé à faire respecter la loi. En matière de loyer, les pouvoirs publics ont-ils réellement les moyens de faire respecter une mesure de contrôle des loyers **et** d'empêcher les discriminations induites?

Enfin, à supposer que ce soit le cas, il n'en reste pas moins vrai que la pénurie initiale n'est pas atténuée. On est même fondé à penser que la diminution des rendements locatifs sur ce type de biens pourrait à terme encore renforcer la pénurie.

Une allocation de loyer pourrait-elle aider à résoudre la problématique de l'accès au logement ?

Supposons pour les besoins de la cause que le marché locatif soit caractérisé par un problème d'accès au logement, i.e. des logements adéquats sont libres mais annoncés à des prix qui les rendent inaccessibles aux locataires potentiels **et,** de manière durable, les propriétaires préfèrent ne pas adapter les prix à la baisse pour louer leur bien(par exemple, parce que des prix plus bas ne couvrent pas la détérioration, l'usure normale …). Nous sommes alors, et seulement alors, dans un cas de problème d'accès : des logements restent vides alors même que des locataires potentiels sont sans logement.

« On souligne toujours la nécessité d'encadrer les loyers pour éviter qu'ils augmentent suite à la mise en place d'un système d'allocation-loyer »

Dans pareil cas, une allocation-loyer revient à « solvabiliser » la demande, et peut résoudre le problème d'accès. Le mécanisme mis en œuvre sera efficace, i.e. facilitera l'accès au logement à partir du moment où le propriétaire accepte la proposition du locataire. Ceci pourrait se réaliser si la capacité contributive du locataire est augmentée. Evidemment, l'allocation-loyer bénéficiera in fine au propriétaire dans la mesure où elle servira à payer une partie du loyer, et c'est d'ailleurs cela qui peut laisser croire en son efficacité. Il est en fait amusant de noter que l'on souligne toujours la nécessité d'encadrer les loyers pour éviter qu'ils augmentent suite à la mise en place d'un système d'allocation-loyer. Or si l'on est au départ confronté à un problème d'accès, il n'y a pas de raisons de craindre une telle augmentation. Si par contre la situation de départ est celle d'une pénurie, l'allocation-loyer, pour être efficace (c'est-à-dire rendre les logements accessibles aux bénéficiaires de l'allocation-loyer) doit conduire à une augmentation des loyers.

Remarquons enfin qu'en cas de problème d'accès, les effets positifs d'une allocation-loyer peuvent également être obtenus si le prix de réserve du propriétaire, c'est-à-dire le niveau de loyer minimum à partir duquel il accepte de louer, diminue. C'est dans cette perspective que l'on pourrait imaginer mettre en œuvre des systèmes de pénalités pour logements inoccupés. Afin d'échapper à l'amende, les propriétaires pourraient accepter de louer leur bien à un prix revu à la baisse. Cependant, les effets pervers du système de sanction peuvent être de transformer le problème d'accès en un problème de pénurie. En effet, un autre moyen d'échapper à la pénalité est de réaffecter son bien, par exemple après transformation, dans un autre segment du marché.

En définitive, la crise du logement est-elle un problème d'accès ou de pénurie ?

On peut difficilement répondre dans l'absolu à cette question. En particulier, il est clair que la nature de la réponse va dépendre du segment de marché que l'on considère. Les diagnostics récents suggèrent en fait qu'à Bruxelles, il y a effectivement pénurie de logements dans le segment locatif à destination des ménages, et surtout des isolés, à bas revenus. Evidemment, la pénurie est souvent perçue, et vécue, comme un problème d'accès, au sens où la gestion de la pénurie va prendre la forme d'une augmentation des loyers, qui deviennent alors de moins en moins accessibles. La différence entre problème d'accès versus pénurie résidera en fin de compte dans la question de savoir si des logements **mis en location** dans cette catégorie restent vides.

Vers quel type de mesures doivent, à votre avis, s'orienter les pouvoirs publics ?

« Les autorités publiques n'ont pas vraiment les moyens d'augmenter l'offre de logements publics à une échelle suffisante »

Comme j'ai tenté de l'expliquer, il est crucial de pouvoir clairement distinguer les problèmes de pénurie des problèmes d'accès au logement.

En effet, dans le premier cas, l'action publique doit principalement s'orienter vers une augmentation de l'offre locative alors que dans le second, il s'agira avant tout de solvabiliser la demande. Dans cette perspective, la première mesure, aussi essentielle que peu spectaculaire, consiste pour les pouvoirs publics à améliorer leur connaissance du marché locatif lui-même. En effet, la qualité du diagnostic sera essentielle pour définir le moins incorrectement possible les mesures à mettre en œuvre.

Si l'on se focalise sur la problématique des ménages et isolés à bas revenus, il me semble que le constat de départ est bien celui d'une pénurie. Dès lors l'orientation de la politique ne peut qu'être axée sur l'offre.

Deux voies doivent être explorées.

« La mise en œuvre de politiques ciblées sur l'offre privée requiert une bonne information, en particulier sur la nature des propriétaires, qu'il convient d'inciter correctement »

La première est évidente : augmenter l'offre de logements publics, i.e. de logements sociaux, de manière significative. Pour des raisons qu'il n'est pas utile de détailler ici, les autorités publiques seraient assez enclines à mettre en œuvre ce type de politique, mais elles n'en ont pas vraiment les moyens, en tout cas à une échelle suffisante.

La seconde possibilité est alors de subsidier, d'inciter l'offre privée. Auquel cas le contrôle des loyers est absolument contre-indiqué.

Plusieurs politiques complémentaires peuvent en fait être envisagées, à la poursuite d'un objectif unique : ramener dans le segment du marché concerné plus de logements, si possible de meilleure qualité. Pour ce faire, il ne suffira pas de faire la chasse aux logements vides mais il faudra, en plus, subsidier la rénovation, conditionnellement à un niveau de loyer contrôlé, et surtout conditionnellement à l'occupation du logement par un locataire « cible ».

En tout état de cause, la mise en œuvre de telles politiques, ciblées sur l'offre, requiert à nouveau de disposer d'une bonne information, en particulier sur la nature des propriétaires puisque ce sont eux qu'il convient d'inciter correctement.

Pourquoi les ménages à bas revenus paient-ils des loyers de plus en plus élevés ?

L'INCIDENCE DES AIDES AU LOGEMENT EN FRANCE (1973-2002) *

Si les recherches empiriques sur les différents effets des aides au logement se sont développées depuis les années 1970, les études de l'impact des aides personnelles sur les loyers sont très récentes.

Un premier article de Susin (2002) évalue un programme d'aides personnelles au logement distribuées sous forme de bons aux Etats-Unis, le *Section 8 Voucher program*. Susin utilise des données par aire urbaine pour estimer l'impact de la proportion de bénéficiaires d'aides dans une aire sur les loyers. Il explique le fait qu'aux Etats-Unis, seulement 10 % des ménages pauvres éligibles pour les aides en reçoivent, et que leur proportion varie considérablement d'une aire urbaine à l'autre. Il conclut que le *Section 8 program* a entraîné une augmentation des loyers pour tous les ménages pauvres, affectant particulièrement les ménages éligibles qui ne reçoivent pas d'aides. Ainsi, d'après les calculs de l'auteur, les hausses de loyers payées par l'ensemble des locataires à bas revenus ont été supérieures au montant total des aides versées, conduisant à un transfert net des locataires à bas revenus vers les propriétaires. Cependant, il apparaît que l'allocation des aides est en grande partie endogène à la hausse des loyers, et il n'est pas sûr que les méthodes employées par Susin permettent de corriger parfaitement ce problème.

L'étude sur les données françaises de Lafferère et Le Blanc (2002) conclut elle aussi à un effet des aides sur les loyers. Les auteurs exploitent la structure de panel de l'enquête *Loyer et Charges*, où un logement est suivi pendant plusieurs trimestres : ils comparent l'évolution des loyers des logements dont les locataires ont commencé – ou arrêté – de recevoir des aides sur la période à celle des loyers de logements dont les locataires n'ont pas changé de statut sur la période. Ils trouvent un effet significatif des aides sur les loyers, mais leur méthode ne leur permet pas d'en donner une mesure précise.

Enfin, une étude anglaise de Gibbons et Manning (2003) estime l'impact d'une réforme à la baisse du système d'aides au logement sur les loyers. Les auteurs identifient un effet substantiel sur la baisse des loyers, mais son amplitude varie du simple au double suivant les données utilisées. Toutes ces études vont dans le même sens, suggérant une très faible élasticité de l'offre de logement ainsi qu'un confinement des ménages à bas revenus dans certaines catégories de logement. Cependant, elles ne donnent pas une mesure précise de la part des aides qui est absorbée par la hausse de loyer. Or une estimation chiffrée de ce coût « indirect » des aides au logement est indispensable pour évaluer l'efficacité de ce type de programme.

En France, depuis la fin des années 1970, les aides directes à la personne sont devenues l'instrument majeur de la politique du logement au détriment des aides à la pierre, dont l'efficacité avait été remise en cause lors de la réforme de 1977. Les aides à la personne permettent, en théorie, de mieux cibler les populations pour qui le logement, qui demeure le premier poste de consommation des ménages, représente une charge jugée trop importante. Or le développement de ces aides s'est accompagné d'une augmentation du coût du logement pour les ménages locataires les plus défavorisés. L'objet de l'étude de Fack (2005) est d'évaluer leur impact sur l'augmentation des loyers des ménages à bas revenus.

La réforme de l'extension des aides du début des années 1990 constitue une expérience naturelle qui permet d'isoler les effets des allocations logement, car elle s'est appliquée seulement à certains types de ménages et non à d'autres. On peut ainsi comparer l'évolution des loyers des ménages à bas revenus bénéficiaires de la réforme à celle des ménages qui n'ont pas été touchés et identifier les effets de la réforme pour les ménages concernés. A partir de données des enquêtes *Logement* de l'Insee, on montre que les aides pourraient bien être, pour une bonne partie, responsables de la hausse du loyer au mètre carré des ménages à bas revenus. D'après les estimations obtenues, entre 50 % et 80 % des allocations logement perçues par ces ménages auraient été absorbés par les augmentations de leurs loyers.

Si ces allocations ont pu entraîner une certaine amélioration du confort de l'habitat, cet effet semble bien trop faible pour suffire à expliquer la hausse des loyers, du moins à partir des mesures possibles d'après les enquêtes Logement. La hausse de la demande des locataires provoquée par les aides semble s'être heurtée à une offre de logements trop inélastique de la part des bailleurs, entraînant ainsi une forte hausse des loyers. Cet effet a pu être renforcé par l'arrivée massive des étudiants sur le marché du logement à la suite de la réforme de ces aides.

(*) Gabrielle Fack, « Pourquoi les ménages à bas revenus paient-ils des loyers de plus en plus élevés ? L'incidence des aides au logement en France (1973-2002) », *Economie et Statistique*, n°381-382, 2005, 17-40, et références citées.

Jurisprudence

Ne plus payer son loyer en raison du mauvais état du logement ? Des règles sont à respecter !

Bail – Exception d'inexécution – Conditions d'application

J.P. Namur I
28 octobre 2005

Pour invoquer l'exception d'inexécution, le preneur doit établir la réalité et l'importance des manquements du bailleur. En outre, le principe de proportionnalité est une condition d'application de l'exception d'inexécution. Le non-paiement intégral du loyer ne se justifie dès lors qu'au seul cas où la jouissance des lieux loués serait totalement impossible.

Attendu que l'action mue par la partie demanderesse vise à entendre condamner le défendeur à lui payer une somme de 1.087,35 euros à titre d'arriéré de loyer, et à obtenir la résolution aux torts de ce dernier de la convention de bail avenue entre parties relativement à un appartement situé dans un immeuble sis à , rue …, … ;

FAITS ET ANTÉCÉDENTS

Attendu que par convention signée le 25/04/2005, la demanderesse a donné en location au défendeur un appartement situé dans le bâtiment arrière d'un immeuble sis à …, rue … ;

Que ce bail était conclu pour une durée d'un an prenant cours le 01/05/2005, moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 359,45 euros et la constitution d'une garantie locative de 718,90 euros ;

Que dans le courant du mois de mai 2005, le défendeur paya le loyer de mai 2005 ainsi que la garantie locative ;

Que par la suite, le défendeur n'effectua plus aucun paiement ;

Que par un courrier du 13/06/2005, le conseil de la demanderesse invita le défendeur à régulariser l'arriéré locatif ;

Qu'invité en conciliation à l'initiative de la bailleresse, le défendeur ne se présenta pas lors de l'audience de conciliation du 12/09/2005 ;

Que par des courriers adressés à la bailleresse en août et septembre 2005, le défendeur exprima différents griefs relatifs à l'état de son logement (problèmes d'humidité, présence de cafards et de champignons) ;

Qu'en outre, dans le courant du mois de septembre, le défendeur a fait constater la présence d'une légère fuite de gaz nécessitant la réalisation d'un entretien du chauffe-eau et du convecteur, et il a sollicité l'intervention de la Division du Logement de la Région wallonne (service qui, jusqu'à ce jour, n'a pas encore visité les lieux loués) ;

DISCUSSION

Attendu que la demanderesse sollicite la résolution du bail aux torts et griefs du défendeur en raison du fait que plus aucun loyer n'aurait été versé depuis juin 2005 ;

Que le défendeur soutient que c'est en raison des problèmes de salubrité de son logement qu'il a arrêté de payer les loyers ;

Attendu qu'à cet égard il est bon de rappeler que pour invoquer pareille exception d'inexécution, le preneur doit établir la réalité et l'importance de l'inexécution dont il se prévaut ;

Qu'en outre, le principe de proportionnalité est une condition d'application de l'exception d'inexécution (Cass., 06 mars 1986, *J.T.*, 1987, p.350) ; que le non-paiement intégral du loyer ne se justifie dès lors qu'au seul cas où la jouissance des lieux loués serait totalement impossible (Novelles, *Le Louage de Choses*, I, Les Baux en général, p.259) ;

Attendu qu'en l'espèce, force est de constater que le défendeur ne démontre pas avoir subi d'importants troubles de jouissance, ni même que son logement aurait été affecté de problèmes d'humidité ou autres ;

Qu'en outre, les explications reçues lors de l'audience et les dossiers déposés par les parties révèlent que les courriers que le défendeur a adressés à la bailleresse pour se plaindre de certains désagréments ne l'ont été qu'après que l'intéressé ait été mis en demeure de payer ses loyers et qu'il ait été appelé en conciliation pour l'audience du 12/09/2005 ;

Bail de courte durée : les clauses de résiliation anticipée en faveur du locataire et du propriétaire sont valables !

Bail de résidence principale – Durée du bail – Baux de courte durée – Clause de résiliation anticipée – Licéité

Civ. Liège (4ème Ch.)*
27 juin 2003

La clause, insérée dans un bail de résidence principale de courte durée, permettant à chaque partie de mettre unilatéralement fin avant terme, est parfaitement licite. Le bailleur (comme le preneur) peut s'en prévaloir.

LES FAITS DE LA CAUSE ET LES ANTÉCÉDENTS DE LA PROCÉDURE

Les faits de la cause peuvent être résumés comme suit :

- Monsieur D. a donné en location à Monsieur F. et à Madame L. un immeuble sis à … selon bail conclu pour un terme de 3 ans prenant cours le 1er novembre 2001, pour finir le 31 octobre 2004.

- Par lettre du 18 juillet 2002, Monsieur D. a donné congé aux locataires, moyennant un préavis de trois mois, venant à expiration le 1er novembre 2002. Ce congé était donné sur la base de l'article 3A du contrat, en vertu duquel chacune des parties peut mettre fin unilatéralement au bail à l'échéance de la première et de la deuxième année, moyennant préavis de trois mois.

- Les locataires ont immédiatement contesté la validité de ce congé, en invoquant le caractère impératif de la loi du 20 février 1991 régissant les baux de résidence principale.

- Par requête déposée le 4 novembre 2002, Monsieur D. a demandé au premier juge la validation du congé. Les locataires ont contesté cette demande et ont formulé une demande reconventionnelle tendant à obtenir réparation de troubles de jouissance qu'ils auraient subis depuis leur entrée dans les lieux.

LE JUGEMENT DONT APPEL

Le premier juge a fait droit à l'action de Monsieur D., au motif que la clause de résiliation anticipée figurant au contrat était parfaitement licite. Il a en conséquence condamné Monsieur et Madame F.-L. à quitter les lieux pour le 31 mars 2003. Quant à la demande reconventionnelle, il a, avant dire droit, ordonné une visite des lieux le 31 mars 2003, en présence de l'ingénieur-architecte G.

POSITION DES PARTIES EN APPEL

Monsieur et Madame F.-L. ne se satisfont pas de cette décision. En substance, ils réitèrent l'argumentation exposée devant le premier juge, selon laquelle la clause de résiliation anticipée du bail est nulle pour contrariété au caractère impératif de la loi relative au bail de résidence principale. Concernant les troubles de jouissance faisant l'objet de leur action reconventionnelle devant le premier juge, ils sollicitent la confirmation de la mesure d'instruction

Que l'on est dès lors en droit de s'interroger sur la pertinence des griefs ainsi formulés ;

Qu'en tout état de cause, le défendeur n'était pas fondé à retenir le paiement des loyers ;

Attendu par ailleurs qu'il n'est pas démontré que la bailleresse ait manqué à ses obligations ;

Que dans ces conditions, le bail sera résolu aux torts du défendeur, lequel accepte d'ailleurs qu'il soit mis fin au bail, mais demande qu'il soit accordé un certain délai pour retrouver un autre logement ;

Attendu que pour le surplus, la réclamation formulée par la demanderesse paraît juste et fondée au regard des stipulations contractuelles du bail ;



Copyright Serdu

ordonnée par le premier juge et le renvoi de la cause à la juridiction cantonale, ou, à titre subsidiaire, le renvoi de la cause au rôle général. Enfin, à titre infiniment subsidiaire, pour le cas où le jugement entrepris serait confirmé, ils demandent de pouvoir rester dans les lieux jusqu'au 30 octobre 2003.

Monsieur D. demande au tribunal de dire l'appel de Monsieur et Madame F.-L. non fondé. Il forme d'autre part un appel incident pour obtenir la réformation du premier jugement en ce qu'il a ordonné la visite des lieux et une demande incidente tendant à la condamnation des locataires au paiement de 1.250 euros à titre de fol appel. A titre subsidiaire, pour le cas où il serait fait droit appel, il demande l'autorisation de porter le loyer à 800 euros à indexer.

DISCUSSION

- L'article 3, §6 de la loi du 20 février 2001 insérant les règles particulières aux baux de résidence principale dispose que les paragraphes 2 à 5 de cet article (qui énoncent les conditions de résiliation unilatérale des baux ordinaires de 9 ans) ne sont pas applicables aux baux de courte durée. Selon Monsieur et Madame F.-L., la combinaison de cette disposition avec l'article 12 de la loi précitée, qui édicte le caractère impératif de ses dispositions, exclut toute possibilité de résiliation anticipée d'un tel bail.

Cette thèse trouve appui sur une doctrine et une jurisprudence qui se sont principalement développées immédiatement après la mise en vigueur de la loi. Elle peut s'énoncer comme suit : comment permettre aux parties d'incorporer dans leur contrat une clause similaire aux dispositions des paragraphes 2 à 5 de l'article 3 tout en reconnaissant que l'article 3, §6, qui les écarte, est un texte impératif ?
D'autres auteurs ont relevé que la loi se limite à indiquer que le bail de courte durée n'est pas régi par les clauses de résiliation anticipée prévues à l'article 3, paragraphes 2 à 5, ce qui n'implique nulle interdiction pour les contractants de convenir d'un régime de résiliation anticipée.

Le tribunal se rallie à cette position. Le caractère impératif qui s'attache à la règle selon laquelle les facultés de résiliation anticipée, organisées en vertu de la loi dans le régime normal, ne sont pas applicables au bail de courte durée signifie deux choses, d'une part, qu'en l'absence de toute disposition contractuelle, les parties ne peuvent se prévaloir des règles organisées pour le régime normal ; d'autre part, que dans la mesure où elles organisent un régime conventionnel de résiliation, celui-ci ne pourrait être paralysé par le régime de résiliation du bail ordinaire. Dès lors, les parties sont soumises, dans le cadre d'un tel bail, au régime de droit commun de l'article 1134 du *Code civil*. Lorsqu'elles n'ont pas prévu de faculté de résiliation, elles sont tenues par le délai qu'elles ont fixé dans leur contrat, sans pouvoir invoquer les dispositions relatives au régime normal. Lorsqu'elles ont prévu des modalités de résiliation, celles-ci ne peuvent être écartées par les dispositions du régime ordinaire.

- En l'espèce, l'article 3A du contrat prévoit que chaque partie peut mettre fin unilatéralement au bail à l'échéance de la première et de la deuxième année, moyennant préavis de 3 mois. Cette clause est parfaitement licite. Monsieur D. a fait régulièrement usage de cette clause. Il y a dès lors lieu de valider le congé du 18 juillet 2002.

- Monsieur et Madame F.-L. demandent, dans le cas où le congé serait validé, de pouvoir rester dans les lieux jusqu'au 30 octobre 2003, en raison des impératifs de l'activité économique que Monsieur F. exerce dans le garage faisant l'objet de la location, avec l'accord du bailleur.

Le bailleur D. ne s'est pas prononcé dans ses conclusions sur cette demande. Au regard des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, il y a lieu d'y faire droit.

- Monsieur et Madame F.-L. ont formé une demande reconventionnelle tendant à obtenir la réparation de troubles de jouissance subis durant leur occupation. Ils se plaignent notamment de la non-conformité de l'installation électrique durant plusieurs mois et des désagréments que celle-ci leur a causé, de l'absence de chauffage durant plusieurs mois, d'odeurs émanant de la fosse septique et d'infiltrations d'eau.

Le premier juge a ordonné une visite des lieux avec l'assistance d'un expert. Il y a lieu de confirmer cette mesure d'instruction.

En application de l'article 1068, alinéa 2 du *Code judiciaire*, il y a lieu de renvoyer l'instruction de cette demande au premier juge.

- La demande de condamnation des locataires du chef de fol appel est dépourvue de tout fondement. La partie D. ne peut ignorer que la solution de la question juridique soulevée par les locataires reste controversée et qu'une partie de la jurisprudence et de la doctrine est favorable à la thèse qu'ils ont défendue en appel.

(…)

* *Journal des Juges de Paix*, 2005, p.128

1. Baux de résidence principale – Durée du bail – Baux de courte durée – Clause de résiliation anticipée – Licéité – 2. Baux en général - Effets d'un congé donné prématurément

J.P. Verviers I
18 octobre 2005

1. Si la loi sur le bail de résidence principale se contente d'indiquer que le bail de courte durée n'est pas régi par les dispositions concernant les causes de résiliation anticipée prévues pour les baux de neuf ans, elle n'interdit pas explicitement aux parties d'en convenir différemment. Des clauses de résiliation anticipée peuvent être prévues au contrat, même si une telle clause est peu conciliable avec la ratio legis du bail de courte durée.

2. Le congé donné pour une date prématurée n'est pas nul. Ses effets sont simplement reportés jusqu'à la date pour laquelle il aurait pu être signifié.

BRÈVE SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS DE FAIT

Attendu que les faits de la cause peuvent être résumés comme suit :

- Par acte authentique passé par Maître …, en date du 25 avril 2005, Madame P. a fait l'acquisition d'un immeuble sis à …, rue … ;

- Suivant convention de bail consenti pour une durée de trois ans, ayant pris cours le 15 novembre 2003 pour finir le 14 novembre 2006, Madame M. occupe un appartement dudit immeuble (cuisine et salle de séjour au 1er étage, deux chambres et une salle de bains au second étage) ;

- Par courrier recommandé du 14 juin 2005 posté le 15 juin 2005, Madame P. informe Madame M. de son « *souhait de mettre fin au contrat de bail qui nous lie (…) et ce en vue de l'occuper personnellement* », invitant la locataire à une rencontre « *afin de décider ensemble d'un délai de préavis à fixer* » ;

- Puis, par un courrier recommandé du 26 juin 2005, posté le 27 juin 2005, Madame P. écrit à Madame M. dans les termes suivants :

« *En date du 25 avril 2005, j'ai acquis l'immeuble rue …, n° …, à …*

Comme déjà informé, souhaitant occuper personnellement l'appartement vous donné en location, je vous donne, par la présente, renon pour cet appartement à la date du 30 septembre 2005.

Je vous invite à prendre vos dispositions pour libérer les lieux à cette date.

Je vous rappelle que je suis à votre entière disposition pour vous communiquer les appartements qui sont à louer à … et à vous aider dans vos recherches d'un nouveau logement. »

- Madame M. se refusant à quitter les lieux, Madame P. a introduit la présente procédure ;

LE LITIGE

Attendu que, par requête déposée au greffe le 19 septembre 2005, Madame P. poursuit la résolution judiciaire du bail la liant à Madame M., avec demande d'expulsion de cette dernière ;

Attendu que Madame P. indique ne pas s'opposer à la libération de la caution locative « *si aucun dégât à la sortie* » ;

Attendu que, pour sa part, Madame M. entend voir le bail respecté jusqu'à son terme, soit le 14 novembre 2006, invoquant « *la courte durée* » de la convention (trois ans), la possibilité de résiliation annuelle mais moyennant un préavis de six mois (et non trois) ainsi que son article 22.b) relatif à la résiliation anticipée en cas de vente de l'immeuble ;

DISCUSSION

Attendu que l'article 9 de la loi du 20 février 1991 fixant des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale stipule :

« *Si le bail a date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé aux droits et obligations du bailleur (à la date de la passation de l'acte authentique), même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.*

Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins. Dans ce cas, l'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 3, §2, 3 et 4, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété » ;

Attendu qu'en l'espèce, le bail dont se prévaut Madame M. n'a pas date certaine au sens de l'article 1328 du *Code civil*, dès lors qu'il n'a pas été enregistré, pas plus qu'il n'a été constaté dans un acte dressé par un officier public ;

Attendu que la simple mention du bail dans l'acte authentique de vente dressé par le notaire … ne lui donne pas date certaine contre les tiers ; qu'il eut fallu, pour qu'il en soit autrement, que la substance de la convention de location – du moins en ses points essentiels – soit constatée dans l'acte de vente de l'officier public (cf. en ce sens Cass., 17.06.1996, Pas., 1966, I, 1326) ;

Attendu qu'ainsi, l'alinéa 1er du susdit article 9 ne trouve pas à s'appliquer ici ;

Attendu que la demanderesse eut pu alors se prévaloir du second alinéa dudit article 9, qui limite les conditions d'opposabilité du bail non revêtu d'une date certaine au nouvel acquéreur ;

Attendu qu'en son point « *IV. CONDITIONS – a) Occupation – Propriété – Jouissance* », la convention stipule :

« *Le vendeur déclare que le bien ci-dessus décrit est occupé, en ce qui concerne l'appartement du premier étage, suivant* ***bail bien connu de l'acquéreur pour en avoir reçu copie antérieurement aux présentes*** *(c'est nous qui soulignons).*

L'acquéreur aura la propriété du bien vendu et la jouissance par l'occupation réelle en ce qui concerne le rez-de-chaussée et par la perception des loyers concernant l'appartement du premier étage à partir de ce jour » ;

Attendu que cette assertion doit s'interpréter comme une clause de maintien du bail, qui s'analyse en une stipulation pour autrui dont le preneur peut se prévaloir vis-à-vis de l'acquéreur et qui aboutit à rendre le bail opposable à celui-ci (cf. en ce sens Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, Larcier, 1988, p.193, n°325) ;

Attendu que cette clause n'a jamais été contestée par la demanderesse Madame P. ;

Attendu qu'ainsi, le bail signé entre Madame L. et Madame M., entré en vigueur le 15 novembre 2003, est opposable au nouvel acquéreur, Madame P. ;

Attendu qu'il convient alors de s'en référer, s'agissant de la durée du bail, à ses articles 2 et 22, lesquels stipulent :

2) Durée :

a) Ce bail est consenti pour une durée de trois années consécutives prenant cours le 15 novembre 2003 pour finir de plein droit et sans tacite reconduction le quatorze novembre 2006.

b) Le preneur et le bailleur auront la faculté de renoncer à l'exécution du présent contrat à l'expiration de chaque période d'un an, moyennant préavis notifié par lettre recommandée au moins six mois d'avance.

et

22) Résiliation anticipée :

a) … (sans intérêt ici).

b) En cas de vente de l'immeuble, objet des présentes, ou en cas du décès du propriétaire, le présent bail pourra être résilié par le nouveau propriétaire, moyennant préavis de six mois, signifié au plus tard dans les trois mois de l'acte authentique de vente ou de l'acte de notoriété. Cette résiliation ne pourra toutefois être signifiée qu'en vue de l'occupation des lieux définie à l'article 6, paragraphe 1, 1° de la loi du 10 avril 1975 (…) ;

Attendu qu'il n'est pas contestable que le bail conclu est un bail dit « de courte durée » ;

Attendu que l'article 3, §6 de la loi sur le bail de résidence principale dispose que « ce bail n'est pas régi par les dispositions des §2 à 5'', impliquant que les causes et conditions de résiliation anticipée du bail de neuf ans ne sont pas applicables au bail de courte durée (cf. Y. MERCHIERS, op.cit., p.93, n°85) ;

Attendu toutefois que, si la loi se contente d'indiquer que le bail de courte durée n'est pas régi par les dispositions concernant les causes de résiliation anticipée prévues pour les baux de neuf ans, elle n'interdit pas explicitement aux parties d'en convenir différemment ;

Attendu qu'il faut donc en conclure que des clauses de résiliation anticipée peuvent être prévues au contrat, même si une telle clause est peu conciliable avec la ratio legis du bail de courte durée (cf. En ce sens Y. MERCHIERS, op. cit.) ;

Attendu que c'est ce qu'ont fait le bailleur originaire, Madame L., et la locataire, Madame M., aux points 2 et 22 du bail ;

Attendu que le nouvel acquéreur Madame P., auquel le bail est opposable, peut donc se prévaloir des dites clauses ;

Attendu qu'elle le fit dans le cadre de la mise en œuvre de l'article 22, dès lors que

Suite à la vente de l'immeuble (le 25 avril 2005),
Dans les trois mois de celle-ci (par lettres recommandées des 14 et 26 juin 2005),
Ayant le souhait d'occuper personnellement les lieux (elle est une des personnes visées par l'article 6, §1, 1° de la loi du 10 avril 1975),

elle a signifié sa volonté de mettre fin au bail ;

Attendu que la demanderesse a fixé l'échéance du bail au 30 septembre 2005 ;

Attendu qu'ainsi, le délai de préavis n'était que de trois mois au lieu des six mois convenus entre bailleur et locataire ;

Attendu que la résiliation du bail ne pouvait dès lors intervenir avant le 31 décembre 2005 ;

Attendu qu'il doit être admis que le congé donné pour une date prématurée n'est pas nul ; que ses effets sont simplement reportés jusqu'à la date pour laquelle il aurait pu être signifié (cf. en ce sens, M. LA HAYE et J. VAN-KERCKHOVE, *Le louage de choses*, I, *Le bail en général*, Les Novelles, Larcier, 2000, p.204, n°331, ainsi que les références citées en note) ;

Attendu qu'il doit, en conséquence, être décidé que Madame P., nouvel acquéreur de l'immeuble sis à …, rue …, … pouvait régulièrement – en vue d'une occupation personnelle – mettre fin au bail de la défenderesse Madame M. ;

Attendu que la résiliation du bail ne peut toutefois intervenir avant le 31 décembre 2005, un préavis de six mois s'imposant à la demanderesse ;

(…).

QU'A DIT LE JUGE ?

LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE À LA FIN DU BAIL[1]

A la fin du bail, il est admis que le locataire doit remettre au propriétaire le logement dans l'état où il l'a reçu, sauf usure normale ou cas de force majeure.

L'état dans lequel le bien doit être restitué sera examiné, en fonction d'un écrit détaillé établi à l'entrée ou d'une présomption légale favorable au locataire (art. 1731 du Code civil), mais qui peut être renversée par le propriétaire par toute voie de droit.

Notons au passage que le bail peut alourdir les obligations du locataire en fin de bail. Par exemple, en lui imposant le renouvellement des papiers peints ou des revêtements de sol, même rendu nécessaire par vétusté, usure normale, cas fortuit ou force majeure. En cas d'ambiguïté, les tribunaux peuvent atténuer les effets de telles clauses.

L'obligation de restitution du locataire, rappelle la Cour d'Appel de Mons, est une obligation de résultat : une fois la preuve de la dégradation établie par le propriétaire, le locataire doit en répondre à moins qu'il n'apporte la preuve qu'il n'est pas fautif.

Le locataire répond notamment de toutes les dégradations survenues par son propre fait ou celui des personnes dont il répond.

Font partie des personnes dont il répond celles qui exécutent des travaux dans le bien loué à sa demande.

Ainsi le locataire doit-il répondre des dommages causés uniquement par les fautes du chauffagiste, auquel il avait fait appel, même si les travaux ont dû être exécutés en raison d'une défectuosité de l'installation à laquelle le propriétaire aurait éventuellement dû remédier lui-même.

LA PROLONGATION DU BAIL POUR CIRCONSTANCES EXCEPTIONNELLES[2]

Si, à la fin du bail, le locataire rencontre des difficultés pour quitter les lieux loués, l'article 11 de la loi sur le bail de résidence principale permet au preneur de demander une prolongation du bail, par lettre recommandée à la poste, adressée au bailleur au moins un mois avant l'expiration du bail.

Le propriétaire donne un préavis de 6 mois en vue d'une occupation des lieux loués par sa petite-fille. Le locataire demande une prolongation du bail pour une durée de deux mois. Le propriétaire n'est pas d'accord, car sa petite-fille souhaiterait disposer du logement à la date d'échéance du préavis pour y réaliser des travaux pendant ses congés.

Le propriétaire saisit le juge de paix.

Conformément à l'article 11 de la loi, le locataire doit démontrer l'existence de circonstances exceptionnelles, qui l'empêchent temporairement de déménager.

Ces circonstances doivent être étrangères à la négligence ou un abus de la part des locataires.

Le juge rappelle que l'appréciation des circonstances exceptionnelles ne peut intervenir qu'à partir du congé. Un retard dans la construction d'une nouvelle habitation, acquise antérieurement au préavis, ne peut pas être invoqué contre les locataires.



Le juge considère que ce retard doit être considéré comme une circonstance difficile.

En effet, il est impossible pour les locataires de trouver un nouveau logement sur le marché locatif pour une courte période de deux mois. Cette difficulté est plus grave que les circonstances invoquées par le propriétaire – le souhait de permettre à sa petite-fille de faire exécuter des travaux durant la période de congé.

Comme la prorogation porte atteinte au droit de propriété, le juge, à la demande du propriétaire, a majoré le loyer en équité pendant la période de prorogation.

LES HONORAIRES DE L'ARCHITECTE[3]

Un architecte s'abstient de soumettre à un maître de l'ouvrage un projet de contrat écrit spécifiant le budget de la rénovation envisagée, l'étendue de sa mission et le montant de ses honoraires.

Le maître de l'ouvrage conteste qu'un contrat ait confié à l'architecte une mission de transformation pour le coût envisagé dans son métré et les honoraires.

La Cour d'Appel de Liège rappelle tout d'abord que l'architecte doit soumettre à la discussion et à l'accord de ses clients un projet écrit de contrat mentionnant l'objet et l'étendue de sa mission ainsi que le taux d'honoraires applicables (art. 27 du Code de déontologie des architectes).

Dans cet écrit sont détaillés avec précision tous les engagements financiers quant au prix du chantier en ce compris les dépassements prévisibles et les honoraires supplémentaires dus à l'architecte.

L'architecte ne peut pas se soustraire à cette obligation d'une information écrite complète, sous forme d'un projet de contrat, même s'il n'escompte pas la signature d'un contrat par le maître de l'ouvrage.

L'architecte qui s'abstient de faire signer un contrat ou de soumettre un projet de contrat au maître de l'ouvrage se rend coupable d'une absence d'information au maître de l'ouvrage sur le budget de la construction et ses honoraires.

L'architecte commet ainsi une faute dont il doit répondre.

Par contre, l'existence d'une consultation professionnelle préalable à un éventuel contrat par un architecte et l'intervention requise en cas de réalisation du projet soumis à consultation doivent être rémunérées.

LA RÉPARATION DE MALFAÇONS[4]

Une entreprise de menuiserie exécute pour le compte des maîtres de l'ouvrage la fabrication et le placement de huit portes en chêne.

Les maîtres de l'ouvrage contestent la qualité du travail accompli, notamment au niveau du ponçage, de l'assemblage des bois, de la teinture et du vernissage des portes.

L'entreprise les a donc assignés en paiement de la facture sous déduction du coût de placement non réalisé de rosaces pour lequel une note de crédit a été établie.

L'expert, désigné par le tribunal de première instance, avait conclu que les travaux de l'entreprise souffraient de malfaçons qui pouvaient être réglées en atelier. L'expert avait enregistré l'accord de l'entreprise d'intervenir en nature, mais aussi le refus catégorique des maîtres de l'ouvrage qui refusaient l'accès à leur bâtiment et le manque de confiance dans le travail de l'entrepreneur. L'expert avait dès lors évalué le travail effectué par une tierce entreprise à 101.400 francs htva et à 46.000 francs htva au cas où l'entrepreneur pourrait intervenir personnellement.

Le premier juge a refusé l'exécution en nature proposée par l'entrepreneur estimant que le maître de l'ouvrage avait des raisons valables de perdre confiance dans les compétences de l'entrepreneur.

Celui-ci reconnaît sa responsabilité contractuelle dans les malfaçons constatées mais estime que les exigences de ses clients ne peuvent dépasser ce que lui coûteraient la solution d'une intervention directe pour remédier aux malfaçons et exécuter les travaux de finitions constatés par l'expert et sous contrôle de celui-ci. Il estime que la réparation en nature est devenue impossible en raison de l'attitude des maîtres de l'ouvrage qui ont systématiquement fait obstruction à une quelconque intervention, même sous le contrôle de l'expert.

Les finitions ont été effectuées par un sous-traitant.

Pour la Cour d'appel, rien n'indique que les maîtres de l'ouvrage aient eu des raisons valables de s'opposer à l'exécution en nature des réparations alors que l'expert offrait la garantie du contrôle sérieux des travaux. La Cour n'aperçoit pas non plus en quoi la nature et l'importance des mises en ordre reconnues nécessaires étaient à ce point graves que la perte de confiance envers l'entrepreneur devait être légitime.

Dès lors la réparation du dommage subi par les maîtres de l'ouvrage tiendra compte des montants retenus par l'expert au cas où l'entrepreneur aurait pu intervenir personnellement.

(1) Cour d'Appel de Mons (2e ch.), 25 février 2005, *J.L.M.B.*, 2005, p.1838

(2) Justice de Paix de Torhout, *Journal des Juges de Paix*, 2005, p.87

(3) Cour d'Appel de Liège, 12 avril 2005, *Revue régionale de droit*, 2005, p.135

(4) Cour d'Appel de Liège, 17 mars 2005, *Revue régionale de droit*, 2005, p.137

Législation

Informations

Union européenne

TVA : 6 % POUR LES TRAVAUX DE RÉNOVATION

Le 1er février, l'Union européenne et la Pologne sont parvenues à un accord sur la TVA à taux réduit sur les travaux de rénovation de logement. Ces taux réduits, considérés comme des dérogations au taux normal de 15 %, sont actuellement appliqués par neuf Etats (France, Royaume-Uni, Italie, Espagne, Pays-Bas, Belgique, Portugal, Luxembourg et Grèce). Ces dérogations avaient expiré le 31 décembre, créant un vide juridique des secteurs économiques entiers de l'Union.

Seule contre les 24 autres pays de l'Union, la Pologne y avait précédemment mis son veto car elle demandait la prolongation d'une TVA réduite sur les constructions de logements neufs, ce que lui refusaient les autres États membres. Varsovie a finalement accepté un accord supposé apporter des avantages à tous les Etats membres. Concrètement, il en résulte que le taux de TVA applicable reste de 6 % pour la Belgique, en ce qui concerne les opérations effectuées aux bâtiments d'habitation occupés depuis plus de cinq ans.



photo : F. Dor - DGATLP © MRW

EN COURS

Directive Bolkestein : Première lecture au Parlement européen

À Strasbourg, le 16 février, jouant un rôle déterminant dans le processus législatif, le Parlement européen est parvenu à modifier en profondeur la directive Bolkestein sur les services. Les eurodéputés ont adopté en première lecture un projet de libéralisation des services vidé de ses points les plus polémiques (cf. les *Échos du Logement* n° 5/2005, p. 36). Le projet remanié prône clairement l'ouverture des marchés, mais permet d'en restreindre l'accès pour des motifs d'ordre public, de sécurité, de santé, de protection de l'environnement. Il jette aux oubliettes le « principe du pays d'origine » en ce qui concerne les règles d'exécution du travail.

Le **secteur du logement social** a notamment été exclu du champ de la directive, au même titre qu'un certain nombre d'activités incluses dans les services d'intérêt général (SIG), soit en raison de leurs caractéristiques « sensibles », soit parce qu'elles sont couvertes par une autre législation, comme les services publics, les services sociaux, de sécurité et de santé, les activités bancaires, notariales, portuaires, les agences de travail temporaire, du transport, de l'audiovisuel ou des jeux de hasard. Les rapporteurs du texte espèrent une adoption définitive avant la fin de l'année. La Commission européenne devrait préparer une proposition modifiée sur la base du vote du Parlement. Ce nouveau texte devrait être soumis au Conseil, colégislateur, fin avril. Mais ses principaux points devraient être discutés lors du Conseil des chefs d'État et de gouvernement des 23 et 24 mars.



photo : F. Dor - DGATLP © MRW

Région wallonne

Arrêté du Gouvernement wallon du 24 novembre 2005 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de favoriser le montage, le développement et l'exécution d'opérations de partenariat public/privé.
(*Moniteur belge* du 16 décembre 2005)

Arrêté du Gouvernement wallon du 24 novembre 2005 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de l'équipement d'ensembles de logements.
(*Moniteur belge* du 29 décembre 2005)

EN COURS

Réforme du Code wallon du logement
Règles d'éthique et de bonne gouvernance

Le Gouvernement wallon a adopté le 9 février, en 3ème et dernière lecture, le projet de décret modifiant le Code wallon du Logement. Le texte doit être examiné par le Parlement wallon dans le courant du mois de mars.

Cette réforme vise entre autres à introduire des principes de bonne gouvernance au sein des sociétés de logement de service public, se traduisant notamment au travers de diverses mesures comme :

- des conditions pour les personnes candidates à un poste d'administrateur au sein d'une société ;

- l'instauration d'un nombre maximum d'administrateurs en fonction de la taille de la société ;

- un encadrement des rémunérations des administrateurs et un encadrement des dépenses des sociétés ;

- la possibilité de sanctionner individuellement les administrateurs manquant à leurs obligations.

Un autre axe essentiel de la réforme est l'éthique, qui doit prévaloir dans le secteur. On notera, par exemple, la mise sur pied d'un Code d'éthique et de déontologie à destination de tous les administrateurs. Par ailleurs, des règles relatives aux conflits d'intérêts et aux incompatibilités sont fixées.

L'axe « transparence » traverse également cette modification du Code. Il se traduit notamment par :

- la représentation des locataires au sein des conseils d'administration ;

- la création d'une chambre de recours concernant entre autres les priorités d'accès au logement social ainsi que les décisions d'attribution ;

- la systématisation de la transmission de l'information à tous les organes ;

- la généralisation du formulaire de candidature unique ;

- l'instauration de la représentation proportionnelle dans tous les organes de la société ;

Enfin, la modification du Code consacre un renforcement de la tutelle sur les sociétés de logement de service public :

- de nouvelles règles encadrant la fonction de commissaire du Gouvernement auprès d'une société de logement de service public ;

- une procédure d'accompagnement et de suivi des commissaires spéciaux du Gouvernement.

Aides régionales au logement des particuliers

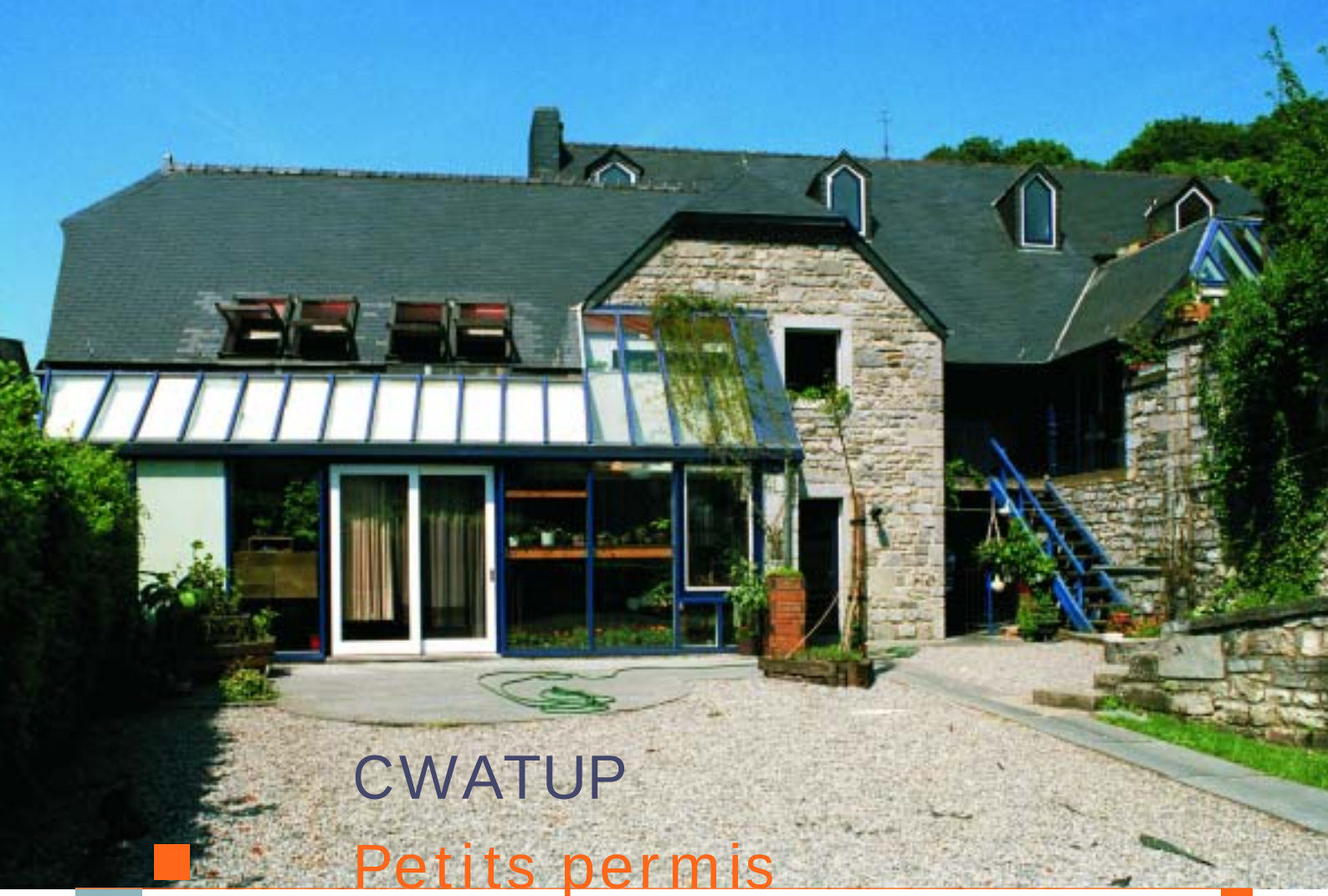
Nombre de demandes d'aides au logement introduites par des particuliers de 2001 à 2005

	2001	2002	2003	2004	2005
Construction	322	255	212	188	187
Acquisition	187	242	314	243	457
Réhabilitation propriétaires	16.195	16.800	17.232	16.593	17.315
Réhabilitation locataires	7	9	12	5	6
Restructuration	85	65	63	69	73
Démolition	59	65	57	68	53
Allocations de déménagement et loyer	1.887	1.930	2.051	2.370	2.531
Assurance perte de revenus	3.840	5.313	5.582	4.997	4.854
Prêt jeunes	7.818	9.052	8.564	7.380	7.564

Principales aides au logement 2005 / budget 2006

	Dossiers introduits en 2005	Dossiers clôturés favorablement en 2005 (1)	Estimation Budget 2006 (d'après le programme justificatif)
Primes à la construction	187	65	500.000 €
Primes à l'acquisition	457	168	356.250 €
Primes à la réhabilitation (propriétaires)	17.315	13.995	27.269.750 €
Primes à la restructuration	73	48	200.000 €
Allocations de déménagement et de loyer	2.531	799	7.775.000 € (2)
Assurance contre la perte de revenus	4.854	3.504	4.878.000 € (3)
Prêts jeunes	7.564	6.837	19.660.000 € (3)

(1) Un dossier clôturé en 2005 peut avoir été introduit en 2004, 2003, …
(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.



CWATUP
Petits permis

photo : F. Dor - DGATLP © MRW

Informations

ACTES ET TRAVAUX DE « MINIME IMPORTANCE »

Le 27 octobre 2005, le Gouvernement wallon a adopté l'arrêté déterminant la liste des actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme, de l'avis préalable du fonctionnaire délégué, du concours d'un architecte, ou requérant une déclaration urbanistique préalable. Paru au *Moniteur belge* le 23 novembre 2005, cet arrêté est entré en vigueur le 3 décembre 2005. Il introduit le principe de la déclaration urbanistique en lieu et place d'un permis, pour toute une série d'actes et travaux. Une mesure qui simplifie fondamentalement la matière urbanistique.

La refonte du régime des actes et travaux de « minime importance » trouve son origine dans le décret du 3 février 2005 de relance économique et simplification administrative, dit décret RESA. Le souci d'offrir au citoyen une simplification administrative se concrétise ainsi dans les procédures urbanistiques.

Dispense de permis

Sont dorénavant dispensés de permis d'urbanisme les constructions provisoires d'infrastructures de chantiers, ainsi que les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur qui n'affectent pas la stabilité et qui ne modifient pas l'aspect extérieur de l'immeuble. A condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

Dans l'optique de favoriser le développement des énergies renouvelables, le placement de panneaux solaires ou photovoltaïques est encouragé par la dispense de permis. Le particulier est autorisé à placer des panneaux solaires encastrés dans la toiture ou fixés sur la toiture sans débordement par rapport au bâtiment. Il peut également obturer une baie située dans le plan de la toiture avec des matériaux identiques, ouvrir ou modifier des baies situées dans le plan de la toiture sur un quart maximum de l'élévation correspondante et sur un seul niveau,

changer des châssis et des parements de toiture à condition qu'ils aient le même aspect extérieur et un accroissement d'épaisseur d'environ 30 cm.

Côté cour et jardin, le particulier peut placer une antenne d'un m² maximum, soit ancrée au sol, soit prenant ancrage dans l'élévation ou le pan de la toiture arrière, et à minimum 3 mètres de la limite mitoyenne. Il lui est également loisible de poser ou d'enlever un abri de 15 m² maximum non destiné aux animaux, et de créer un étang de 15 m² maximum.

Une nouvelle procédure : la déclaration urbanistique préalable

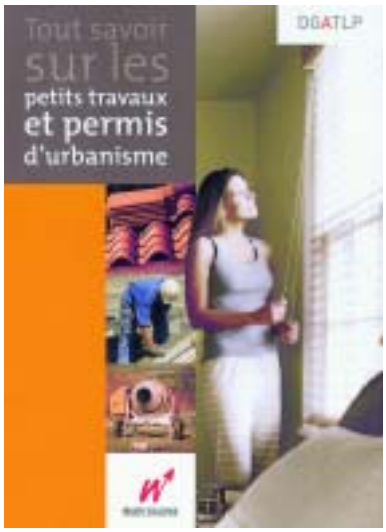
Par contre, il est obligatoire de déclarer avant travaux :
- pour les élévations qui ne sont pas érigées sur l'alignement, autrement dit la limite entre le domaine public et le domaine privé, l'ouverture ou la modification de baies. La dominante verticale est obligatoire, ainsi que l'utilisation des mêmes matériaux;
- la construction ou le remplacement d'un volume secondaire contigu au volume principal de 30 m² maximum, sans étage, destiné ou non à l'habitat, implanté à l'arrière ou en recul d'au moins 4 m de l'alignement ou en raccord via un toit plat, avec toiture à deux versants, des baies à dominante verticale et des matériaux en verre ou identiques à ceux du volume principal;
- la construction ou le remplacement d'un volume isolé de 20 m² maximum, sans étage, non destiné à l'habitat, à l'arrière du bâtiment principal, à 1m90 de la limite mitoyenne, avec toiture à deux versants;
- l'installation d'une piscine couverte de 75m² maximum, s'il n'y a pas de modification sensible du sol;
- la démolition de constructions sans étage de 30m² maximum non érigées sur l'alignement.

La formalité administrative inédite prévoit que le déclarant introduit sa déclaration, par envoi ou contre récépissé, auprès du collège des bourgmestre et échevins qui dispose de 15 jours pour la déclarer recevable ou irrecevable. Cette compétence est formellement attribuée au collège. Dans le même temps, le déclarant adresse copie de la déclaration au fonctionnaire délégué.
Dans les quinze jours à dater de la réception de la déclaration, le collège informe le déclarant de la recevabilité ou de l'irrecevabilité de sa déclaration. En cas d'irrecevabilité, le collège précise le motif d'irrecevabilité et mentionne, le cas échéant, les pièces manquantes. Il avertit le fonctionnaire délégué dans le même délai.
En cas de recevabilité, le déclarant peut entamer ses travaux vingt jours après avoir adressé la déclaration. À l'instar des permis, la déclaration doit être affichée sur le terrain concerné, à front du domaine public et visible de celui-ci, pendant toute la durée des travaux.

Le Ministre André Antoine a signé le 13 mars 2006 un arrêté ministériel déterminant la forme et le contenu de la déclaration. Ce formulaire s'imposera à dater de sa publication au Moniteur belge.

Conditions

La liste déterminée par l'AGW du 27 octobre 2005 est valable pour autant que les actes et travaux n'impliquent aucune dérogation à des dispositions légales, décrétales ou réglementaires et qu'ils ne nécessitent pas d'actes et travaux préparatoires soumis au permis d'urbanisme.
Cette liste n'est pas applicable aux actes et travaux qui se rapportent à des biens immobiliers inscrits sur la liste de sauvegarde, classés, situés dans une zone de protection ou localisés dans un site archéologique, sauf si ces biens immobiliers sont des éléments du petit patrimoine populaire.



Les « petits permis »

Ne sont pas soumis à un avis préalable du fonctionnaire délégué : toute transformation ou extension de 60 m² maximum d'une habitation, la création d'un nouveau logement dans un bâtiment, un abri de plus de 15 m² et un colombier de plus de 25m², un étang de plus de 15m² et une piscine de plus de 75 m², la démolition d'annexes de plus de 30 m² et de moins de 60 m².

Dispense d'architecte

Le recours à un architecte n'est plus obligatoire pour les actes dispensés d'un permis et les actes soumis à déclaration préalable ; pour la création d'un nouveau logement dans un bâtiment sauf s'il y a modification de la structure portante, de l'aspect ou du volume de la maison ; pour la construction de serres et vérandas contiguës au volume principal, sans étage, d'une profondeur maximale de 3,50 m. Et pour la construction de volumes jusqu'à 30 m² maximum.

Pour en savoir plus : une brochure est disponible à la DGATLP, dont le site[1] présente un tableau comparatif des actes et travaux projetés en fonction de leur objet.

Le service juridique et Geneviève RULENS

(1) http://mrw.wallonie.be/DGATLP/dgatlp/Pages/DGATLP/Dwnld/CWATUP_petits_permis.pdf

Droit d'acquisition des locataires sociaux

En date du 15 juillet 2005, le Parlement flamand a adopté un nouveau décret modifiant le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement. Ce décret permet à l'occupant d'un logement social de pouvoir acheter, dans certaines conditions, l'immeuble qu'il occupe. Cette mesure s'inscrit dans les priorités de la politique flamande de logement, qui visent à faciliter l'accès à la propriété. L'intérêt de la présente mesure consiste à « *augmenter, par le biais de l'accession à la propriété, le degré d'engagement vis-à-vis de sa propre résidence* » et à « *renforcer la mixité sociale entre propriétaires et locataires et ainsi favoriser la qualité de vie au sein des quartiers. De plus, la possession de sa propre maison augmente le degré d'implication du citoyen tout en représentant souvent un bon investissement pour l'avenir* »[1]. « *De surcroît, les revenus provenant des ventes sont susceptibles de permettre aux sociétés de logement social d'entamer de nouveaux investissements dans le secteur locatif* »[2].

Ces dernières disposaient déjà depuis longtemps d'un droit de vendre, dans certaines conditions, aux locataires résidents, une partie restreinte de leur parc locatif. La nouveauté du système revient principalement à transférer, dans certaines limites, le droit d'initiative et de décision des organismes de gestion vers l'utilisateur en lui conférant un vrai droit d'achat, exécutable selon les modalités à préciser par le Gouvernement flamand. Réservée aux sociétés de logement social, la faculté de mener une certaine politique de vente accessoire et marginale se voit ainsi transformée en un droit exécutoire dans le chef des occupants d'une habitation sociale de location. Cependant, ce droit n'est ni absolu, ni inconditionnel.

A partir du moment où l'occupant a été locataire, pendant un délai non-interrompu de cinq ans, d'un logement social loué en tant que tel depuis au moins 15 ans, et qu'il n'a pas la propriété pleine ou l'usufruit complet de l'habitation, d'une autre habitation ou d'une parcelle constructible au moment de l'achat, il peut – à quelques exceptions près – exécuter ce droit.

Ces exceptions concernent les habitations faisant ou ayant fait l'objet – au cours des 15 dernières années – d'une importante rénovation[3] (permettant de les assimiler à de nouvelles habitations), les habitations qui ont été réalisées ou financées dans le cadre d'un programme particulier et qui bénéficient d'aménagements spécifiques (par exemple des habitations conçues et adaptées aux besoins de personnes handicapées) et les habitations faisant partie intégrante d'un immeuble comptant plusieurs habitations, dont la vente ferait naître la co-propriété des parties communes[4], à moins qu'une habitation du même immeuble n'ait déjà été vendue antérieurement.

Le Gouvernement flamand fixera les conditions dans lesquelles la société de logement social est obligée d'investir le produit net de la vente, de manière à maintenir le même nombre de logements en location. Dans le cas où ce produit net ne suffirait pas à cette « préservation numérique du patrimoine », la société de logement social bénéficiera d'une priorité vis-à-vis du programme d'investissement.

L'acheteur, à son tour, sera obligé d'occuper l'habitation pendant une période de 20 ans suivant son achat. Dans le cas où il ne respecterait pas l'obligation d'occupation, ou s'il voulait vendre l'habitation dans ledit délai, la société de logement social disposerait d'un droit de réméré pour reprendre l'habitation. (Le droit de réméré est un droit de rachat ou d'emption du vendeur, qui lui permet de garder un contrôle sur l'utilisation faite du bien vendu sous condition).

Le prix de l'habitation sur laquelle le locataire peut exercer le droit d'achat est égal à la valeur vénale telle qu'estimée par un receveur de l'Enregistrement et des Domaines ou un commissaire du Comité d'achat. La valeur vénale est le prix que le candidat acheteur le plus offrant est disposé à payer si le bien était mis en vente aux conditions les plus favorables et après bonne préparation. Les estimations faites par le receveur ou le commissaire précité restent valables pendant au maximum un an. Le Gouvernement flamand arrêtera la procédure de la demande d'estimation.

Reste à noter finalement que cette mesure avait déjà fait l'objet d'une initiative législative puisqu'un décret flamand précédent (du 20 décembre 2002) avait déjà envisagé largement les mêmes objectifs. Ce décret a été annulé par la Cour d'arbitrage dans l'arrêt n° 115/2004 du 30 juin 2004[5] rendu sur instruction de quelques sociétés de logement social, qui avaient estimé que ces mesures portaient atteinte aux différentes formes de garanties et de protection, constitutionnelles et autres, du droit de la propriété.

Dans le chef du Gouvernement flamand, le décret (« -BIS »), commenté ci-dessus, a pallié et remédié à toute éventuelle critique ou censure possible, ce qui, apparemment, n'a pas su

satisfaire les sociétés agréées, qui ont réagi avec un nouveau recours en annulation auprès de notre Cour constitutionnelle.

Selon les estimations du Gouvernement, environ 3 à 4.000 des quelque 130.000 locataires pourraient être intéressés par l'acquisition de leur maison, tandis qu'à peu près un tiers du parc locatif actuel répondrait aux conditions et critères objectifs, illustrés ci-avant.

Avant de voir les candidats réaliser leurs ambitions, il faudra encore attendre non seulement les différentes mesures d'exécution nécessaires mais également le verdict de la Cour d'arbitrage vis-à-vis du nouveau recours en annulation.

Yves Schreel
Vlaamse Huisvestingsmaatschappij
(Société flamande du logement)

(1) *Parl. St.* Vl. Parl. 2002-03, n° 8-A, 25.
(2) Vlaams Parlement, Stuk 150 (2004-05) – N° 1 : Proposition de décret modifiant le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand de l'habitat sur le droit d'acquisition des locataires sociaux, p. 4.
(3) C'est-à-dire celle dont le coût est supérieur à la moitié du prix actualisé de l'habitation.
(4) Avec les problèmes juridiques qui en découlent.
(5) Voir : *RECHTSKUNDIG WEEKBLAD* 2004-2005, n° 23, 5 février 2005, avec une note par B. Hubeau.





photos : Vlaamse Huisvestingsmaatschappij

Les Gens du Voyage dans nos villes



Andoy, été 2005 photo : G. Rulens - DGATLP

Avec la belle saison reviendront les groupes de caravanes, demandeurs d'un terrain qu'ils pourraient occuper quelques jours. Les communes wallonnes feront-elles en 2006 meilleur accueil que les années précédentes à ces voyageurs mal connus ?

« Je me souviens qu'un jour, ayant sur le cœur quelque gros chagrin d'écolier, je fis le rêve de monter dans une de ces voitures qui partaient, de m'en aller bien loin, au bout du monde, roulant à jamais le long des routes » écrivait Zola en 1864 dans ses *Nouveaux Contes à Ninon*. Mais bien plus que le rêve, c'est surtout la méfiance et la peur qu'éveillent ces gens qui, en dépit des vagues de migration, des rejets et des brassages, ont su garder leur identité et leur liberté. Perçu comme mobile, leur univers est complexe, lié à la fois à une origine ethnique et à un mode de vie mal connus.

Grosse erreur, par exemple, que de les imaginer toujours sur les routes. Certains d'entre eux sont installés en Belgique depuis des siècles : des documents remontant au début du 15e siècle attestent leur présence. Si les uns sont nomades, d'autres sont sédentarisés, parfois depuis plusieurs générations ; beaucoup encore oscillent entre les deux modes d'existence.

Nomades, Roms, Gitans... 40.000 personnes environ partagent des points communs sans pour autant être semblables. Même leur langue commune commence à se perdre. Plus récemment, 22.000 Tsiganes sont venus des pays de l'Est. Mais si 3.000 itinérants traversent notre pays chaque année, tous ne nécessitent pas un accueil sur le plan du stationnement.

Ce sont les villes, et leur environnement industriel ou semi-rural, qui sont majoritairement concernés par l'accueil de cette population. Car le territoire des Gens du Voyage, depuis toujours, est celui qui les nourrit. Les activités économiques pratiquées depuis des siècles en matière d'artisanat (vannerie, chaises, chaudronnerie, forge, maquignonnage), de commerce et d'art ambulant, moins utiles aujourd'hui, se sont adaptées en gardant l'esprit artisanal (nettoyage de façades ou cheminées, récupération de métaux, travaux des champs, marchés...). Leur nomadisme se distingue depuis toujours par la fourniture intermittente de marchandises, de services et de main-d'œuvre à une clientèle dispersée dont les besoins à satisfaire sont occasionnels. C'est la raison pour laquelle le travailleur nomade est obligé d'être polyvalent et de s'adapter aux activités saisonnières pour saisir les affaires qui se présentent à lui.

Dans ce processus, depuis des siècles, certains traits collectifs, comme la propension à se garder du monde extérieur, la tendance à choisir les conjoints dans le milieu d'origine, l'éducation des enfants tournée vers l'imitation des parents ont joué sur la séparation d'avec les autres populations.

UN PEU D'HISTOIRE

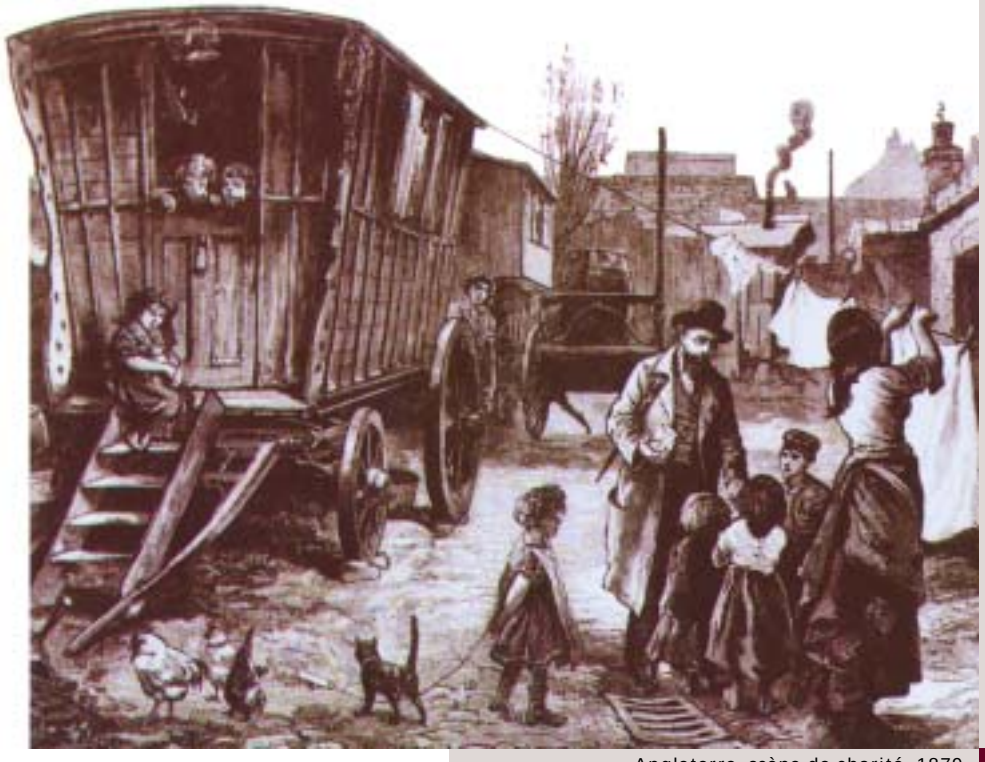
Le poids du passé dans la production de ce destin collectif de gens marginalisés est très lourd. L'anthropologue Alain Reyniers estime que l'exclusion vieille de plusieurs siècles des Tsiganes et des Voyageurs n'est pas tant liée à une inadaptation économique viscérale, mais plutôt au fait que les pouvoirs publics, en Europe occidentale tout d'abord puis en Europe centrale et orientale, les ont présentés comme une population asociale et allogène, sans culture propre. Divers moyens coercitifs et idéologiques ont ainsi contribué à détériorer les liens entre les « bohémiens » et les « Gadjé» (non-Tsiganes).



Europe orientale, XIX[e] siècle



Europe occidentale, fin XIX[e] siècle



Angleterre, scène de charité, 1879



Travaux saisonniers, fin du XIXe siècle





Auschwitz

Dès le début du XXe siècle, tous les grands Etats industrialisés ont mis au point un arsenal juridique et administratif les protégeant des bohémiens. En Allemagne, l'entreprise de dévalorisation ethnique lancée par le nazisme, suivie de rafles aveugles et d'internements dans les camps de concentration, s'est étendue aux Tsiganes originaires des quatre coins d'Europe. Deux cent mille Tsiganes ont disparu dans les camps de la mort, dont cinq cents Tsiganes de Belgique.

Après la seconde guerre mondiale, les nouveaux maîtres de l'époque communiste, dans les pays d'Europe centrale et orientale, ont voulu éradiquer la situation marginale des Tsiganes vivant dans la misère par l'assimilation via le travail. La masse des Tsiganes a résisté à l'assimilation. Dans les Etats socialistes, des mesures ont été prises à la fin des années 50 contre le nomadisme, fort obstacle à l'intégration ; l'insertion progressive dans la classe ouvrière s'est accélérée, mais via des tâches socialement dévalorisantes. La politique d'aide sociale qui contribue au mieux-être de nombreux Roms ne débouche pas non plus sur un surcroît d'autonomie économique.

Les politiques d'assimilation n'ont pas annulé la reproduction de toutes les inégalités antérieures. La conscience ethnique s'éveillant un peu partout en Europe de l'Est, des associations culturelles apparaissent dans les années 70. Mais la sédentarisation forcée, les difficultés économiques et les limites à l'exercice du droit d'expression contribuent à l'émergence de flux migratoires vers l'Occident. Encore ténus dans les années 50, ces flux entraînent au cours des années 80 une population de plus en plus nombreuse en quête du droit d'asile pour des motifs politiques. L'histoire se répète. La déflagration du bloc de l'Est s'est soldée par une incroyable mise à l'écart des Tsiganes. La destruction physique des communautés en Bosnie et au Kosovo en ont montré toute la violence.

Dans l'Europe occidentale de l'après-guerre, le nomadisme a fait l'objet d'un traitement policier de plus en plus ciblé. L'évolution des contraintes du marché, des habitudes de vie et de consommation contribuent à l'appauvrissement d'un grand nombre de Gens du Voyage. La plupart des Tsiganes se sont installés, les uns dans des conditions qui ne les distinguent pas des Gadjé, les autres à la marge, à la limite parfois du supportable : des déficiences graves sont constatées dans les domaines de leur santé et de leur hygiène.

Pour beaucoup, la qualité de vie s'est fortement dégradée au cours de ces dernières années, allant jusqu'à un isolement social croissant dans un contexte de xénophobie et de perte de repères identitaires. Aucun pays d'Europe n'échappe à ce phénomène, mais c'est surtout en Europe de l'Est que la situation économique et sociale d'un nombre élevé de Tsiganes est déplorable.



Pogrome - Tsiganes sédentaires du Kosovo, 1993



Depuis des siècles, certains traits collectifs ont joué sur la séparation d'avec les autres populations.

LE PROBLÈME DE L'ACCUEIL

Peu à peu, les Etats d'Europe occidentale développent une politique d'accueil qui tient davantage compte de leur singularité, et qui porte sur les domaines de l'enseignement, de la formation économique, de la santé ou de l'habitat. La préoccupation du Conseil de l'Europe en la matière remonte au début des années soixante. Plus récemment, une directive datée de juin 2000, relative à la mise en œuvre du principe d'égalité de traitement entre les personnes sans distinction de race ou d'origine ethnique, doit permettre de prévenir toute forme de discrimination qui toucherait notamment les Gens du Voyage. Les initiatives conduites par les institutions internationales ont encouragé celles qui sont élaborées dans les différents Etats européens.

Mauvais élève, la Belgique a plus longtemps traîné que les Etats voisins. La Wallonie commence seulement à mettre en œuvre une politique incitative d'accueil des itinérants ; la Flandre accorde la priorité à l'installation des Gens du Voyage qui se sédentarisent.

En région flamande

Un décret du Parlement flamand précise la politique envers les minorités. Il a opté pour une politique inclusive et coordonnée, une politique dite « d'émancipation » qui doit permettre aux citoyens allochtones, aux réfugiés reconnus et aux Gens du Voyage de participer pleinement à la vie en société et d'être associés au maximum à la gestion politique.

Le Centre flamand des minorités ethnoculturelles, reconnu et subsidié par le Gouvernement flamand depuis mai 1999, soutient et forme les associations, les autorités et administrations régionales et locales dans leurs politiques envers les minorités. Dirk Beersmans, attaché à ce Centre, témoigne d'une expérience de plus de vingt ans dans la politique et les actions envers les Gens du Voyage, en vue de les impliquer dans l'évolution de la société au même titre que les communautés sédentaires. Sa connaissance des cultures bourgeoise et nomade, combinée à une fonction de lien entre ces deux mondes, lui permet de développer des initiatives appropriées.

Le nombre de Gens du Voyage en Flandre et à Bruxelles est estimé à 6.000 personnes, dont 850 familles vivant en permanence en caravane, pour moitié sur des terrains de stationnement, pour l'autre moitié sur des terrains privés occupés sans licence d'urbanisme. Les autorisations pour caravanes sont le plus souvent refusées, étant non conformes aux règles urbanistiques.

La Communauté flamande met une subvention de 90 % à disposition des communes lors de l'acquisition, l'aménagement ou l'extension d'un terrain de campement pour demeures mobiles[1]. En outre, la Flandre reconnaît depuis mars 2004 la caravane comme un mode d'habitat et incite les autorités à prendre des mesures afin d'améliorer les conditions de vie en caravane.

Les groupes des Tsiganes et Voyageurs sont en grande partie sédentarisés et restent de longues périodes de l'année sur place. Les Roms belges voyagent surtout, du printemps jusqu'en septembre, mais le manque d'infrastructures et certaines lois compliquent la vie itinérante. Dirk Beersmans œuvre avec les communes pour trouver des solutions appropriées à l'accueil temporaire ou permanent. On peut estimer que la trentaine d'aires totalement équipées couvrent 60 à 70 % des besoins des Gens du Voyage qui vivent dans la région.

Il existe en Flandre trois types de terrains : les terrains résidentiels, les terrains de passage et les aires de passage.

Les terrains résidentiels, de 150 m^2 minimum, aménagés pour les sédentaires, sont composés de parcelles organisées pour quelques familles et disposent d'infrastructures sanitaires individuelles. Mais leur aménagement est souvent insuffisant car les communes n'ont pas l'habitude de gérer d'une façon adaptée des terrains pour caravanes. Un nombre croissant de ces terrains, qui hébergent la moitié de la population nomade en caravane, connaissent des problèmes de surpopulation.

(1) Arrêté du Gouvernement flamand du 12 mai 2000 (*M.B.* du 10.08.2000) portant subventionnement de l'acquisition, l'aménagement, la rénovation et l'extension de terrains de campement pour forains.

C'est l'inscription de l'habitat mobile dans un territoire au cadre rigide qui pose le principal problème à résoudre

Le Centre organise par ailleurs en collaboration avec les provinces la création des terrains de passage ; ces derniers présentent une infrastructure minimale avec eau et sanitaires pour une superficie minimale de 100 m². Les aires de passage sont quant à elles dépourvues de toute commodité.

En région wallonne

La Wallonie ne peut s'enorgueillir d'expériences semblables à celles de la Flandre. Ahmed Ahkim, Directeur du Centre de médiation des Gens du Voyage en Wallonie, multiplie les rencontres entre les différents acteurs, accentuant la prise de conscience du problème, et certaines communes commencent à s'organiser pour accueillir des familles de mars à octobre. Un terrain a été équipé à l'extérieur de Bastogne. Namur ne possède aucun terrain aménagé mais organise un accueil ; en 2004, environ 500 caravanes ont séjourné de 10 à 15 jours au centre ville. Hotton et les communes avoisinantes organisent un accueil sur des pâtures d'agriculteurs.

Le Réseau wallon de lutte contre la pauvreté, lors de sa présentation au Parlement wallon du 27 juin 2005, a dénoncé la discrimination dont sont victimes les Gens du Voyage, qui connaissent une espérance de vie de vingt ans inférieure à la moyenne. Il réclamait que soient imposées aux communes la mise à disposition d'aires d'accueil et la désignation d'une personne de contact pour les gens de passage.

Pourtant, les subsides régionaux pour ce type d'équipement[2] existent bel et bien. Ils concernent les voiries, l'égouttage, l'éclairage public, la distribution d'eau et l'aménagement des abords communs. Les Affaires sociales et le Logement peuvent financer jusqu'à la totalité des frais d'aménagement d'une aire d'accueil en Wallonie (voir tableau p. 37).

Le problème est complexe. La rigidité de nos territoires urbains ne laisse pas de place aux groupes qui ne s'inscrivent pas dans un cadre fixe, et qui

Le Centre de Médiation des Gens du Voyage en Wallonie

Le Centre de Médiation des Gens du Voyage a vu le jour en 2003, aucune structure associative ni aucun pouvoir politique en Wallonie ne s'étant encore préoccupé de l'accueil des Gens du Voyage. Cette asbl est née de la rencontre entre la volonté politique du Ministre wallon des Affaires sociales Th. Detienne et l'expérience du Centre d'action interculturelle de la province de Namur en matière de médiation interculturelle.

Le Centre de Médiation a pour missions, entre autres, de favoriser les relations entre les autorités publiques locales, les Gens du Voyage et la population sédentaire, de promouvoir les projets sociaux, culturels, éducatifs et socioprofessionnels des Gens du Voyage … Il favorise également la création de terrains d'accueil, tentant de lutter contre les stéréotypes négatifs par diverses actions de sensibilisation, et de promouvoir des échanges et des projets transrégionaux et transnationaux.

Pour en savoir plus : http://www.cmgv.be. Le site présente entre autres les informations juridiques et sociales relatives à cette problématique, ainsi qu'un guide de bonnes pratiques destiné aux communes concernées (gestion des séjours temporaires, des déchets...)

(2) Art. 44., 46. et 50.§1er et §2, art.51. du Code wallon du logement ; Arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 (*M.B.* du 13.03.1999) relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de l'équipement d'ensembles de logements ; Arrêté ministériel du 16 mars 1999 portant exécution de l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les modalités d'application des aides aux personnes morales et relatives à l'équipement d'ensembles de logements (MB du 22 avril 1999).

en deviennent suspects. C'est donc l'inscription de cet habitat mobile dans un territoire figé qui pose le principal problème à résoudre.

Le fait d'avoir au fil de l'urbanisation relégué les caravanes dans des zones excentrées a coupé le lien social organisé entre ces familles arrêtées et la société sédentaire ; c'est ainsi qu'on a créé le ghetto des gens vivant en demeure mobile, qui ne sont plus considérés comme des membres de notre société mais comme des étrangers, voire parfois des curiosités. Augmentant par là même le problème de la méconnaissance, du repli sur soi, de la crainte d'autrui de part et d'autre.

Aussi les initiatives du Centre de médiation visent-elles en priorité le rapprochement entre riverains et Gens du Voyage afin d'améliorer la connaissance réciproque.

Travailler sur les représentations est une tâche difficile. L'ouverture nécessaire pour combattre les rumeurs et les clichés implique diverses activités tournées vers le dialogue, l'organisation de fêtes, de projection de films… Il est important de donner aux groupes l'occasion de s'exprimer. Néanmoins, cet effort risque d'entraîner parfois des effets pervers. Car parler du groupe pour le faire mieux connaître, c'est aussi donner des éléments qui, pris dans un certain contexte, peuvent desservir ce groupe. Ainsi on a vu des riverains s'opposer au voisinage de Gens du Voyage sous prétexte qu'ils allaient par exemple jouer de la musique et danser du flamenco toutes les nuits… Il ne s'agit pas uniquement de susciter l'intérêt pour la différence, mais également de créer des liens, de souligner les ressemblances entre les deux cultures. Les gens qui habitent différemment vivent néanmoins comme les autres, ils travaillent, ils sont confrontés aux soucis de l'éducation des enfants, aux problèmes de santé, ils ont eux aussi des loisirs …

Le Centre de médiation des Gens du Voyage cherche à instaurer une politique globale au niveau de la Wallonie, visant à ce que chaque commune puisse offrir un terrain d'accueil. Les subsides de la Région couvrent les frais d'aménagement de ces aires; demeurent le problème de la volonté des communes, comme celui de l'état d'esprit des riverains. Les enjeux que poursuit le Centre sont bien complexes en matière de connaissance réciproque.

Conditions d'octroi de subsides pour la création de terrains destinés à recevoir les habitations mobiles des Gens du Voyage

Compétence	Action sociale	Logement
	Arrêté Ex.C.F. 01-07-82	Arrêté G.W. 11-02-99 (art. 44 CWL)
Demandeur	Province Commune Associations de communes Pouvoirs subordonnés	Province Commune ou régie communale autonome C.P.A.S. (F.L.W.)
Subvention pour	acquisition aménagement extension	équipement ou rééquipement
Superficie	correspondante aux besoins locaux	-
Localisation	endroit salubre et à proximité des moyens de transport public donnant accès aux équipements scolaires, à l'approvisionnement et aux autres contacts sociaux	-
Voirie	accès facile pour les véhicules avec revêtement adapté	espaces réservés à la circulation des véhicules
Egouttage	au moins une fosse septique	évacuation des eaux de surface et des eaux usées
Eau	au moins un raccordement commun	conduites d'alimentation en eau
Sécurité incendie	une bouche d'incendie	bouches et bornes nécessaires
Electricité	au moins un raccordement commun	-
Eclairage public	-	des voiries
Abords communs	-	gazonnage, plantations
mobilier urbain, piétonniers		
Salubrité	prise de dispositions pour la collecte régulière des ordures ménagères	-
Bâtiments	-	-
de service individuel		
Délai d'affectation	10 ans	30 ans
Taux de subvention	60%	100% pour les travaux dans le site 60% à l'extérieur du site

Contact : Direction des subventions aux organismes publics et privés (DSOPP), tél. 081/33 22 99

À la rencontre d'un groupe



René De Bodt

C'est par un glacial et pluvieux après-midi que nous avons fait connaissance avec René De Bodt, porte-parole de son groupe. A la lisière de la commune, le terrain du zoning industriel est occupé par une cinquantaine de caravanes belges et françaises. Au centre, un chapiteau coloré éveille notre curiosité. Chaleureusement accueillis par René et son épouse, nous voyons se joindre à nous le pasteur de la mission évangélique qui les accompagne quelques jours, avant d'aller rejoindre un rassemblement dans le sud-ouest de la France. Le chapiteau ? On a tout faux : c'est le lieu de culte des Gens du Voyage. Il fallait y penser.



Notre hôte se fait un plaisir de nous expliquer le quotidien de leur existence, détaillant les installations, l'eau, les poubelles, tous les soucis pratiques de chaque halte. Le groupe électrogène sis au centre du terrain est la propriété de l'un des membres qui en assume l'entretien, permettant à chacun d'obtenir contre paiement l'énergie indispensable.

« Nous ne demandons rien d'autre que des terrains de passage comme celui-ci, explique René. *Il est équipé d'un point d'eau et d'un compteur, voyez vous-mêmes. Nous payons notre consommation, c'est bien plus simple que de devoir aller quémander l'eau dans les environs, au risque d'irriter les riverains. Du moment qu'on peut avoir l'eau et l'enlèvement des immondices. C'est bien dommage que la Wallonie ne reconnaisse pas les demeures mobiles comme habitation, comme le fait la Flandre.* »

En tant que président du Comité national des Gens du Voyage, René est habitué à parlementer. Après nous avoir montré l'organisation pratique du campement, il nous fait visiter son impeccable caravane, et nous parle un peu de lui pendant que son épouse nous offre du café. Ce pensionné de 75 ans a toujours travaillé dur, comme il dit : il a fait toute sa carrière chez BP Belgium, à Zaventem.

- Je tournais ma caravane autour de la ville, le point fixe était nécessaire car je voulais que mes filles fassent des études. Et si vous n'avez pas de certificat d'études, vous ne pouvez pas avoir de registre de commerce. Le voyage, c'est l'outil de travail… Le pasteur renchérit :

- Mon mode de vie est d'aller à la rencontre des Gens du Voyage pour prêcher la parole de Dieu. Cela oblige mes enfants à suivre des cours par correspondance.



Car la famille a une telle importance dans cette culture de communauté que les enfants ne vont pas en pension. Nous touchons là un point crucial : le taux d'analphabètes s'élève à 80 % chez les Gens du Voyage, ce qui contribue peu à peu à leur paupérisation. En effet, l'activité économique qu'ils pratiquent leur procure les moyens nécessaires au voyage ; et plus il leur est difficile de voyager, plus il leur est difficile de travailler. Le lien entre le mode d'habitat et l'économie est incontestable. Sans parler de l'importance d'une certaine connaissance des législations des pays traversés, des directives européennes… L'ouverture des frontières ne facilite pas la vie des voyageurs. Il faut s'organiser, lire, comprendre, s'exprimer et négocier… A propos d'emploi , deux des personnes venues nous saluer expliquent que leur employeur ignore leur appartenance à une communauté de Gens du Voyage, raison pour laquelle ils ne souhaitent pas être photographiés.

- Comment voyagez-vous ? Toujours avec les mêmes personnes ?

- Non, cela dépend. Ma fille et son mari viennent de passer 4 mois avec nous, maintenant ils sont partis rejoindre sa belle-famille. Elle a trois enfants, son mari fait des marchés. Cette caravane voisine est celle de mon autre fille. Les groupes évoluent constamment… Le sens de la famille est très fort chez nous, nous vivons tous ensemble, les jeunes avec les vieux.

Contrairement à son épouse, une jolie dame fort classique qui exerce encore une activité professionnelle, René n'est pas d'origine manouche. Il nous détrompe sur ce point, encore une idée fausse et un mauvais point pour nous : les mariages se font aussi entre voyageurs et « Gadgé ».

- Êtes-vous ici pour longtemps ?

- Non, le bourgmestre veut que nous soyons partis pour après-demain. Je ne sais pas encore où nous irons. Mais je ne m'inquiète pas. J'aurai l'inspiration… Après notre départ, il fera mettre une barrière pour que le terrain ne puisse plus être occupé. Voyez ces deux caravanes là-bas (nldr : deux petites caravanes vétustes situées à l'entrée du terrain, à l'écart du groupe)*: ces gens-là vivent ici depuis six mois, ils sont sans rien. Du coup ils doivent aussi partir dimanche. Avant de venir ici, nous étions dans les Ardennes ; nous pouvions rester 24 heures, j'ai dû parlementer chaque jour cinq jours de suite pour pouvoir rester jusqu'au lendemain. Mais là-bas le bourgmestre a été content de nous, il m'a dit que mon groupe pourrait revenir l'an prochain. Il fera la distinction. C'est bien dommage, mais tous les groupes ne se conduisent pas convenablement ; certains incommodent les riverains, qui nous mettent tous dans le même sac. Tous les Gens du Voyage sont pareils pour eux. Pourtant nous n'avons rien à voir avec ceux-là, ils ne nous fréquentent pas. Nous payons les pots cassés par les autres, et depuis quelques années c'est plus vrai que jamais…*

Cette tendance à former des groupes plus grands qu'autrefois est incontestablement liée à la nécessité de s'adapter à la difficulté de trouver





des terrains, en même temps qu'elle augmente le capital relationnel. On multiplie ainsi les possibilités d'échanges, de rencontres, de travail… Les contacts sont constants entre les groupes aussi, le GSM très utile pour recevoir des nouvelles des connaissances, se retrouver pour une occasion et s'organiser au maximum.

- *En France, c'est beaucoup plus facile pour nous de trouver un terrain qu'en Belgique, on s'arrange toujours, on sait où on peut aller*. Le pasteur approuve de la tête.

C'est que la Wallonie, très urbanisée, offre peu de terrains qui ne soient pas affectés à telle ou telle destination. Les difficultés vont croissant en ce domaine car de moins en moins d'accès sont autorisés. La gestion des séjours réclame de l'organisation, l'idéal étant que les groupes préviennent à l'avance. Or, dans le cas où ils s'annoncent, ils risquent de se voir refuser l'accès sur le territoire communal sollicité ; dans le cas contraire, c'est le fait accompli qui leur sera souvent reproché. Les communes volontaires pour organiser les séjours sont beaucoup trop peu nombreuses.

Mais René a bien eu « l'inspiration » pour une autre destination ; quelques jours plus tard, le terrain était propre et nu.

- *Peu de groupes wallons voyagent constamment*, nous expliquait Ahmed Ahkim au retour. *Ils sont de plus en plus paupérisés, et souffrent alors de la rupture avec le groupe, s'enlisant peu à peu dans une perte de dynamisme à la fois sociale et culturelle. Je vois des situations de misère impensables. C'est chez des Gens du Voyage réduits à l'immobilisme, vivant par exemple depuis plus de quinze ans dans un vieux semi-remorque, que j'ai constaté les plus inimaginables situations de dénuement et d'isolement.*

Geneviève RULENS, avec Fabrice DOR pour les photos et Ahmed AHKIM pour le contact.

Sources :
Conférence organisée le 26 avril 2005 à Mons par le Centre d'action laïque « Relais Picardie » ***Les Gens du Voyage en Wallonie, autochtones et citoyens de longue date*** par Alain REYNIERS, anthropologue, UCL ; ***Diversité des habitants et modes d'habitat en ville*** par Dirk BEERSMANS, attaché au Centre flamand des minorités ethnoculturelles.
Les Gens du Voyage, Histoire, réalités et perspectives, Alain REYNIERS, anthropologue, UCL, article paru dans l'Observatoire - Revue d'action sociale & médico-sociale, Trimestriel. N°38, juin 2003.
Les Tsiganes – Une destinée européenne, Henriette ASSEO, Editions Gallimard, 1995, 160 p.
Les Gitans, François COUPRY, Les Essentiels Milan, 64 p.
Les Tziganes, Hugues MOUTOUH, Dominos Flammarion, 2000, 127p.

Gustave Flaubert, voyant en 1867 une troupe de Bohémiens de passage en Normandie, stigmatise la ladrerie des bourgeois horrifiés par ce spectacle :

« L'admirable c'est qu'ils excitaient la haine des bourgeois, bien qu'inoffensifs comme des moutons. Je me suis fait très mal voir de la foule en leur donnant quelques sous, et j'ai entendu de jolis mots à la Prudhomme… Moi qui suis toujours pour les minorités, cette haine m'exaspère. »

ATLAS TRANSFRONTALIER, TOME 2 : HABITAT

Cette publication est le fruit d'une collaboration entre la Région Nord-Pas-de-Calais, la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine de la Région wallonne, la Direction régionale de l'Equipement du Nord-Pas-de-Calais et la Direction régionale Insee Nord-Pas-de-Calais.

Il s'agit du deuxième tome d'une série portant sur les grands thèmes qui composent les réalités géographiques et socio-économiques de la zone transfrontalière (démographie, activités économiques, emploi-formation, planification territoriale…).

L'Atlas présente les interactions transfrontalières dans le domaine de l'habitat et concerne un périmètre qui abrite 22 millions d'habitants.

Le territoire en question couvre la Région Nord-Pas-de-Calais, la Région wallonne, la Région flamande, la Région Bruxelles-Capitale et les zones limitrophes en interaction transfrontalière reprenant une partie de la Picardie, de la Champagne-Ardenne, de la Lorraine, du sud des Pays-Bas et de l'ouest de l'Allemagne.

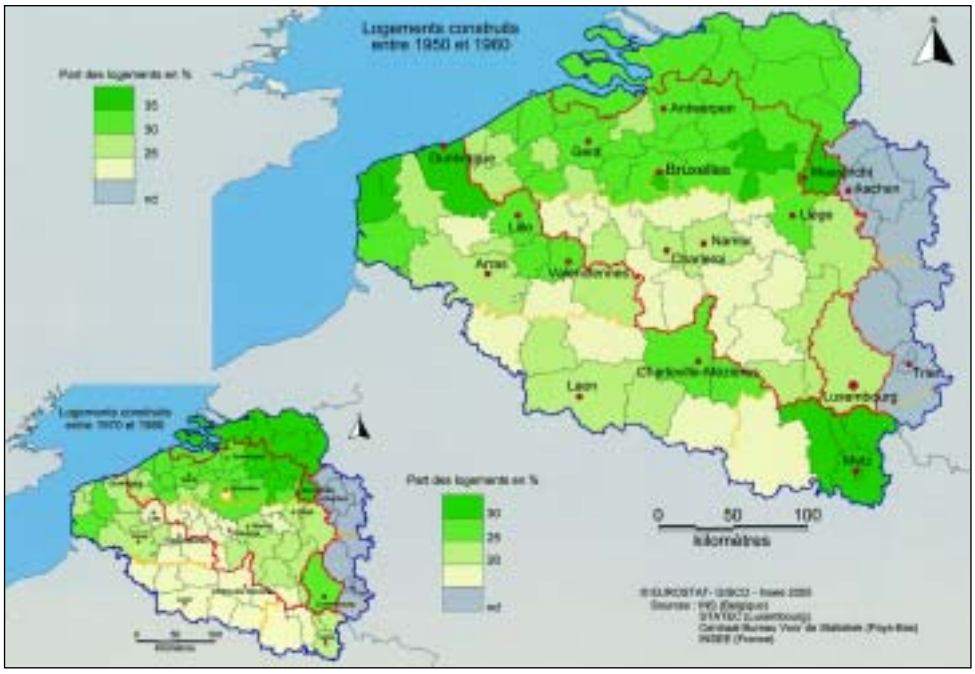
Pour rappel, une déclaration commune a été signée en octobre 2003 entre la Région wallonne, la Région Bruxelles-Capitale, la Région flamande, la Communauté française et la Région Nord-Pas-de-Calais en vue d'accroître les échanges et les initiatives communes.

C'est dans ce contexte qu'a été décidé le projet d'un Atlas transfrontalier franco-belge, dans la mesure où la politique d'aménagement et de développement territorial doit dépasser l'échelle régionale et nationale.

L'Atlas se veut donc un outil commun d'observation, de diagnostic et d'aide à la décision, grâce à des cartes permettant de visualiser l'importance et la densité du parc de logements, les types de logements, la qualité de l'habitat, la taille des ménages,…

La publication est en vente au prix de 12€ à la D.G.A.T.L.P., rue des Brigades d'Irlande, 1 à 5100 Jambes (Tél. : 081/33.21.11 – Fax : 081/33.21.10).



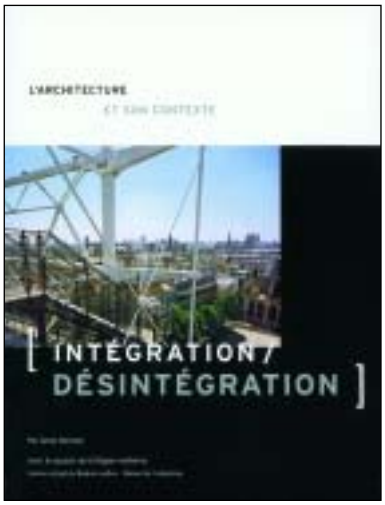


INTÉGRATION/DÉSINTÉGRATION
L'architecture et son contexte

Anne NORMAN,
Édition Maison de l'Urbanisme du Brabant wallon,120p., 2005

Tous les jours, par centaines, des édifices sortent de terre en reniant totalement les valeurs qui constituent le sol sur lequel ils se greffent. Aveugles, sourds, insensibles et inhumains, ils grignotent notre cadre de vie, s'imposent en tant que norme, empêchent d'autres formes d'architecture d'émerger. Nous ignorons l'histoire, la géographie, le climat, le relief, la lumière, les habitants de ce sol où nous posons nos vies. Nous ignorons sa culture aussi, non seulement celle d'hier mais celle qu'il attend qu'on lui bâtisse, celle de notre passage. Or, au-delà des matériaux, des formes et des couleurs, tous ces éléments complexes mais essentiels sont à prendre en compte pour créer une architecture « intégrée ».
Ce livre tente une incursion, une ouverture vers une relation souvent perdue. Pour tenter d'identifier les multiples facettes de la relation architecture/contexte, des architectes, des fonctionnaires, des acteurs de l'aménagement du territoire exposent leur vécu et leur réflexion sur le sujet. Avec, pour illustrer leur propos, des édifices éloquents qui concrétisent cette relation bien au-delà de leur forme.

Commande possible au 010/61 66 06 ou par courriel : saison@ccbw.be. 15 E.





© Alain Janssens

L'ESPRIT D'UN ARCHITECTE

Charles DUMONT,
Prisme Édition, 160 p, 25 €

Ce livre retrace le chemin d'un homme qui, arrivé à la pratique de l'architecture au départ de rien, rencontre d'autres hommes, les aide à se débarrasser de tout préjugé, de tout a priori pour entreprendre l'édification d'un lieu de vie retranché de l'espace infini : une maison.

Associé de Claude Strebelle au sein de l'atelier du Sart-Tilman, Charles Dumont (1931-1992) a participé aux projets importants de cette équipe : l'installation de l'Université de Liège sur le Campus du Sart-Tilman, sa Station de Recherches océanographiques à Calvi en Corse, la place Saint-Lambert... Il a également construit une série de maisons remarquables bien que modestes, empreintes de justesse, entièrement tournées vers l'épanouissement de leurs habitants, la quête de la lumière et de l'espace, vers la vie.

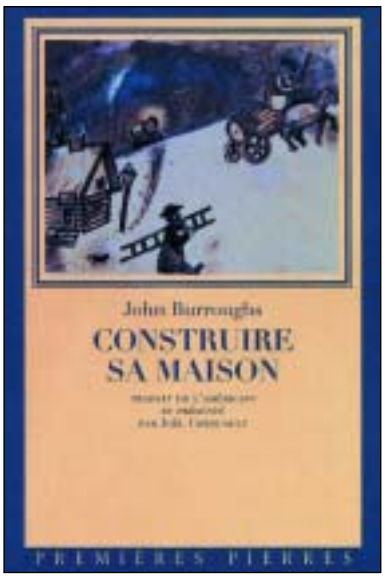
CONSTRUIRE SA MAISON

John Burroughs (1837-1921), Éditions Premières Pierres, 2005



Un court essai résolument moderne, humaniste autant que poétique, pour bien bâtir son toit. Cet écrivain naturaliste américain vivait en adéquation avec ses écrits, « *à bonne distance du monde surcivilisé et suréduqué* », et son œuvre « *constituait des répliques pertinentes à l'industrialisation galopante et à ses conséquences sur les paysages, les villes, la société, la culture et les maisons, à l'orée du XX*ème *siècle* ». Alliant travail agricole, observation de la nature et écriture, ses livres connurent le succès à la fin du XIXème siècle. Ses thèmes de prédilection : la nature, la littérature, la science et les « *questions de sagesse et de philosophie pratique* ». Tombés dans l'oubli après sa mort, ses écrits ne furent redécouverts aux États-Unis que dans les années 60. Une trentaine de ses titres sont inédits en français.

Ce fils de paysans, instituteur puis employé au Trésor à Washington, revint à 37 ans dans la campagne new-yorkaise pour écrire « *le livre de la nature* », avec l'ambition de transformer l'économie domestique en art de vivre. Il s'adonna en autodidacte à la construction et à la restauration de maisons « *faites pour durer* ». Cet essai ouvre sur son refus d'appliquer aux maisons le terme d'architecture, mot qu'il réserve aux édifices publics, étatiques ou religieux.



HOME, SWEET HOME

Sa conception de l'habitat domestique est opposée au style tape-à-l'œil : « *une maison, quand elle est conçue avec discernement, n'est qu'un cadre, un arrière-plan qui ne devrait jamais occuper le devant de la scène ni s'attribuer trop d'importance* ». C'est ce qu'il appelle posséder « *une beauté négative* », qui désigne un lieu de vie personnel, personnalisé et donc unique, « *pour la réconciliation des activités humaines, où tout se tient et interagit dans l'emploi des pièces, du jardin et des jours* ». Cette beauté intrinsèque et discrète de l'habitation dépend « *de celui qui porte sur elle ses regards* », préférant suggérer que paraître, travers toujours d'actualité aujourd'hui.

Il condamne donc la «*maison standardisée*» et les «*maisons blanches* », qui reflètent avec ostentation le statut social du propriétaire et non plus « *l'amour d'un chez-soi* », nourrissant la méfiance et affectant les relations humaines. C'est donc avec respect et admiration qu'il évoque les ancêtres et leurs cabanes en rondins : «*lorsque les gens habitaient leurs cabanes faites de troncs d'arbres, et que la vie était un âpre combat, ils partageaient davantage de choses ; la sympathie régnait entre eux et une solide bienveillance ; la dureté du travail et la dureté des temps rendaient semblable le monde entier ; les gens se rapprochaient et leurs humbles demeures étaient les lieux d'une vie domestique de douceur et d'échanges dans un bon voisinage*».

Il oppose avec humour la beauté de la pierre à la tristesse du marbre : « *quant au marbre, en admettant qu'il puisse s'en trouver – qui le supporte à l'exception des morts ?* ». Et il égratigne l'artisan local : « *mieux vaut, la plupart du temps, ne faire appel à un artisan américain que pour les murs de cave et, à moins que vous ne vouliez des murs de cave jusque sous l'avant-toit, vous devez employer des hommes qui ont appris le métier. De plus, nos artisans égaliseront toutes les faces de vos pierres, aussi vrai qu'ils confondent la beauté avec une surface lisse. Alors qu'un Irlandais intelligent, qui a acquis son savoir-faire dans l'Ancien Monde, maniera la pierre avec autant d'esprit qu'il manie sa langue* ».

«*La maison qu'un homme construit vaut rarement mieux que son savoir, quand il suppose en détenir un*». Ce texte, par ses réflexions d'observateur philosophe, est un vibrant hommage à l'harmonie et la beauté de la Nature, rejoignant en cela les écrivains naturalistes comme Henry David Thoreau, autre Américain qui fut aussi son ami. Et c'est avec douceur et poésie qu'il évoque la construction de sa propre maison : « *il me semble que les murs de ma maison sont faits de ces magnifiques journées d'automne que je passais dans les bois à extraire les pierres* ». Une invitation à la réflexion sur notre rapport à l'environnement et la préservation de sa beauté, et sur notre propre humanité…

Adapté et tiré de : www.artslivres.com

BRIGHTON REPORT

Vincent Vanoli,
Éditions Ego comme x, 2005

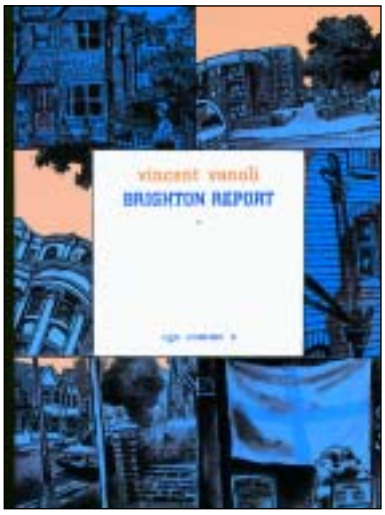
C'est sur les côtes anglaises, à Brighton, où il vit depuis 4 ans, que nous conduit Vincent Vanoli. Depuis cette cité balnéaire, il nous envoie plus qu'une carte postale : un état des lieux très personnel de ce que représente pour lui cette ville aujourd'hui.

Sorte de balade en forme de visite, *Brighton Report* nous promène, en vélo parfois, dans différents lieux de la ville. Une manière de faire connaissance avec cette cité si particulière, et avec les mœurs locales. Loin de la carte postale touristique, *Brighton Report* mêle les impressions d'un citadin et le regard d'un étranger pas encore totalement établi, mais suffisamment pour s'interroger sur les choses qui paraissent sans doute très banales pour le quidam britannique vivant à Brighton.

On ne sait pas pourquoi Vincent Vanoli a débarqué à Brighton. On sait simplement qu'il y a exercé des petits boulots comme celui de professeur intérimaire, de *cleaner* ou encore d'assistant de français dans un collège. Il vit avec son épouse et leur bébé, obligé, bon gré mal gré, de « faire avec » les coutumes et les habitudes britanniques. C'est dans ce décalage, dans cet aspect « étranger dans la ville » que réside tout l'intérêt de cette bande dessinée. En effet, on y découvre un Vanoli pas complètement intégré dans une ville dont il nous montrera les lieux, les choses qui lui semblent essentielles et qui l'ont marqué depuis son arrivée.

La visite commence par les piers – avancées en bois sur la mer aménagées en attractions foraines –, se poursuit à vélo à travers les quartiers, les lieux nocturnes. Brighton est une curieuse ville atypique où semble se concentrer une certaine excentricité attirée par le sud. Et puis il y a tous ces gens que, sans doute, personne ne remarque, sauf Vanoli. On y découvre un curieux chanteur, Everett, alias « The Legend » que seul Brighton peut accueillir. On y apprend que tout le monde est D.J. à Brighton, ou encore que les Anglais boivent du thé du matin au soir et que Vanoli, lui, n'aime pas le thé. On fait aussi connaissance avec ses charmants voisins ou encore avec de singuliers groupes de rock découverts sur scène lors de pérégrinations nocturnes …

Les réflexions personnelles de Vanoli sur la ville et ses habitants ne sont pas éloignées de la fiction onirique et fantômatique. *Brighton Report* est un curieux croisement entre l'album de fiction, le carnet de voyage (par ses



descriptions et croquis de lieux), et l'autobiographie, dont il reprend le type de narration et la mise en case (superbe travail en bichromie saumon léger).
Curieux, curieux, l'univers de Brighton … et de Vanoli.

Adapté et tiré de : www.zatafree.fr et www.benzinemag.net



Développement durable

Des jardins sur les toits : de nouveaux espaces pour la communauté

Les communautés urbaines tentent de concilier la nécessité d'avoir des villes plus vertes avec les besoins d'espace croissants d'une population urbaine toujours plus dense. Les toits offrent de grandes surfaces généralement sous-utilisées, pouvant être facilement converties en jardins grâce aux techniques légères et abordables du jardinage hors sol.

SUR TOUS LES CONTINENTS

Populaires dans toute l'Europe – l'Allemagne, par exemple, compte environ 1.300 hectares de toits verts – et de plus en plus remarqués en Amérique du Nord et en Asie, les espaces verts aériens varient en taille et en fonction, tout comme leurs équivalents au sol. Ils sont aussi différents que la faune et les humains qu'ils attirent.

Il y a dix ans, trois jeunes Canadiens – Jonathan Woods, Tracey Loverock et Lauren Baker – ont fondé une société, décidant de cultiver leurs légumes sur le toit d'un entrepôt de Toronto. Dès la première année, ils ont récolté 230 kilos de tomates bio, revendues à des restaurants et magasins de la ville. Depuis, ils ont élargi leur gamme et cultivent désormais de la luzerne, des lentilles, des poivrons, des aubergines et des alkékenges du Pérou. Souhaitant augmenter la production alimentaire locale, la ville a subventionné cette entreprise et investi dans la recherche de projets similaires.

Au centre de Tokyo, les piétons peuvent apercevoir des fleurs de cerisier au sommet de l'immeuble de dix étages d'un fabricant de grues. Depuis près de quarante ans, les 1.300 mètres carrés de jardin de la société offrent un endroit de pause agréable dans un millier d'espèces végétales. En 2001, la ville a décidé que tous les bâtiments neufs dont le toit couvre plus de 1.000 mètres carrés devront être au moins en partie couverts de végétation. Aujourd'hui, 16,3 hectares d'espaces verts ont déjà été créés ainsi, ce qui représente une surface comparable à celle du parc Hibiya de la ville.

À MONTRÉAL

Montréal est une ville idéale pour un tel projet. La liste d'attente y est de trois ans pour obtenir un jardin communautaire, et le manque d'espace dans les quartiers centraux empêche d'en créer de nouveaux. Par ailleurs, une multitude de toits plats capables de supporter la neige en hiver demeurent vides en été.

Depuis 2 ans, un potager prend vie en saison chaude sur le toit d'un bâtiment du Plateau Mont-Royal. Cultivés dans de multiples bacs facilement transportables, fruits et légumes y poussent grâce à une technique hydroponique, ou sans terre (voir encadré), ne nécessitant aucun support additionnel à la charpente du toit.



Des jardins sur les toits
de nouveaux espaces pour la commu-

Ce jardin de démonstration et d'expérimentation est le fruit d'un partenariat entre le *Santropol roulant*, organisme à but non lucratif qui offre un service de « popote » roulant à des personnes aux prises avec une perte d'autonomie, et *Alternatives*, organisme de coopération internationale.

Ce projet expérimental regroupe plusieurs acteurs dont la Ville de Montréal, qui lui a alloué une subvention. La Ville y voit une façon d'aider les gens des quartiers défavorisés à mieux se nourrir. « *Ces quartiers sont souvent moins bien desservis par les marchés d'alimentation* », affirme Mylène Robert, responsable des communications au Service de développement social et communautaire. « *Les gens achètent souvent leur nourriture dans les dépanneurs, où les prix sont élevés et la variété moins grande, et qui offrent peu de fruits et légumes frais. On essaie donc de trouver d'autres moyens pour rendre accessibles des aliments frais à prix abordables. L'une des solutions, c'est le jardinage. Dans certains quartiers, on manque d'espace pour le faire et le sol est contaminé. L'idée de cultiver des jardins sur les toits est innovatrice. On a décidé de tenter l'expérience.* »



Culture hydroponique

Des avantages multiples

Qu'ils couvrent des bâtiments d'un étage ou des gratte-ciel, les toits verts apportent verdure et faune au cœur même des villes. Ils améliorent la santé de ceux qui les entretiennent, et peuvent jouer un rôle majeur dans la lutte environnementale.

Les jardins sur les toits réduisent la pollution causée par l'eau de ruissellement, car ils capturent et mettent à profit les eaux pluviales, diminuant des coûts municipaux de gestion de ces eaux.

Un toit de végétaux filtre aussi la pollution atmosphérique, et contribue à la réduction des coûts de climatisation des immeubles abritant les jardins, car la création d'une couche isolante aide à garder l'endroit frais. Cette couche isolante contribue également à la baisse de la température de l'air ambiant pendant l'été et diminue les périodes de smog. « *Environnement Canada estime que le fait de couvrir de végétal seulement 6 % de la superficie de toitures de Toronto pourrait réduire les températures estivales d'un à deux degrés Celsius et permettre de réduire de 5 % les coûts énergétiques* », peut-on lire dans le document de présentation du projet canadien.

Ces jardins peuvent être construits et entretenus avec des matériaux récupérés et des déchets de table, réduisant ainsi la production de matière résiduelle, de même que les frais de transport des aliments.

Les jardins sur les toits peuvent donc être conçus pour subvenir aux besoins de particuliers, de propriétaires d'immeubles locatifs ou de groupes de jardinage communautaires (institutions, écoles). Ils permettent aux gens de créer de nouveaux espaces communautaires à des endroits qui seraient autrement désertés. De plus, le travail entre voisins engagés dans une activité physiquement et mentalement enrichissante renforce les liens au sein de la communauté. « *Les bénéfices du jardinage pour la santé sont reconnus et l'espace manque pour le jardinage urbain*, précise Alex Hill, directeur de projet pour Alternatives. *Le jardinage est encore le passe-temps préféré des Canadiens. C'est une forme d'exercice qui reconnecte le style de vie urbain et les cycles écologiques.* »

Il existe à Montréal une douzaine de toitures végétales appartenant principalement à des édifices commerciaux. Du côté résidentiel, on tente également l'aventure. « L'*un des buts du projet*, explique Jacob Nerenberg du Centre d'écologie urbaine, *est d'insérer le toit vert dans le paysage de l'architecte, de l'ingénieur ou du couvreur de toit. On veut que les architectes soient conscients de cette possibilité afin qu'ils puissent la suggérer à leurs clients* ».

Toutefois, peu de bâtiments actuels peuvent supporter, en plus de la neige, l'ajout d'un substrat de culture et de végétaux. Afin que les toitures vertes puissent s'étendre non seulement aux nouvelles constructions, mais à un nombre appréciable de bâtiments anciens, le Centre d'écologie urbaine espère des mesures incitatives sous forme de subventions. «*Il serait bon de reconnaître la contribution qu'apportent à l'écologie de la ville les propriétaires qui transforment leur toit en toiture végétale. Les toits verts possèdent des liens avec l'efficacité énergétique, avec les dépenses relatives à la gestion de l'eau, avec la santé de la population, donc tous les paliers de gouvernement ont un intérêt à soutenir cette initiative* », conclut Jacob Nerenberg.

Quelques réserves ...

Des architectes paysagistes ont cependant des doutes sur la facilité d'entretien de tels potagers :

« *Je ne suis pas certain que cela demandera moins d'entretien qu'un jardin traditionnel, parce que sur un toit, le jardin est exposé au vent, ce qui cause de la sécheresse,. L'exposition constante au soleil peut aussi être néfaste.* » Claude Cormier.

« *Avec les maladies, ce n'est pas évident de faire pousser des tomates en ville. Et la laitue, si elle manque d'eau, c'est fini ! La canicule et le vent assèchent les plants. Il faut installer des brise-vent. Cela peut se faire, mais ça augmente les coûts.* » Sandra Barone.

...mais un bel exemple de coopération Nord-Sud

Le projet d'Alternatives ne se limite pas à Montréal. L'organisme mène des expériences semblables au Maroc et s'est lié avec d'autres partenaires au Mexique, en Colombie et au Zimbabwe. Le Centre de recherches pour le développement international (CRDI), une société d'Etat canadienne, est également un partenaire financier. Gisèle Morin-Labatut est spécialiste des programmes pour les partenariats canadiens au CRDI. « *Ce qui est merveilleux, c'est qu'Alternatives travaille avec des gens dans le Sud*, souligne-t-elle. *Ils peuvent donc faire une expérience ici et comparer les techniques, les résultats, les défis. C'est un exemple de ce qu'on veut développer au-delà de l'aide internationale. Il y a un flux de matière grise dans les deux directions pour trouver des solutions à des problèmes qui ne concernent pas uniquemente le Sud.* »

Sources :
www.alternatives.ca,
www.santropolroulant.org,
www.ourplanet.com,
www.elcorreo.eu.org,
www.ql.montreal.ca et
www.fr.wikipedia.org

La culture hydroponique

Le jardinage hors sol est un moyen innovateur pour verdir les espaces urbains que sont les toits, balcons et terrasses. En utilisant des moyens hydroponiques simples et efficaces, les jardins sur les toits de Montréal nécessitent le dixième de l'eau indispensable aux jardins habituels, et peuvent être jusqu'à quatre fois plus productifs.

La technique hors sol n'est pas neuve. Dénommée hydroponique, (dérivé du latin « force de l'eau »), elle connaît un certain essor depuis les années '80 dans les exploitations horticoles, qu'elles soient légumières ou florales. Elle s'étend également aux cultures sur un substrat neutre et inerte comme sable, boulettes d'argile, mousse de polyuréthane, fibres, laine de roche... Les plantes sont nourries par des nutriments dilués dans l'eau, provenant d'une centrale de ferti-irrigation, pilotée par informatique. Ce procédé présente de nombreux avantages : consommation moindre, croissance contrôlée et rapide, moins d'attaque de nuisibles du sol, meilleure maîtrise de la précocité.

La culture hydroponique permet également une automatisation des aspects température, éclairage, ventilation, contrôle du pH et de la concentration en éléments nutritifs du liquide. Très présente en horticulture et dans la culture forcée de certains légumes sous serre, elle est appelée à se développer. Accélérant le processus de maturation des fruits grâce à un rythme plus rapide « jour/nuit », elle permet plusieurs récoltes par an.

La version simplifiée de l'agriculture hydroponique utilisée à Montréal n'utilise que des matériaux financièrement abordables et la force humaine. En retirant l'eau des systèmes à l'automne, aucun support additionnel à la charpente du toit n'est nécessaire lorsque la charge de neige arrive.

LES JARDINS URBAINS AIDERONT-ILS À NOURRIR DES VILLES SURPEUPLÉES ?

Les jardins potagers sur le toit des maisons peuvent-ils apporter une contribution significative aux besoins alimentaires des grandes villes ? Une expérience menée dans le cadre du Programme spécial de la FAO* pour la sécurité alimentaire s'efforce de le démontrer grâce à des micro-potagers hydroponiques.

Dakar, Sénégal. Aminata Diop, 30 ans, s'agite autour de cultures surélevées de tomates, de laitues, de haricots et de courges sur le toit de la maison de ses parents, dans la banlieue de Dakar. Les plantes poussent sans le support d'un sol, mais suivant des critères hydroponiques, c'est-à-dire dans une eau enrichie en substances nutritives, à laquelle on a ajouté des graviers et des coques d'arachide, ou encore dans des trous pratiqués sur des feuilles flottantes de polystyrène expansé.

Madame Diop a appris comment créer et s'occuper de son micro-potager lors d'un cours de cinq jours organisé par la FAO à l'intention des agriculteurs. Un casier d'un mètre carré installé sur des pieds en bois - dont la fabrication revient à environ 7 dollars - peut produire de 40 à 50 kilos de tomates par an. Les jeunes plants viennent de la pépinière du projet. « *Les voisins sont impressionnés que nous puissions obtenir tant de nourriture de ces quelques plateaux. En plus, il s'agit de légumes propres et salubres, à l'abri des animaux qui viendraient les piétiner si nous les cultivions sur des parcelles vides du quartier. Il est vrai que je dois acheter la solution enrichie en éléments nutritifs, mais la famille économise de l'argent sur les notes du marchand de légumes* », dit-elle.

Ngouda Ba, expert technique de la FAO chargé du projet des micro-jardins, indique que ses sites de démonstration marchent bien dans cinq endroits à Dakar, une ville de 2,5 millions d'habitants. Il souligne que, grâce au programme de diffusion de la FAO, le projet a bien démarré l'an dernier, lorsqu'un expert colombien a été détaché pour montrer aux Sénégalais comment faire démarrer le programme. « *Nous sommes désormais en train de mettre au point une stratégie pour diffuser cette technologie simple dans d'autres sites de Dakar* » indique-t-il.



Le système des micro-potagers respecte l'environnement : il a recours à des matériaux recyclés, et consomme peu d'eau. Exploiter des espaces inutilisés pour cultiver de la nourriture peut contribuer à la nutrition des familles et créer des revenus supplémentaires. D'après les experts, les potagers peuvent permettre des gains analogues à ceux tirés des travaux occasionnels.

Les recherches de la FAO ont montré que les consommateurs urbains pauvres consacrent jusqu'à 60-80 pour cent de leurs revenus à l'alimentation, ce qui les rend particulièrement vulnérables à la hausse des prix des denrées. Selon les estimations, plus de la moitié des habitants de la planète devraient aujourd'hui vivre en ville ; garantir des approvisionnements réguliers de nourriture salubre, à des prix abordables, constituera un des principaux problèmes de sécurité alimentaire à venir.

Source : www.fao.org

* Organisation des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture

Pourquoi n'y a-t-il pas plus de propriétaires en Suisse ?

En 2000, 34,6 % des ménages suisses occupaient un appartement ou une maison qui leur appartenait. Malgré une forte progression depuis 1990, la proportion de logements en propriété reste basse en comparaison internationale. Cette situation s'expliquerait moins par le manque de mesures d'aides incitatives que par d'autres raisons.

PLUS DE MÉNAGES PROPRIÉTAIRES QUE NE L'INDIQUENT LES STATISTIQUES

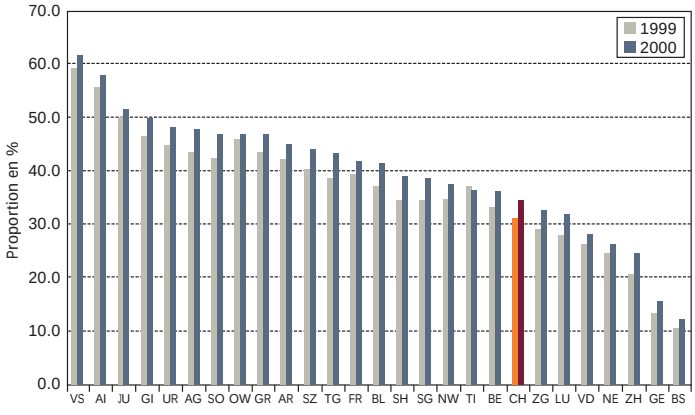
Les derniers chiffres officiels sur la propriété datent de l'enquête sur les immeubles et logements réalisée dans le cadre du recensement de l'an 2000. Le taux de logements en propriété s'élevait alors à 34,6 %. Un tiers des ménages étaient donc propriétaires de leur habitation. En 1990, ce chiffre n'était que de 31,3 %. Depuis 2000, cette proportion a encore augmenté. Comme le montrent les estimations, plus de la moitié des nouveaux logements sont destinés à la vente.

Près de la moitié des cantons enregistrent un taux de logements en propriété proche du taux moyen des pays voisins. 19 cantons se situent en dessous d'une moyenne nationale tirée vers le bas par les chiffres urbains de Bâle-ville, de Genève et de Zurich.

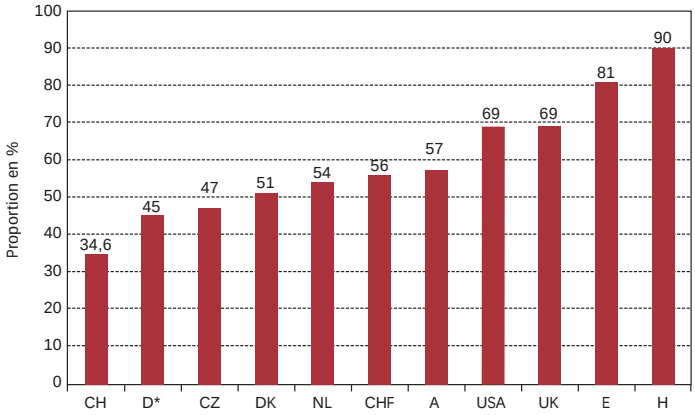
En réalité, il y a davantage de propriétaires que ne l'indiquent les statistiques. Lorsque, par exemple, deux ménages propriétaires doivent déménager pour des raisons professionnelles et se louent mutuellement leur logement, ils sont considérés par les statistiques comme des locataires bien qu'ils restent propriétaires de leur habitation première. De plus, certains locataires sont propriétaires d'une résidence secondaire. Si on tient compte de ces deux cas, on obtient ce qu'on a coutume de nommer le « taux élargi » de logements en propriété. Selon une évaluation de l'enquête sur les revenus et la consommation de 1998, celui-ci est plus élevé de près de 5 %.

Le taux de logements en propriété varie considérablement selon la catégorie de ménage. Il était, en 2000, de 44 % en moyenne pour les familles avec enfants. Le taux élargi pour ce type de ménage devrait donc se situer aux alentours de 50 % aujourd'hui. Il en va de même pour les classes d'âge et de revenus élevés.

Graphique 1 : Proportion de logements en propriété 1990 et 2000 par cantons



Graphique 2 : Proportion de logements en propriété en comparaison internationale



Lausanne



Si on considère le nombre de personnes plutôt que la proportion de ménages propriétaires de leur logement, on constate que 40,3 % de la population vit dans des objets en propriété. En effet, les ménages propriétaires comptent en moyenne nettement plus de personnes.

La proportion de propriétaires n'est pas un indicateur de la prospérité d'une société.

Comme l'illustre le second graphique, le taux de logements en propriété de la Suisse n'est pas aussi éloigné qu'on le croit communément de celui de pays présentant un niveau de développement comparable comme l'Allemagne, le Danemark, les Pays-Bas, la France ou l'Autriche. Il serait en outre trompeur d'établir une corrélation entre le nombre de propriétaires et la prospérité d'une société. Les comparaisons internationales indiquent qu'un taux élevé de logements en propriété reflète des marchés rigides et une structure économique dominée par les secteurs primaire et secondaire. De plus, les données disponibles montrent qu'il n'existe pas de lien direct entre la charge fiscale et le taux de logements en propriété. Pour la Suisse, la faible proportion de propriétaires est imputable à d'autres facteurs.

LES RAISONS DE LA FAIBLESSE DU TAUX DE LOGEMENTS EN PROPRIÉTÉ

Introduction relativement tardive de la propriété par étage

Avant 1965, il n'était pas possible, excepté en Valais, de devenir propriétaire dans un immeuble d'habitation. Cette forme d'habitat dominant en ville, la faiblesse du taux de propriété est avant tout un phénomène urbain. Depuis une trentaine d'années, on observe toutefois une forte progression de la propriété par étage. Entre 1970 et 1990, près de 120.000 logements sont passés sous ce régime, et deux fois plus entre 1990 et 2000. Ce mode de propriété représentait, en 2000, 8 % du parc total de logements et 23 % des logements en propriété. A l'heure actuelle, ce taux a sans doute encore augmenté.

Un marché du logement flexible et relativement libéral

Le taux de logements en propriété est étroitement lié aux conditions-cadre régissant les investissements dans le domaine des logements locatifs. Lorsque le droit du bail est relativement libéral et que les rendements attendus sur le long terme sont suffisamment élevés, la propension à investir dans les logements locatifs est relativement forte.

Un rapport défavorable entre coût et revenu

En comparaison avec l'étranger, le rapport entre le coût de l'accession à la propriété et le revenu moyen des ménages est plutôt défavorable en Suisse.

Des logements locatifs de bonne qualité à prix raisonnables

L'offre des logements en location n'a rien à envier sur le plan qualitatif à celle des logements en propriété ; de plus, elle est restée longtemps meilleur marché. En moyenne, les loyers sont supportables : la charge locative brute moyenne s'est stabilisée à quelque 20 % du revenu brut du ménage.

Une forte proportion de population étrangère

La propriété est moins répandue parmi les ménages étrangers. En Suisse, 13 % d'entre eux sont propriétaires de leur logement. Pour mémoire, un cinquième des ménages sont étrangers. Le taux de logements en propriété est de 39 % pour les ménages suisses. Les pays à forte population étrangère affichent en général un taux de logements en propriété plutôt faible.

Le dilemme de la politique en faveur de l'accession à la propriété

En Suisse, on veut encourager l'accession à la propriété tout en protégeant mieux la propriété elle-même. Ces objectifs peuvent entrer en conflit lorsque les mesures de protection rendent plus difficile pour des tiers l'accès à la propriété. On s'accorde à reconnaître que la mutation des biens locatifs est la seule solution pour accroître nettement le nombre de propriétaires. Cependant, les mesures qui la faciliteraient, mais qui, en même temps, restreindraient quelque peu la liberté de décision (comme, par exemple, un droit de préemption pour les locataires) sont mal acceptées.

Outre ces principaux facteurs, de nombreux éléments contribuent à la faiblesse relative du taux de logements en propriété en Suisse, tels que la volonté des individus de préserver leur mobilité, une moindre propension à renoncer à des actes de consommation, le fait que l'offre de maisons unifamiliales et de logements en propriété à prix modéré a été insuffisante pendant des années ou encore la longueur et le coût des procédures de mutation.

L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE PROPRIÉTAIRES RESTE UN OBJECTIF POLITIQUE

Posséder le logement que l'on occupe au lieu de le louer présente des avantages incontestables : la sécurité du logement est plus grande parce qu'il n'y a pas de bail susceptible d'être résilié et le logement lui-même peut être aménagé, voire transformé au gré et selon les besoins de son occupant. Les arguments en faveur de l'accession à la propriété ne sont plus désormais le placement des capitaux, la constitution d'un patrimoine individuel ou la possession de parts foncières, mais une plus grande sécurité du logement et une plus grande indépendance. Il faut pourtant réaliser que, même en prenant des mesures d'encouragement extraordinaires, on ne parviendra pas à relever quantitativement la part des propriétaires à court terme. Pour faire progresser le taux d'un point, il faudrait que tous les nouveaux logements construits pendant une année et demie soient destinés exclusivement à l'achat en propriété, ce qui n'est ni réaliste ni souhaitable pour des raisons d'aménagement du territoire et d'utilisation des sols. Le taux de logements en propriété ne peut donc augmenter à long terme que si un certain nombre de logements en location deviennent des logements en propriété. Pour ce faire, il faut des solutions praticables. On étudie actuellement « la petite propriété du logement », et le modèle « Pagameno »[1] se trouve depuis peu sur le marché.

PLUSIEURS RAISONS EXPLIQUENT LA FORTE PROGRESSION DU TAUX DE LOGEMENTS EN PROPRIÉTÉ DEPUIS 1990

La baisse du coût d'acquisition au cours des années 90 par rapport au revenu moyen des ménages est un premier facteur d'explication de la forte augmentation du taux de logements entre 1990 et 2000. Le niveau historiquement bas des taux hypothécaires en est un deuxième. De ce fait, il est devenu intéressant, depuis le milieu des années 90, d'acheter son logement plutôt que de le louer. Du côté de l'offre, grâce au bas niveau des taux hypothécaires, les promoteurs peuvent réaliser davantage de bénéfices en vendant des logements en propriété qu'en construisant des logements locatifs. Du côté de la demande, l'évolution démographique contribue à l'augmentation du taux de logements en propriété. Les enfants du baby-boom ont aujourd'hui quarante ans et plus – ce sont les classes d'âge dans lesquelles le logement en propriété est le plus répandu. De plus, du fait du recul des naissances et de la diminution de la taille des familles, les héritages deviennent plus importants, ce qui facilite l'acquisition d'un bien immobilier par les descendants.

EFFETS DES « MESURES D'ENCOURAGEMENT » SUR LE TAUX DE LOGEMENTS EN PROPRIÉTÉ

Depuis 1990, les fonds du pilier 3a et, depuis 1995, ceux de la prévoyance professionnelle peuvent être investis dans l'achat d'un logement. Certains cantons connaissent des systèmes d'épargne-logement favorisant l'accession à la propriété par le biais de primes ou d'allègements fiscaux. Ils devront cependant y renoncer à l'avenir, en raison de la loi sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes. Plusieurs interventions parlementaires encore pendantes s'opposent toutefois à cette mesure. Le paquet fiscal refusé par le peuple au printemps 2004 comportait des avantages fiscaux en faveur de l'épargne-logement. Le rejet de ce projet a empêché un changement de système d'imposition de la propriété. Par conséquent, on continue d'encourager celle-ci de manière indirecte : souvent, la déduction des dettes d'un forfait pour l'entretien permet de compenser largement la valeur locative imposée, qui est modeste, si la dette est élevée comme c'est généralement le cas pour un nouveau propriétaire. Parmi les aides de l'État pouvant être sollicitées, il convient de citer la Coopérative romande de cautionnement immobilier (CRCI) et l'Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft für Wohneigentumsförderung (HBW), toutes deux fondées au début des années 90. Ces organismes cautionnent jusqu'à 90 % des coûts de



Baden

construction ou d'acquisition, ce qui facilite la recherche de fonds de tiers. Ces coopératives de cautionnement hypothécaire sont garanties par un arrière-cautionnement de la Confédération. Jusqu'en 2001, il était par ailleurs possible de bénéficier d'une aide directe dans le cadre de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP), par le biais d'avances consenties au titre de l'abaissement de base, d'abaissements supplémentaires ou de cautionnements.

La dissolution de sociétés immobilières est un facteur extraordinaire qu'il ne faudrait pas omettre de mentionner. En effet, certaines sociétés, notamment en Suisse romande, qui géraient des objets locatifs pour des communautés de copropriétaires par étage mais qui n'étaient pas comptées parmi les propriétaires en raison de leur forme juridique, ont été dissoutes en bénéficiant d'allègements fiscaux et transformées en des formes de propriété privée. Ce phénomène explique une part non négligeable des nouvelles propriétés par étage et des nouveaux logements loués par des propriétaires privés depuis 1990.

ENJEUX ET MYTHES DE LA PROPRIÉTÉ

Devenir propriétaire est souvent présenté comme étant la panacée. Que la population suisse soit composée de 70 % de locataires est très souvent asséné comme une donnée économique et sociale négative. Se pourrait-il que ce soit précisément l'inverse qui soit la réalité ? A savoir que la Suisse serait, en fait, en avance sur les pays qui l'entourent ? C'est une des nombreuses questions que pose l'ouvrage coécrit en 2002 par Philippe Thalmann et Philippe Favarger *Locataire ou propriétaire ? Enjeux et mythes de l'accession à la propriété en Suisse*[2]. On l'a compris, ce livre est un peu un pavé dans la mare idyllique de l'accession à la propriété telle qu'elle nous est souvent présentée. Dans l'introduction, les auteurs précisent d'ailleurs qu'ils « *ne sont pas des inconditionnels de la propriété résidentielle* ». Pour autant, le livre n'en fait pas le procès. Il a le mérite de poser des questions et de souligner, notamment, que l'accès à la propriété présente certains risques économiques et sociaux non négligeables. Il donne la parole à tous les citoyens, qu'ils soient propriétaires ou locataires inconditionnels, et ouvre le débat entre ceux qui font l'apologie de la propriété et ceux qui en dénoncent le mythe.

Qu'en ressort-il ? Vaut-il mieux être locataire ou propriétaire ? L'ouvrage ne donne pas de véritable réponse, mais démonte quelques mythes qui ont la peau dure. « *Lorsqu'on relève un problème dans l'accès à la propriété en Suisse, c'est généralement en référence à d'autres pays. C'est qu'auprès des habitants, la propriété est souvent parée de vertus. Ainsi, elle est considérée comme étant le signe d'une réussite sociale. Or, on le sait, la Suisse connaît la proportion de ménages propriétaires de logements la plus basse de tous les pays d'Europe occidentale. Est-ce à dire que, dans notre pays, seuls 30 % de la population ont réussi ? Deux tiers des Suisses sondés sont des locataires heureux. Ils bénéficient de conditions de logement favorables. Pour la plupart, les loyers sont supportables et les logements de bonne qualité.* »

L'ouvrage tord le cou à quelques idées reçues. Par exemple, la question des loyers payés à fonds perdus y est soulevée. Et les auteurs de souligner que les intérêts de la dette sont tout autant perdus. Une autre erreur de calcul fréquente consiste à oublier les intérêts des fonds propres – ceux qu'ils rapportaient avant d'être investis dans la propriété et qu'ils ne rapportent plus une fois dépensés. Cette diminution de revenu est rarement prise en compte dans la comparaison avec le coût de la location.

ÉTUDIER UNE AUTRE VOIE

La plupart des Suisses associent la propriété à la villa individuelle avec jardin dont le standing est perçu comme supérieur à celui des appartements, pourtant de très bonne qualité. Ainsi, on réalise pourquoi l'accès à la propriété en Suisse a du plomb dans l'aile. Surtout si l'on sait qu'en 2002, par exemple, le prix de la propriété équivaut en Suisse à cinq ou six revenus annuels (contre trois aux USA). Or, une des grandes surprises révélées par l'ouvrage tient au nombre de personnes se déclarant prêtes à acheter un appartement : 26 % des sondés s'intéressent à l'achat de leur logement actuel. La proportion augmente encore de 23 % si, du fait de l'achat, leurs frais de logement pouvaient baisser de 30 à 45 %. Cette baisse de frais est possible, d'après le professeur Thalmann, avec des modèles de propriété qui sont en voie de développement. Par exemple, « Property Light » et « Pagameno ». Le premier est une sorte de propriété par étage (PPE), mais avec un investisseur qui reste propriétaire du terrain, du gros œuvre et des parties communes. Fonctionnant comme un bailleur, il répartit les frais entre les différents propriétaires qui ne le sont, de fait, que de leur logement. Malheureusement, cette solution inédite et originale n'est pas compatible avec le droit suisse de la propriété. Le second existe déjà dans certains cantons pour des habitations individuelles. Il s'agit de l'achat d'un droit de superficie pour une durée déterminée. A l'issue de ce laps de temps (de dix à cinquante ans), vous n'êtes plus propriétaire, mais vous pouvez renégocier un nouveau droit de superficie. Cette solution permettrait de baisser de 30 % le prix d'un appartement.

Sources :
Office fédéral du Logement, juin 2005
24 Heures, 15 mai 2002

(1) N.D.L.R. : Ce modèle vise à surmonter les obstacles financiers en proposant l'accès à la propriété pour un tiers du prix normal. En même temps, la propriété n'est acquise que pour une durée limitée, par exemple 30 ans.
(2) Presses polytechniques et universitaires romandes, Lausanne, 2002.

PROPRIÉTAIRES, VRAIMENT ?

Seul un tiers des Suisses sont propriétaires de leur logement. Mais deux tiers rêvent de le devenir. D'où vient ce désir ? Qu'est-ce qui empêche les locataires de devenir propriétaires ? Entretien avec Philippe THALMANN et Philippe FAVERGER.

- La maison individuelle symbolise la propriété. En quoi est-elle un mythe helvétique, comment l'expliquez-vous ?

P. Th. **– Elle est un mythe dans le sens que si beaucoup de ménages en rêvent, très peu entreprennent de réels efforts pour l'obtenir. Quand on creuse le sujet, on constate que, finalement, la plupart des personnes se contentent d'ouvrir un journal pour lire les offres. Elles ne manifestent pas le réel désir d'accéder à la propriété. En revanche, les milieux politiques encouragent l'accès à la propriété. Or, il est difficile de justifier cette attitude.**

P.F. **– D'ailleurs, du point de vue économique, les prétendus avantages de la propriété se révèlent un aspect du mythe. Il y a parfois un écart entre les avantages réels de la propriété et l'idée que les ménages s'en font. Mais ce sont les avantages perçus et non les avantages réels qui déterminent le désir d'accéder à la propriété.**

- Malgré ce mythe, la Suisse ne compte qu'un tiers de propriétaires. Vous dites que c'est la proportion la plus faible des pays de l'OCDE. Comment est-ce possible pour un pays réputé riche ?

P. Th. **– C'est une constante, les pays les plus riches sont ceux qui comptent le moins de propriétaires. Cela dit, les exigences de confort en Suisse sont telles que, malgré la richesse du pays, la propriété reste chère. Par ailleurs, bien qu'ils préfèrent devenir propriétaires, une forte majorité de locataires sont satisfaits de leur logement. Un loyer avantageux contribue à les retenir.**

P.F. **– La location est un phénomène essentiellement urbain, et en général le locataire pense ne pas pouvoir devenir propriétaire. Le propriétaire, lui, préfère s'installer dans une maison individuelle à la campagne, mais comme l'occupation du sol est à dominance urbaine, le terrain devient rare, donc cher.**

- Vous contestez l'idée répandue que le propriétaire épargne alors que le locataire « jette par la fenêtre » l'argent de son loyer. Pourquoi ?

P. Th. **– Oui. Pour le propriétaire, l'achat d'un logement constitue un endettement, l'intérêt de sa dette est de l'argent perdu. Il est obligé d'épargner pour rembourser ses fonds propres et amortir sa dette ; la Suisse est le pays qui compte la plus forte dette hypothécaire par rapport au PIB. En réalité, l'achat d'un logement n'est un bon placement que pour un ménage qui se sent incapable de respecter autrement un plan d'épargne qu'il juge souhaitable, ou lorsque cet actif offre un rendement particulièrement élevé. Pour le reste, c'est plutôt un placement déconseillé puisqu'il les oblige à investir leur épargne dans un seul actif.**

P.F. **– La vraie question n'est pas de savoir qui jette l'argent par les fenêtres, mais à qui est-ce que ça coûtera le moins cher. L'intérêt d'être locataire ou d'être propriétaire dépend des cas. Par exemple, celui qui a acquis son logement à la fin des années septante et qui s'y trouve toujours a très probablement réalisé une «bonne affaire» ; celui qui a acheté à la fin des années quatre-vingt et qui a déménagé deux fois depuis a certainement perdu de l'argent. Cela dit, l'attrait de la propriété n'est pas tant la constitution d'un patrimoine familial que la possibilité de pouvoir aménager librement son logement.**

- Quels changements apporter au système pour favoriser l'accès à la propriété ?

P. Th. **– Il n'y a pas de raison pour que l'Etat engage les moyens massifs nécessaires pour permettre à un nombre important de locataires de réaliser leur rêve de propriété. On ne peut pas aider tout le monde à devenir propriétaire. Ce ne serait pas réaliste étant donné la difficulté de beaucoup de ménages à accumuler des fonds propres suffisants. Etant donné aussi l'instabilité des familles et de leurs revenus. On a vu des gens piégés par leurs dettes à la suite de retournement de conjoncture. En revanche, rien ne s'oppose à ce que les autorités concentrent leurs efforts pour augmenter l'efficacité des mesures existantes.**

P.F. **– L'aide doit être attribuée aux personnes qui possèdent des revenus suffisants mais n'ont pas encore assez de fonds propres, celles qui se trouvent à la marge, qui ne peuvent tout juste pas acheter. On pourrait imaginer un système de primes à l'accession, selon le modèle appliqué en Allemagne. On pourrait favoriser l'accès à la propriété en abaissant les barrières aux transactions, telles que les droits de mutation ou d'enregistrement et autres frais administratifs. Ils rendent la propriété très chère quand on en change souvent. C'est contraire aux besoins du marché du travail qui exige une grande mobilité.**

- En fin de compte, y a-t-il une solution idéale ? Est-ce la location ? Est-ce la propriété ? La maison individuelle n'aggrave-t-elle pas le processus du mètre carré/seconde bétonné en Suisse ?

P. Th. et P.F. – **On ne peut plus encourager la propriété de maison individuelle. Aujourd'hui, il n'y a presque plus de terrain disponible dans certaines régions. Les communes ne sont plus prêtes à sacrifier leur sol. Mais des alternatives existent. Il y a des appartements à acheter. Des logements locatifs pourraient être transformés en propriété. En 1999, 21 % des locataires se sont dits intéressés à acheter l'appartement qu'ils occupent. Les immeubles locatifs se constituent en PPE sans problème, mais pour éviter des complications de régie, il faut tout vendre et on ne peut obliger les locataires réticents à changer de statut. Au demeurant, les lois de certains cantons empêchent la vente d'un logement loué. Il est vrai aussi que des propriétaires rechignent à abandonner le revenu des locations.**

La coopérative d'habitation offre quelques-uns des attraits de la propriété, dont la protection contre les hausses de loyer.

En fin de compte, l'idéal serait que chacun puisse choisir selon sa situation, notamment parmi différentes possibilités qu'on devrait positionner davantage comme des alternatives à la propriété.
Propos recueillis par Geneviève PRAPLAN (***Terre & Nature***, 10 mai 2002)

Philippe THALMANN est licencié en économie politique de l'Université de Lausanne et docteur de l'Université Harvard à Cambridge, aux Etats-Unis. Depuis 1994, il est professeur extraordinaire d'économie de la construction à l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne. Philippe FAVERGER est licencié en économétrie et en économie politique et docteur en sciences économiques de l'Université de Genève. Il travaille également à l'Institut de recherche sur l'environnement construit de l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne.

Étranger / Suisse

GENÈVE

Squatters et locataires : même combat !

Depuis les années '70, Genève est une place emblématique de l'habitat alternatif. Profitant d'une tolérance de fait – un propriétaire ne peut faire expulser un squatter, s'il n'a pas de projet pour des logements qu'il laisse vides -, on compte à Genève environ 2.000 squatters pour 200 squatts. Depuis plus de cinq ans, les prix augmentent dans toutes les catégories de logements. Le taux de vacance reste faible, en particulier dans les agglomérations. Etant donné que la tendance des prix à la consommation est également à la hausse, on prévoit que les loyers devraient croître plus rapidement qu'au cours des années précédentes. Se mobilisant en faveur d'habitations populaires et bon marché, les squatters contribuent en quelque sorte à résorber la crise du logement.

Le maintien des loyers bon marché en ville constitue un objectif central des organisations de défense des locataires. Quotidiennement, à Genève, l'Association suisse des Locataires (ASLOCA) se bat aux côtés des locataires contre les majorations de loyer abusives ou pour des baisses de loyer. La défense des locataires est d'autant plus importante en cas de travaux de rénovation ou de transformation d'immeubles. En effet, à ces occasions, les loyers peuvent prendre l'ascenseur.

PROTECTION DU PARC BON MARCHÉ

A Genève, les locataires – par des luttes politiques constantes – ont obtenu la fameuse loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR). Pour mémoire, cette loi charge l'Etat de protéger le parc d'habitations bon marché en zone urbaine. Aucune autorisation de travaux ne peut être accordée sans vérification préalable de leur nature et de leur impact sur le coût des loyers.



Genève

Du coup, les travaux somptuaires sont écartés et les hausses de loyer doivent respecter des règles précises. Les loyers après travaux ne peuvent dépasser 3.225 francs suisses la pièce, l'an. S'ils excèdent ces montants avant l'exécution des transformations, sauf exception, ils ne peuvent pas être majorés.

Chaque locataire concerné par un projet de rénovation ou de démolition-reconstruction doit être informé par le bailleur du programme des travaux et du futur loyer. Le locataire a en outre le droit de consulter le dossier à la Police des constructions et faire ses observations. Il peut aussi recourir contre la décision lorsqu'il estime qu'elle ne respecte pas la LDTR.

LOGEMENTS VIDES : SEULE L'ASLOCA PEUT RECOURIR

Les possibilités offertes aux organisations de locataires sont les mêmes. Ainsi l'ASLOCA examine régulièrement les projets et conteste les décisions qu'elle estime non conformes à la loi. Ces recours sont interjetés soit au nom des locataires qui la mandatent, soit par l'ASLOCA elle-même. Ce dernier cas de figure est plutôt rare. Il concerne des dossiers où se posent des questions de principe, lorsque l'autorisation n'est pas contestée par les locataires par méconnaissance ou par crainte, ou tout simplement parce qu'il n'y a pas de résidents dans l'immeuble. En effet, lorsqu'une autorisation de transformer ou de rénover un immeuble d'habitation vide ou squatté n'est pas conforme à la LDTR, notamment sous l'angle des loyers, seule l'ASLOCA peut dénoncer et recourir contre la violation de la loi.

SQUATTERS : NI DÉLINQUANTS NI EXTRÉMISTES

A Genève, les immeubles laissés vides par des propriétaires parfois sans scrupules sont immédiatement occupés par des squatters. Présentés souvent comme des délinquants ou de dangereux extrémistes, les squatters sont en fait des travailleurs, des étudiants, des jeunes en formation, voire des artistes parfaitement respectables. Ils sont des citoyens conscients, engagés contre la spéculation immobilière et mobilisés en faveur du logement populaire et bon marché. Ainsi le référendum contre la vente de l'Hôtel Carlton et promouvant la création de logements a été lancé par des squatters, suivis par la majorité de la population genevoise le 26 novembre 2004. En investissant ces immeubles jusqu'à leur rénovation et la relocation en bonne et due forme, les squatters contribuent à leur manière à résorber la crise du logement. Des appartements vides sont utilisés et des immeubles vivent. L'ancien Procureur général genevois, Bernard Bertossa, avait introduit une règle non écrite – reprise d'ailleurs par le Procureur actuel, Stéphane Zapelli – de ne pas évacuer les squatters tant que les immeubles d'habitations vides n'étaient pas affectés concrètement au logement conformément au droit fédéral et cantonal. En d'autres termes, pour préserver l'ordre public, selon le Procureur général, le droit au logement l'emporte sur celui du propriétaire de garder un immeuble inhabité sans raison.

« RHINO » FÉROCE : RECOURS PENDANT

Avec la résorption progressive des avatars de la bulle spéculative des années nonante, au cours des derniers mois, divers propriétaires d'immeubles squattés ont obtenu des autorisations de rénovation. Dans certains cas, l'ASLOCA a estimé que ces dernières n'étaient pas conformes à la LDTR.

A titre d'exemple, l'ASLOCA a ainsi recouru contre l'autorisation concernant l'immeuble sis au numéro 1 de la rue Gevray aux Pâquis. Dans le cadre des négociations en cours de procédure, elle a obtenu des surfaces compensatoires de logements supplémentaires et une garantie de loyers bon marché pendant dix ans, avec droit de regard imprescriptible de l'association de quartier !

L'ASLOCA a également recouru en 2004 contre l'autorisation concernant les immeubles sis aux boulevards des Philosophes et de la Tour, plus connus sous son nom squatt « Rhino », symbolisé par la superbe corne rouge qui orne le bâtiment.

POUR DES LOYERS BON MARCHÉ

Symbole de la spéculation, les immeubles « Rhino » seront bientôt rénovés. Si l'ASLOCA s'en réjouit, elle a toutefois deux inquiétudes. Premièrement, le relogement des cent personnes qui vivent aujourd'hui dans ces bâtiments. Un problème crucial, vu la pénurie Deuxièmement, l'ASLOCA est préoccupée par l'ampleur des travaux et le niveau des loyers futurs. Elle estime que les travaux sont trop chers et que les loyers autorisés, admis au maximum de la LDTR, devraient dans tous les cas être fixés à un niveau inférieur. Ce sont les motifs principaux que l'ASLOCA a invoqués dans son recours. « *Combat d'arrière-garde* » disent aujourd'hui d'aucuns. Certainement pas. Que le loyer final de plusieurs dizaines de logements soit inférieur de 200 ou 300 francs par mois a un impact social non négligeable, tout particulièrement en une période où les subsides pour l'aide au logement sont réduits.

La procédure du recours de l'ASLOCA aboutira à un jugement du tribunal administratif, lequel dira ce qu'il en est de l'importance des travaux et des loyers futurs.

Source : ***Droit au logement***, Le journal de l'ASLOCA, janvier 2005, n°168 (http://www.asloca.ch/)

Sommaire

Doctrine

1 **Loyers : comment sortir de l'impasse ?**
Huit propositions pour un encadrement praticable et équilibré des loyers, Nicolas Bernard

14 **Blocage, encadrement, allocation-loyer ? Le point de vue d'un économiste** Entretien avec Xavier Wauthy

17 **Pourquoi les ménages à bas revenus paient-ils des loyers de plus en plus élevés ?**

Jurisprudence

18 **Bail**
Non-paiement du loyer en raison du mauvais état du logement ? J.P. Namur I, 28 octobre 2005 : *Bail – Exception d'inexécution – Conditions d'application*

19 **Bail de courte durée**
Les clauses de résiliation anticipée en faveur du locataire et du propriétaire sont valables. Civ. Liège (4e Ch.), 27 juin 2003 : *Bail de résidence principale – Durée du bail – Baux de courte durée – Clause de résiliation anticipée – Licéité.*

21 J.P. Verviers 1, 18 octobre 2005 : *1. Bail de résidence principale – Durée du bail – Baux de courte durée – Clause de résiliation anticipée – Licéité. 2. Baux en général - Effet d'un congé donné prématurément.*

23 **Qu'a dit le juge ?**
Obligations du locataire à la fin du bail - Prolongation du bail pour circonstances exceptionnelles – Honoraires de l'architecte – Réparation de malfaçons

Informations

25 **Législation**

27 **Aides régionales aux particuliers 2005**

28 **Réforme du CWATUP : petits permis. Actes et travaux de « minime importance »**

30 **Région flamande : droit d'acquisition des locataires sociaux**

Société / gens du voyage

32 **Les gens du voyage dans nos villes**

38 **À la rencontre d'un groupe**

Publications / guide

41 **Atlas transfrontalier, Tome 2 : Habitat**

Publications / architecture

42 **Intégration/désintégration - L'architecture et son contexte**

42 **L'esprit d'un architecte**

43 **Construire sa maison**

Publications / BD

44 **Brighton report**

Développement durable

45 **Des jardins sur les toits : de nouveaux espaces pour la communauté**

48 **Les jardins urbains aideront-ils à nourrir des villes surpeuplées ?**

Etranger / Suisse

49 **Pourquoi n'y a-t-il pas plus de propriétaires en Suisse ?**

53 **Propriétaires, vraiment ?** Entretien avec Ph. Thalmann et Ph. Faverger

54 **Genève. Squatters et locataires : même combat !**

Encart central

Index alphabétique et thématique 2005

Éditeur responsable
Danielle Sarlet
Rédacteur en chef
Geneviève Rulens
Secrétaire de rédaction
Hildegard Jost
Comité de rédaction
Nicolas Bernard, M. Melih Bolca, Marie-José Chidiac, Claudine Collard, Françoise Duhaut, Sébastien Fontaine, Hildegard Jost, Luc Laurent, Charles Mertens, 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