LES ÉCHOS DU LOGEMENT

N°120

SPW | Éditions

ARCHITECTURE(S) ET MODES CONSTRUCTIFS [PARTIE 2]

➔ Innovations constructives et logement public / Tours / Tiny houses / Quartiers nouveaux / Construction durable / Préfabrication / Architecture et maitrise publique + Colocation / Sanction administrative / CoDT / ...



Wallonie

JUILLET 2017

POLITIQUE DU LOGEMENT

02 Construire et rénover autrement
PROPOS RECUEILLIS PAR SÉBASTIEN FONTAINE

CONSTRUIRE LE LOGEMENT PUBLIC

04 Vitalité de la conception architecturale du logement public : flexibilité, rentabilité et urbanité
PAR JEAN-MICHEL DEGRAEVE

12 Les techniques et matériaux innovants dans le logement public
PAR BRUNO WELTER & JEAN-FRANÇOIS LETOR

14 La Régionale Visétoise d'Habitations et ses 4 logements « containers »
PAR VÉRONIQUE GUDELJ

16 Tour passive à Saint-Vaast : un pari réussi dans le secteur du logement public ?
PAR SERGIO SPOTO

GRANDS IMMEUBLES ET PETITS LOGEMENTS

20 La folie des hauteurs, le retour des tours (de logements)
PROPOS RECUEILLIS PAR SÉBASTIEN FONTAINE À PARTIR D'UNE CONTRIBUTION ÉCRITE

24 Des Tiny Houses en Wallonie : une solution face à la crise
PAR JACQUES TELLER

CONSTRUIRE DURABLE

27 La complexité de la construction durable au travers des travaux primés au Master's Thesis Award Sustainable Architecture
PAR HAN VERSCHURE

30 Paille et bois : deux matériaux naturels porteurs d'avenir !
PAR SAÂD KETTANI

34 Leçons à tirer de l'académie WISBA
PAR KAREN ALLACKER, DAMIEN TRIGAUX & HAN VERSCHURE

NOUVEAUX QUARTIERS

36 Éco-quartier de la Fontaine Saint-Jean : l'espace public au centre de la réflexion
PAR BENJAMIN ROBINSON

38 Vers une politique de la Ville — Développer des « Quartiers Nouveaux »
PAR JOSIANE PIMPURNIAUX

REGARDS SUR LE PASSÉ

40 Les « maisons mineurs » : première préfabrication de logements sociaux
PAR JEAN-MICHEL DEGRAEVE

PROJETS

LE RÉAMÉNAGEMENT DU SITE BRICHART À WALCOURT

42 Quand le cpas mise sur la qualité architecturale
PAR ALEXANDRA NAFPLIOTIS

46 Accompagner les marchés d'architecture, pour des solutions innovantes
PAR CHANTAL DASSONVILLE

INTERNATIONAL

48 Bois et paille, nouvelles références pour le logement social
PAR FRÉDÉRIC CASTAINGS

JURISPRUDENCE

50 Colocation
PAR LUC THOLOMÉ

56 Panneaux photovoltaïques

57 La sanction administrative en question(s)
PAR NICOLAS BERNARD

PUBLICATIONS

62 Du CWATUPE au CoDT*bis*

63 Le maintien de l'ordre public par les communes

64 Vivre à FranDisco

ÉDITRICE RESPONSABLE
Annick Fourmeaux
RÉDACTEUR EN CHEF
Sébastien Fontaine

COMITÉ DE RÉDACTION
Nicolas Bernard, Philippe Defeyt, Jean-Michel Degraeve, Michel Grégoire, Paul-Emile Hérin, Luc Laurent, Alain Malherbe, Alexandra Nafpliotis, Sébastien Pradella, Daniel Pollain, Geneviève Rulens, Yves Schreel, Luc Tholomé, Pol Zimmer.

RUBRIQUE REGARDS SUR LE PASSÉ
Jean-Michel Degraeve (degraeve.jm@gmail.com)

RUBRIQUES JURISPRUDENCE ET PUBLICATIONS
Luc Tholomé (luc.tholome@spw.wallonie.be)

GESTION DES ENVOIS ET DES ABONNEMENTS
Liliane Vangeel (liliane.vangeel@spw.wallonie.be)

LES ÉCHOS DU LOGEMENT
PEUVENT ÊTRE OBTENUS GRATUITEMENT
SUR DEMANDE ÉCRITE AUPRÈS DE
Sébastien Fontaine
Service Public de Wallonie (SPW) – DGO4
Rue des Brigades d'Irlande, 1
5100 Jambes
sebastien.fontaine@spw.wallonie.be

SITE GÉNÉRAL DE LA DGO4
http://spw.wallonie.be/dgo4

ACCÈS DIRECT AUX ÉCHOS DU LOGEMENT
http://echosdulogement.wallonie.be

PHOTO DE COUVERTURE
Dominitienne Cuvelier & Lucile Soufflet, « Projet 48 », 2010.

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.

DESIGN GRAPHIQUE ET MISE EN PAGE
nnstudio.be

IMPRESSION
Snel

AVANT-PROPOS

Avec cette livraison, nous prolongeons et achevons les réflexions entamées dans le précédent numéro à propos de l'évolution des modes constructifs et des formes architecturales. Tandis que nous avions rassemblé essentiellement des propos prospectifs au travers d'analyses architecturales, nous nous concentrons dans les présentes pages sur une série de réalisations concrètes.

Avant toutes choses, nous donnons la parole à **Pierre-Yves Dermagne**, Ministre wallon en charge du Logement depuis début 2017, qui nous fait part de ses intentions en matière de nouvelles formes d'habitat. Il y est notamment question d'un appel à projets pilotes de logements containers. Une initiative à suivre… **Jean-Michel Degraeve**, architecte et expert dans le domaine de l'Habitat, ouvre le chapitre consacré aux innovations constructives dans le logement public (*Politique du Logement*). En Wallonie, comme dans le reste de la Belgique, les réalisations dans ce domaine datent surtout de la deuxième partie du 20e Siècle. Les standards ayant cours à l'époque ne correspondent plus aux attentes des habitants et à l'évolution des modes de vie. Dans un article très documenté, tant sur le plan technique qu'iconographique, l'auteur analyse la façon dont la conception des logements publics évolue en fonction des transformations sociétales. **Bruno Welter** et **Jean-François Letor** (Société wallonne du Logement) prolongent cette réflexion en s'attardant plus particulièrement sur l'utilisation des techniques et matériaux innovants et l'ancrage du logement public dans l'économie régionale. A leur suite, nous épinglons deux réalisations qui symbolisent la capacité de ce secteur à innover. **Véronique Gudelj** (Régionale Visétoise d'Habitations) décrit la création de 4 logements publics à partir de containers maritimes tandis que **Sergio Spoto** (Centr'Habitat) revient sur la construction de la tour de logements de Saint-Vaast (La Louvière), un immeuble passif de 35 appartements inauguré en 2013. A la question de savoir si ces innovations sont pertinentes au vu des aspirations des locataires, ces deux acteurs du logement public répondent par l'affirmative.

Le chapitre suivant s'interroge sur les formes d'habitat susceptibles de répondre à la croissance démographique en jouant sur les contrastes. Dans l'entretien qu'elle nous consacre, **Isabelle Pauthier**, de l'association bruxelloise ARAU, exprime ses craintes quant à la tentation de redonner aux immeubles tours une place de choix dans l'espace urbain. En partant de l'exemple des « tiny houses » – ces maisons en bois de 10 à 20 m² apparues aux Etats-Unis à la faveur de la crise économique de la fin des années 2000 – **Jacques Teller** (ULg) mène une réflexion sur la place des petits logements dans notre société.

Le secteur de la construction se mue progressivement en secteur de la construction *durable*. **Han Verschure**, **Karen Allacker** et **Damien Trigaux** (KULeuven) nous rappellent que cela ne se limite pas à la création de logements passifs. Leurs contributions nous éclairent sur les futurs enjeux de la construction durable au travers des travaux d'étudiants primés dans le cadre du *Master's Thesis Award Sustainable Architecture* et de la *Wienersberger Sustainable Building Academy*. **Saâd Kettani**, Journaliste, met en lumière différents projets de recherche et d'innovation centrés sur le bois et la paille qui sont soutenus par le département de l'Energie et du Bâtiment durable (DGO 4–SPW). L'article de **Frédéric Castaings** (Ressources Naturelles Développement asbl) que l'on retrouve dans la rubrique *International* nous apprend que ces matériaux sont employés au profit du logement public dans les Vosges. Une initiative dont il conviendrait de s'inspirer ?

Nous changeons d'échelle dans la suite des articles pour nous intéresser aux quartiers. **Benjamin Robinson**, du bureau d'architecture Artau, s'attache à décrire les différentes composantes d'un éco-quartier des 150 logements construit sur une friche industrielle à Hermalle-sous-Huy. Fin 2015, le Gouvernement wallon a lancé un appel à destination des communes portant sur la création de « Quartiers Nouveaux ». L'article de **Josiane Pimpurniaux**, directrice de l'Urbanisme et de l'Architecture (DGO 4–SPW), aborde le processus qui a conduit à la sélection de 10 projets. Cette démarche s'inscrit pleinement dans la mise en place d'une politique de la Ville voulue par le Gouvernement wallon.

La rubrique *Regards sur le passé* (**Jean-Michel Degraeve**) explique comment un mode constructif innovant – la préfabrication – a été appliqué au logement public au sortir de la seconde guerre mondiale pour loger les ouvriers mineurs. Le bilan de cette expérience est plus que mitigé. La réalisation présentée dans la rubrique *Projets* porte sur le réaménagement du site Brichart à Walcourt en vue de la création de logements publics et d'équipements collectifs. Ce projet, accompagné par la Cellule Architecture de la Fédération Wallonie-Bruxelles (dont la responsable **Chantal Dassonville** nous explique l'apport) fait l'objet d'une approche paysagère exemplaire comme en témoigne la contribution d'**Alexandra Nafpliotis**.

La colocation et la sanction administrative sont au cœur des décisions jurisprudentielles analysées par nos deux experts attitrés (**Luc Tholomé** et **Nicolas Bernard**). A noter également la décision du Conseil d'Etat qui a rejeté les recours introduits contre les arrêtés wallons qui réduisent de 15 à 10 années la période pendant laquelle les propriétaires d'installations photovoltaïques peuvent obtenir des certificats verts. Dans l'attente d'un article de fond sur les implications du nouveau Code du Développement territorial en matière de logement promis pour un prochain numéro, on lira avec intérêt les chroniques d'ouvrages consacrés à cette matière (*Publications*).

Le numéro 121 nous emmènera vers des problématiques un peu différentes quoique liées : celles de la santé et de l'habitat. Nous espérons que ce thème retiendra lui aussi votre attention et vous donnons donc rendez-vous en novembre.

MICHEL GRÉGOIRE, INSPECTEUR GÉNÉRAL FF DU DÉPARTEMENT DU LOGEMENT (DGO 4–SPW)
ET SÉBASTIEN FONTAINE, RÉDACTEUR EN CHEF

Construire et rénover autrement

PROPOS RECUEILLIS PAR SÉBASTIEN FONTAINE

Le 27 janvier 2017, Pierre-Yves Dermagne succédait à Paul Furlan et devenait ainsi le nouveau Ministre en charge des Pouvoirs locaux, de la Ville, du Logement et des Infrastructures sportives au sein du Gouvernement wallon. C'est avec plaisir que nous lui ouvrons les portes de la revue pour esquisser ses ambitions en matière de nouveaux modes d'habitat. A la faveur de cet entretien, il milite en faveur de pratiques constructives innovantes.

Sébastien Fontaine : **Vous reprenez la compétence du Logement en cours de législature. C'est une matière qui vous parle particulièrement ?**

Pierre-Yves Dermagne : Il n'est pas vain de le répéter : l'accès à un logement décent fait partie des droits fondamentaux consacrés tant par la Déclaration universelle des Droits de l'homme que par la Constitution belge, et conditionne bien souvent l'accès à un emploi, le besoin naturel de se réaliser, etc.

SF **Quels sont vos chantiers prioritaires ?**

P-YD Avant toute chose, je voudrais saluer le travail de mon prédécesseur Paul Furlan. Je pense notamment à toute la réforme du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

Pour la suite, je me permettrais une réflexion : s'il y a quelque chose de frustrant dans l'exercice de la chose publique, c'est bien la (mauvaise) sensation de devoir toujours légiférer *a posteriori* : on sécurise un carrefour après qu'y aient eu lieu x accidents, on synthétise les aides à l'emploi lorsqu'il apparait qu'elles sont devenues trop nombreuses et compliquées, et ainsi de suite…

SF **Vous le ressentez en matière de Logement aussi ?**

P-YD Bien sûr. De tout temps, l'habitat a fait l'objet de réflexions et d'innovations qui ont marqué les différentes époques. Aujourd'hui, parallèlement au défi démographique et à l'éclatement du modèle familial traditionnel, les évolutions économiques et sociales couplées au vieillissement de la population entrainent une demande croissante de logements adaptés, à laquelle il est primordial d'apporter rapidement des réponses efficientes tant du point de vue de l'équité sociale, de la préservation de l'environnement que de l'efficacité économique.

Dans ce contexte de mutation des besoins, nous devons organiser de nouveaux modes d'habitat. Aujourd'hui, plus que jamais, l'habitat de demain est devenu un des enjeux majeurs de nos sociétés modernes tant dans la manière de le concevoir que de l'habiter. Face à ce constat, le développement de nouvelles formes d'habitats apparait comme une alternative que le Gouvernement wallon tient expressément à promouvoir.

SF **Concrètement ?**

P-YD Nous allons lancer courant de cette année un appel à projets pour des projets pilotes de logement conteneur. Il vise à :

— Permettre l'évaluation du concept de l'habitat conteneur en tant qu'alternative polyvalente pour répondre aux défis de demain en termes de logements collectifs, adaptables et évolutifs permettant notamment le maintien à domicile des ainés ou l'hébergement étudiant ;

— Permettre l'évaluation de l'efficience environnementale du système constructif de type conteneur en regard des objectifs d'évolution durable du parc de logements ;

— Susciter et renforcer la réflexion autour des solutions d'habitat de type modulaire ;

— Susciter la réflexion sur le cycle de vie des matériaux et la possibilité de réutilisation de ceux-ci dans le cadre du logement ;

— Permettre de développer un nouveau secteur d'activité et de formation pour les demandeurs d'emploi.

SF **Vous avez d'autres projets ?**

PY-D Je souhaite également instaurer une dynamique du « construire / rénover autrement ». En mettant en avant des expériences pilotes comme celle évoquée ci-dessus, mais aussi en misant résolument sur la construction / rénovation innovante. Innovante en matière de matériaux efficients, modernes (même s'ils sont parfois très anciens), et respectueux de l'environnement et de nos spécificités locales. Mais aussi innovante en termes de procédés et méthodes de construction, intégrée dans une philosophie urbanistique cohérente. Le tout au service d'un habitat à faible consommation d'énergie, modulable et, surtout, à l'esthétique exigeante.

Parce qu'en plus d'être rationnellement performant, l'habitat de demain doit impérativement être beau et confortable. Ce n'est plus uniquement un droit fondamental, c'est un devoir moral.

➔ **Dominitienne Cuvelier & Lucile Soufflet, *Projet 105* & *Projet 48***

A l'instar du numéro 119, l'art contemporain illustre la question des modes constructifs. Le 101e % de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) met en place des processus de création d'œuvres d'art, conçues pour un site déterminé de logements sociaux, ses habitants, ses gestionnaires. Il s'agit de l'aboutissement d'un parcours, à la croisée des chemins des mondes artistiques, urbanistiques et sociaux, au cours duquel les habitants, la société de logement et l'artiste se rencontrent et dialoguent. Pour le « Projet 105 » et le « Projet 48 » illustrés en couverture et en page 3, les deux artistes ont travaillé à l'amélioration de la lisibilité des chemins d'accès aux logements faisant partie de l'ensemble fonctionnaliste du Peterbos à Anderlecht. Pour un immeuble, les murs des coursives ont été recouverts de carrelages de tonalités différentes reflétant les vues de chaque niveau. Pour l'autre, chaque entrée a été personnalisée par le revêtement de carrelage blanc à relief jouant avec la lumière. Les portes ont été repeintes et le numéro a été choisi par les habitants.





















CONSTRUIRE LE LOGEMENT PUBLIC

Vitalité de la conception architecturale du logement public : flexibilité, rentabilité et urbanité

PAR JEAN-MICHEL DEGRAEVE
Architecte-urbaniste, consultant en Habitat

Le secteur public du logement développe depuis sa création une offre de logements destinés aux ménages à faibles revenus. Leur conception architecturale articule deux objectifs : une qualité d'usage pour un habitant inconnu lors de la conception et une maîtrise des coûts de production. Le parc de logements publics a majoritairement été construit après la deuxième guerre mondiale sur la base des conceptions architecturales du mouvement moderniste *. Ces anciens repères ne répondent plus aux bouleversements que traverse notre société. Le logement standard pour un ménage type ne correspond plus aux attentes de ses habitants. La mondialisation et l'instabilité de notre économie imposent la construction de logements financièrement plus abordables. Les enjeux environnementaux nécessitent de nouvelles relations entre l'homme et la nature. Enfin, le logement doit s'adapter aux variations rapides des modes de vie. Le secteur public rencontre ces enjeux en offrant des logements conviviaux, à coûts maîtrisés, réduisant leurs impacts environnementaux et évolutifs.

Les lignes directrices de cette mutation du secteur public du logement sont détaillées aux trois échelles interdépendantes de l'habiter que sont l'habitant, l'habitation et l'habitat. Les impacts de la transformation des usages, des pratiques constructives et du groupement des logements sont illustrés par quelques réalisations récentes. Ces « coups de coeur » personnels visent uniquement à illustrer les principes généraux présentés. De nombreuses autres réalisations novatrices ne peuvent être présentées faute de place. Que leurs concepteurs m'en excusent d'avance !

Flexibilité des usages

La conception du logement d'après la seconde guerre mondiale partait du principe que chaque pièce de la « machine à habiter » était dédicacée à un usage défini : salon, salle à manger, cuisine, chambre. Sa superficie était calculée avec précision pour un usage standardisé. Cette spécialisation des espaces offrait peu de marges d'adaptation aux variations des modes de vie des habitants. L'organisation actuelle casse ce modèle rigide afin de permettre une meilleure appropriation du logement par ses occupants. La conception architecturale passe d'une logique spatiale ordonnée à l'offre d'une liberté d'organisation de la vie quotidienne des habitants. Ces nouvelles réponses se traduisent par une évolution des usages, de l'organisation fonctionnelle, des relations à l'environnement et de l'adaptabilité des logements.

Multifonctionnalité des espaces

La polyvalence des locaux offre une plus grande souplesse d'occupation du logement

* Modernisme : mouvement architectural né dans les années 1930 qui, contrairement au « classicisme » architectural, voulait une nouvelle architecture adaptée au machinisme industriel. Cette conception a servi de référence pour la production architecturale d'après la deuxième guerre mondiale. Cette modernité constructive des « trente glorieuses » est aussi appelée courant fonctionnaliste ou style international.

par ses habitants. L'ancienne distribution fonctionnelle en locaux de jour et de nuit est remplacée par des espaces collectifs et individuels. La surface destinée à la vie commune n'est plus séparée en cuisine / salle à manger / salon mais forme un espace indifférencié offrant plus de possibilités d'occupation. La partition éventuelle de cet espace est réalisée au moyen de cloisons mobiles ou de meubles qui accueillent, par exemple, les équipements de préparation des repas. Cette absence de séparation des fonctions constitue un retour à la salle commune de l'ancien logement rural. L'espace individuel ou chambre, outre sa fonction de lieu de repos, constitue le lieu d'intimité et de repli sur soi. Il accueille diverses activités individuelles : travail à domicile, étude, lecture,... Les surfaces non habitables de distribution des pièces, de palier d'accès aux chambres et d'espaces de rangement se transforment en salle de jeux, lingerie, coin bureau, atelier de bricolage,.... Cette volonté de logement « appropriable » se traduit dans la volumétrie par la création de perspectives obliques élargissant l'espace, l'interconnexion des pièces ou l'ouverture de l'espace par une mezzanine en double hauteur.

Efficience des superficies bâties

L'organisation spatiale fructifie les surfaces construites. Les circulations verticales et horizontales se présentent régulièrement sous la forme de cages d'escalier à l'air libre et de coursives extérieures. Elles constituent des espaces plus conviviaux que les halls d'entrée étriqués et corridors sombres des immeubles fonctionnalistes. Outre leur fonction de distribution des logements, les coursives servent aussi de terrasse, d'espace de rencontre, de lieu d'expositions artistiques, etc... Ces « balcons sur l'espace public » diminuent les problèmes de voisinage et renforcent les relations sociales. Leur continuité visuelle permet une transition progressive de l'espace public vers l'espace privé dans lequel les occupants rentrent comme dans une maison individuelle. Ces espaces semi-collectifs en mezzanine sur l'espace public constituent un décor animé par les habitants qui augmente la sécurité par un contrôle social. Enfin, ces circulations extérieures sont d'un entretien moins coûteux, améliorent la biodiversité par des plantes grimpantes et augmentent la sécurité incendie par l'évacuation plus rapide des habitants en cas de sinistre.

Connexion à l'environnement

Les relations de l'habitant avec son environnement sont améliorées par la « dilatation » de l'espace intérieur vers l'extérieur. Une meilleure articulation entre le dehors et le dedans permet de compenser la réduction de la superficie habitable. La priorité est donnée aux logements traversants dont la double orientation augmente le confort, facilite la



© J-M. Degraeve



© J-M. Degraeve

METTET (PONTAURY), RUE FÉLICIEN ROPS

CONSTRUCTION DE 21 LOGEMENTS LOCATIFS

MAÎTRE D'OUVRAGE : LA DINANTAISE

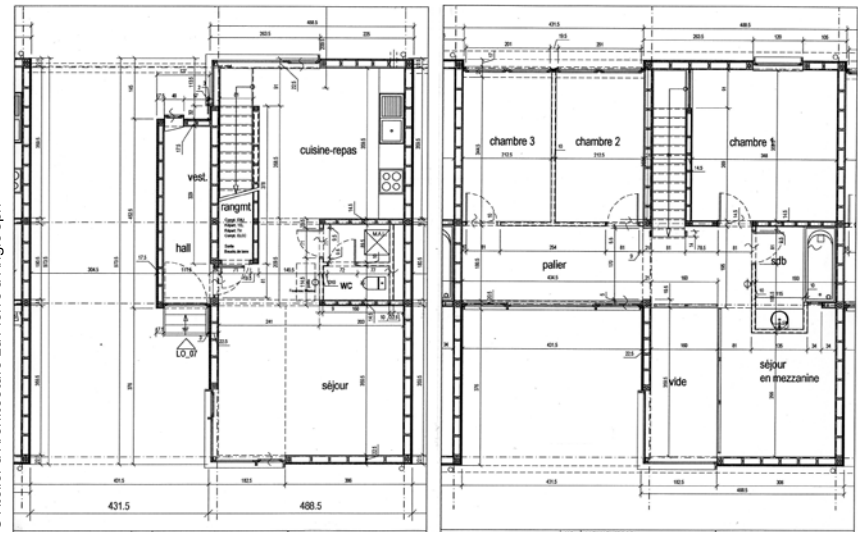
ARCHITECTE : ATELIER D'ARCHITECTURE LA PIERRE D'ANGLE SPRL

PROCÉDURE : PROJET LAURÉAT DU CONCOURS TRANSFRONTALIER ARELOR

OCCUPATION : 2003-2013

5 maisons à trois chambres et 16 appartements en duplex achèvent un chantier groupé de 34 petites propriétés terriennes réalisé dans les années 1970. De larges baies font pénétrer le soleil, assurent la ventilation et ouvrent les logements sur leur environnement boisé. Les diagonales visuelles et le séjour en double niveau dilatent l'espace intérieur. Un porche couvert sert d'espace multifonctionnel et ouvre des perspectives à travers les bâtiments. Cet espace peut accueillir d'autres affectations selon les demandes des habitants. Entièrement en bois et bien isolées, les constructions offrent de bonnes performances énergétiques. Le mélange de maisons et d'appartements, locatifs et acquisitifs, favorise la mixité sociale. Le gabarit des groupes de logements et leur architecture favorisent leur intégration dans un contexte semi-rural. La dimension humaine et la souplesse de ces immeubles permettent une appropriation des logements par leurs habitants.

1



© Atelier d'Architecture La Pierre d'Angle sprl



© Bee architect sprl



© J-M. Degraeve

2

NAMUR (JAMBES), RUE DU BOIS NOUST

CONSTRUCTION DE 30 LOGEMENTS LOCATIFS

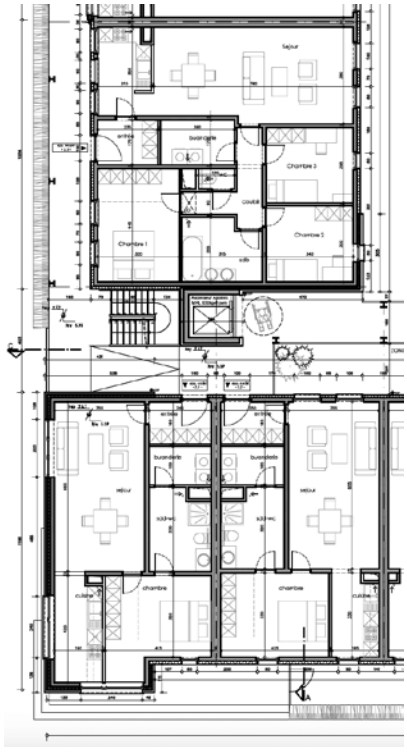
MAÎTRE D'OUVRAGE : LE FOYER JAMBOIS

ARCHITECTE : BEE ARCHITECT SPRL

PROCÉDURE : CONCOURS PPP CONCEPTION-RÉALISATION REMPORTÉ AVEC L'ENTREPRISE TPALM

OCCUPATION : 2012

L'immeuble comprend 20 appartements sociaux d'une chambre et 10 appartements moyens de trois chambres. Implanté à l'angle d'une nouvelle placette, il liaisonne deux alignements d'immeubles en hauteur encadrant une zone centrale d'espaces verts et d'équipements collectifs. La distribution des logements se fait par deux coursives orientées de manière différente. Elles offrent une variété d'utilisation: accès côté nord en voirie ou profitant de l'orientation et des vues côté sud. Leur largeur permet aux occupants de se les « approprier ». L'interpénétration des coursives allège l'ensemble par un vide au profit d'une transparence dans le site. Tous les logements sont adaptables aux personnes à mobilité réduite, dont quatre totalement adaptés. L'immeuble constitue un signal fort dans la rue par la sobriété de ses formes, les matériaux employés, le jeu des couleurs et le tracé des percements. En articulant les immeubles hauts de l'avenue Mascaux à la zone centrale, le bâtiment adoucit leur impact visuel et reconstitue un espace rue à échelle humaine.



© Bee architect sprl

ventilation et le refroidissement nocturne en été. De larges baies vitrées offrent un panorama sur l'environnement direct du logement. Elles apportent plus de lumière naturelle et réduisent les consommations électriques. Un « salon extérieur » accueille le barbecue, des éléments de mobilier extérieur, des jardinières,... Cet élargissement des pièces de vie sert également au séchage de linge ou accueille des rangements. La réalisation de revêtements identiques à l'intérieur et à l'extérieur du logement crée un effet miroir qui renforce la transparence des espaces.

Evolutivité du logement

La composition des espaces autorise l'adaptation du logement aux besoins évolutifs des habitants. Des cloisons démontables permettent de transformer les logements sans intervention trop importante. Les familles monoparentales ou recomposées peuvent ainsi faire varier l'organisation spatiale en fonction du mode de garde des enfants. D'autres réalisations prévoient des percements autorisant une modification de la typologie des logements. La fermeture ou l'ouverture d'une baie permet de transformer selon les demandes deux logements de deux chambres en un logement d'une chambre et un de trois chambres. Le logement s'adapte également à la santé physique de ses occupants afin qu'une personne dont la mobilité se réduit continue à y vivre de manière autonome. La conception d'un logement « adaptable » permet le passage d'un fauteuil roulant par l'absence de marche et l'élargissement des dimensions des portes et des aires de circulation. Un couloir adaptable aux personnes à mobilité réduite peut être équipé d'éléments de rangement qui sont démontés quand la mobilité de l'occupant le nécessite. D'autres dispositions permettent l'utilisation d'un logement par une personne en fauteuil roulant : hauteur des allèges de fenêtre et des commandes diverses, installation d'équipements spécifiques, etc...[1].

Rentabilité constructive

Les logements publics des « trente glorieuses » avaient comme préoccupation centrale de loger le plus grand nombre. La compression des coûts de fabrication des logements s'est traduite par un recours généralisé à la préfabrication. Cette solution a permis la production en série de logements à un prix avantageux mais a conduit à une répétition systématique de plans-types et d'immeubles d'aspects semblables. Conçue à une époque d'euphorie économique, l'ap-

1 Plus d'informations dans le « Guide d'aide à la conception d'un logement adaptable » consultable sur http://www.construire-adaptable.be

proche quantitative d'après-guerre fait place aujourd'hui à une conception architecturale plus qualitative. Cependant, vu la nécessité d'utiliser au mieux les moyens financiers disponibles, il s'agit de « faire plus avec moins » ! Les réalisations actuelles font de la contrainte du prix une opportunité architecturale dans l'organisation spatiale, les modes constructifs, l'utilisation des ressources naturelles et la durée de vie des habitations.

Maximisation des surfaces bâties

La superficie des logements est optimisée pour offrir un maximum de qualités fonctionnelles à un coût réduit. La majorité de la superficie des logements est consacrée à la superficie habitable en réduisant les espaces de circulation au strict minimum. Le garage incorporé au volume habitable depuis les années 1960 du « tout à l'auto » est supprimé. Dans la plupart des cas, cet espace coûteux n'était pas utilisé pour abriter une voiture mais servait de débarras. Il est aujourd'hui souvent remplacé par un volume ouvert mais couvert destiné à diverses activités. Il sert de salon d'été, de porche d'entrée, de salle de jeux, de séchoir à linge,... Il peut également accueillir le banc « de devant » dans la tradition rurale, des éléments de rangements ou même une voiture ! Selon la disposition architecturale développée, certaines réalisations permettent de faire de cet espace une « pièce en plus » aménageable pour des usages variant selon les saisons.

Performance des procédés constructifs

Les innovations constructives réduisent le coût des logements. Après la production en grande série d'après la deuxième guerre mondiale, la construction actuelle fait du « sur mesure » à un prix maîtrisé tout en offrant une diversité architecturale. La pensée technique actuelle utilise au maximum les capacités des matériaux tout en minimisant les coûts de construction. Les systèmes de préfabrication ouverte ou par éléments offrent une plus grande souplesse architecturale. Les matériaux sont laissés à l'état brut : pré-dalles en béton apparent ou peintes, blocs de béton bruts sans finition,... D'anciens matériaux sont redécouverts, comme le bois, l'argile crue, la pierre sciée en plaque mince ou en remplissage de gabions [2], les fibres végétales (chanvre et paille), etc... Le recyclage des produits de l'industrie constitue une autre source d'économie. Des déchets de papier et de verre sont recyclés pour l'isolation tandis que des containers maritimes sont réutilisés, à l'image de la réalisation de la Visétoise présentée dans ce numéro. Le lecteur intéressé par les nouvelles techniques trouve plus de détails dans les articles du numéro 119 des Echos du Logement sur les « Innovations

2 Gabion : grand panier à carcasse métallique rempli de pierres concassées



© J-M. Degraeve



© J-M. Degraeve

SAMBREVILLE (TAMINES), RUE DES CHAMPS

CONSTRUCTION DE 18 LOGEMENTS LOCATIFS

MAÎTRE D'OUVRAGE : SAMBR'HABITAT

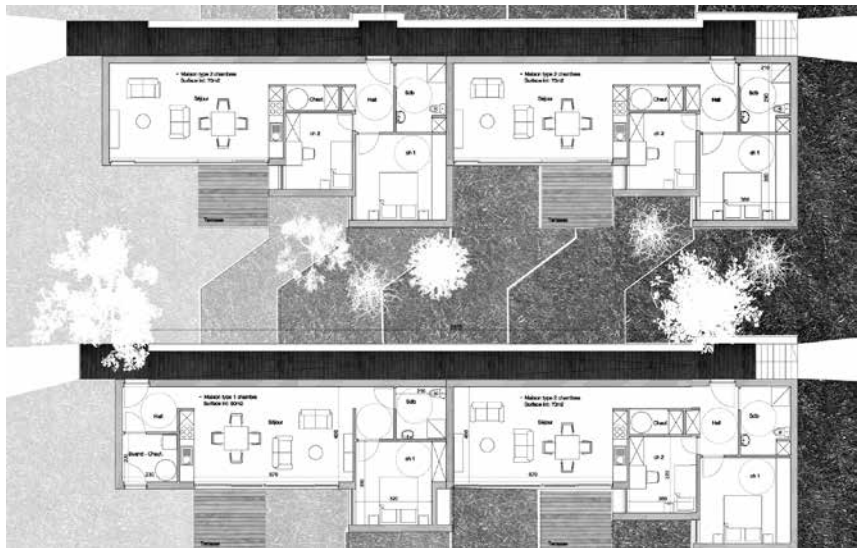
ARCHITECTE : HUBERT CLAUSSE ET ROBIN GAILLIEZ

PROCÉDURE : MARCHÉ PUBLIC PAR APPEL D'OFFRES

OCCUPATION : 2014

Neuf lanières de deux logements d'une et de deux chambres occupent la parcelle centrale d'un ensemble de 52 logements acquisitifs. De grandes baies vitrées au sud ouvrent les logements sur une terrasse et un jardin privatif. Les matériaux sont utilisés de manière novatrice: bardages bois, gabions, murs végétalisés de plantes grimpantes, toitures vertes. L'installation de pompes à chaleur, de ventilations à double flux et de citernes d'eau pluviale permet des économies de charges et respecte l'environnement. La mixité de logements acquisitifs et locatifs ainsi que le mode d'implantation développent les relations de voisinage. Les venelles d'accès aux logements et aux jardins privatifs créent une porosité entre les rues existantes. Les plots d'un niveau s'enfoncent dans la pente du terrain et sont recouverts de toitures végétalisées pour réduire leur impact paysager depuis la partie haute du site. L'intégration volontaire des logements dans leur contexte en fait des « bâtiments paysages ».

3



© Hubert Clausse et Robin Gailliez



© J-M. Degraeve

SOUMAGNE (MELEN), RUE DU BEAUPRÉ

CONSTRUCTION DE 10 LOGEMENTS LOCATIFS

MAÎTRE D'OUVRAGE : LE FOYER DE LA RÉGION DE FLÉRON

ARCHITECTE : SLH BUREAU D'ARCHITECTURE

PROCÉDURE : CONCOURS DE PROJETS

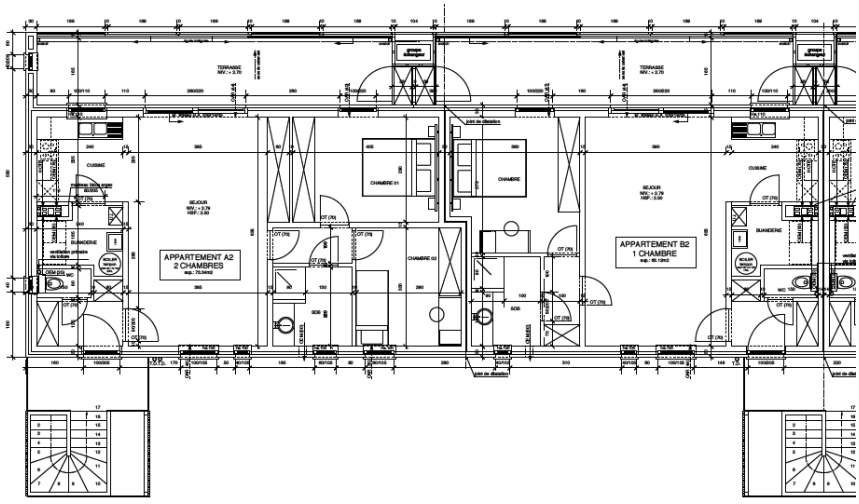
OCCUPATION : 2012-2016

Un groupe de 5 logements d'une chambre et de 5 logements de deux chambres prolonge une cité de 114 logements sociaux. Des terrasses vitrées filant le long de la façade sud de l'immeuble prolongent l'intérieur des logements. Ces serres bioclimatiques jouent le rôle d'espace additionnel et constituent un tampon thermique. Couplés à une bonne isolation et à l'installation de pompes à chaleur, ces « jardins d'hiver » diminuent les consommations énergétiques. La typologie des logements, dont deux sont adaptés pour les personnes à mobilité réduite, renforce la mixité sociale du quartier. Les escaliers d'accès en façade nord constituent un filtre entre le logement privé et l'espace public et individualisent les logements. La perméabilité des abords et la verdurisation du site réduisent les impacts environnementaux des aménagements. Ce collectif horizontal de logements thermiquement efficaces vient d'être complété de 20 logements supplémentaires réalisés sur des principes similaires.

4



© J-M. Degraeve



© SLH Bureau d'architecture

constructives et matériaux durables » ainsi que dans l'article « Logement public wallon : techniques et matériaux innovants » du présent numéro.

Utilisation modérée des ressources naturelles

La réduction des ressources nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des logements diminue leurs impacts environnementaux. Cette prise en compte des impératifs du développement durable réduit l'empreinte écologique et les charges des occupants. Elle diminue également la dépendance aux produits venant d'autres continents. L'économie d'énergie est obtenue en augmentant les niveaux d'isolation et d'étanchéité à l'air des bâtiments. Certains logements atteignent déjà aujourd'hui le niveau « passif » bientôt obligatoire de 15 kWh / an / m² pour le chauffage des logements. Des systèmes techniques moins énergivores sont utilisés : pompes à chaleur, convecteurs à pellets, capteurs solaires ou chaufferie commune pour plusieurs logements. Au-delà de ces mesures techniques, l'approche bioclimatique produit une architecture « énergétiquement active ». L'orientation privilégiée des locaux de vie au sud, la protection nord par un espace tampon non chauffé, la compacité du volume chauffé, le rejet des espaces de rangement à l'extérieur du volume habitable ou la captation d'énergie solaire par des verrières constituent quelques solutions mises en œuvre. Complémentairement aux économies d'énergie, une attention est apportée à la qualité du climat intérieur par un renouvellement d'air suffisant. Les eaux pluviales sont utilisées pour le nettoyage ou les toilettes. Elles peuvent aussi être stockées dans des toitures vertes afin de retarder leur évacuation vers le réseau d'égouttage. Enfin, la préférence donnée aux circuits courts de production des matériaux de construction permet le développement d'une économie locale et réduit l'énergie grise.

Prise en compte du cycle de vie

Les choix architecturaux doivent garantir la durée de vie des logements qui est en moyenne d'une centaine d'années. La faiblesse des moyens financiers des gestionnaires de logements publics impose l'utilisation de matériaux et de techniques facilitant la gestion et limitant les entretiens. Par exemple, le système de ventilation C – avec des entrées d'air par les menuiseries extérieures et une extraction mécanique centralisée – est préféré à une ventilation mécanique contrôlée (système D). Ce choix engendre des conséquences sur la conception des locaux sanitaires. L'entretien à charge des occupants est facilité par le choix des revêtements, la création de locaux de recyclage des déchets,... Plus globalement, l'efficacité fonctionnelle et structurelle des logements

est complétée par une qualité de l'aspect des immeubles. La volonté d'esthétique architecturale est obtenue par des volumes épurés et aux formes simples qui sont sculptés par des décrochements, des percements adéquats et le mélange des couleurs.

Urbanité de l'habitat

Deux grands modes de groupement de logements publics ont été mis en œuvre au XX^{e} siècle : les cités-jardins et les cités-parcs. Les cités-jardins sont composées de groupements de maisons de faible densité. Les cités-parc sont constituées d'immeubles en hauteur sur le modèle de la « cité radieuse » de Le Corbusier et présentent une forte densité. Le mélange des barres de maisons similaires et d'immeubles à appartements dans de grandes cités est aujourd'hui décrié. Le « zonage social » des ménages à revenus modestes pose un problème de mixité sociale. L'absence d'échelle humaine des bâtiments et les grands espaces extérieurs informels engendrent des problèmes de sécurité. Une nouvelle approche du logement comme un maillon de l'urbanité du cadre de vie se traduit dans les relations sociales, l'économie foncière, les liens à l'environnement et la prise en compte du temps du territoire [3].

Nouvelles proximités

Les ensembles de logements publics renforcent les liens sociaux afin de « mieux vivre ensemble ». La mixité sociale est améliorée par le mélange des typologies de logement. Les nouvelles opérations accueillent une diversité de statut d'occupation (locataires / propriétaires), de taille des ménages, d'âge des habitants et de revenus. Les ensembles de logements sont autant que possible complétés de services de proximité. Cette diversité des types de logements renforce les liens sociaux. Les jeunes ménages font les courses des plus âgés, qui en retour, surveillent les enfants ou les aident à faire leurs devoirs. Les relations sociales se développent également par le partage d'espaces et d'équipements à l'échelle d'un immeuble ou du quartier. Des espaces sont mutualisés pour des activités récréatives, la production de fruits et légumes, un compost collectif, des parkings autos et vélos,... Des salles communautaires accueillent les fêtes, les réunions ou servent d'hébergement temporaire. De même, des installations techniques sont

3 Temps du territoire : temps long de transformation du territoire, concomitant au temps court des usages et moyens des construction, voir JM. Degraeve, « Le temps du lieu : lecture de projets lauréats Europan Belgique », pp 37-49, La ville de demain, Etudes et documents-Aménagement et Urbanisme N°10, Namur 2011.

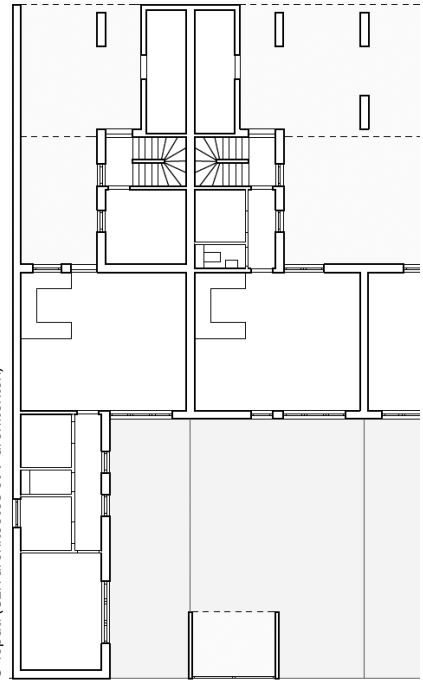


© J-M. Degraeve



© J-M. Degraeve

5



© Topati (CLR architectes et V-architekten)

LA LOUVIÈRE, RUE LARCIMONT

CONSTRUCTION DE 20 LOGEMENTS LOCATIFS

MAÎTRE D'OUVRAGE : CENTR'HABITAT

ARCHITECTE : TOPATI (CLR ARCHITECTES ET V-ARCHITEKTEN)

PROCÉDURE : PROJET LAURÉAT DU CONCOURS EUROPAN

OCCUPATION : 2005-2008

Deux groupes de 6 maisons et 4 appartements en duplex complètent les 86 logements sociaux de la cité du Mitant des camps. Les logements se développent sur une parcelle de 25 mètres de profondeur sur 6,40 mètres de largeur en une succession de séquences: porche d'accès et locaux de services, patio et hall d'entrée, séjour, terrasse et jardin. Cette disposition assure une gradation de l'espace public vers le privé. Les décrochements de volumes et les patios multiplient la luminosité et l'ensoleillement des pièces. Les logements sont peu énergivores grâce à une bonne isolation et des chaudières performantes. Les grappes de 10 logements forment des « îles vivantes » dans la végétation sauvage d'une ancienne friche industrielle. L'implantation des logements crée deux places : l'une est destinée au parcage automobile à proximité de la voirie d'accès et l'autre accueille un équipement récréatif partagé. En conciliant densité, ouverture sur l'environnement et qualités spatiales, ces logements élargissent les usages des habitants.



© StarTech Management Group



© StarTech Management Group

6

CHARLEROI (MONTIGNIES-SUR-SAMBRE), AVENUE DU CENTENAIRE

CONSTRUCTION DE 12 LOGEMENTS LOCATIFS

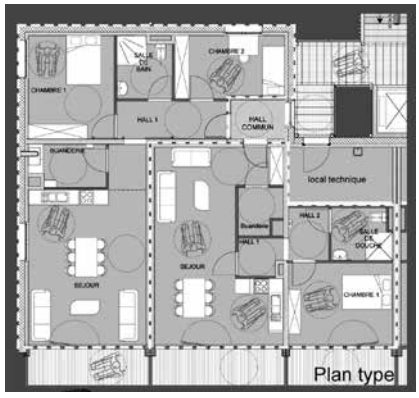
MAÎTRE D'OUVRAGE : LA SAMBRIENNE

ARCHITECTE : STARTECH MANAGEMENT GROUP

PROCÉDURE : PROCÉDURE OUVERTE EUROPÉENNE DE MARCHÉ DE SERVICE D'ARCHITECTURE

OCCUPATION : 2017

Un nouvel immeuble de 12 logements moyens est implanté au coeur d'une cité de 700 logements sociaux. L'immeuble est construit à l'emplacement d'une batterie de garages démolie dans le cadre de la rénovation de 84 logements construits par l'architecte Victor Bourgeois. Les 8 appartements de deux chambres et 4 d'une chambre sont tous traversants et adaptables pour les personnes à mobilité réduite. Ce programme complète l'offre globale du quartier. Des larges baies vitrées agrandissent visuellement les logements. Les balcons s'ouvrent sur les frondaisons de la végétation préservée. La conception bioclimatique de façades vitrées au sud, l'isolation renforcée et la ventilation double flux permettent à l'immeuble de répondre au label passif. Les trois niveaux de logements sont établis au-dessus d'un rez-de-chaussée occupé par 22 emplacements de parkings et des locaux techniques. Cet espace couvert peut accueillir des fêtes de quartiers et des activités diverses. Couplé à la rénovation des immeubles voisins, le nouveau bâtiment constitue un catalyseur de la transformation du quartier.



© StarTech Management Group

mises en commun : réseau de chaleur, citerne d'eau pluviale, capteurs solaires,...

Rendement foncier

La réduction de la consommation de ressources foncières allège le coût des logements et diminue l'utilisation de terrains vierges. De nouveaux dispositifs de densification voient le jour. L'ancien dualisme maison individuelle / appartement collectif fait place à un modèle hybride d'habitat « intermédiaire » selon la terminologie française. Cet « habitat collectif horizontal » donne une identité différente aux logements afin de réconcilier l'habitant avec sa communauté. Des entrées individuelles et des terrasses spacieuses donnent l'intimité nécessaire tout en ouvrant le logement sur des espaces communs. La transition étudiée entre l'espace privé et l'espace public insère ce logement individuel dans un ensemble collectif. Ce cohabitat permet de « vivre ensemble tout en restant chez soi ».

Intégration à l'environnement

L'approche globale des relations entre le logement et son environnement réconcilie l'homme avec la nature. L'aménagement monofonctionnel de l'espace public se caractérisait par une succession de surfaces spécifiques destinées aux automobiles, aux circulations piétonnes, aux parkings et d'espaces vert « pelouse interdite ». Cette conception est aujourd'hui remplacée par un espace public partagé par l'ensemble des usagers. Les surfaces extérieures sont destinées à la fois aux jeux, à toutes les formes de circulation ainsi qu'au stationnement des véhicules. Leurs aménagements augmentent la biodiversité par la plus grande place donnée à la verdure et à l'eau. La végétation existante est conservée au maximum et complétée de nouvelles plantations pour la rendre omniprésente et diminuer la pollution. Les eaux de ruissellement sont gérées sur la parcelle par des revêtements drainants qui limitent les quantités d'eaux pluviales évacuées vers le réseau d'égouttage. Outre une plus grande urbanité, cette conception limite le coût des infrastructures.

Inscription dans le temps du territoire

La qualité du cadre de vie assure la pérennité des ensembles de logements. Aujourd'hui les cités-jardins des années 1920 sont recherchées et classées en tant que patrimoine alors que des immeubles fonctionnalistes des années 1960 sont démolis ! Contrairement à la conception isolationniste et au principe de table rase moderniste, la conception architecturale actuelle dialogue avec le tissu bâti existant et imbrique le neuf avec l'ancien. L'attention apportée au contexte et à la qualité de l'espace-rue brise l'ennui et la monotonie d'alignements systématiques de bâtiments génériques et héliocentrés sur

d'immenses espaces verts publics. La « résidentialisation » des immeubles par une organisation en bâtiments autonomes ceinturés de jardinets en pied d'immeuble améliore la gestion des flux de circulations et permet une appropriation par les occupants. L'abandon des grandes pelouses augmente la sécurité et facilite l'entretien. Enfin, la diversité des formes architecturales dans une démarche globale d'unité des bâtiments et des espaces publics apporte plus d'urbanité au cadre de vie.

Une réflexion à poursuivre

Les nouvelles conceptions architecturales de logements publics qui viennent d'être présentées répondent aux actuelles transformations sociales, économiques, environnementales et temporelles de notre société. Remarquons au passage que ces enjeux concernent également la production de logements groupés par des promoteurs privés. Bien que cet article ne constitue pas un inventaire exhaustif des évolutions de la conception des logements publics, quelques considérations générales peuvent être tirées.

Comme le montre cet « inventaire à la Prévert », les architectes sont aux premières loges des nouvelles formes d'habiter. Cependant, force est de constater que les réalisations présentées sont majoritairement issues de concours d'architecture : concours d'idées lancés par Europan [4] ou la Société wallonne du Logement et concours de projets organisés par les sociétés de Logement. L'évaluation de projets par un jury pluridisciplinaire constitue la voie idéale pour trouver des idées novatrices. Cette recherche d'innovations architecturales par l'organisation de concours traverse la question du logement public. Des concours d'architecture ont été organisés pour la réalisation d'habitations ouvrières en 1848, d'habitations à bon marché au début des années 1920 ou des grands ensembles des années 1950. A l'heure où le prix des services de conception est trop souvent le seul critère de sélection, il est essentiel de continuer à faire des concours d'architecture pour trouver des solutions innovantes. Une autre possibilité consiste à faire un appel d'offres en deux phases : sélection sur dossier de candidature de 5 bureaux et choix final par un jury sur base d'esquisses rémunérées. L'attribution d'une subvention complémentaire pour la qualité architecturale des logements permettrait aux opérateurs publics de faire face aux coûts de procédures, notamment d'octroi de prix, ainsi qu'aux éventuels dépassements de prix vu le caractère expérimental des propositions.

Une deuxième réflexion porte sur les difficultés rencontrées dans la mise en œuvre de ces nouvelles conceptions architecturales. Bon nombre de propositions innovantes sont refusées lors de la demande de permis d'urbanisme. L'utilisation de toits plats, la création de fenêtres plus larges que hautes ou une implantation permettant une meilleure orientation des bâtiments doivent être abandonnées en application des règles urbanistiques en vigueur. Seule la ténacité des sociétés de Logement et de leurs architectes a permis aux réalisations présentées de voir le jour par l'obtention de dérogations ou la procédure de recours auprès du Gouvernement wallon. Espérons que le nouveau Code de développement territorial permettra de lever ces blocages réglementaires par l'introduction du principe de la « valeur indicative » des documents réglementaires. Une piste à explorer serait la mise sur pied d'une procédure de « permis d'expérimentation » pour faciliter les projets dérogeant aux règlements.

Une dernière considération porte sur la gestion quotidienne de ces nouvelles formes architecturales. Comment concilier la demande d'individualité des habitants dans des compositions d'ensemble évitant l'individualisme ? Quels mécanismes mettre en place pour en garantir le bon fonctionnement ? Quels sont les rôles des autorités publiques, des associations, des habitants,... ? Seule une réflexion collective entre les décideurs politiques, les opérateurs publics et les citoyens permettra de mettre au point les indispensables évolutions juridiques et organisationnelles nécessaires pour assurer la pérennité de ces réalisations novatrices.

Ce début de XXI^{e} siècle voit apparaître d'autres enjeux qui vont à nouveau bouleverser la conception des logements publics. Quelle organisation spatiale mettre en place pour les nouvelles organisations familiales ? Quelles solutions mettre en œuvre pour faire face à l'augmentation du nombre de personnes âgées à domicile ? Quels seront les impacts des technologies numériques et le développement du télétravail ? Comment accélérer les changements de mode de vie imposés par la dégradation accélérée de notre environnement ? Etc.... Seule la créativité et l'ouverture d'esprit permettront de répondre à ces nouveaux enjeux, voire de les anticiper ! Gageons que le secteur public du logement relèvera ce nouveau défi !

4 Plus d'informations sur les sites europan-europe.eu et europan.be

Les techniques et matériaux innovants dans le logement public

PAR BRUNO WELTER & JEAN-FRANÇOIS LETOR
Société wallonne du Logement

Dès la mise en œuvre des premiers logements ouvriers et sociaux, l'innovation marque le logement au travers de concepts, de matériaux ou encore de programmes importants. Il suffit de remonter aux premiers logements ouvriers initiés par les grands industriels du 19e siècle pour prendre conscience que l'innovation, appelée plus souvent « modernité », a marqué le logement social. En effet, bon nombre de ces logements sont conçus en série (prémices de la préfabrication), équipés d'adduction d'eau courante, d'évacuation des eaux usées, d'espaces communautaires avec services (blanchisserie, salle communautaire),...

Contrairement aux USA, il faut attendre les années cinquante et la période de reconstruction de l'après-guerre pour voir l'utilisation massive de techniques innovantes dans la conception des logements sur le territoire belge. Les défis démographiques (accueil massif de main-d'œuvre étrangère, accroissement de la natalité et augmentation de l'espérance de vie) poussent les pouvoirs publics et les coopératives de logement à construire du logement en grande quantité via des processus industriels (voile de béton, ossature métallique, ossature préfabriquée béton, blocs de béton creux,...). Ces techniques ont permis la mise en œuvre de concepts architecturaux révolutionnaires tels que la Cité radieuse à Marseille ou encore la Cité Modèle à Bruxelles. Inévitablement, les techniques spéciales font leur apparition dans les grands ensembles de par la mise en service de chaudières collectives, le développement de réseaux de chaleur urbains et inter cité,...

Dans les années 60 et 70, la course à l'innovation continue, poussée par un contexte économique favorable. Mais les chocs pétroliers successifs et le contexte économique des années 80 et 90 marquent un arrêt dans cette course à la construction massive, ce qui a pour effet l'utilisation de structures plus petites et donc moins poussées en termes de recherche. Nous sommes cependant au début d'une nouvelle ère, celle de l'économie d'énergie. Nous voyons apparaître de nouveaux matériaux dont la mise en œuvre donne plus ou moins de résultat. La prise en compte de la dimension énergétique a pour effet de changer les concepts acquis en termes de construction mais également la façon d'habiter un logement.

Avec les défis démographiques et économiques actuels, il devient nécessaire de pousser à nouveau la recherche dans le domaine de matériaux et de concepts innovants. Le déficit actuel et futur de logements pousse les différents acteurs vers cette voie.

Depuis le milieu des années 80, les techniques domotiques, assez simples à l'époque, permettent la conception et la réalisation d'ensembles de logements-services AVJ (Aide à la Vie Journalière) dont une dizaine verra le jour en Wallonie. Il s'agit d'ensembles de 10 logements adaptés pour des personnes atteintes de handicaps physiques lourds. Au centre du quartier, un immeuble est affecté au service AVJ. Le service est équipé d'un matériel d'interphonie spécifique qui permet aux locataires d'appeler le personnel à tout moment. Quant aux logements, ils sont conçus et équipés de manière à permettre aux locataires d'utiliser toutes les fonctions de l'habitation (plain pied, superficies et circulations, sanitaires adaptés, ouvre-portes électriques, parlophone, commande de l'environnement,...). L'aide aux actes de la vie journalière est assurée par un service d'assistants 24 h / 24 et 7 jours / 7 agréé et subventionné par l'AViQ.

Les premiers logements AVJ et leurs équipements font actuellement l'objet ou devraient bénéficier de travaux de rénovation notamment énergétique et d'une mise à niveau technologique. Les enjeux du vieillissement, de la perte d'autonomie, du handicap et du logement sont plus que jamais affirmés pour longtemps. Ils se traduisent aujourd'hui dans des formules de « résidence-service sociale »[1].

Une autre lame de fond est le développement de la valeur technologique de l'immobilier, au travers de multiples objets connectés, la gestion des logements et des quartiers intelligents, les « smart » cités, pour habiter, circuler ou pas, travailler ou pas. Voici un nouvel enjeu pour nos habitats. Mais cette hyper connectivité ne doit pas se faire au détriment d'un usage simple et fonctionnel des logements publics.

Les enjeux de demain

Pour répondre à ces défis, il n'existe pas une solution mais bien plusieurs possibilités. Dans ce domaine, la Wallonie compte deux ressources naturelles importantes : le bois et l'eau. Pour la fabrication de logements en bois, plusieurs solutions techniques existent : le poteau / poutre, le massif CLT (cross-laminated timber) ou encore l'ossature bois. De même, plusieurs essences de bois peuvent être utilisées. C'est le cas du résineux mais des entreprises locales poussent également à l'utilisation des bois de feuillus issus des forêts wallonnes. Ce qui a un impact direct sur la gestion de nos forêts avec une valorisation de nos ressources.

Concernant l'eau, son utilisation est importante dans la conception de matériaux tels que la brique crue, le sciage de la pierre,

1 Voir à cet égard l'article consacrée à la résidence-service sociale de Jambes (Echos du Logement 2/2016) (Ndlr).



la fabrication de briques à haut niveau d'isolation,... Mais cette ressource fragile doit être utilisée de façon rationnelle et l'état qualitatif doit être maîtrisé et contrôlé régulièrement. Enfin, l'eau est une formidable ressource d'énergie. Plusieurs projets de micro-station hydroélectrique démontrent que la production d'énergie sur le réseau hydrographique secondaire contribue à l'extension de la production verte d'énergie.

D'autre part, il existe des produits issus indirectement de l'industrie (logistique, services,...). En effet, les containers maritimes ou les systèmes modulaires préfabriqués sont régulièrement testés notamment dans les cas d'urgence ou pour répondre à des situations à plus long terme telle que la crise des écoles en région bruxelloise.

Tous ces concepts valorisent un matériau spécifique : le bois, l'acier, le béton, la terre,... Avec comme particularité d'apporter une grande valeur ajoutée au produit fini. Ceci est un pan important de l'économie régionale. Si nous prenons le cas des aciers intelligents, avec une quantité moindre de matière, il devient possible de franchir des portées identiques voire supérieures aux structures conventionnelles. Il en va de même avec les structures bois qui permettent la création de logements multi-étages tout en libérant l'espace de multiples structures (CLT). Ceci permet de rencontrer un des objectifs que s'est fixé le logement public : la production de logements adaptés / adaptables.

La préfabrication en atelier permet une gestion du temps, notamment parce qu'elle affranchit le chantier des intempéries. Elle réduit aussi le risque d'accidents du travail.

L'apparition sur le marché de technologies pointues en termes de production d'énergie ou de ventilation permet des performances deux à trois fois plus grandes et donc une diminution des charges locatives importantes pour le locataire social. De même, la gestion intégrée des systèmes via une gestion numérique des équipements par monitoring permet aux gestionnaires de logements d'optimaliser les consommations et le rendement des installations afin de pérenniser les investissements. Il y a donc une augmentation de la valeur technologique du logement.

Enfin, il existe plusieurs applications permettant l'utilisation de matériaux issus du recyclage soit complet, soit partiel de matériaux usuels. La gestion des déchets étant un pan important de notre économie (recyclage du papier en cellulose pour l'isolation, recyclage du verre en laine minérale ou sous forme de panneaux rigides,...), les recherches dans ce domaine doivent se poursuivre et donnent déjà des résultats probants. De même, des projets de réseaux de chaleur sont à l'étude. Ces installations utiliseront de l'énergie verte provenant de déchets issus de l'industrie du bois (copeaux, plaquettes, pellets,...) ou de l'énergie fatale tirée de l'industrie (incinération de déchets, eaux chaude de l'industrie du papier,...)

Toutes ces techniques et matériaux intègrent, par leurs caractéristiques et leur potentiel, l'idée du cycle de vie d'un matériau et donc inévitablement du cycle de vie d'un logement. Construisons-nous encore pour 100 ans et plus ? Rien n'est moins sûr. En effet, l'état des réserves foncières impose de concevoir des logements pouvant évoluer rapidement avec la société et répondre aux besoins, – ou devant être démolis et recyclés pour partie. Cette idée de cycle de vie remet en question notre attachement à la brique et à la valeur patrimoniale du bien. Mais il devient évident que le prix du foncier commence à supplanter le prix de la construction. Il est donc nécessaire de concevoir des matériaux à haute capacité de recyclage afin de considérer la valeur globale du cycle de vie des matériaux ; de la fabrication de ce dernier à son réemploi.

Nouvelle ère, nouvelle course : celle à l'économie du sol qui s'impose de plus en plus comme l'une des ressources majeure du logement. Les surfaces utilisées par les logements doivent être maîtrisées. Les techniques, les conceptions et les concepts viseront à optimaliser cette ressource finie.

On réutilise le sol, en densifiant l'espace urbain. Ainsi, par exemple, plusieurs opérations font-elles appel d'abord à des techniques et des travaux de désamiantage ou d'assainissement des sites, de dépollution du sol.

On maîtrise la taille des logements (superficie, nombre de chambres répondant à une demande sociale identifiée,...). Mieux encore, on travaillera la modularité du logement et entre logements, pour permettre leur évolution en fonction des trajectoires de vie et des besoins des occupants.

La même volonté d'agir sur et par l'économie foncière publique amènera voici une dizaine d'années le concept de Community Land Trust, qui mobilise cette fois une ingénierie de gestion juridique et administrative.

Au-delà des matériaux, il devient impératif d'implémenter des outils de gestion permettant d'intégrer tous les aspects. Si certains outils publics existent déjà (vadémécum du Bâtiment durable de la SWL), l'implémentation du BIM (Bulding Information Modeling) est une des réponses à cette gestion intégrée des logements publics. En effet, il permet au gestionnaire de connaître et d'anticiper toutes les interventions futures sur chacun des logements et donc de planifier financièrement ces opérations.

Relever ces défis est nécessaire afin d'inscrire le parc de logements publics dans une gestion intégrée tout en lui garantissant un rôle de moteur économique important au niveau régional.

↖ **Logements publics à Sombreffe**

La Régionale Visétoise d'Habitations et ses 4 logements « containers »

PAR VÉRONIQUE GUDELJ
Directrice-gérante de La Régionale Visétoise d'Habitations SCRL

En juin 2011, le Gouvernement wallon a lancé l'appel à projets « Habitat Durable » qui visait à soutenir les démarches innovantes de création d'habitats démontrant des qualités sociales et environnementales non encore exploitées au sein de la Région. La Société de Logement « La Régionale Visétoise d'Habitations » a remis sa candidature en proposant de créer 4 logements sociaux au moyen de containers maritimes usagés. Ce projet a été retenu en octobre 2011 et a pu bénéficier d'une subvention de 200.000 €.





Les enjeux de cette réalisation consistaient à créer des logements expérimentaux et novateurs, à allier développement durable, réutilisation, préfabrication et rapidité d'exécution dans le contexte de la réglementation de la performance énergétique des bâtiments (PEB).

Le bureau d'architecture pluridisciplinaire OKUBE, créé en collaboration entre trois architectes indépendants pour l'occasion, a remporté en mai 2012 l'appel à projet lancé par la société de logements de service public. Dans la foulée, l'entreprise BSP Construction a été désignée par adjudication publique pour la réalisation des travaux. Il s'agit d'une société dont l'activité principale est la construction d'ouvrages métalliques (hall industriel, passerelle...).

Le projet a bénéficié de l'accompagnement du Centre Scientifique et Technique de la Construction (CSTC) qui a assuré une guidance technologique au niveau stabilité, acoustique et tests d'étanchéité aux différents stades de la construction.

Initialement prévu par un empilement de containers bruts posés sur plots, le projet de construction de 4 logements a subi, au fil des réflexions, des contraintes techniques et de sol, une métamorphose certaine.

Etant un projet pilote, le service communal de l'Urbanisme a préféré cacher l'aspect brut du container au profit d'un revêtement de façade contemporain. Quant à la DGO4 (Service Public de Wallonie), elle a été très ouverte et constructive lors des différentes étapes du projet. Il en a été de même au niveau de la tutelle, la Société wallonne du Logement.

↖ **Logements sociaux conçus au moyen de containers maritimes usagés.**
© Régionale Visétoise d'Habitations

Description technique

Au final, on retrouve une construction d'architecture contemporaine alliant hautes performances énergétiques, acoustiques et esthétiques.

L'ossature du bâtiment se compose de 9 containers maritimes d'occasion (Type High Cube de 40 pieds) formant un ensemble de 4 logements sur deux niveaux : 5 containers pour le rez-de-chaussée et 4 pour l'étage. En outre, un container neuf de couleur verte est utilisé comme local technique et poubelles commun aux 4 habitations. Il est dissocié structurellement des autres containers et ne participe pas à la stabilité de l'ensemble.

C'est donc 3 logements « 1 chambre » (+/- 57 m²) et 1 logement « 2 chambres » (+/- 72 m²) qui ont été réalisés. Notons que le logement « 2 chambres » est un logement adapté aux personnes à mobilité réduite.

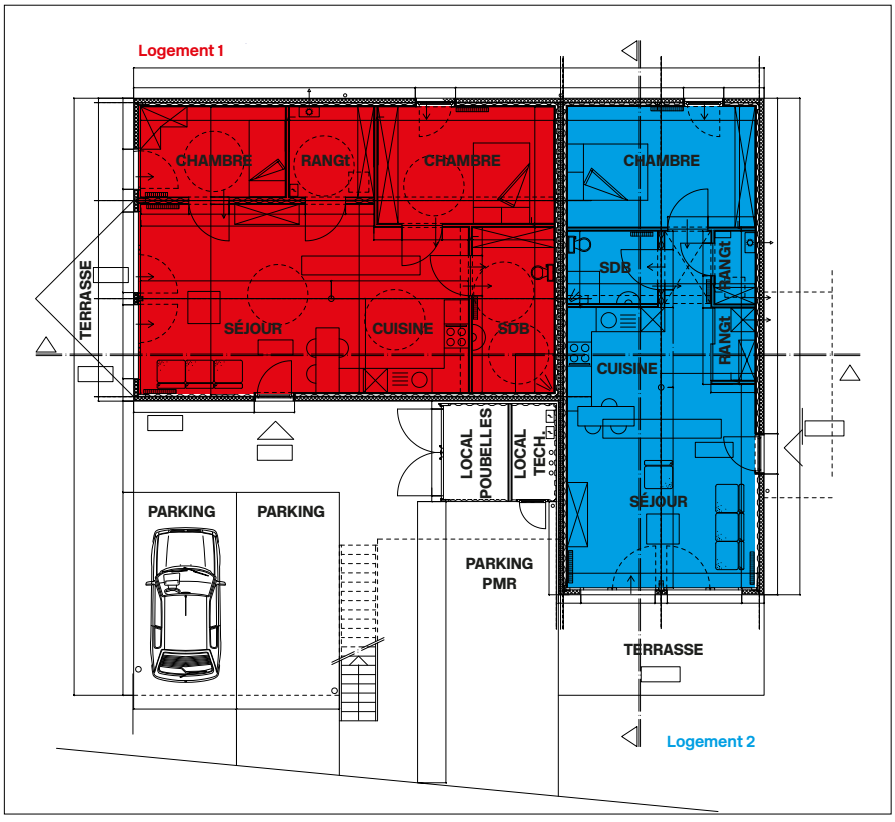
Les containers sont déposés sur les plots de fondation reposant sur des faux-puits en raison du mauvais sol rencontré. Des joints néoprènes résilients sont posés sous chaque niveau (sous-sol, premier étage). L'espace entre le plancher des containers du rez-de-chaussée et les plots de fondation a été rempli par des billes d'argex expansé sur une épaisseur de 40 cm.

Les doubles portes ouvrantes des containers ont été enlevées et remplacées par de très grandes baies vitrées. D'autres ouvertures ont été prévues principalement dans les chambres pour répondre aux normes d'éclairage des locaux. Un vide technique sépare les logements du rez-de-chaussée et de l'étage pour implanter les installations techniques et permettre leur entretien ultérieur.

Les toitures sont isolées de 30 cm d'épaisseur en polyuréthane et l'étanchéité est garantie par une membrane PVC. Les faux-plafonds des containers du rez-de-chaussée comportent une ossature métallique remplie d'une isolation en laine de roche de 6 cm d'épaisseur pour répondre aux exigences thermiques et acoustiques et aux normes incendie entre les logements.

Les containers sont habillés à l'extérieur de bardages métalliques de 12 cm d'épaisseur en polyuréthane (type panneaux sandwich) et à l'intérieur de cloisons avec une ossature en bois remplie d'une isolation en laine de 6 cm pour répondre aux exigences des normes incendie. Les logements sont ventilés par un système C suivant la réglementation en vigueur. Chaque logement dispose d'une chaudière murale au gaz pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

Grâce à la mise en œuvre de tous ces éléments techniques, les logements atteignent le standard « basse énergie » avec un certificat PEB « B ». S'agissant de logements publics, les 4 logements respectent les critères de salubrité propres au secteur.



PLAN DU REZ

Délai de réalisation et coût du projet

Au niveau des délais de réalisation, les travaux ont démarré en octobre 2014 et se sont déjà achevés en mai 2015. Si on ne tient pas compte de la période hivernale, c'est un chantier qui a été réalisé sur à peine 4 mois ! 4 ménages ont donc pu entrer dans leur nouveau logement dès le mois de juillet 2015.

En ce qui concerne le coût, l'ensemble du chantier s'élève à 506.384 € (cfr. Tableau). Cette expérience de la Régionale Visétoise d'habitations aboutit à un coût de construction au m² s'élevant à 1.363 € (hors frais). Cependant, ce coût pourrait être inférieur en fonction du terrain utilisé, des prescriptions urbanistiques et de l'expérience acquise.

POSTES	EN €
Architecte / coordinateur	35.146
Entrepreneur TVAC	365.836
Frais divers (raccord impétrants, ingénieur, géomètre...)	31.617
SOUS-TOTAL	**432.599**
Abords	73.785
TOTAL	**506.384**

Conclusion

Après plus d'un an d'occupation, ces logements ne posent aucun problème au niveau de l'entretien. Les équipements semblent toujours neufs. Toutefois, à ce stade, nous n'avons que peu de recul. Les locataires disent être satisfaits de leur logement, que ce soit au niveau du confort ou de leur consommation d'énergie.

Le résultat obtenu en un temps record ; le bon rapport qualité-prix ; le contentement des occupants amène à la conclusion qu'une nouvelle expérience n'est pas à exclure au sein de la Régionale Visétoise d'Habitations. De plus, recycler les containers est un défi environnemental qu'il ne faudra pas sous-estimer dans les années à venir. Grâce à ce genre de projets, l'environnement n'est que gagnant.

Tour passive à Saint-Vaast : un pari réussi dans le secteur du logement public ?

PAR SERGIO SPOTO
Directeur technique de Centr'Habitat scrl

La société Centr'Habitat gère un patrimoine de près de 5.500 logements publics sur les territoires de La Louvière, Manage et Le Roeulx. Fin 2013, notre société mettait en service les 35 appartements de l'un des premiers immeubles résidentiels publics wallons entièrement passifs.

Après un peu plus de trois ans d'utilisation, un bilan peut désormais être tiré de ce projet qui se voulait innovant et surtout pilote dans un secteur jusqu'alors peu expérimenté dans la création de logements de ce type. La question qui mérite d'être posée, à la lumière de ce projet, est de savoir si la réalisation de logements passifs s'avère pertinente dans le secteur du logement public locatif ? Avant d'y répondre, il est important de resituer le contexte très particulier dans lequel s'est inscrit le projet « Tour passive ».

Genèse du projet « Tour passive »

En 2003, Centr'Habitat se voyait notifier, dans le cadre du Programme Exceptionnel d'investissement (PEI)[1], un financement de plus de 9,5 millions d'€ en vue de la réhabilitation des 164 appartements présents sur le site de la Cité Jardin à Saint-Vaast (La Louvière). Ce financement était destiné à la démolition totale de la cité et à une reconstruction partielle. Ce choix radical était surtout motivé par le niveau d'insécurité régnant dans cette cité et par l'insalubrité des logements, conséquence de l'absence d'investissement en rénovation dans le secteur dans les années 80 et 90.

En 2006, suite à l'arrivée d'une nouvelle équipe dirigeante à la tête de la société, le projet de démolition totale a pu être remis en cause dans sa globalité et ce avant les premières démolitions planifiées. En effet, la perspective d'une disparition pure et simple d'un nombre important de logements publics assez récents (milieu des années 70), non encore totalement amortis financièrement, nous paraissait peu opportune. Par ailleurs, l'absence de perspective pour le devenir du site après les démolitions et l'indentification de potentialités telles que des bâtiments structurellement sains, la présence d'un vaste parking souterrain, le cadre verdoyant et la situation favorable, nous ont incité à entamer des études de faisabilité afin de réorienter le projet et surtout d'objectiver les choix pour son devenir.

Ce nouvel angle d'attaque pour la réhabilitation de la cité Jardin, nous a finalement conduit à conserver et rénover deux immeubles (soit 62 appartements) présents sur le site en ne nous limitant pas à résoudre les problèmes de sécurité et de salubrité (objectifs du PEI) mais en incluant une **dimension durable** (rénovation énergétique) qui est devenue le fil conducteur du projet « Cité jardin ».

Si la nouvelle étude a permis de sauvegarder certains immeubles, elle a mis en évidence la nécessité d'en démolir d'autres et notamment l'immeuble central de la cité comptant 65 appartements.

Cette démolition motivée par des impératifs techniques mais aussi économiques ne pouvait, de notre point de vue, s'envisager que si elle était immédiatement suivie d'une reconstruction. En effet, pour l'équipe encadrant le projet « Cité Jardin » (maître de l'ouvrage, auteurs de projet et bureau de consultance) il est apparu comme une évidence que sur les ruines d'un immeuble incarnant la crise pétrolière de la fin des années 70, les crises économiques des années 80 et le sous-investissement dans le secteur du logement public, devait s'ériger un immeuble témoignant du renouveau du secteur et symbolisant les enjeux pour l'avenir.

Dès 2009, l'idée d'un bâtiment « signal » prenait la forme d'une tour cylindrique de neuf niveaux entièrement bardée de bois (mélèze). Outre cette architecture singulière, la volonté de l'équipe était que ce bâtiment soit innovant et se montre nettement plus performant en matière d'économie d'énergie que les normes de l'époque. Le caractère passif de cet immeuble-tour était ainsi décidé.

Un financement pour le projet « tour passive » était obtenu par la société dans le cadre du programme « ancrage communal

↗ **Tour Passive de 35 logements publics à Saint-Vaast (La Louvière)**
© **Fabrice Dor SPW / DGO4**

➔ **Photo de chantier**

1 PEI : programme de plus d'un milliard d'euros mis en place en 2003 par le Gouvernement wallon et destiné à assurer la mise en sécurité et en salubrité de plus de 35.000 logements publics sur le territoire wallon.



2010 ». Si le projet de construction de la tour prenait vie grâce à son financement, il est très vite apparu que ce dernier était très insuffisant pour tenir compte des spécificités du dossier. Ces dernières étaient nombreuses et n'étaient pas uniquement liées à la volonté de rendre l'immeuble passif. Si le projet s'avérait plus onéreux qu'un projet similaire c'était également en raison :

— de la mauvaise qualité du terrain (pieux nécessaires) ;

— des reprises en sous-œuvre (le sous sol de la tour s'intégrait dans les parkings souterrains existants avec lesquels elle devait communiquer) ;

— de la singularité de l'architecture proposée (cylindre bardé de bois) ;

— de la volonté d'en faire un bâtiment « signal » incluant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques et thermiques).

Aux difficultés de financement sont très vite venues s'ajouter les difficultés conceptuelles pour répondre aux exigences de la passivité, essentiellement en matière d'étanchéité à l'air. Malgré ce contexte difficile, les objectifs de base de l'opération n'ont jamais été remis en cause et des solutions ont pu être apportées tant sur le plan financier que technique.

Les choix techniques

Les premières étapes de la conception ont déterminé la forme et la taille de la tour. Au niveau de la forme, il convenait de trouver celle qui s'avèrerait la plus compacte et qui offrirait le moins de surface de déperdition et de circulation. Le choix s'est porté sur une forme cylindrique (sauf pour le rez-de-chaussée) qui bien que singulière permettait de répondre aux exigences.

Au niveau de la taille, il convenait symboliquement (et aussi économiquement) de faire de ce bâtiment le plus haut du site. Et pour cause, nous souhaitions qu'il soit vu tel un signal de renaissance de cette cité à laquelle étaient associés les pires préjugés. Pour atteindre cet objectif, la tour comptabilise huit niveaux de logements et un neuvième abritant les locaux techniques.



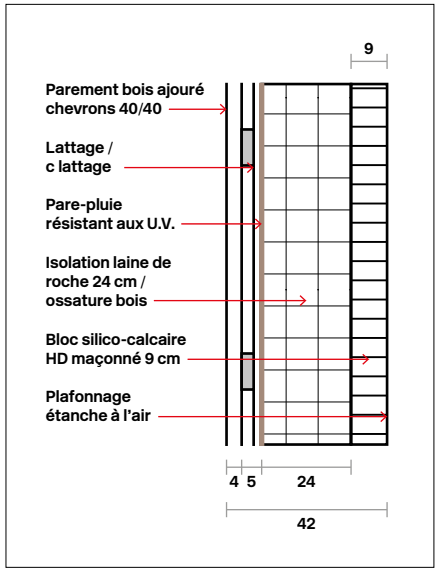
Au niveau structurel, la tour est composée de dalles et voiles intérieurs en béton. Entre les dalles, la fermeture du bâtiment a été réalisée à l'aide de panneaux préfabriqués (et pré-isolés) en bois derrière lesquels a été érigée une contre cloison en bloc silico-calcaire de 9 cm. Cette contre cloison a plusieurs fonctions :

— augmenter l'inertie (faible pour des panneaux de bois) ;

— augmenter le niveau d'isolation thermique ;

— atteindre plus facilement un bon niveau d'étanchéité à l'air ;

— améliorer le confort acoustique de l'ensemble.



FAÇADE ÉTAGE LOGEMENT

Chaque étage de la partie cylindrique abrite 4 appartements dont la typologie peut varier en fonction du choix du placement des cloisons intérieures. Sur la base du même plan, le niveau +1 est composé de deux appartements à une chambre et de deux à trois chambres. Pour les autres niveaux, il a été décidé d'opter pour des appartements à deux chambres.

Chaque logement a été pourvu d'une terrasse couverte qui présente le double avantage d'amener des parois droites à l'intérieur du logement et de diminuer ainsi la contrainte des murs courbes, ce qui facilite l'ameublement des lieux. L'ensemble des menuiseries extérieures est en bois / aluminium et muni d'un vitrage triple.

En raison de sa structure, l'immeuble comprend, par niveau, quatre appartements à l'orientation différente (EST / OUEST / NORD et SUD). Cela implique que chaque unité d'habitation a un comportement différent vis-à-vis des apports solaires et des risques de surchauffe. Cette problématique a été solutionnée par les auteurs de projet qui ont prévu des baies de forme et de taille différentes en fonction de l'exposition. Plus larges au nord afin de profiter des apports solaires et plus étroites, plus hautes et munies de protection solaires au sud.

Le neuvième et dernier niveau de la tour abrite un étage technique dans lequel a notamment été installée une imposante ventilation double flux avec échangeur de chaleur. Cette VMC centralisée permet l'indispensable renouvellement d'air dans un bâtiment particulièrement étanche. Outre ce renouvellement d'air, la VMC permet d'apporter de la chaleur dans les appartements (préchauffage de l'air entrant) durant les périodes les plus froides.

Outre cet apport de calories, chaque appartement est équipé d'une batterie de chauffe placée en amont de la bouche de pulsion du séjour. Cette résistance électrique, commandée via un thermostat, permet a chaque occupant de s'octroyer un supplément de chauffage (1 à 3 ° de plus) par rapport à la température théorique nominale des appartements (19 à 20 °).

Un peu plus qu'un immeuble passif

Une autre particularité de la réalisation est qu'elle dispose de techniques qui lui permettent d'aller au-delà des critères passifs. Dans cette perspective, le toit de l'immeuble a reçu une imposante structure métallique qui accueille un ensemble de 200 m² de panneaux photovoltaïques et thermiques. Ces panneaux permettent de produire une part importante de l'électricité commune (éclairages des lieux communs, fonctionnement des ascenseurs, du groupe hydrophore et du groupe de ventilation) mais également de préchauffer l'eau chaude sanitaire stockée dans plusieurs ballons présents dans l'étage technique. A noter qu'une « simple » chaudière au gaz de 30 kW (pour 35 appartements) permet de réaliser l'appoint en cas d'insuffisance des panneaux thermiques.

Enfin, chaque occupant profite pour ses toilettes et sa buanderie de l'eau de toiture récupérée et stockée dans des citernes elles aussi placées dans l'étage technique.

Les différentes techniques décrites ci-avant associées au caractère passif de l'ensemble en font un bâtiment pilote pas comme les autres.

L'occupation

L'occupation de l'immeuble a débuté fin 2013. Cette occupation a nécessité plusieurs réunions d'information avec les locataires entrants afin d'expliquer les particularités de l'immeuble et surtout pour démythifier le logement passif qui, contrairement à ce qui est imaginé, ne nécessite pas un mode de vie plus contraignant que dans une réalisation « basse énergie » par exemple. Au contraire, la ventilation mécanisée des appartements et l'absence de gestion d'un système de chauffage classique rendent l'occupation assez simple. Les questions les plus fréquemment posées par les occupants eu égard à la passivité étaient de savoir s'ils pouvaient ouvrir leurs fenêtres. Ce mythe est tenace et il a fallu rassurer en expliquant qu'il n'y avait aucune interdiction d'ouvrir les fenêtres mais que chacun devait être conscient des conséquences en cas d'ouverture permanente (surchauffe ou refroidissement des parois en fonction des saisons).

Depuis les premières occupations, le confort thermique des appartements, autrement dit son caractère passif, n'a jamais été remis en cause et n'a suscité aucun problème pour les locataires.

Au contraire le confort thermique des logements est très régulièrement mis en avant par les occupants des lieux.

Les problèmes rencontrés

Si le confort lié au caractère passif de l'immeuble est une source de satisfaction pour les occupants de l'immeuble, deux principales problématiques sont rencontrées. L'une concerne **le système de ventilation centralisé** et l'autre est relative aux **charges de maintenance**.

Au-delà des problèmes classiques liés aux inévitables pannes et autres nécessaires réglages rencontrés systématiquement lors de la mise en service d'un nouvel ensemble de logements (les incontournables « maladies de jeunesse »), c'est le système de ventilation qui aujourd'hui fait l'objet des considérations les plus négatives.

La première critique est de nature conceptuelle. En effet, le bénéfice du préchauffage de l'air pulsé dans les logements n'est pas égal entre les appartements du haut de l'immeuble (proches du groupe de ventilation) et ceux du bas (éloignés du groupe) qui subissent les pertes de charges et donc d'un air « entrant » moins chaud en période hivernale.

L'autre grief est d'ordre « comportemental » et est donc directement lié aux occupants des lieux. Un système de ventilation est, malgré toutes les précautions prises, toujours un peu bruyant. Le bruit est une notion très subjective ; ce qui peut être totalement admis pour les uns peut s'avérer insupportable pour les autres. Il en est de même pour le niveau de pulsion de l'air que certains occupants perçoivent comme une source d'inconfort alors qu'il est à peine ressenti pour d'autres. Au fil du temps nous devons déplorer que ces subjectivités vis-à-vis du système de ventilation induisent des comportements inappropriés à savoir l'obturation de certaines bouches de pulsion. Ces actions provoquent le dérèglement global du système, contribuent à augmenter le niveau d'inconfort et génèrent des coûts de maintenance plus élevés. Malgré les mises en garde et contrôles effectués, la détection de ces mauvais comportements s'avère très difficile.

La seconde problématique qui fait régulièrement débat au sein de l'immeuble porte sur les charges locatives. Lors de la mise en service de l'immeuble, les coûts annoncés pour les consommations « chauffage » étaient particulièrement faibles compte tenu du caractère passif de l'ensemble. La consommation « chauffage » est, in fine, liée à l'utilisation individualisée de la résistance électrique commandée par chaque utilisateur depuis son thermostat en fonction de ses besoins. Si ces consommations énergétiques personnelles sont relativement faibles, il n'en a pas été de même pour les charges communes.

Indépendamment du caractère passif, les charges locatives associées à la maintenance technique d'un immeuble neuf disposant de nombreuses installations techniques sont importantes.

Aux coûts classiques de nettoyage des lieux communs, il convient d'ajouter la maintenance technique relative aux entretiens et contrôles légaux des différents systèmes mis en place. Dans le cas particulier de l'immeuble, ce dernier concentre toutes les dernières techniques en matière de **sécurité** (central incendie et moyens de lutte et de prévention incendie, système de contrôle d'accès à l'immeuble, caméras surveillances,...) et de **confort** (VMC centralisée, deux ascenseurs, boilers et chaudière, citernes à eau de pluie et système d'adduction via groupe hydrophore, panneaux photovoltaïques et thermiques, parking souterrain avec contrôle d'accès, éclairage...).

Ces différentes installations techniques sont génératrices de coûts pour leurs maintenances qui, bien que justifiés, peuvent paraître élevés aux occupants. Contrairement à ce qui est trop souvent évoqué à tort, ces coûts ne sont pas liés au caractère passif de l'immeuble.

Logements publics passifs : une idée pertinente ?

Depuis plusieurs années, Centr'Habitat a tenu à ce que son action, notamment en matière de création de logements, soit durable.

Cette volonté est animée par deux principes généraux. Le premier de ces principes est que ceux qui disposent de moyens financiers restreints doivent pouvoir se loger dans les logements les moins consommateurs d'énergie. A ce titre, le logement passif répond parfaitement à cette volonté. Le second principe est qu'il appartient aux pouvoirs publics d'être les moteurs de l'innovation en matière de construction durable. L'acteur public parce qu'il ne répond pas, comme le secteur privé, à une logique de maximisation de la rentabilité, doit pouvoir montrer la voie en s'inscrivant dans la réalisation de projets novateurs et complexes. La création du projet pilote « tour passive » s'est inscrite dans cette volonté d'innover dans un contexte où les expériences du même genre étaient peu courantes et par conséquent moyennement maîtrisées tant au niveau conceptuel que constructif.

A la lumière de l'expérience « tour passive », il peut être affirmé que ce type de réalisation a tout son sens dans le secteur du logement public. Les locataires bénéficient de logements avec, d'une part, un confort thermique permanent et, d'autre part, avec des consommations énergétiques extrêmement faibles au niveau « chauffage ». Par ailleurs, et contrairement à ce qui est souvent évoqué pour ce type d'habitat, les locataires ne subissent pas de contraintes particulières parce qu'ils occupent des appartements passifs. Au contraire, l'occupation du logement est facilitée par l'absence de gestion d'un système de chauffage « traditionnel » et la ventilation mécanisée permet, sans action de l'occupant, d'assurer le renouvellement d'air et de maintenir un faible taux d'humidité dans l'habitation. Cependant il demeure important d'organiser, en marge de la mise en service de ce type de logements, la **pédagogie d'habiter** en expliquant comment fonctionne le logement et quels sont les comportements à adopter afin de profiter pleinement des bénéfices du passif.

Les obstacles qui se dressent aujourd'hui à la répétition de ce type d'ouvrage sont de deux ordres : le premier est financier et le second est lié à la qualité des constructeurs.

En ce qui concerne le facteur financier, il est indéniable que la construction passive génère un surcoût mais ce dernier est n'est pas toujours pleinement justifié. En effet, l'obligation de résultat (sanctionné par un *blowerdootest*) nourrit les craintes d'un secteur de la construction qui intègre encore difficilement la réalisation des détails techniques assez pointus afin de respecter les impositions d'étanchéité à l'air. Ces craintes se répercutent inévitablement sur les prix du marché de la construction.

Néanmoins, ce surcoût «passif » tend à s'amenuiser à mesure que les normes en matière d'isolation et d'étanchéité à l'air se font plus exigeantes. Les normes de construction actuellement en vigueur ne sont pas tellement moins contraignantes que celles exigées par le passif.

Depuis la réalisation de la « tour passive », d'autres projets passifs ont été réalisés ou sont en cours chez Centr'Habitat.

Pour conclure, il est important de préciser que le passif ne constitue pas LA solution mais UNE solution pour parvenir à l'objectif de la société consistant à la mise en service de logements de qualité, peu énergivores et contribuant au développement durable.

TOUR PASSIVE À SAINT-VAAST SERGIO SPOTO

INTERVIEW

La folie des hauteurs, le retour des tours (de logements)

PROPOS RECUEILLIS PAR SÉBASTIEN FONTAINE À PARTIR D'UNE CONTRIBUTION ÉCRITE

Le regain d'intérêt pour les immeubles tours traverse les deux numéros des Echos du Logement consacrés aux modes constructifs. Philippe Samyn envisage de créer une ville nouvelle entièrement constituée de (très) hauts immeubles tandis que Daniel Dethier travaille à l'agrandissement / élargissement d'une tour de logements sociaux à Molenbeek Saint-Jean *. Dans l'article qui précède, Sergio Spoto vante les mérites d'une tour passive de logements publics qui accueille 35 ménages à La Louvière depuis 2013. A Bruxelles, le sujet est d'une actualité brûlante puisque le projet de Plan Régional de Développement Durable propose de construire des immeubles iconiques (c'est-à-dire des tours isolées et des tours « en bouquet »). Faut-il avoir peur du « retour des tours » ou au contraire s'en réjouir ? Isabelle Pauthier, Directrice de l'association bruxelloise ARAU (Atelier de Recherche et d'Action Urbaines), a un avis sur la question et il est tranché ! Rencontre sur le thème « Genèse et postérité d'un objet qui divise ».

Isabelle Pauthier : L'ARAU est une association bruxelloise organisée depuis 1969 autour du refus de l'exode urbain. Ses membres veulent promouvoir la ville comme cadre de vie. À ce titre, ils défendent les logements face aux bureaux, les modes de déplacement actifs face à la voiture, une économie endogène face à la mondialisation et le patrimoine face à la banalisation architecturale souvent induite par la plus plate rentabilité.

➔ Quai de Rome, Liège
© Fabrice Dor SPW / DGO4

* Voir « Un urbanisme vertical ‹ utopéthique › » (Philippe Samyn) et « Habiter (des) ensemble(s) » (Pierre Henrion) (Echos du Logement N°119).

Sébastien Fontaine : **la tour de logements est un mode d'habitat qui a connu son heure de gloire entre la fin de la seconde guerre mondiale et la fin des années 70. Comment jugez-vous la place qu'elle a laissée dans le paysage bruxellois ?**

IP Dans l'inconscient collectif, l'immeuble tour est associé aux immeubles de bureaux et aux logements sociaux, ce qui explique en partie sa médiocre notoriété.

À Bruxelles, l'immeuble tour est d'abord le fait d'immeubles de bureaux. Dès la fin des années 50, des immeubles tours s'élèvent dans les quartiers où la rente foncière était élevée parce que la concentration des fonctions administratives était encouragée par des plans d'urbanisme complaisants à la fonction tertiaire et les stratégies immobilières qui en découlaient. Personne ne peut affirmer que ces tours se distinguent par leur qualité architecturale.

Après l'affaire de la tour ITT en 1973, Jos De Saeger, alors ministre des Travaux publics, modifia la législation relative aux immeubles hauts qui furent soumis à une enquête publique (les affiches jaunes) mais le soupçon du fait du prince pèse toujours sur les tours car leur gabarit échappe aux règles communes définies par le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU). Jusqu'il y a peu, un PPAS (Plan particulier d'affectation du sol) était toujours nécessaire pour autoriser des gabarits hors normes, ce qui contrarie les promoteurs. Dans une optique bien comprise de rationalisation et de raccourcissement des délais, la Région a innové avec le Règlement Régionaux d'Urbanisme Zoné qui permet l'érection de nouvelles tours de bureaux rue de la Loi et des bureaux d'études travaillent dans le plus grand secret à une réforme du RRU qui vise à permettre globalement les tours envisagées par le PRDD, d'une part, et à réduire la taille minimum des pièces et des logements, d'autre part.

Les tours sont également associées aux immeubles de logements sociaux. Le 3e Congrès des Architectes Modernes, organisé à Bruxelles en 1930 condamne le modèle des cités – jardins, jugé trop extensif en terrains et donc trop cher et préconise le recours à l'habitat en hauteur pour le logement social « *en proposant de compenser l'exiguïté des logements par des*



équipements communautaires et par des espaces verts[1].» Les communes en pleine urbanisation dans les années 60 (Anderlecht, Jette, Ganshoren, Evere,…) tracent des Plans Généraux d'Aménagement qui organisent la transition entre la ville dense et la ville diffuse[2] qui se distingue par la construction d'immeubles tours disposés sur des pelouses. L'architecte Willy Van der Meeren, auteur à Evere d'une unité d'habitation inspirée de Le Corbusier, dit à propos du bourgmestre d'Evere : « *Il fallait construire en hauteur : il avait horreur de ces petites maisons où il y a des bougies et des crucifix en vitrine à l'occasion des processions.*[3] », il importait de construire une « tour laïque.» Le clivage politique belge traditionnel s'incarne dans l'espace et le sujet polarise…

L'Après-Guerre est également la période de la lutte contre les taudis. A partir de 1953, les communes reçoivent 80 % de subside en remboursement du prix d'achat des taudis. Elles se livrent alors à des opérations massives d'assainissement des quartiers paupérisés, opérations de tabula rasa conformes à l'approche moderniste : faisons table rase du passé et construisons, en hauteur, le home rationnel de l'homme nouveau : les Nouveaux Blocs de la rue Haute et du Rempart des Moines à Bruxelles, Germinal à Evere, le Peterbos à Anderlecht, les Villas à Ganshoren. Au bord du plateau du Heysel est réalisée à l'occasion de l'Expo 58 une vaste opération moderniste : la Cité modèle[4]. Finalement plus de la moitié des logements sociaux bruxellois sont édifiés sous forme de tours, principalement après 1960[5]. La rupture avec la ville traditionnelle est consommée.

Les années 70 sont marquées par l'exode urbain, la spéculation et le début de la contestation du modèle fonctionnaliste par le mouvement des luttes urbaines auquel appartient l'ARAU. Les comités d'habitants refusent les projets d'autoroutes urbaines mais aussi le regroupement des parcelles qui permettent les projets totalitaires et déshumanisés comme celui du quartier Nord. Le quartier Nord concentre une demi-douzaine de tours de bureaux de 100 mètres de haut. Les expulsés sont priés d'aller voir ailleurs, certains sont relogés dans des barres.

La désindustrialisation entraîne l'appauvrissement des classes populaires et le logement social, traditionnellement considéré comme un filet de sécurité destiné à permettre aux familles de rebondir, devient synonyme d'assignation, de ségrégation et de déglingue sociale. Les bâtiments vieillissent : ponts thermiques, isolation insignifiante, condensation, infiltration d'eau, nuisances sonores,…

Très tôt, la législation belge encourage l'accès à la propriété. Dans les années 60-70, deux acteurs privés, les sociétés Etrimo et Amelinckx standardisent la production et s'appuient sur l'emprunt hypothécaire pour construire de vastes ensembles de logements acquisitifs, plutôt sous forme de barres que de tours dans une vision de banlieue extensive et suburbanisée. Ensemble, ils édifièrent des milliers d'appartements, compensant l'insuffisance de l'offre publique[6]. Ces co-propriétés sont aujourd'hui problématiques du fait de leur vieillissement qui entraîne des charges importantes. Nonobstant, les appartements restent relativement prisés en particulier à cause de l'attractivité de la vue dominante et de l'environnement verdoyant.

Le paysage urbain bruxellois est donc parsemé de plusieurs types d'immeubles tours, pour l'essentiel construits dans les années 60 : les immeubles de bureaux dans les zones tertiaires et autour de la petite ceinture, les tours de logements sociaux locatifs et la vague de logements acquisitifs construite par des promoteurs privés, tous issus de l'idéologie des CIAM, et en particulier la séparation des fonctions.

SF **Est-ce que vous constatez un regain d'intérêt pour ce type d'habitat de la part des promoteurs, des sociétés de logements publics,… ?**

IP Depuis une dizaine d'années on assiste à des phénomènes nouveaux : la financiarisation de l'immobilier (valeur refuge face aux incertitudes des placements financiers), la perte d'attractivité de l'immobilier tertiaire dans un contexte de suroffre, la reprise relative de la démographie et, *last but not least*, le fait que les recettes de la Région dépendent plus largement des recettes immobilières. La révision en 2012 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en PRAS démographique a converti des zones d'industries urbaines en zones mixtes, ouvrant de nouvelles perspectives à la spéculation immobilière privée, en particulier le long du canal. Certains entendent reproduire le coup du promoteur Atenor qui a bénéficié d'un PPAS taillé sur mesure en face du site de Tour et Taxis lui permettant d'édifier un complexe de 450 logements dont 250 dans une tour de logements de standing de 40 étages, 140 mètres de haut inaugurée en 2014. La tour Belview, place Jean Rey, qui totalise 24 étages a fait l'objet de dérogations au PRAS qui n'étaient pas correctement motivées comme l'a montré un arrêt du Conseil d'État.

D'autres projets sont en gestation, en particulier un projet public de logements sociaux conçu par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale sur le site de la Porte de Ninove. Ce projet étant contigu à un projet privé, la Région a fait réaliser en 2013 un schéma d'orientation qui a imposé l'option de construire en hauteur. Les arguments sont synthétisés dans un rapport au Conseil d'Administration de la SLRB : « *la typologie de l'immeuble-tour* […] *s'est réellement imposée par les contraintes et défis auxquels le site doit faire face : la configuration des parcelles, la nécessité de densifier au regard de la crise du logement, le tracé imposé des voies de tram, la volonté d'extension du parc, la volonté de sauve-*



↑ Tour Belview à Bruxelles
© Bernard Monnier

Les tours sont moins présentes en Wallonie qu'à Bruxelles, ci-contre deux exemples d'immeubles dont la hauteur contraste avec le bâti pré-existant.
↗ Rue Solvay, Herstal
➔ Boulevard Joseph II, Charleroi
© Fabrice Dor SPW / DGO4

1 « 125 ans de logement social », Pierre Frankignoulle, Architrave, décembre 2013, N°178.

2 Géry Leloutre, https://www.academia.edu/15518609/Reading_Brussels_metropolis_beyond_the_diffuse_city._Horizontalism_as_operative_process_for_urban_design

3 *Willy Van der Meeren, leder zijn huis. Passé et futur d'une unité d'habitation à Evere*, Barbara Pecheur, Gérald Ledent, Jan de Moffarts et Mil De Kooning, CIVA, 2012.

4 *La cité modèle à Bruxelles, vie(s) d'un grand projet*, Pierre Bernard, Isabelle de Pange, Jean-Michel Leclercq, Sarah Moutury, Aparté, 2012.

5 « Le logement social à Bruxelles depuis 1919 », Christian Vandermotten, Denis Jorissen, In *Espace, populations, sociétés*, 1986-1, Logement et différenciations sociales dans les villes européennes.

6 Tom Broes et Michiel Dehaene, *When the market produced housing for the greatest numbers : the short-lived optimism of private property tyconns in post-war Belgium, International Conference Optimistic Suburbia, large housing complexes for middle class beyond Europe*, Lisbon, May 2015.



La tour est l'enfant du béton et de l'ascenseur : rien n'est plus consommateur d'énergie à la fabrication comme à la maintenance.

ISABELLE PAUTHIER



garder certaines perspectives et l'intérêt de créer un point de repère sur le site, ainsi que l'économie du projet. […] *La construction d'une tour de logements sociaux ne fait cependant pas partie des pratiques courantes dans le secteur, sans doute parce qu'elle renvoie à l'image des HLM, mais surtout à cause de la gestion complexe requise par un tel bâtiment. Ainsi plusieurs gestionnaires de logements sociaux estiment qu'au-delà de 20 étages, la gestion des communs devient très difficile. À cela s'ajoute le fait que dans 75 % des cas, les locataires sociaux refusent l'attribution d'un logement dans un étage élevé pour cause de vertige.* » Tout est dit : le caractère résiduel du logement social et l'appréhension de la forme architecturale. Cette concentration d'une centaine de logements sociaux supplémentaires dans une zone déjà pauvre et très densément construite est mal perçue des riverains, pour qui il conviendrait naturellement de construire ailleurs. In fine, les nuisances portées par ce type d'habitat sont la concentration et la promiscuité et par ces formes architecturales, les ombres portées. Et puis, les tourbillons de vent ne soulèvent guère l'enthousiasme…

SF **Que répondre à ceux qui considèrent que la tour est une réponse adéquate pour répondre aux nouveaux enjeux en matière de développement durable (mixité sociale, espace, consommation énergétique,…) ?**

IP Les propos de Philippe Samyn dans votre précédent numéro me paraissent abscons ! Je comprends qu'il cherche à positionner son bureau sur ce marché mais présenter la tour comme une solution écologique est erroné. La tour est l'enfant du béton et de l'ascenseur : rien n'est plus consommateur d'énergie à la fabrication comme à la maintenance. Le rapport d'incidences de la tour située en face de Tour et Taxis prévoyait une consommation d'énergie de 100 kWh / m² / an alors qu'un bâtiment qualifié d'exemplaire par l'administration régionale tourne autour de 35 kWh / m² / an[7]. La tour n'est pas la ville car elle rejette la diversité. Il s'agit d'une forme architecturale qui reproduit l'entre - soi et les ségrégations sociales. Dans un contexte de colère sociale rentrée, ce n'est pas une option. Elle incarne le capitalisme qu'une partie de plus en plus grande de la population rejette. Le rapport d'incidences environnementales du PRDD rappelle que la tour n'est pas la solution adéquate pour générer la densité car elle nécessite des espaces de dégagement, qui peu ou mal gérés comme c'est la norme à Bruxelles, peuvent devenir des espaces déchets. La tour est synonyme de trop haute concentration, d'anonymat, de problèmes sociaux inhérents à la grande échelle. Les Bruxellois ne peuvent souscrire à un modèle dans lequel la ville n'est plus un lieu d'histoire et de culture mais le fruit d'une planification affinitaire dominée par la rentabilité et la concentration des fonctions, triste prolongement du fonctionnalisme utilitaire basé également sur le système automobile (à chaque tour plusieurs centaines de places de parkings).

L'implantation dispersée de tours rendrait le skyline bruxellois chaotique, comme mentionné également dans le Rapport d'Incidences Environnementales du PRDD : « *l'homogénéité de gabarits imposée actuellement sera cassée progressivement sans stratégie paysagère globale ou de structuration de la ville.* » Les naturalistes objectent également qu'elles perturberont oiseaux migrateurs et chauve-souris.

SF **Quelle alternative proposez-vous pour répondre à ces enjeux ?**

IP La ville dense constitue à nos yeux, de loin, une meilleure option. Les études montrent que c'est la dimension qualitative de l'habitat et de son environnement qui sont primordiales[8]. Sur les friches ferroviaires, une urbanisation en grands ilots autour de jardins collectifs peut produire à la fois d'avantage d'aménités et de densité que des tours. Des études devraient être menées dans les communes de la deuxième couronne, moins denses et plus recherchée, afin de déterminer quelles typologies devraient être conservées et quels terrains sont susceptibles d'être densifiés car actuellement les demandes sont gérées au cas par cas par les communes. De même, il conviendrait d'harmoniser les règles du jeu en matière de division des maisons unifamiliales : certaines communes les rejettent afin d'attirer un public plus favorisé mais empêchent ainsi un apport au remboursement des emprunts hypothécaires par des loyers (et la création de logements supplémentaires). Les formules innovantes qui permettent de créer de nouveaux logements agréables doivent être promues afin de convertir les immeubles de bureaux obsolètes, les logements sous-occupés, les logements vides au-dessus des commerces,…

Il apparaît que le retour des tours est une demande des bétonneurs qui ne voient pas plus loin que le rendement immédiat des opérations. Pour autant que les logements se vendent car qu'en restera-t-il après 30 ans ?

7 « ARAU, Retour des tours à Bruxelles, Grands inconvénients des grands immeubles élevés », analyse du 6 juillet 2011. www.arau.org

8 *Densités bruxelloises et formes d'habiter*, Bernard Declève, Priscilia Ananian, Mauricio Anaya, Anen Lescieux, RBC,

Des Tiny Houses en Wallonie : une solution face à la crise

PAR JACQUES TELLER*
Professeur d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire, Université de Liège - LEMA

A la suite aux dommages provoqués par l'ouragan Katrina à la Nouvelle-Orléans, on a vu se développer aux Etats-Unis des « Tiny Houses », soit des maisons, fixes ou mobiles, de 10 à 20 m² de surface de plancher. Ces Tiny Houses se distinguent de l'habitat en caravane par le choix délibéré de reproduire, en modèle certes très réduit, des typologies pavillonnaires somme toute assez classiques : maison à toiture à deux versants ou à toit plat. Ce nouveau modèle constructif recourt parfois à de l'auto-construction, totale ou partielle, de manière à compresser au maximum les prix du logement (on parle ici de « maisons » d'un prix inférieur à 20.000 €).

Dans bien des cas, il s'agit de constructions en bois, dont les plans sont disponibles librement sur Internet, sur un modèle d'économie collaborative où l'usager assume une part significative des coûts et bénéfices liés à la production de son propre logement. Les plans ainsi proposés à la reproduction / adaptation sont basés sur un schéma assez standard : module cuisine / douche accolé à un espace multi-usages, avec lit en mezzanine au dessus du bloc cuisine. Ces maisons sont largement ouvertes sur l'extérieur, de manière à compenser l'exiguïté de l'espace intérieur et assurer un ancrage dans leur environnement.

Derrière le vernis quelque peu futile de « maisons de poupées », on peut voir dans ce mouvement des Tiny Houses une solution, bricolée par les usagers, à la question du droit au logement, et plus spécifiquement au droit au logement en propriété, faute de réponse adéquate de la part des autorités publiques à la suite de la crise immobilière de 2008. A côté de ces aspects économiques et sociaux, d'autres arguments sont couramment invoqués pour soutenir ce mode constructif alternatif, comme par exemple l'absence de procédures administratives liées au permis pour ce type de logement (en France par exemple), le caractère écologique (encore faut-il voir sur quoi sont « branchées » ces Tiny houses) ou encore la rapidité de construction par rapport aux filières habituelles (d'où l'usage du bois).

En filigrane de cette nouveau mode constructif, on retrouve par ailleurs un appel à un habitat plus austère, moins consommateur de ressources, sur le modèle de la cabane d'Henry Thoreau. Même si, nous l'avons dit, ce type de logements s'est d'abord développé en réponse à la crise économique, vivre en Tiny House peut apparaître comme un choix délibéré pour certains, forme de réponse individuelle à l'accumulation et à l'étalement. Il nous semble que ce type d'habitat, extrêmement frugal, et où tout l'espace est optimisé, porte au fond un nouvel éclairage sur la question de la superficie minimale des logements, tant le curseur semble ici avoir été poussé à l'extrême.

↗ **Tiny House proposée par une société américaine (https://www.newfrontiertinyhomes.com)**

Quelle est la valeur de l'espace dans une société en mutation ?

La taille minimale du logement est encadrée par le Code du Logement et de l'Habitat durable en Wallonie. Le législateur a considéré, à juste titre, que la détermination de la superficie minimale des logements ne pouvait être laissée à la seule appréciation du marché, dans la mesure où elle constitue un choix de société qu'il s'agit d'encadrer. Le secteur du très petit logement (moins de 28 m²) est particulièrement contraint et fait l'objet d'une procédure de permis de location [1].

Cette régulation a pour but d'éviter des situations inacceptables socialement et une course au moins-disant dans les filières de production immobilière. Reste que la régulation est par nature très formalisée et ne tient pas compte des services qui entourent le logement et qui contribuent à sa qualité. Elle ignore le caractère fluctuant des ménages à géométrie variable, ainsi que la diversité des solutions architecturales qui peuvent être proposées pour une superficie donnée. Le poids accordé à la variable spatiale, sous son jour quantitatif apparaît de ce point de vue assez restrictif par rapport à l'hybridation de nos modes de vie et des espaces que nous habitons.

Il n'est pas inutile de rappeler que la taille moyenne des logements en Belgique est de loin supérieure à celle que l'on connaît dans les pays voisins. Elle est chez nous de 124 m², contre 96 m² en Europe, 94 m² en Allemagne et en France, et 107 m² aux Pays-Bas [2]. Seul le Luxembourg et Chypre ont une taille moyenne de logement supérieure à la Belgique. Ce constat est vrai pour le logement en accession (139 m² en Belgique contre 97 m²

* L'auteur a présenté une contribution sur le sujet lors d'un séminaire organisé par Inter-Environnement Wallonie sous le titre « Tiny, mini, comfy : le logement en question » (voir http://www.iewonline.be/IMG/pdf/tinylogement_jacquestellerlight.pdf).

1 Voir la série d'articles consacrés au 20 ans du permis de location dans *Les Echos du Logement* N°3/août 2015 (Ndlr)

2 Eurostat (2014), *Living conditions in Europe*, eurostat Statistical books, ISSN 2363-2526.

de moyenne européenne) comme pour le locatif (86 m² en Belgique contre 75 m² de moyenne européenne).

Le fait de disposer de logements en moyenne plus spacieux que les pays voisins est *a priori* plutôt positif. Remarquons cependant que certains pays caractérisés par un système de protection social réputé présentent des tailles de logement moyennes inférieures à celles que l'on connaît en Belgique. C'est en particulier le cas de la Suède et de la Finlande, voire de la Suisse dans une moindre mesure. La prégnance du modèle acquisitif en Belgique n'est pas étrangère à cette donnée.

Il convient par ailleurs de reconnaître que cette moyenne cache une disparité très forte entre différents types de ménages. Le nombre de logements de petite taille (moins de 35 m²) a ainsi explosé au cours des dernières décennies et la pression exercée à la demande ne cesse de s'amplifier. Ceci s'explique bien entendu par des facteurs économiques, liés au coût du logement et à la diminution des capacités financières des ménages. Il ne faudrait toutefois pas sous-estimer les facteurs démographiques à l'œuvre dans cette évolution. Le nombre de ménages de petite taille a ainsi considérablement augmenté au cours des dernières années et est susceptible d'encore progresser très fortement à l'horizon 2060. Dans ses dernières prévisions, le Bureau Fédéral du Plan prévoit ainsi que la part des ménages d'une seule personne devrait passer de 34 % en 2016 à 42 % en 2060 [3]. Il s'agira alors du type de ménage le plus « commun », bien devant les ménages composés de couples avec enfants (23.1 %), de couples sans enfants (22.7 %) ou de familles monoparentales (10.3 %). Il est bien entendu que notre parc de logement, et la taille moyenne des logements, devront s'adapter à cette réalité.

Il convient par ailleurs de relativiser l'intérêt de grands logements au vu des coûts que ceux-ci peuvent induire en matière d'étalement urbain ou de consommation énergétique. On peut, également, se demander si la structure du parc résidentiel actuel ne privilégie pas la superficie par rapport aux services associés au logement, en matière d'accès aux aménités urbaines ou de locaux partagés par exemple, ainsi qu'à la qualité intrinsèque de ceux-ci, en matière de niveau d'équipement intérieur.

Tout ceci doit nous amener à relativiser la valeur de la taille des logements et à accorder plus d'importance aux attentes relatives au contexte dans lequel ceux-ci s'insèrent ainsi qu'aux caractéristiques des ménages. Ces deux aspects devraient connaître une évolution notable dans les années à venir.

3 Bureau Fédéral du Plan (2017), *Perspectives démographiques 2016-20. Population et ménages*, Stabel.



Quelle place pour le petit logement en Wallonie ?

La superficie habitable d'un logement doit être au minimum de 15 m² pour une personne et de 28 m² pour deux personnes en Wallonie [4]. Il convient de noter que les pièces de moins de 4 m² (sanitaires et locaux techniques) ainsi que les pièces dont la largeur est constamment inférieure à 1,5 m (circulations) ne sont pas comptabilisées dans la superficie habitable.

La réglementation wallonne prévoit par ailleurs que la superficie minimale habitable d'au moins une pièce d'habitation doit être de 10 m² pour des logements d'une personne et de 15 m² pour des logements de deux personnes ou plus. Elle stipule par ailleurs que toute pièce utilisée comme chambre pour deux personnes doit comporter au minimum une superficie au sol de 6 m². Il est également prévu que, pour le logement à créer, la superficie habitable minimale doit être égale ou supérieure à 24 m², qu'il s'agisse de constructions neuves ou du résultat d'opérations de division. A la différence de la Région Bruxelloise, les règlements régionaux d'urbanisme n'abordent pas la question de la taille minimale des logements neufs en Wallonie.

4 Arrêté du Gouvernement wallon déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°*bis*, du Code wallon du Logement

Ces dispositions réglementaires ne permettraient pas de développer des Tiny Houses sur le modèle de celles que l'on voit prospérer aux Etats-Unis. Elles restent assez néanmoins ouvertes à la production de logements d'assez petite taille et apparaissent en retrait des dispositions adoptées dans certaines régions voisines. Certaines villes wallonnes ont dès lors adopté des dispositions pour limiter la production de petits logements sur leur territoire, via notamment des guides en matière de division des logements existants. La volonté est ici d'éviter des dynamiques de concentration des ménages précaires dans certains quartiers, mais ces mesures tendent à ignorer la vague démographique qui nous attend en matière de croissance des ménages d'une personne [5].

Les Tiny Houses ne constituent pas une réponse satisfaisante à la question du logement, dans la mesure où ces solutions constructives reproduisent le modèle de l'habitat pavillonnaire qui vient se greffer sur des services existants sans véritablement contribuer à produire de la ville. Il apparaît néanmoins indispensable de mieux définir les attentes en matière de production de petits logements en Wallonie, à travers une combinaison de dispositions relatives au logement et à l'urbanisme, si l'on veut encadrer de manière efficace le jeu de l'offre et de la demande dans ce domaine, en considérant que la taille des logements neufs est susceptible de subir une forte pression à la baisse dans les années à venir, et ce en particulier dans les centres urbains.

5 Voir « La question de la superficie minimale au croisement des polices du logement et de l'urbanisme » par Nicolas Bernard dans les *Echos du Logement* N°2/2015 (Ndlr).

CONSTRUIRE DURABLE



La complexité de la construction durable au travers des travaux primés au Master's Thesis Award Sustainable Architecture

PAR HAN VERSCHURE
Professeur émérite de la KULeuven,
Président du Jury du *Master's Thesis Award Sustainable Architecture* (MTA-HERA) de la Fondation pour les Générations Futures

Le domaine de l'habitat (construction, logement et urbanisme) est en plein changement. Cela s'explique par le besoin urgent de créer des établissements humains plus durables et par les évolutions technologiques et culturelles, les changements sociaux ou encore la transformation des modes d'habitat. Le débat autour d'un habitat durable ne se limite pas à la création de logements passifs ou presque. Il mène à une réflexion et des solutions plus vastes, plus complexes, qui doivent être pensées pour plusieurs échelles (logement, quartier, ville, village, paysage,...).

Cette complexité de la construction durable est présente dans nos universités, qui regorgent de vitalité et d'imagination. C'est dans ce vivier, parmi d'autres, que les cerveaux d'aujourd'hui préparent le monde de demain. Ce monde-là n'a plus seulement besoin d'une simple reproduction des solutions ayant fait leurs preuves dans le passé. Il exige également une dimension plus durable, plus juste, plus équitable. Cette équation nouvelle, qui n'exclut pas la spécialisation, passe par un regard transversal à 360 degrés, soucieux à la fois de finalités sociales (*People*), économiques (*Prosperity*), environnementales (*Planet*) et participatives (*Participation*).

A des degrés divers, ces 4 « P » sont au cœur des travaux récompensés par les *Higher Education & Research Awards for Future Generations* (HERA), initiés par la Fondation pour les Générations Futures en 2010. Le programme, qui en est à sa cinquième édition, compte actuellement six *Master's Thesis Awards* (MTA) dans différents domaines et un *Doctoral Thesis Award*. Le MTA *Sustainable Architecture* est soutenu financièrement par Philippe Rotthier, architecte diplômé de l'Ecole de La Cambre, passionné par l'architecture et son interaction avec l'environnement, le paysage et l'usage qu'en font les hommes.

Ce prix a été créé pour encourager les jeunes architectes et ingénieurs architectes à étudier dans un cadre d'analyse scientifique et à proposer des solutions qui tiennent compte autant que possible des « 4P » précités. Il s'agit ainsi de les accompagner vers une innovation « durable » tenant compte des enjeux sociétaux.

Les mémoires primés donnent des éclaircissements sur les enjeux de la construction durable. Nous retrouvons des hypothèses et des résultats d'études apportant des réponses nuancées au besoin de présenter des innovations dans le domaine de l'architecture au sens large. Plusieurs thématiques se dégagent, que nous avons sélectionnées ici : l'impact des matériaux, les échelles d'aménagement du territoire et de l'habitat, la densification, les interactions entre l'homme et l'eau, ainsi que la réalité d'autres contextes dans le monde.

L'impact des matériaux

Un premier enjeu qui se dégage des mémoires est celui de l'impact des matériaux. Lorsque l'on veut diminuer sensiblement les impacts environnementaux d'un bâtiment, l'enveloppe devient un élément à considérer en priorité. L'enjeu du matériau « bois » est crucial pour les constructions à venir. Pour ce matériau en particulier, de nombreux malentendus liés aux impacts environnementaux circulent. C'est ce que Amélie Marot constate dans son mémoire « *L'usage de bardages bois d'essences indigènes et étrangères en Belgique* » (2013). Elle souligne l'importance de savoir ce qui est compris dans les chiffres renseignés, et de les relativiser. Elle cite comme exemple l'encyclopédie en ligne techno-science.net, où l'on peut connaître la consommation d'énergie grise pour un bois de construction indigène, scié, raboté et prêt à l'emploi. Celle-ci est de

← © Fabrice Dor SPW / DGO4

300 kWh / tonne, contre 450 kWh / tonne pour les maçonneries traditionnelles en terre cuite, ou encore 8000 kWh / tonne pour l'acier. Que comprennent ces données ? Qu'en est-il au niveau de l'origine du bois, de son essence, de son traitement en fin de vie, de la mise en œuvre des matériaux? A ces égards, un bois n'est pas l'autre et une essence de bois n'est pas l'autre non plus. L'auteure analyse et compare les différents bois utilisés dans plusieurs constructions. Elle ose aborder des questions taboues, notamment le fait que le label FSC n'est pas spécialement durable, ou encore que le transport par bateau du cèdre du Canada est moins énergivore et polluant que les bois européens acheminés par camion. Elle résume ainsi : « *selon nos 4 indices, ce sont les bardages en cèdre canadien puis en chêne belge qui semblent les plus intéressants au niveau du bilan environnemental. L'afzélia et le douglas arrivent ensuite avec un bilan similaire. En dernier lieu, nous retrouvons le mélèze (surtout si celui-ci est transporté en camion). Toutefois, les impacts sont très variables en fonction du moyen de transport utilisé, de la distance de transport, du type de séchage du bois, du traitement appliqué, de la mise en œuvre du bardage, de sa durée de vie… Les impacts diffèrent donc fortement d'un bâtiment à un autre* ».

Cette étude apporte donc une analyse comparative utile. Il reste à mener une réflexion supplémentaire concernant les aspects sociaux et politiques de l'usage du bois.

Appréhender le quartier plutôt que le bâtiment isolé

Un second enjeu d'avenir dans la construction est d'appréhender plusieurs échelons d'aménagement du territoire. Dans le mémoire « *Approche sociologique de l'habitat périurbain* » (2011), Charlotte Pierson réalise une analyse pointue et comparative entre la Belgique et les Pays-Bas. Son travail est une réflexion cruciale sur l'aménagement du territoire, plaidant pour des études qui ne se limitent pas à l'analyse de simples bâtiments. Des arguments pour un retour à la ville sont accompagnés d'une proposition spatiale visant à densifier le territoire périurbain. L'auteure adopte une démarche transversale au sens des préoccupations des « 4P » du développement soutenable. Cette recherche sur la motivation des habitants laisse entendre que les pouvoirs publics veulent satisfaire les intérêts particuliers des habitants, et beaucoup moins l'intérêt collectif lié à l'aménagement du territoire. Les questions économiques restent à explorer de façon plus détaillée. Au niveau de la fiscalité notamment, il faut noter que le revenu cadastral est supérieur en ville par rapport à la périphérie[1]. Les habitants choisiraient-ils d'habiter en zone périurbaine ou à la campagne si le revenu cadastral y était plus élevé qu'en ville ? La densification périurbaine pourrait-elle se faire en réduisant la superficie et en subdivisant des parcelles de lotissements existantes ?

Un autre mémoire qui apporte une contribution à cette réflexion est celui de Marine Penders, « *Rénovation énergétique des îlots – Stratégie d'intégration des énergies renouvelables dans le but de tendre vers l'objectif zéro-carbone* » (2015). L'objectif « Zero Energy Building » (ZEB) est un moyen de répondre au triple objectif lancé par l'UE pour 2020 : une réduction de 20 % de la consommation en énergie primaire par rapport aux projections ; une diminution de 20 % des émissions de gaz à effet de serre et une inclusion de 20 % d'énergies renouvelables dans la consommation globale. Un bâtiment zéro énergie est un bâtiment pour lequel il existe un équilibre annuel entre la consommation énergétique et la production propre d'énergie renouvelable.

Le champ d'application de cette étude porte sur deux îlots, l'un urbain et l'autre périurbain, situés en province de Liège. L'étude démontre la nécessité de considérer l'îlot comme un tout, ce qui permet notamment de positionner l'exploitation de l'énergie renouvelable à l'endroit le plus propice de l'îlot, optimisant ainsi sa production. Cela permet également de recourir à des systèmes de production intéressants, mais parfois trop coûteux à l'échelle individuelle, et à des systèmes performants, mais conçus pour une échelle plus grande que celle du bâtiment. D'autres avantages sont mis en évidence : optimiser le rendement de l'éventuelle chaufferie, centraliser les éventuelles nuisances à l'endroit le plus adéquat, centraliser la maintenance et la gestion,… Toutes ces économies d'échelle génèrent donc non seulement une économie financière, mais une approche plus globale de la durabilité d'un îlot.

Ce travail met donc en évidence l'importance de l'échelle intermédiaire qu'est le niveau communautaire, dont une des expressions bâties est l'îlot. L'objectif zéro carbone doit se calculer sur un ensemble de logements, plutôt que sur chaque habitat individuel. Il serait sans doute utile que cette étude soit connue des acteurs du développement de nos quartiers. Une piste d'approfondissement du sujet pourrait porter sur le rôle de l'orientation du bâti, des jardins, des rues et des espaces verts.

1 Voir à cet egard « *Réflexion relative à une fiscalité du logement territorialement plus efficiente* » dans Les Echos du Logement N°118 (Ndlr)

La densification

Un troisième enjeu qui se dessine dans les mémoires sélectionnés est celui de la densification de l'habitat. Mathilde Dumas explore les limites psychologiques des citoyens et des communes par rapport à la thématique de la densification de l'habitat (mémoire de Master d'ingénieur civil-architecte intitulé « *L'acceptabilité sociale de la densification dans les lotissements périurbains* » (2016)). En mettant en parallèle les avis des citoyens et des échevins, elle arrive à des solutions innovantes et crédibles, car acceptables. La grande plus-value de son travail réside dans la mise en lumière de l'évolution des mentalités plutôt que dans des solutions architecturales. Il est important cependant de relativiser la complexité et la fiabilité des enquêtes menées auprès des habitants ou des décideurs : leurs réponses restent indicatives, et le rôle du scientifique reste de proposer des solutions valables et durables à long terme, même si elles sont contradictoires par rapport aux préférences à court terme.

Dans son mémoire de Master d'ingénieur civil-architecte intitulé « *Division de logements existants en milieu rural et périurbain* » (2015), Marion Lemonnier aborde également quelques aspects de l'enjeu de la densification. Le mémoire traite d'une problématique typiquement belge : dans un contexte d'éparpillement de l'urbanisation / rurbanisation, la question urbanistique – et notamment la nécessité de densifier et développer des formes d'habitat plus compact – reste extrêmement importante. Le mémoire aborde également des transitions sociétales universelles, comme la redéfinition du noyau familial et du mode de vie, qui font évoluer les besoins en matière d'habitat. Il ouvre ainsi un débat intéressant, prenant en compte non seulement la faisabilité technique, mais aussi les aspects socio-économiques.

Changements climatiques : notre rapport à l'eau

Un quatrième enjeu, apparu dans cette édition 2017 est celui de l'interaction entre l'eau et l'homme, dans un contexte de changements climatiques. Le mémoire de Loïc Dufermont intitulé « *L'aménagement des anciens méandres de l'Escaut, un nouvel outil de valorisation et de gestion du paysage pour les générations futures ?* » est particulièrement intéressant parce qu'il aborde des thèmes cruciaux pour notre futur en matière de développement spatial dans nos régions. L'auteur formule très bien le défi : « *L'activité des hommes est en train de pro-*

fondément changer le climat. Alors que la température ne cesse de monter, le niveau des océans augmente. Cette montée des eaux modifiera profondément le paysage et le regard que l'on porte sur l'eau. Il est donc important d'anticiper ce phénomène en expérimentant des projets qui puissent s'ancrer dans cette évolution. C'est en réinventant les rapports entre l'eau et l'homme que la gestion des risques hydrographiques s'intégrera dans la pratique architecturale et dans le paysage.

Il ne faut pas voir la montée des eaux et les inondations comme un problème, mais comme un potentiel à exploiter pour cohabiter avec elles. »

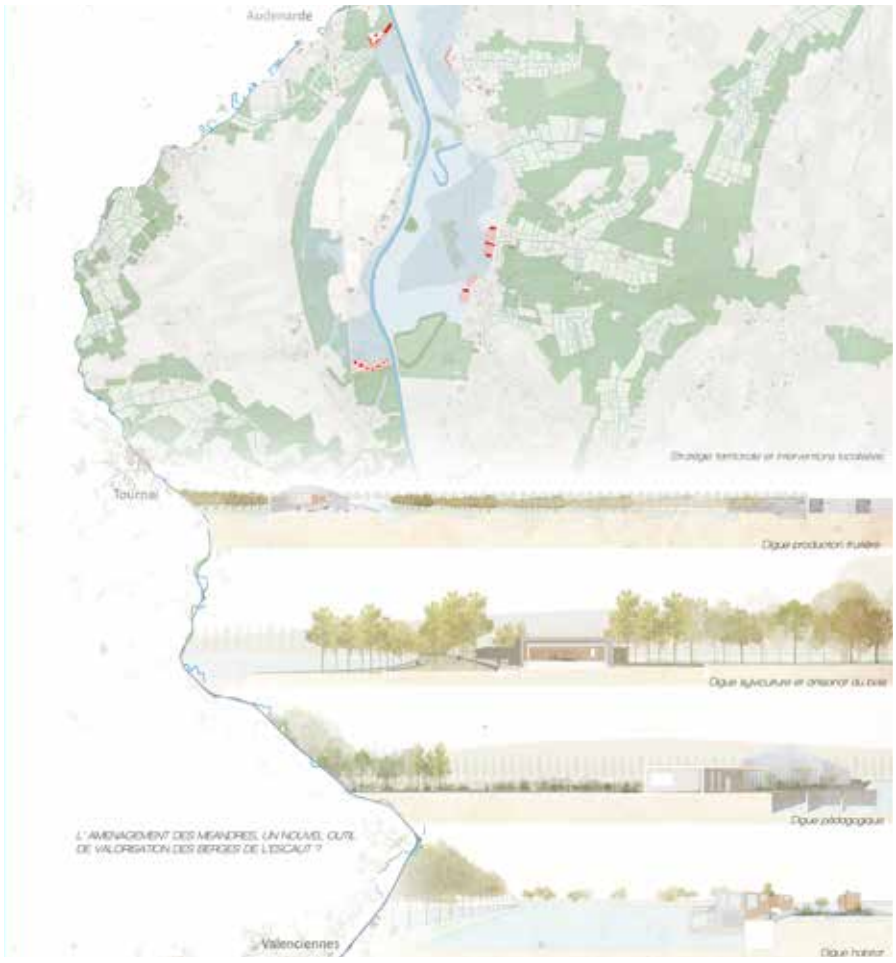
L'auteur adopte une approche novatrice, tout en gardant une certaine lucidité par rapport au contexte réel de la région de l'Escaut, entre Valenciennes et Audenarde, en passant par le point central qu'est Tournai. L'étude montre comment l'architecture, le paysage, l'eau et l'homme peuvent trouver une nouvelle harmonie, en donnant à chacun une place appropriée.

Le Monde, notre village

Un cinquième et dernier enjeu abordé concerne d'autres contextes que l'Europe. De plus en plus, les universitaires peuvent s'engager dans des programmes d'échanges (Erasmus, CIUF,...) et ainsi étudier des réalités autres que celles de leur propre pays. Ces opportunités stimulent non seulement une coopération au développement, mais plus encore une meilleure appréciation de modes de vie montrant une attitude de respect pour un monde plus durable. L'étude de contextes hors européens permet d'approcher de remarquables cultures en matière d'habitat et des modes de construction traditionnelle. Ce genre d'étude peut nous inspirer dans nos recherches pour un habitat plus durable. En appréciant d'autres contextes, nous tirons des enseignements qui peuvent s'appliquer au nôtre.

C'est ce que Tiphaine Delporte nous montre dans son mémoire « *Architecture vernaculaire au Togo : habitats, modes de vie, codes sociaux et leurs rôles dans la production d'espaces* » (2015). Elle se livre à un véritable parcours initiatique aux accents anthropologiques. Par un travail très personnel et journalistique, réalisé sous la forme d'un carnet de voyage, elle sort des sentiers battus et nous montre le respect pour la construction traditionnelle au Togo.

Accentuer l'importance des routes ancestrales (comparables aux chaussées romaines dans nos pays) est une thématique d'importance quasi mondiale. Denis Piron, lauréat en 2013, a réalisé une intéressante étude d'analyse morphologique et paysagère d'une partie d'un chemin ancestral péruvien (mémoire intitulé « *Qhapaq Ñan (Chemin Principal Andin) au Qollasuyu : Paysage, Morphologie, Patrimoine linéaire* »). L'auteur a basé sa recherche sur son expérience personnelle et son travail sur le terrain. Ce futur ingénieur s'est penché sur plusieurs dimensions du chemin principal andin : à la fois spatiale, temporelle, technique, sociale, ou formelle. En s'appuyant sur le passé, l'auteur développe une vision durable dans le futur.



Réflexions finales

Aujourd'hui, plus que jamais, il devient indispensable de repenser en profondeur le mode de vie et de fonctionnement de notre société.

Le jury du MTA Architecture encourage les étudiants à développer des conclusions élaborées, innovantes et critiques. Dans leurs mémoires, ils peuvent aller en profondeur dans leurs conclusions et oser remettre en question ce qui semble acquis, en faisant preuve de créativité et d'innovation. La mise en œuvre d'une approche holistique à 360°, peu importe le sujet, est primordiale. Même si tous les aspects ne sont pas approfondis dans la recherche ou dans le projet d'architecture, il est important d'en avoir conscience et d'au moins les mentionner ainsi que de bien les situer dans un cadre global de durabilité, et d'en spécifier les pistes de recherches et d'actions futures.

C'est à l'ensemble du monde de l'enseignement en architecture qu'il revient de sensibiliser et de former tant les étudiants que les professionnels à l'intégration des critères sociaux, environnementaux et de participation dans leurs travaux, pour contribuer de manière significative à une transition vers un développement plus soutenable.

Les mémoires cités dans cet article et primés au *Master's Thesis Award Sustainable Architecture* sont consultables sur le site web de la Fondation pour les Générations Futures : http://www.foundationfuturegenerations.org/fr/inspiration-portal

↑ Loïc Dufermont, « *L'aménagement des anciens méandres de l'Escaut, un nouvel outil de valorisation et de gestion du paysage pour les générations futures ?* », mémoire de fin d'études réalisé en vue de l'obtention du diplôme d'architecte (LOCI-Tournai, UCL), 2016.

Paille et bois : deux matériaux naturels porteurs d'avenir !

PAR SAÂD KETTANI
Journaliste

Utiliser les matériaux naturels comme la paille, le chanvre, le bois, la pierre, la terre ou d'autres sous-produits agricoles pour construire et rénover son logement… Le concept fait de plus en plus d'adeptes en Wallonie !

Encore peu connus du grand public, ces matériaux naturels offrent une alternative intéressante au parpaing, béton et aux produits d'isolation conventionnels comme les laines minérales et les isolants synthétiques. Très souvent disponibles en circuits courts, ils permettent également aux utilisateurs de réaliser des économies tout en soutenant les producteurs locaux.

Une réponse à la PEB

Depuis plusieurs années, la réduction des consommations d'énergie dans le secteur du bâtiment (et plus précisément des besoins en chauffage) est devenu l'objectif de nombreuses initiatives politiques. La mise en œuvre de la directive européenne concernant la performance énergétique des bâtiments (PEB) en est l'exemple actuel le plus frappant. « *Si les exigences en matière de performance énergétique des bâtiments (PEB) sont de plus en plus sévères, aucune prescription n'impose encore l'utilisation de matériaux durables et / ou naturels pour les atteindre* », explique Benoît Fourez, attaché au département de l'Energie et du bâtiment durable à la DGO4. « *Pour évaluer la performance énergétique d'un bâtiment, les matériaux sont considérés pour leur pouvoir isolant et non pour leurs caractéristiques naturelles et durables.* »

Et c'est donc sur une base volontaire qu'architectes et maîtres d'ouvrages choisissent d'atteindre des objectifs plus ambitieux en termes d'éco-construction. « *Si nous considérons avec beaucoup d'attention la performance énergétique des bâtiments, nous nous efforçons d'intégrer cette thématique dans un contexte plus large qui allie les préoccupations environnementales, sociales et économiques du secteur de la construction. Dans cet esprit, la Wallonie soutient des programmes de recherche et des initiatives privées – via notamment l'appel à projets Bâtiments exemplaires Wallonie – pour promouvoir l'utilisation de matériaux et de techniques durables.* »

Au-delà de la performance énergétique

De récentes études montrent en effet que l'utilisation des matériaux naturels se prêtent particulièrement bien aux nouveaux modes constructifs qui visent à atteindre des performances élevées en termes de confort et de santé des occupants, d'efficacité énergétique, de qualité du bâti, de durabilité… tout en privilégiant les ressources locales et les circuits courts. « *Nous constatons que les candidats à la construction et à la rénovation d'un bâtiment sont de plus en plus sensibilisés aux avantages qu'offrent certains matériaux naturels, et ce tant en matière de confort, de santé que d'impact sur l'environnement* », précise Monique Glineur, directrice de la Direction des Bâtiments durables à la DGO4. « *Attentifs aux attentes du marché, certains promoteurs immobiliers s'intéressent également aux techniques durables pour se démarquer de la concurrence.* »

Paille et bois

Portés par cette dynamique, certains matériaux comme la paille ou le bois répondent à cette triple préoccupation de durabilité, d'efficacité énergétique et de profitabilité économique. « *En Wallonie, l'ossature bois a le vent en poupe car c'est un mode constructif durable, léger et résistant qui intègre l'isolation dans sa structure* », explique encore Benoît Fourez. « *On évite ainsi la mise en place d'un mur porteur doublé d'une isolation. Sans compter que ces techniques de construction sont désormais bien maîtrisées car elles s'inspirent d'un savoir-faire traditionnel utilisé depuis longtemps pour les toitures. Le recours à la paille comme matériau isolant est moins fréquent car la filière professionnelle est plus confidentielle. En règle générale, ce matériau isolant peu onéreux à la base est plutôt utilisé en milieu rural, par des auto-constructeurs qui souhaitent s'investir dans leur projet. Dans ce domaine, notre ambition est de mettre en avant les atouts du matériau afin de contribuer au développement du secteur.* »

Programmes de recherche

Dans le cadre de l'appel à projets ERable (initié en 2011) portant sur l'Efficacité énergétique et l'énergie renouvelable, organisé par le Département de l'énergie et du bâtiment durable à la DGO4, conjointement avec le département des programmes de recherche de la DGO6, ont été sélectionnés, parmi d'autres, les projets aPROpaille et Enecobois. Ces deux projets interdisciplinaires ont pour objectif d'une part d'étudier le comportement, les performances et les meilleures conditions de mise en œuvre de la paille comme matériaux de construction isolant et d'autre part de cerner les bénéfices du bois dans les bâtiments depuis leur construction jusqu'à leur démolition, en passant par leur occupation au cours du temps.

« *Le programme ERable a été initié pour soutenir la création d'activités innovantes en énergie durable en Wallonie et renforcer la compétence scientifique et technique des universités, des hautes écoles, des centres*



de recherche et des entreprises wallonnes en matière de recherche en énergie », précise Laurence Polain, attachée à la direction de la Promotion de l'énergie durable de la DGO4. « *Les résultats des projets lauréats visent idéalement à déboucher sur une exploitation concrète en Wallonie.* »

Projet aPROpaille

« *L'une des conditions de participation à l'appel à projets ERable était de construire un projet porté par un consortium de différents partenaires* », souligne encore Laurence Polain. « *Dans cet esprit, la recherche aPROpaille a rassemblé les compétences d'une équipe composée de trois pôles complémentaires. Un pôle académique rassemblant des chercheurs issus de trois unités universitaires (UCL (Architecture), ULg (Génie des matériaux) et Gembloux (Mécanique agricole)), un pôle industriel représenté par les collaborateurs de la jeune entreprise wallonne ‹ Paille-Tech › spécialisée dans la construction de bâtiments préfabriqués en paille, bois et terre et un troisième pôle représenté par le bureau d'études ICEDD qui a travaillé notamment sur l'analyse du cycle de vie et les techniques agricoles.* »

Pour les besoins de cette étude, le consortium a entrepris toute une série de travaux d'inventaires de bâtiments en paille, modes constructifs et coûts, de tests scientifiques réalisés en laboratoire, d'analyses de cycle de vie, du monitoring de trois types différents de bâtiments en paille et de simulations sur logiciels des propriétés hygrothermiques des matériaux et des modules constructifs.

« *Pour les tests en laboratoire, l'équipe d'aPROpaille a notamment mesuré la conductivité thermique de la paille avec un équipement innovant développé pour l'occasion. Cet équipement a en effet permis d'effectuer des tests grandeur nature sur des ballots de paille entiers et non sur de simples échantillons. Les conclusions de la recherche, qui ont été largement diffusées au niveau international, ont mis en lumière comment le Lambda – la conductivité thermique – est plus favorable lorsque les fibres sont perpendiculaires au flux de chaleur.* »

Les conclusions de ces analyses montrent que la paille offre une bonne performance d'isolation, une forte inertie thermique et une certaine capacité à réguler l'humidité intérieure. Le projet a analysé comment l'utilisation de ce matériau en éco-construction permet également de limiter l'utilisation des ressources naturelles, valoriser les filières courtes, stocker temporairement du CO_2, réduire les émissions atmosphériques et envisager la réduction de déchets de construction.

« *Trois vade-mecum destinés tant au grand public, qu'aux agriculteurs, aux scientifiques ou aux professionnels de la construction sont désormais disponibles sur Internet* », conclut Laurence Polain. « *Convaincus du bien-fondé de ce projet, les clusters en éco-construction de Wallonie, de Bruxelles et de Flandre ont en outre décidé de prendre en charge la plateforme interactive d'aPROpaille.* » Tous les résultats de la recherche et les vade-mecum sont téléchargeables à l'adresse www.apropaille.be.

Projet Enecobois

Mis en place par le Centre Technique de l'Industrie du Bois et par l'École Polytechnique (service 4MAT) de l'ULB, le projet Enecobois vise la réduction de l'impact énergétique de la filière bois-construction en Wallonie. Initié en 2012, ce projet utilise l'analyse multicritère du cycle de vie (ACV) pour mettre en évidence les bénéfices de l'usage de produits bois-construction, en révéler les limites environnementales et lister les voies d'amélioration possibles. « *Pour les besoins de cette étude, les chercheurs ont pris en compte trois échelles distinctes : les éléments de construction en bois, les bâtiments entiers et le secteur ‹ bois construction › wallon* », explique Gilles Tihon, attaché à la Direction de la Promotion de l'énergie renouvelable à la DGO4.

↑ **Maison très basse énergie à Stavelot combinant bois et paille**

— ACV des produits en bois *from cradle to gate* (*du berceau à la porte*)

Les initiateurs du projet Enecobois ont dans un premier temps réalisé une étude auprès de six entreprises wallonnes actives dans la fabrication de produits à base de bois : un producteur de bois scié et raboté, un producteur de poutre en bois lamellé collé, un producteur de panneaux MDF, un producteur de bardage, un producteur de parquet et un producteur de châssis. « *Pour toutes ces entreprises, une ACV a été réalisée afin de déterminer l'impact de chaque étape du processus de fabrication sur le réchauffement climatique, la destruction de la couche d'ozone, l'acidification, la création d'ozone, l'épuisement des ressources naturelles et des énergies fossiles* »

— ACV de bâtiments en bois from cradle to grave (du berceau à la tombe)

Une analyse appliquée au bâtiment a ensuite permis d'évaluer les impacts environnementaux du bois au niveau des quatre phases de son cycle de vie : la production des éléments du bâtiment, la construction, l'utilisation du bâtiment et la fin de vie des matériaux. Pour les besoins de cette analyse, le programme a étudié 4 types de constructions en bois (ossature bois, madriers empilés, poteaux-poutres et panneaux contrecollés) et établi une ACV comparative bois / béton (maison de 150 m² dotée de 4 façades, 2 niveaux et des équipements techniques standards). « *Cette recherche a montré que si les performances d'isolation étaient identiques à celle du béton, l'impact climatique était inférieur en phase de production, de construction, de fin de vie, de recyclage et de récupération des matériaux* ».

— ACV du secteur du travail du bois en Wallonie

Pour les besoins de cette dernière analyse, les chercheurs ont pris en compte une série de données économiques comme l'utilisation des produits intermédiaires, la production des produits finaux, les importations, les exportations… et les a confronté aux données environnementales que sont l'utilisation des ressources, les émissions, la production de déchets, etc. L'unité fonctionnelle utilisée pour ces calculs est le million d'euros. « *Il en ressort que l'impact en émission de gaz à effets de serre du secteur du bois est très faible, inférieur à l'impact du secteur de l'acier, du béton, ou même des services* ». A l'issue de l'étude, plusieurs documents ont été réalisés pour expliquer le bon usage du bois dans le secteur de la construction, procurer les techniques adéquates de mise en œuvre à moindres impacts et développer des outils permettant de mieux caractériser les ressources. Toute la recherche et ses résultats se trouve sur le site : www.enecobois.be

Bâtiments exemplaires Wallonie (BATEX)

Projet « *Elle me botte !* » : une combinaison inédite paille et bois

Ingénieur industriel en agronomie de formation et père de trois enfants, Olivier Georges habite à Stavelot, région dans laquelle il enseigne. Propriétaire depuis 2015 d'une maison très basse énergie qui combine les techniques de l'ossature bois et de l'isolation en ballots de paille, il est l'un des lauréats du concours BATEX 2012.

A première vue, rien ne différencie la bâtisse des autres maisons de la région : 176 m² nets répartis sur deux niveaux orientés plein sud + un garage conçu comme un espace tampon au nord. « *Mon objectif était de construire une habitation durable qui nous permettait de contrôler notre impact environnemental tant au niveau de la construction que du chauffage, de l'évolution du bâtiment et du recyclage des matériaux* », explique-t-il. « *Nous souhaitions également bénéficier d'une maison saine dotée d'un excellent confort thermique et acoustique.* »

— Auto-construction

Bon bricoleur mais disposant d'un budget limité, Olivier Georges se met en quête d'un mode constructif qui allie le meilleur des deux mondes : du 100 % durable à un prix très raisonnable. « *Je voulais une maison très basse énergie, voire passive, tout en évitant les surcoûts habituellement liés à ce genre de constructions. Il nous fallait dès lors trouver un mode constructif facilement réalisable en autoconstruction et utilisant des matériaux locaux pas trop chers. Après m'être renseigné auprès de spécialistes, mon choix s'est porté sur une construction combinant la paille et l'argile. La paille était disponible pour une somme relativement modique chez un agriculteur de la région et l'argile se trouvait sur place, sur mon terrain.* »

Après avoir consulté un consortium d'architectes flamands spécialisés dans les constructions en paille, il s'en va glaner des informations supplémentaires auprès d'un expert en Suisse. De son côté, Stephen Toumpsin, l'architecte liégeois qu'il choisit pour la conception et la réalisation du chantier rassemble une documentation quasi exhaustive. « *En m'appuyant sur toutes les informations glanées ici et là, j'ai établi un cahier des charges qui tenait compte à la fois du budget de mon client, de sa capacité à prendre en charge une partie de la construction, des performances énergétiques qu'il souhaitait atteindre et des contraintes et avantages inhérents à la localisation de son terrain et au choix particulier de la technique constructive.* »

Combinaison bois-paille

D'un commun accord, Olivier et Stephen optent pour une combinaison ballots de paille et ossature bois inédite. « *L'ajout d'une ossature bois pour les murs extérieurs n'entraînait pas de gros frais supplémentaires et apportait des avantages non négligeables* », explique Stephen Toumpsin. « *Les ballots pouvaient être disposés sur champ, ce qui limitait l'épaisseur des murs, vu l'usage de grands ballots. L'ossature bois éliminait tous les risques de tassement de la paille et les caissons de bois remplis d'argile permettaient au bâtiment de disposer d'une belle inertie très utile pour éviter les écarts de température et la surchauffe en été ; elle sert en outre de régulateur hydrique.* »

De l'intérieur vers l'extérieur, les murs « bois-paille » sont composés d'une finition en argile plafonnée sur des nattes de roseaux agrafées sur l'ossature bois de 14 cm de largeur. Les caissons de l'ossature bois remplis d'argile sont hermétiquement fermés avec des panneaux de bois « naturespan » qui assurent l'étanchéité du bâtiment. Contre ces panneaux, les ballots de pailles de 70 cm d'épaisseur sont empilés les uns sur les autres sur champ et sont protégés avec une couche d'argile projetée. L'isolation de cette structure est parachevée par une membrane pare-pluie et un bardage en douglas issu de forêts locales.

« *Comme nous avons opté pour des chassis en double vitrage fabriqués dans la région plutôt que des chassis passifs triple vitrage importé d'Autriche, nos performances thermiques dépassent de peu celles du standard passif* », explique encore Olivier Georges. « *Mais comme nous nous chauffons uniquement avec un poêle à bois, l'investissement dans les chassis passifs n'aurait été rentable qu'au bout d'un siècle. Pour l'eau chaude, nous avons opté pour un boiler thermodynamique alimenté avec des panneaux photovoltaïques.* »

➔ **Maison très basse énergie à Stavelot combinant bois et paille**



Leçons à tirer de l'académie WISBA

PAR KAREN ALLACKER
Professeur à la KULeuven, chargée des cours « *Building Engineering, Environment and Sustainable Development* », membre du jury WISBA

DAMIEN TRIGAUX
Chercheur à la KULeuven dans le même domaine.

& HAN VERSCHURE
Professeur émérite à la KULeuven, Président du Jury MTA-HERA

WISBA, la *Wienerberger Sustainable Building Academy* (Académie Wienerberger du Bâtiment Durable), est un programme éducatif dans le domaine de la construction durable qui a été mis en place pour la première fois en janvier 2013. WISBA s'adresse aux étudiants en architecture, en ingénierie de la construction et en sciences de l'environnement qui ont prouvé leur motivation dans le secteur de la construction durable et souhaitent étendre leurs connaissances et expérience dans ce domaine. Les pays participants changent chaque année avec pour objectif de propager plus largement le thème de la construction durable. Les pays ayant participé à ce programme ces dernières années sont la Suisse, l'Autriche, l'Allemagne, l'Italie, la Belgique, la Hongrie et la Pologne.

Les thèmes abordés correspondent aux développements actuels dans le domaine de la construction durable au niveau européen et aux centres d'intérêts du groupe Wienerberger. La théorie scientifique dans le domaine de la construction durable est mise en lien avec l'expérience pratique. Des exemples de sujets abordés sont les indicateurs environnementaux, les labels de certification « construction durable » comme BREEAM, LEED et DGNB, les systèmes de parois efficaces en terme d'utilisation des ressources et l'analyse détaillée de bâtiments durables.

La suite du texte traite des leçons à tirer du projet WISBA 2015. Celui-ci avait pour thème le développement d'un bâtiment « low-tech » qui satisfait aux exigences de la construction durable et ce pour différents scénarios futurs. Le Bâtiment 2226 du bureau d'architecture Baumschlager Eberle a été choisi comme cas d'étude, vu le caractère innovant de ce bâtiment « low-tech ». Il s'agit d'un immeuble de bureaux situé dans le Vorarlberg en Autriche avec les caractéristiques suivantes : bâtiment ultra-basse énergie, murs monolithiques composés de deux briques successives, sans isolant (sauf pour le toit et le plancher), absence de système de chauffage et de refroidissement et une ventilation naturelle.

L'objectif de ce projet était d'analyser la robustesse du concept « low-tech » face à différents scénarios futurs en matière de changement climatique et de modifications d'affectation. Pour atteindre cet objectif, une approche holistique a été utilisée. Dans un premier temps, le bâtiment a été analysé en détail en matière de performance énergétique, d'impacts environnementaux et de coûts financiers sur l'ensemble du cycle de vie, du confort et de l'adaptabilité / flexibilité. A partir des leçons tirées de l'analyse, les étudiants ont proposé différentes stratégies pour améliorer le bâtiment.

L'étude a démontré que la performance du bâtiment était bien supérieure aux standards actuels, même si des améliorations mineures peuvent être mises en place pour augmenter la résilience du bâtiment face à des changements futurs. La forme cubique et rationnelle du bâtiment induit des besoins faibles en énergie et une consommation limitée de matériaux. Tout changement apporté à la forme du bâtiment a dès lors comme conséquence une augmentation de ses impacts environnementaux et coûts financiers.

L'analyse du bâtiment dans le cadre d'un scénario futur pour 2050, tenant compte de températures extérieures plus élevées, a démontré une faible diminution de la consommation d'énergie en hiver, combinée à d'importants problèmes de surchauffe en été. Différentes stratégies ont été développées pour faire face à ces problèmes de surchauffe, dont les principales sont l'application de protections solaires à haute réflexion et l'augmentation de la masse thermique du bâtiment. Les hauteurs sous plafond importantes, qui sont appliquées dans le Bâtiment 2226, apparaissent essentielles pour éviter les problèmes de surchauffe.

La flexibilité du bâtiment et les possibilités de changement d'affectation sont optimales. Différentes options de changement d'affectation ont été testées, nécessitant des modifications limitées de la structure existante. Les types d'affectation analysés comprennent des logements conventionnels, des logements pour étudiants, des bureaux partagés et des garderies d'enfants. La subdivision des plans d'étages de type ouvert est cependant limitée par le nombre et la taille des fenêtres. De plus, le fonctionnement correct de la ventilation naturelle s'avère être un défi dans le cas de plans d'étages fortement subdivisés.

Un projet alternatif avec un atrium central a été évalué avec pour objectif d'augmenter la ventilation naturelle et de permettre une meilleure pénétration de la lumière naturelle à l'intérieur du bâtiment. De nouveau, différentes affectations ont été analysées. Le concept du bâtiment « low-tech » a été adapté avec succès à ce projet alternatif.

Sur la base du projet WISBA 2015, nous pouvons conclure que des recherches supplémentaires concernant le design de bâtiments adaptés au futur dans le contexte belge s'avèrent nécessaires car cet aspect a été très peu étudié jusqu'à présent. Des données climatiques précises, actuelles et futures seraient très utiles pour révéler l'étendue des charges thermiques que le bâtiment

devra supporter. De plus, les possibilités d'utiliser la ventilation naturelle dans le scénario climatique futur devrait être analysées plus en détail et comparées à d'autres stratégies de ventilation. Cette comparaison devrait également prendre en compte les coûts financiers et les impacts environnementaux, ce qui n'a pas été fait jusqu'à présent. En outre, il conviendrait d'analyser le potentiel des caractéristiques du bâtiment (forme, capacité thermique, orientation…) pour faire face aux changements climatiques pendant sa durée de vie. La production de bâtiments adaptés et adaptes permettrait d'eviter des coûts d'exploitation et de rénovation élevés et de les rendre plus résilients face aux changements futurs.

De manière générale, le programme WISBA a été accueilli favorablement par les étudiants, qui ont particulièrement apprécié le travail interdisciplinaire en groupe. De plus, ils ont appris énormément des ateliers intensifs supervisés par plusieurs professeurs d'université avec une expertise variée, abordant les aspects de durabilité sous des angles différents. Enfin, ils considèrent cette expérience internationale comme une valeur ajoutée pour leur formation.



➔ « Cette année, le projet WISBA avait pour but de conceptualiser une construction dite ‹ low-tech › afin qu'elle rencontre les critères des bâtiments durables dans divers scénarios futurs pertinents. C'est le concept du bâtiment de bureaux 2226 de l'architecte Eberle Baumschlager qui a été choisi comme cas d'étude grâce à son innovation. Il s'agit d'un bâtiment à plusieurs étages, situé à Vorarlberg (Autriche) qui, entre autre, possède les caractéristiques suivantes :

- **Bâtiment très basse énergie ;**
- **Murs composés d'une double couche de briques d'argile ;**
- **Pas d'isolation additionnelle (excepté au niveau de la toiture et du sol) ;**
- **Pas de système de chauffage ou de conditionnement d'air.**

Le but était donc d'estimer à quel point le concept est solide à travers différents scénarios futurs de changement climatique et de changement de fonctions :

- **Analyse de la performance énergétique ;**
- **Analyse du cycle de vie ;**
- **Analyse du cycle des coûts ;**
- **Analyse du cycle de vie de la conception et du confort. » ***

Photographie : © Martin Krause

* « *Analyse du cycle de vie et coûts du cycle de vie de matériaux régénératifs : Analyse comparative dans le secteur résidentiel belge* » Mémoire de fin d'études réalisé en vue de l'obtention du grade d'Ingénieur civil Architecte par Florence Delvenne (ULg), extrait p. 29-31.

Éco-quartier de la Fontaine Saint-Jean : l'espace public au centre de la réflexion

PAR BENJAMIN ROBINSON
artau architectures scrl / Architecte associé administrateur

La régie communale autonome d'Engis a initié la construction d'un quartier durable de plus de 150 logements sur une friche communale située au centre d'Hermalle-sous-Huy. Le projet, confié au bureau d'architecture artau, intègre les principes du développement durable d'un point de vue économique, social et environnemental et donne une place prépondérante aux espaces publics.

L'organisation de l'espace public comme point de départ

La conception de l'éco-quartier de la Fontaine Saint-Jean repose sur une réflexion autour de l'organisation des espaces publics. L'intention première des concepteurs était en effet de créer une place publique au sein de l'entité d'Hermalle-sous-Huy. Le projet offre en outre une nouvelle liaison où l'usager faible est prioritaire entre deux ensembles résidentiels existants.

Implanté dans un site verdoyant, le projet, qui regroupe 153 logements, une crèche et des services de proximité s'articule ainsi autour d'une place centrale multifonctionnelle destinée à servir de principal lieu de rencontre entre les habitants.

L'implantation des bâtiments structure le quartier en définissant un « espace rue » continu, qui regroupe les fonctions de la sphère publique comme la place et la plaine de jeux. Cet espace est clairement différencié des intérieurs d'îlots, regroupant quant à eux les fonctions de la sphère privée et collective comme les jardins privatifs et les potagers partagés.

Des contraintes transformées en atouts écologiques

Un des défis du projet consistait à protéger le lieu des nuisances acoustiques et visuelles de la nationale 90 toute proche.

Les déblais des terres du chantier ont été intégralement réutilisés sur le site pour créer un merlon végétalisé protégeant le quartier de la vision et du bruit automobile. Le paysage est ainsi recadré sur les carrières situées de l'autre côté de la Meuse.

En collaboration avec les acteurs locaux, une mare didactique a été conçue à proximité de la place et de la crèche. Elle recueille l'eau des toitures des bâtiments et permet de temporiser les crues plus importantes. Lieu au biotope riche, la mare a aussi vocation d'être un outil pédagogique pour sensibiliser chacun au cycle de l'eau et au rôle citoyen que chacun peut y jouer.

Des circulations favorisant la mobilité douce

Les différents espaces de rencontre du quartier sont mis en relation par diverses circulations de mobilité douce telles que des « zones 30 », des piétonniers, des pistes cyclables et des espaces partagés. Les matériaux perméables qui les composent (dolomie, espaces verts, pavés à joints ouverts…) permettent une infiltration naturelle de l'eau de pluie dans le sol. La place et les principaux axes de circulation du quartier sont mis en lumière par un système d'éclairage LED basse consommation d'énergie.

Des aménagements évolutifs

La durabilité de l'espace public se retrouve également dans la flexibilité et l'adaptabilité des aménagements urbains. Abrités sous de grandes toitures continues, plusieurs ensembles de carports et de rangements extérieurs permettent d'intimiser les intérieurs d'îlots et de recadrer les perspectives. Ces abris peuvent en outre être utilisés comme kiosques ou lieux de rassemblement couverts pour la vie du voisinage. Penser durable, c'est concevoir aujourd'hui des espaces conciliant les exigences pratiques des habitants et les demandes commerciales des promoteurs,



tout en laissant la possibilité d'une reconversion aisée le jour où la voiture individuelle sera moins présente. « Permettre » aujourd'hui mais déjà proposer une alternative et une reconversion possible pour demain. Proposer plutôt qu'imposer.

Les frontages sont conçus dans le même esprit : réinterprétant l'avant-cour de l'habitat vernaculaire, ceux-ci sont traités en grandes « cours ouvertes » en dolomie séparant la façade avant de la chaussée. Ce dispositif permet de conserver un « espace rue » visuellement ouvert favorisant la rencontre et la convivialité. Cela offre en outre à chacun la possibilité d'y stationner son véhicule tout en laissant l'opportunité de transformer le frontage en grande cour partagée pour une fête du quartier ou pour une partie de pétanque entre voisins.

Conception modulaire de l'habitat

Le concept constructif des bâtiments est à la genèse de la conception de l'ensemble des habitations. Développé en partenariat avec un industriel (Prefer) et une entreprise de construction (Wust) locaux, le « bouwteam » a mis au point un système constructif modulaire reposant sur des éléments préfabriqués en béton et en béton de bois.

La structure des bâtiments est constituée de planchers en hourdis portant de mitoyen à mitoyen, permettant aux espaces de vie des logements (cuisine et séjour), libérés des contraintes structurelles, d'être largement ouverts, fluides et lumineux.

Quelle que soit la typologie du logement (ou autre affectation), la trame en « plan libre » reste identique afin d'avoir une superposition parfaite des éléments porteurs (murs de refend) et des gaines techniques. Les éléments techniques et structurels sont donc rationalisés et implantés de manière similaire indépendamment de la programmation pour pouvoir superposer tout type de programme. Cette approche modulaire en « plan libre » offre une possibilité d'adaptabilité et de reconversion aisée et peu onéreuse de l'habitation.

Isolation et inertie thermique

La préfabrication modulaire a été également développée pour établir l'enveloppe du bâtiment. Les éléments monolithiques de façade, préfabriqués à 10 km du site, sont constitués d'une couche de béton d'argex et d'une couche de béton de bois. Côté intérieur, le béton d'argex assure la structure du bâtiment, l'inertie thermique et la masse nécessaire pour isoler acoustiquement chaque entité de logement. Côté extérieur, le béton de bois, composé d'un mélange de copeaux de bois minéralisés, joue le rôle d'isolant thermique. La préfabrication d'éléments multicouches aux propriétés diverses permet d'atteindre les performances énergétiques visées tout en assurant un confort intérieur important pour les habitants. La conception en « bouwteam » en amont du projet permet d'optimiser les différents détails d'assemblage et la vitesse de réalisation.

Durabilité sous tous ses aspects

La mitoyenneté et la compacité énergétique des bâtiments permet au projet d'atteindre la densité souhaitée au centre du bourg tout en gardant une échelle humaine, de vastes espaces verts et de nombreux lieux de rencontre appropriables par les habitants. La mixité sociale et générationnelle liée à la diversité des types de logements proposés favorise l'échange et la vitalité au sein du quartier. Ces différents facteurs concourent au même objectif : redonner à tous et le plus longtemps possible l'envie de réinvestir son quartier. A l'aube du réchauffement climatique et en connaissance de l'impact CO_2 lié au transport, on peut supposer que réapprendre à vivre dans son quartier contribue durablement à la sauvegarde de l'environnement.

↑ La configuration de la place tend à répondre à divers besoins à l'échelle du quartier : une plaine de jeux en lien avec la crèche, un vaste carré vert dégagé permettant d'accueillir les jeux de ballon ou un chapiteau ainsi qu'un espace arboré en dolomie faisant office de parking de délestage.

Vers une politique de la Ville — Développer des « Quartiers Nouveaux »

PAR JOSIANE PIMPURNIAUX
Directrice de la Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture – DG04 / SPW

Dès 2040, la Wallonie devrait compter pas moins de 435.000 habitants supplémentaires. Outre la nécessité de création annuelle de 12.000 logements, cet accroissement de la population, s'inscrit dans un changement sociétal très large, mâtiné de technologies émergentes, de constante évolution des moyens de production et de gestion énergétique, le tout modifiant fondamentalement nos comportements de vie.

Face à ces enjeux, dans sa déclaration de politique régionale 2014-2019, le Gouvernement wallon a affirmé sa volonté de mener une politique équilibrée de renouvellement et de développement territorial, particulièrement axée sur la création de « Quartiers Nouveaux », tant urbains que ruraux.

Les visions et perspectives, offertes par la « Ville de demain » face aux défis sociaux, économique et environnementaux, doivent être abordées aussi bien au niveau des quartiers que dans un contexte territorial plus large.

Afin de répondre à l'évolution attendue de la population et dans le cadre des projets de développement ou de renouvellement urbain d'envergure en Wallonie, la Conférence Permanente du Développement Territorial – CPDT – s'est donc vu, dans un premier temps, confier comme missions l'identification et l'optimisation des localisations potentielles, ainsi que la quantification et l'agencement de leurs besoins en logements et services.

Dans la foulée, le 17 novembre 2015, le Gouvernement wallon a lancé un premier appel à destination des communes qui souhaitaient adhérer à des projets partenariaux en s'inscrivant dans une démarche globale et intégrée de développement durable répondant au référentiel wallon des « Quartiers Nouveaux ».

La ville de demain nécessite d'être pensée, car les innovations technologiques ne résolvent pas tout et les projets doivent s'enrichir d'idées novatrices qui refonderont les agglomérations du futur. Ceci implique une participation à une démarche partenariale, directement intégrée aux projets urbains, et permettant de fédérer les citoyens avec les acteurs privés, associatifs et publics.

Au regard de ces objectifs, le Gouvernement a établi les critères de sélection de projets relevant d'échelles régionale, supralocales ou locales, répondant au référentiel des « Quartiers Nouveaux ».

Ainsi, pêle-mêle, et de manière non-exhaustive, on notera qu'ils doivent, de façon innovante et exemplative : comprendre une justification en termes de structuration du territoire wallon, répondre aux enjeux démographiques et à la dynamique immobilière existante, justifier du réalisme de leur montage financier, apporter une solution aux enjeux et objectifs régionaux de développement territorial, lutter contre l'étalement urbain, participer au développement socio-économique, promouvoir l'attractivité territoriale, permettre l'utilisation rationnelle des territoires et des ressources, proposer une gestion qualitative du cadre de vie, établir la maîtrise de la mobilité.

L'ambition du Gouvernement wallon vise en effet à promouvoir et encourager l'innovation à travers ces quartiers de demain en les inscrivant dans une démarche de « ville intelligente » ou de « territoire intelligent ».

Pour être éligibles, les communes étaient donc invitées à proposer des projets dont elles gardaient la maîtrise foncière directement ou, le cas échéant, indirectement via une convention d'aménagement signée avec des organismes de droit public, privé ou mixte.

Les territoires concernés devaient s'inscrire en extension d'une urbanisation existante et, soit faire partie du potentiel répertorié par la CPDT, soit répondre à une série de critères tels que présenter un engagement, éventuellement à court terme (minimum 2 hectares dans les 3 prochaines années), pour une superficie, à terme, de minimum 15 hectares, localisée en zones destinées à l'urbanisation, à l'aménagement communal concerté (ZACC) ou située dans le périmètre d'un site à réaménager (SAR), comprenant au maximum 10 % de superficie bâtie, mais permettant de développer un projet de quartier urbain ou rural d'envergure en participant à la structuration de l'espace tant local que régional.

Ainsi, les « Quartiers Nouveaux », adéquatement localisés au sein d'espaces ruraux ou semi-urbains, pourront se développer sous forme d'une ville nouvelle, valorisant des lieux multifonctionnels et attractifs.

L'appel à projet fut un succès et, au 25 mars 2016, 25 communes avaient déposé pas moins de 33 dossiers.

Un jury composé de 12 experts dans les thématiques reprises au Référentiel s'est réuni les 30 et 31 mai 2016 afin de procéder à la sélection de 10 de ces quartiers, sur la base des critères et des analyses préparatoires de la Direction de l'Urbanisme et de l'architecture – la DUA – et de la CPDT, tout en tenant compte des avis des différentes Directions générales du SPW.

Le 23 juin 2016, s'appuyant sur la proposition de ce dernier, le Gouvernement wallon a retenu, sous le vocable labellisé « Quartiers Nouveaux » les projets sis à : Andenne « site d'Anton », Arlon « site de Seymerich », Bastogne « ZACC Chenêt Vévy », Binche « Quartiers de la Samme », Charleroi « Les Hiércheuses », Liège « Coronmeuse », Leuze-en-Hainaut « Quartier Bon Air », Marche-en-



Famenne « Quartier nouveau de Marche-en-Famenne », Ottignies-Louvain-la-Neuve « Quartier de l'Ornoi » et Tubize « Anciennes forges de Clabecq ».

Les idées sont souvent plus débridées que les possibilités concrètes… De nouvelles formes d'accompagnement des villes sont dès lors nécessaires pour l'opérationnalisation de ces projets innovants.

Dans ce but, la Wallonie a mis à la disposition des communes sélectionnées des équipes techniques spécifiques, externes à l'administration, véritables structures accompagnantes et cellules d'appui, destinées à accompagner à la mise en œuvre, au montage, au suivi, au développement et à la finalisation des projets sélectionnés.

Parallèlement aux tâches relatives au management du projet, ces équipes disposeront également d'un juriste fiscaliste, d'un économiste et d'un urbaniste.

D'autre part, au niveau de la Région, la Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture – DGO4 – accompagnera tout particulièrement les communes sélectionnées lors de démarches relevant de sa compétence, de façon à garantir le développement du projet dans un délai maîtrisé, et ce en synergie avec l'équipe technique externe.

Au niveau de l'administration régionale, c'est une nouvelle culture d'entreprendre qui rencontre l'un des objectifs transversaux du contrat d'administration, à savoir « développer une administration de proximité, orientée usagers ». Cette vision « originale », s'appuyant sur une structure organisationnelle mixte publique–privée, permettra d'être plus proche que jamais des collectivités locales et communales ainsi que des problèmes de terrain.

Dans le cadre de l'organisation de la Politique de la Ville, le Gouvernement wallon a décidé en date du 30 mars 2017, la création d'un nouveau « Département du développement urbain » au sein de la DGO4. Ce dernier, subdivisé en « Direction des Subsides aux Opérateurs Publics et Privés » et en « Direction de la Politique de la Ville » qui regroupera, entre autres, les compétences relatives à la coordination des relations internationales, à la qualité architecturale. Il servira également de point d'entrée pour les appels à projet de type UREBA et intégrera les « Quartiers Nouveaux ».

La Région rassemblera également régulièrement les porteurs des projets sélectionnés pour le développement des « Quartiers Nouveaux » lors de séminaires animés par la CPDT dans le cadre de la Recherche R6 qui sera réalisée en 2017 sur les thématiques du référentiel wallon.

Il s'agira, outre le fait de rendre compte régulièrement de l'évolution des projets, d'organiser des rencontres et visites d'autres sites afin d'aider, par le partage des expériences, à l'amélioration continue de ces bien nommés « Quartiers Nouveaux ».

↑ **Master Plan du Quartier Bon Air à Leuze-en-Hainaut**
© Bureau d'études ARCEA



Les « maisons mineurs » : première préfabrication de logements sociaux

PAR JEAN-MICHEL DEGRAEVE
Architecte-urbaniste, consultant en Habitat

Poursuivons notre cheminement dans les modèles et plans-types de la politique publique du logement. Comme le thème du présent numéro porte sur l'évolution des modes constructifs, nous vous proposons de revenir sur la première préfabrication de logements sociaux réalisée après la deuxième guerre mondiale, plus communément appelée « maisons mineurs ».

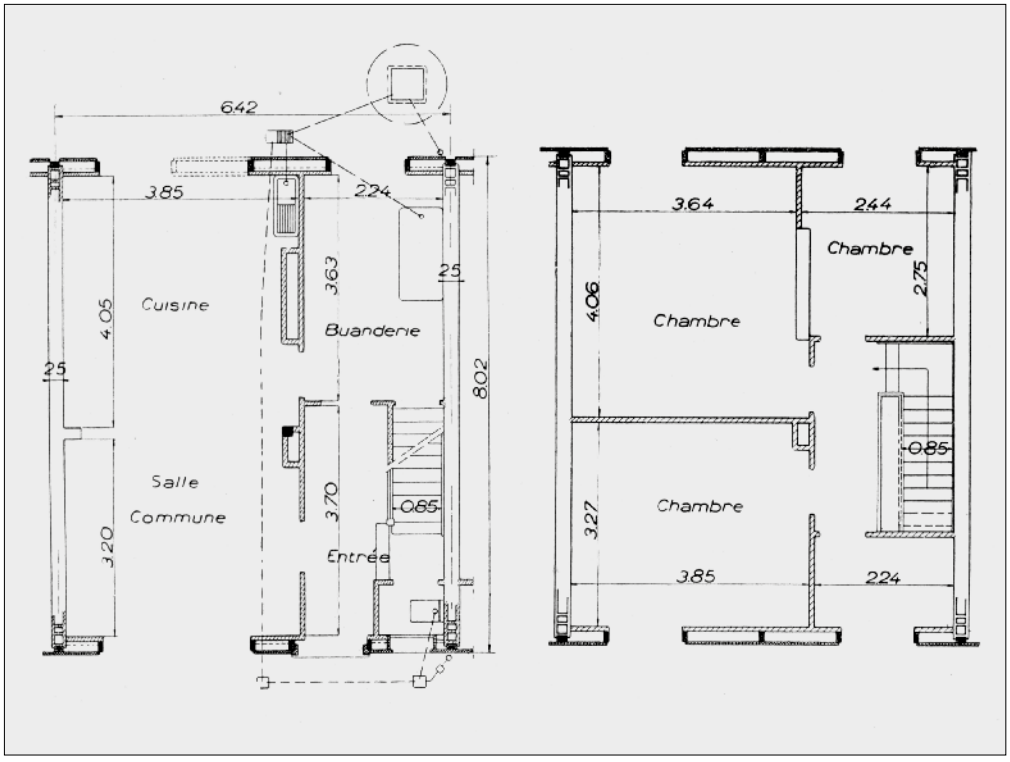
Le logement, élément du développement économique

Au lendemain de la guerre 1940-1945, la relance de la production industrielle nécessite d'accroître la production de charbon. Le Premier ministre Achille Van Acker lance alors la Belgique dans la « bataille du charbon ». Parmi les mesures prises, le Gouvernement envisage le recours à de la main d'oeuvre étrangère. Des contingents d'ouvriers étrangers, principalement italiens et polonais, arrivent en Belgique. S'ils occupent dans un premier temps les abris provisoires des prisonniers de guerre allemands, la production de nouveaux logements devient vite une priorité. Un important programme de construction de maisons pour mineurs est lancé au début de 1947. Le Gouvernement vise la réalisation par les sociétés locales de 25.000 Habitations à Bon Marché par tranche annuelle de 5.000 logements. Un Conseil supérieur de la construction des habitations pour mineurs est mis en place pour encadrer la réalisation du programme. La Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché (SNHLBM) reçoit en 1947 l'autorisation de construire une première tranche de 4.000 logements.

Une nouvelle approche constructive

La volonté est de rompre avec les habitudes anciennes en réduisant les coûts de construction et les délais de réalisation. Le Conseil des habitations pour mineurs propose de réaliser la moitié du programme selon trois grands principes : standardisation des plans des logements, chantiers d'une taille minimale de 500 logements et recours à des matériaux non traditionnels. Après un appel à candidatures, trente sites sont retenus dans les cinq bassins miniers. Les sociétés locales d'HBM doivent choisir parmi six plans-types établis par l'architecte Léon Stynen[1], attaché au cabinet du Ministre du Combustible et de l'Energie. Des architectes locaux assurent le suivi de la réalisation des chantiers. La mise en adjudication de quatre groupes de 500 maisons a lieu le 27 mai 1947. Finalement, trois entreprises sont retenues pour réaliser 2.025 maisons : l'entreprise Engema pour 856 logements dans les bassins de Mons et Charleroi, les établissements Carpeaux pour 500 logements dans le bassin de Liège et

1 Léon Stynen (1899-1990) : architecte anversois auteur de nombreux bâtiments publics, administratifs, industriels et de logements.



l'entreprise Van Rymenant pour les 669 logements des bassins du Centre et du Limbourg. Les entreprises Engema et Carpeaux utilisent un système de plaques préfabriquées fixées sur une ossature en béton armé tandis que l'entreprise Van Rymenant utilise un système de murs en béton caverneux coulés sur place dans des coffrages standardisés[2].

Une « maison mineur » type

Les illustrations présentées portent sur le chantier de 48 maisons à Blegny (Saive). Le plan-type « T1 » est inscrit dans une surface au sol de 8,02 sur 6,42 m, soit 51,49 m² de surface brute. Le rez-de-chaussée comprend la salle commune et la cuisine réunies en un seul espace de 28 m² ainsi qu'une buanderie de 8 m². L'étage compte 3 chambres de 17, 15 et 12 m². Le logement est complété par un hall d'entrée et un WC. Un emplacement est réservé à l'étage pour une salle de bains. Ce plan a servi de référence à la réalisation de plus de 90 % du programme de « maisons mineurs ».

Les maçonneries extérieures sont réalisées selon le système dit « à plaques et ossature en béton armé ». La structure portante est constituée d'une ossature en béton revêtue extérieurement de panneaux préfabriqués de 5 cm d'épaisseur et modulés au format 1,25 × 0,70 m. La face extérieure des plaques en béton est lavée pour faire apparaître les agrégats. Une cloison en plaques de plâtre de 8 cm termine la face intérieure. Les murs de caves sont en blocs de béton munis d'alvéoles remplies de béton armé. Les planchers sont constitués de dalles creuses en béton pour le rez-de-chaussée et de gites en béton armé avec un plancher bois pour l'étage. La charpente est composée de fermettes en voliges recouvertes de tuiles. Une autre innovation consiste dans l'utilisation du système breveté de panneaux chauffants « Shunt ». Le développement en S du conduit de fumée permet de récupérer les calories des fourneaux du rez-de-chaussée pour élever la température des chambres. Le prix d'un logement varie entre 200.000 et 230.000 francs selon le plan-type retenu et les adaptations au sol à réaliser.

Un bilan mitigé

Le programme de construction de maisons pour mineurs illustre la montée en puissance de l'Etat dans la politique du logement au sortir de la deuxième guerre mondiale. Cependant, le rythme de construction se ralentit dès 1948 avec seulement 540 millions octroyés à la SNHLBM sur le milliard prévu[3]. Sur le programme initial de 25.000 habitations, seules 5.833 maisons sont entamées en 1947 et 1948. A partir de 1949, la politique du logement est engagée contre le chômage grandissant. Le Gouvernement donne alors une impulsion vigoureuse au secteur de la construction avec les lois De Taye pour le secteur privé et Brunfaut pour les opérateurs publics.

Si le programme spécifique de logements pour ouvriers mineurs a permis de répondre ponctuellement à la demande en logements, les effets des innovations constructives restent limités. L'objectif de rapidité d'exécution du programme n'est pas rencontré. Bien que le délai de réalisation soit en moyenne d'une maison par jour, les chantiers sont retardés par le manque de matériaux, les problèmes de transports et l'instabilité des salaires et des charges sociales. Entamés en 1947, les travaux ne sont terminés qu'au début des années 1950. Et les avantages financiers ne sont pas très importants ! Le prix moyen d'un logement préfabriqué correspond à celui d'une construction traditionnelle de l'époque. La complexité du système constructif et la difficulté de coordination modulaire vu l'imposition de plans-types en sont probablement les causes. Il faudra attendre les années 1960, et le principe de conception-réalisation de grands panneaux en béton armé par des entreprises importantes, pour voir de nombreux logements sociaux réalisés avec des techniques de préfabrication.

Enfin, la création de cités destinées exclusivement aux mineurs de même culture et origine ne répond pas aux attentes des travailleurs et des sociétés locales. Les loyers sont élevés et les travailleurs préfèrent louer les maisons des charbonnages ou devenir propriétaires[4]. Face aux difficultés de location, les sociétés de logement ne souhaitent plus poursuivre le programme. Le Gouvernement change alors de stratégie et demande aux sociétés locales de logement des régions minières de réserver par priorité la location de leurs habitations aux ouvriers mineurs. Ceux-ci ne sont alors plus assignés dans des cités spécifiques mais vivent dans des cités sociales aux populations diversifiées. Les ensembles existants de « maisons mineurs » conservent cependant une actualité. La plupart des maisons sont aujourd'hui rénovées, équipées de sanitaires et souvent complétées d'une isolation par l'extérieur qui leur donne un aspect moins strict. Elles devraient ainsi pouvoir traverser sans peine les prochaines décennies !

2 M.Mombach, « *Cités-jardins pour ouvriers mineurs en Belgique* », La Technique des travaux, N°11-12/1948, pp. 331-342.

3 Revue L'Habitation, février, avril et décembre 1949.

4 Willy Staquet, « *1996 Le Foyer Louviérois, 75 ans au fil du temps* », p. 76.

LE RÉAMÉNAGEMENT DU SITE BRICHART À WALCOURT

Quand le cpas mise sur la qualité architecturale

PAR ALEXANDRA NAFPLIOTIS*
Architecte SPW / DGO4

Walcourt est une ville au relief accidenté située sur un éperon rocheux. L'architecture de la localité est particulière : un réseau de ruelles, pittoresques et médiévales, se joue de la topographie par un ensemble de cheminements. Des socles sont édifiés pour y retrouver une certaine horizontalité et y construire les bâtiments. En contrebas du rocher, un ancien site industriel est situé dans le lit de la rivière, en zone inondable. Il est implanté entre la ville historique, sur les hauteurs, et les extensions ultérieures qui s'étendent, en contrebas, le long de la voie ferrée et de la gare. Le site Brichart, constituant la jonction entre le haut et le bas, entre l'ancien et le nouveau, présentait donc un enjeu majeur pour le développement territorial de la ville.

De cheminement en cheminement…

Le concours organisé par Cellule Architecture de la Fédération Wallonie-Bruxelles portait sur l'établissement du plan d'ensemble du site Brichart. L'équipe a remporté la mission avec un projet créant de nombreux liens entre le site et ses abords proches et lointains, ce qui a pesé dans la désignation de cette association. Les architectes ont également envisagé toute une série de cheminements et de connexions, à différentes échelles, entre la ville existante et les futurs bâtiments : voies, passages, sentiers et places se superposent à leur projet d'architecture.

En venant de Walcourt, un premier ensemble de logements sera construit, faisant pivot entre la ville et l'aménagement futur du site Brichart. L'espace est mal défini actuellement et le vide à cet endroit met en évidence une station-service. Le resserrement du tissu urbain, avec la construction des futurs logements, permettra de refermer l'espace et de mettre le centre culturel en valeur. Un **parvis**, constituant un espace public supplémentaire pour la ville, y sera aménagé, permettant un accès au parc communal et au centre culturel. La continuité du site Brichart avec la ville sera assurée en connectant le futur aménagement avec ses alentours.

Pensés en fonction des particularités de la ville de Walcourt, les bâtiments seront implantés le long d'une voirie locale longeant le chemin de fer. Les parkings seront aménagés dans l'espace interstitiel entre ces deux voies. De l'autre côté de la desserte, la crèche sera disposée en longueur et constituera la façade principale, côté rue. L'ensemble des logements se développera en forme de « L » et refermera le cadre bâti autour d'une **cour** commune. Celle-ci constituera un espace commun destiné à une appropriation future par (et pour) les habitants.

Le choix d'implanter les logements et la crèche de manière compacte côté rue

* L'auteur remercie Vincent Pierret et Virginie Pigeon pour l'accueil réservé à la rédaction de cet article et le partage de leur passion pour leurs métiers d'architecte et de paysagiste.

BRÈVE PRÉSENTATION DU PROJET

MAÎTRE DE L'OUVRAGE :
CPAS DE WALCOURT

OBJET DU CONCOURS :
RÉAMÉNAGEMENT DU SITE BRICHART À WALCOURT

MISSION D'ÉTUDE :
ÉTABLISSEMENT DU PLAN D'ENSEMBLE DU SITE BRICHART ET EXÉCUTION DES TRAVAUX POUR LA CONSTRUCTION D'UNE CRÈCHE, D'UN ENSEMBLE DE LOGEMENTS PUBLICS ET L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS EXTÉRIEURS.

ARCHITECTURE ET URBANISME :
LEDROIT PIERRET POLET ARCHITECTES

URBANISME ET PAYSAGE :
PIGEON OCHEJ PAYSAGE

STABILITÉ :
JZH PARTNERS

TECHNIQUES SPÉCIALES ET PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS :
WALK ENGINEERING

ACOUSTIQUE :
MODALYSE ENGINEERING

GRAPHISME ET DESIGN SIGNALÉTIQUE :
EDDY EDDY

INTERVENTION ARTISTIQUE :
ERIC VALETTE







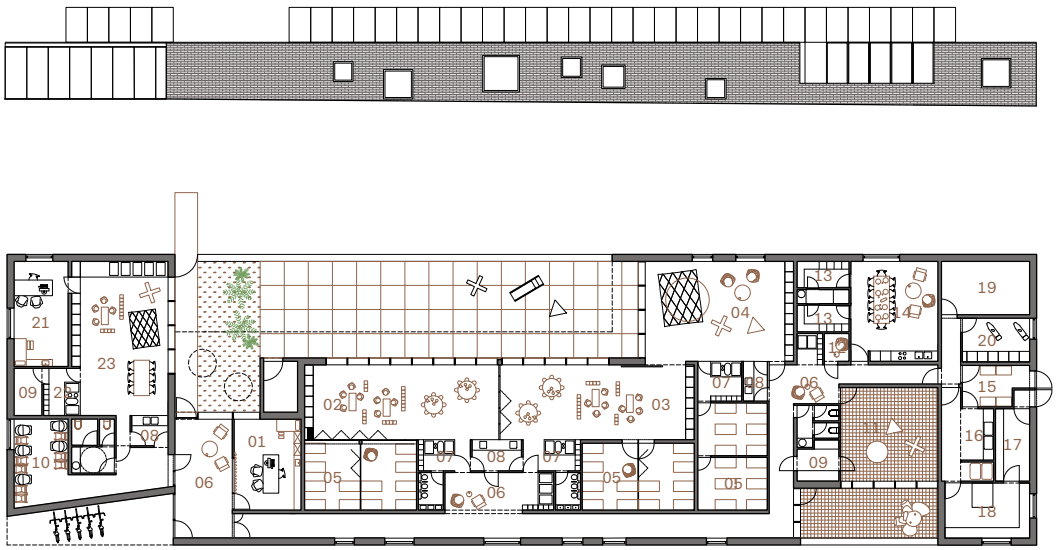


↖ Logo du projet
↑↑↑ Maquette du concours
↑↑ Vue de Walcourt
↑ Réinterprétation du socle et de l'architecture médiévale

© L'AM Ledroit Pierret Polet Pigeon Ochej

PLAN D'IMPLANTATION

01 Logements 02 Crèche 03 Cour 04 Parvis



01 Bureau de direction
02 Section des grands
03 Section des moyens
04 Section des petits
05 Dortoir
06 Acceuil parents
07 Espace de soin, change
08 Biberonnerie
09 Réserve
10 Local poussettes
11 Salle polyvalente
12 Allaitement
13 Vestiaire personnel
14 Espace pour le personnel
15 Local poubelles
16 Plonge
17 Réserve cuisine
18 Espace préparation
19 Local technique
20 Buanderie

Locaux à vocation communautaires
21 Bureau IDEF / ONE
22 Espace pesée / change
23 Espace mutualisé pour attente ONE / RéBBUS / espace « bébé papote »

PLAN DE LA CRÈCHE — BATIMENT A

permettra de se distancer de la rivière afin de créer un **parc**. Celui-ci s'inscrira dans un parcours plus large, créant une promenade piétonne et un espace récréatif pour la ville. À destination touristique, le contact avec l'eau sera valorisé dans le futur aménagement du parc. Des cheminements supplémentaires seront également créés pour mettre cet espace vert en relation avec le jardin arrière du centre culturel. Le réseau secondaire de venelles s'étendra également permettant ainsi un accès piétonnier vers la gare.

Les « logements-terrasses »

Les particularités spatiales, liées à la topographie particulière de Walcourt, seront mises à profit pour le projet. En zone inondable, les architectes ont conçu les bâtiments sur des socles, qui permettront de se détacher du sol et de palier à ce problème d'inondations bicentenaires. Les logements adaptables, précédés d'un ensemble de rampes, se trouveront au rez-de-chaussée, dans l'épaisseur des socles, pour en faciliter l'accessibilité.

Les cheminements piétons, composés de plans inclinés et d'escaliers, continueront vers les étages et mèneront à une plateforme où s'agenceront différentes courettes. Ces espaces communs seront des surfaces de distribution menant aux logements familiaux. Chaque habitation aura ainsi son accès propre. Aménagées sous forme de maisonnettes, celles-ci disposeront, chacune, d'une terrasse ouverte sur le paysage. Les parcours piétonniers seront pensés dans la continuité de l'espace public vers les espaces privés.

L'ensemble, composé de logements adaptables, de maisons familiales et d'une crèche, constituera donc un lieu intergénérationnel. Afin de garantir l'unité du site malgré le jeu de volumétries différentes, le langage architectural sera commun avec des briques peintes en blanc. Bien que les références architecturales proviennent de la typologie médiévale de la ville, ce « vocabulaire » a été remodelé selon un langage contemporain, jouant de mimétisme avec l'ancien.

L'architecture du « quotidien »

Une attention particulière est portée à une multitude de détails qui font la vie quotidienne des futurs habitants. Venant de l'architecture privée, de l'échelle « micro », les architectes ont l'habitude de créer des projets en fonction des besoins à accomplir quotidiennement, manger, dormir, se reposer, se déplacer, etc. Sensibles à l'ancrage dans le quotidien, leur architecture est au service de l'utilisateur et non l'inverse.

De la ville vers le cœur de l'habitation, une réflexion sensible est menée sur le jeu entre espaces publics et privés, ouvertures et fermetures ou intérieur et extérieur. Les couloirs, passages et détours sont autant d'occasions de se rencontrer, d'échanger ou de partager. Les opportunités de rencontre, qu'elles soient organisées ou fortuites, se multiplient et sont garantes d'une mixité et d'une cohésion sociale qui deviennent rares dans nos villes. Le projet est, à cet égard, d'une générosité remarquable. Comme nous le voyons au fil des numéros, il est essentiel que les espaces communs, garants du « vivre ensemble », bénéficient d'une grande attention de la part des concepteurs.

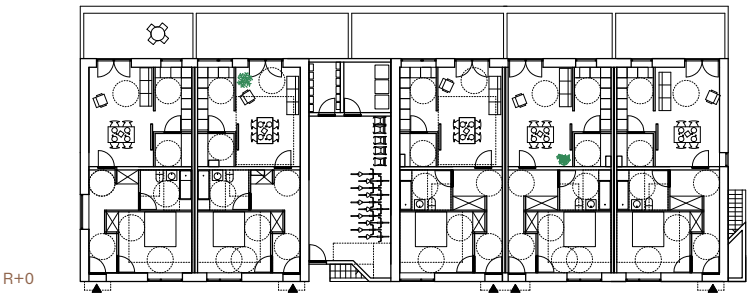
La plus value paysagère

Comme décrit ci-avant, le site présentait une surface trop grande pour les logements et leurs dessertes immédiates. La compacité et la densité ont été une option prise dès le départ pour libérer un maximum de surface et créer un espace public paysager qui optimise les liens entre la ville, le quartier et la gare. Le budget comprend l'aménagement de la desserte d'accès au site, des aires de stationnement et des abords immédiats de la crèche et des logements. La vision systémique des opérateurs a permis de dépasser la mission initiale des auteurs de projet et de saisir les opportunités du site.

Un réseau de voies-lentes entre la ville et la gare servira de colonne vertébrale pour une série d'interventions citoyennes. Les architectes paysagistes ont consulté plusieurs acteurs locaux afin de saisir différentes opportunités pour l'aménagement du parc. Un accord avec l'INASEP[1] a été conclu

1 L'INASEP est l'Intercommunale Namuroise de Services Publics dont l'activité est orientée sur le secteur de l'eau et aussi vers la gestion des équipements techniques des communes et d'autres partenaires publics. Ndlr : http://www.inasep.be

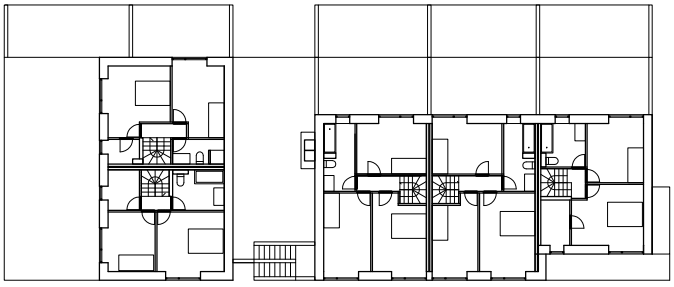




R+0



R+1



R+2

PLAN DES LOGEMENTS — BATIMENT B

pour aménager un cheminement piéton qui s'inscrira dans le projet après leurs travaux d'égouttage. Le GAL [2] a été sollicité pour développer leurs activités dans cette zone et, enfin, un partenariat a également été conclu avec le centre culturel. Le service des voies non navigables du SPW a aussi été contacté afin d'envisager un rapport à l'eau plus doux en réaménageant les berges et en créant une « plage ».

Le site Brichart aura le potentiel d'insuffler une nouvelle dynamique touristique à la ville, en offrant un rapport à l'eau différent de celui qui existe aux lacs de l'Eau d'Heure. Une série de jeux aquatiques pourrait également être aménagés dans le futur, destinés aux habitants (à l'échelle locale), aux citadins (à l'échelle de la ville) ou aux visiteurs d'un jour (à l'échelle de la région).

Et de conclure...

Le regard spécifique d'une équipe pluridisciplinaire apporte une plus-value certaine avec la conception d'un projet en symbiose avec la ville. La localité sera pourvue, à termes, de 40 logements publics dans une commune qui, actuellement, n'en compte pratiquement pas. Une implantation « en bloc », sans réflexion par rapport à l'environnement proche ou lointain, aurait pu stigmatiser les futurs habitants. L'idée des auteurs de projet a été de penser un « projet de ville » permettant aux habitants actuels de porter un regard positif sur l'ensemble et ses futurs occupants. Leur approche transversale a également permis aux autorités communales de saisir les enjeux urbanistiques et humains de ce projet.

Comme le souligne très justement Tim Ingold [3], anthropologue britannique, « *Qu'y a-t-il de commun entre marcher, tisser, observer, chanter, raconter une histoire, dessiner et écrire ? La réponse est que toutes ces actions suivent différents types de lignes* ». Prendre connaissance des « lignes » qui composent le territoire et qui en déterminent les usages quotidiens est une approche professionnelle enrichissante pour un projet d'aménagement. Le rôle de l'architecte proposé par cette équipe est de « **créer du lien** ». En définitive, on ne peut être juste par rapport aux habitants que si on construit le territoire avec les êtres humains qui le composent...

2 Le GAL ou Groupe d'Action Locale de l'Entre-Sambre-et-Meuse, est une association sans but lucratif (asbl) qui regroupe différents acteurs publics et privés actifs sur un certains nombres de communes de l'Entre-Sambre-et-Meuse. Le GAL a pour mission principale la mise en œuvre de divers projets dans le domaine de l'agriculture, de l'environnement, de l'emploi local et de la cohésion sociale du territoire. Ndlr : http://www.entre-sambre-et-meuse.be

3 Tim Ingold, *Une brève histoire des lignes*, éditions Zones sensibles, 2011-2013.

Accompagner les marchés d'architecture, pour des solutions innovantes

PAR CHANTAL DASSONVILLE
Architecte, responsable de la Cellule architecture de la Fédération Wallonie-Bruxelles

En 2007, à Bordeaux, « arc en rêve centre d'architecture » présentait une exposition intitulée : « Logement social, stop aux idées reçues – Habiter ici, demain, autrement ». Une quinzaine d'exemples dont la diversité interrogeait la capacité des concepteurs à répondre aux singularités des territoires et aux enjeux d'actualité.

En 2017, alors qu'en Région de Bruxelles Capitale, la SLRB (Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale) multiplie les collaborations avec le bMa (bouwmesster Maître architecte), son équivalent, la Cellule architecture, est tout autant disponible en Wallonie pour pouvoir initier des processus de marché d'architecture dans le domaine du logement.

A titre d'exemple, citons le très récent marché attribué par le CPAS de Walcourt pour la construction d'une crèche, de 40 logements publics et d'un parc en collaboration avec la Cellule. Ce marché témoigne à notre sens de l'importance des enjeux qu'un tel programme véhicule. Ces enjeux, nous les avions envisagés en conclusion de l'ouvrage *Logement public – Habiter l'espace rural*, publié en 2012 avec la SWL, et les résumons ici : la densité, la typologie et la qualité architecturale. Trois thèmes que l'actualité nous renvoie sans cesse, qu'il s'agisse d'ailleurs de logement public ou de toute autre forme de développement du logement.

L'espace urbain et rural appelle d'urgence que soit enclenchée une réflexion collective sur nos modes d'habiter. Des initiatives ponctuelles, souvent privées, menées par des collectifs, révèlent des questionnements que le secteur public doit encore s'approprier en vue d'expérimenter des formes d'habiter que pourtant nos voisins européens multiplient. A l'inverse même, le sentiment qui prévaut en Wallonie c'est que l'urgence quantitative semble trouver réponse principalement dans une délégation aux gros opérateurs privés. L'exemple, aux multiples rebondissements, du site de Bavière à Liège démontre combien il peut être périlleux d'abandonner ainsi aux logiques de marché une prérogative politique pourtant centrale, celle de garantir le droit au logement (article 25 de la *Déclaration Universelle des Droits de l'Homme* de 1948) dans une métropole qui continue à enregistrer un exode vers les périphéries.

La Cellule architecture ne peut évidemment pas se substituer au processus décisionnel, qui relève bel et bien de la puissance publique incarnée avant tout par ses élus aux différents niveaux de pouvoir. Par contre, comme partenaire de ces entités publiques, elle met à leur disposition une boîte à outils, synthétisée sur www.marchesdarchitecture.be, à la fois singulière et très proche de celles utilisées par le bouwmeester flamand et le bMa bruxellois, et qui a largement fait ses preuves qualitativement et quantitativement là-bas.

Revenons une fois encore aux conclusions de l'ouvrage *Habiter l'espace rural*, transposables sans difficulté dans l'espace urbain. J'y développais la notion de processus, déclinés en trois catégories : les processus décisionnel, participatif et de conception. La singularité de notre démarche, au-delà de l'accompagnement du marché public de services en vue de désigner l'auteur de projet, réside en amont et en aval dudit marché.

En amont, avant de lancer le marché, il nous parait essentiel de prendre toute la mesure des ambitions du projet à la fois sur le plan quantitatif et qualitatif. Cela implique une analyse fine du contexte, du programme, des moyens, des acteurs en présence, du tempo, afin de préciser au plus près les objectifs du marché et de s'abstraire le plus possible des préjugés, ceux-ci se déclinant souvent en solutions préétablies. Cette méthodologie permet ainsi de mettre en lumière les éventuels enjeux contradictoires, d'interroger à nouveau les partenaires et de rechercher une cohérence globale qui peut alors se traduire dans un descriptif qui mettra les candidats concepteurs en situation de répondre à la demande avec habilité et créativité.

Dans ce premier temps de la démarche, ce qui apparait fréquemment, c'est un mauvais positionnement du curseur entre les décisions qui relèvent du commanditaire, avant de lancer le marché, et celles qui sont laissées à l'appréciation des auteurs de projet. Soit certains paramètres sont trop flous, soit ils sont trop déterminés. Il en va ainsi souvent des questions de surface. De nombreux maîtres d'ouvrage ont édicté des normes en matière de surfaces. C'est le cas pour les écoles, pour le logement public, pour les crèches, etc. Par contre, ils négligent dans le même temps de décrire les fonctionnements d'un lieu ou d'identifier les relations spécifiques qui doivent se nouer entre différentes fonctions.

Or à l'heure du discours sur les nouvelles formes d'habiter, à l'heure d'une nécessaire sobriété, et bien sûr à l'heure des moyens budgétaires limités, il nous semble important de laisser aux qualités d'usage davantage prendre le pas sur le quantitatif. On nous renverra qu'il est plus facile de comparer et d'objectiver des surfaces que de faire choix de solutions nouvelles et inattendues. Pourtant, c'est bien là le propre du métier d'architecte que d'imaginer des espaces et des formes qui évoluent, comme évolue notre rapport au monde et donc nos façons d'habiter. Reconnaître qu'au-delà de ses compétences techniques, le concepteur peut apporter une nouvelle vision de l'occupation spatiale et de l'usage d'un lieu, c'est donner au processus d'un marché d'architecture toute la mesure de la plus-value qui peut être apportée au projet. En contre-point, c'est



aussi le propre du décideur d'oser des choix et de faire preuve d'audace pour permettre la mise en œuvre de solutions innovantes.

Un magnifique exemple récent est celui des logements passifs « Navez » à Schaerbeek, où les auteurs de projets (MSA/V+), s'appuyant sur une procédure similaire à celle mise en œuvre par la Cellule, ont eu l'intelligence et surtout l'opportunité de dépasser les contraintes programmatiques, en augmentant le nombre de logements attendus (5 au lieu des 3 demandés), tout en améliorant la qualité spatiale. Ce n'est pas un hasard si ces architectes viennent d'être distingués pour ces logements, parmi 355 projets partout en Europe, de la mention de « l'émergence » au prestigieux « Prix d'Architecture contemporaine de l'Union européenne Mies Van Der Rohe Award 2017 », après avoir reçu deux ans plus tôt le « Prix de la Maîtrise d'ouvrage publique de la FWB ». Ne nous y trompons pas : ce ne sont pas les architectes seuls qui ont été distingués, mais bien toute la chaine décisionnelle publique : le maître de l'ouvrage (Commune de Schaerbeek), le maître de l'ouvrage délégué (RenovaS asbl), le bMa, les Contrats de Quartier de la région bruxelloise et leur dynamique vertueuse depuis plus de vingt ans, etc.

Revenons au processus. En aval, une fois l'équipe de conception choisie, accompagner le maître de l'ouvrage dans le démarrage des études revêt pour nous également une grande importance. Il n'est en effet pas rare que le commanditaire peu averti se lance dans l'étude sans prendre la mesure de sa place dans le couple maître d'œuvre / maître d'ouvrage. Au sortir du marché, pour autant que l'offre ait été constituée d'une pré-esquisse, il croit disposer de la solution définitive. En réalité, le compagnonnage qui va les mener à l'espace construit et habité, ne fait que commencer, et la vigilance de l'un n'a d'égale que la vigilance de l'autre, le professionnalisme de l'un devra pouvoir s'appuyer sur le professionnalisme de l'autre. L'offre choisie est toujours imparfaite et aura à se confronter aux contraintes que chaque acteur ne manquera pas de faire valoir comme prioritaires : sécurité incendie, PMR, permis, délais, PEB, déchets, tutelles administrative et fonctionnelle, clauses sociales, etc. Soit autant de données légitimes qui une fois alignées peuvent mettre en péril la force d'un concept et son caractère innovant. Prendre pleinement sa place de maître de l'ouvrage, porteur du projet et de ses ambitions, implique qu'il devienne l'initiateur d'un dispositif de valeurs partagées entre les acteurs. Le premier comité d'accompagnement au démarrage de l'étude, piloté par la Cellule architecture, vise donc à fédérer l'ensemble des partenaires, afin que chacun, quel que soit son secteur d'expertise, devienne co-créateur.

Ainsi, l'amont (les étapes préalables), le marché d'architecture à proprement parler, et l'aval (le démarrage des études), sont autant de moments clefs qui participent à la qualité du projet. Ils visent aussi et surtout à conforter le commanditaire dans son rôle de principal défenseur du projet et des valeurs qu'il porte – à l'instar des nombreux exemples répertoriés dans la collection de *Guides d'architecture moderne et contemporaine* publiée par la Cellule architecture et Mardaga.C'est à cette réappropriation de son rôle central et précurseur de la maîtrise de l'ouvrage que le secteur du logement public peut contribuer : à son échelle, la Cellule est prête pour concrètement l'y aider.

↑ **Logements publics à Schaerbeek (MSA/V+), lauréats de l'architecte émergent au Mies Award 2017**
© Serge Brison

INTERNATIONAL



Bois et paille, nouvelles références pour le logement social

PAR FRÉDÉRIC CASTAINGS
Ressources Naturelles Développement asbl

À Saint-Dié-des-Vosges, la société d'habitat à loyer modéré (HLM) « Le Toit Vosgien » a décidé depuis plus de quinze ans de s'impliquer en faveur de la construction en bois, enchaînant les chantiers exemplaires à une vitesse époustouflante. Ossature bois, poteaux-poutres ou encore panneaux contrecollés, les grands systèmes constructifs ont tous été mis en œuvre pour donner vie à des immeubles en bois basse consommation, passifs et même positifs.

Dernière concrétisation spectaculaire, en 2014, la résidence Jules Ferry en plein cœur de Saint-Dié-des-Vosges. Une résidence HLM de 8 étages, conçue à partir d'une structure en bois et d'une isolation en paille, des matériaux jusqu'alors réservés à des constructions de 3 à 4 étages au maximum.

Une réalisation certifiée Passivhaus

Le programme se compose de 26 logements sociaux au total, du T3 de 76 m² au T4[1] de 90 m². Ils sont répartis en deux bâtiments de hauteurs différentes : le premier, un R+2, accueille 7 appartements tandis que le R+7, situé juste derrière, abrite les 19 autres logements.

Conforme à la philosophie qui l'anime depuis une quinzaine d'années, c'est-à-dire depuis ses premières concrétisations avec le bois, le Toit Vosgien a souhaité mettre à disposition des logements très confortables et particulièrement économes pour fidéliser ses locataires et leur garantir les charges les plus faibles possible.

Pour répondre à ces exigences, le cabinet d'architectes ASP Architecture et le bureau d'études thermiques Terranergie ont disposé les deux bâtiments de façon à profiter au maximum de l'ensoleillement. Les appartements, tous traversants, sont desservis par des coursives protégées sur la façade nord. Côté sud, de larges balcons avec persiennes préservent l'intimité des locataires et les protègent du soleil d'été, mais favorisent les apports solaires au moment de l'hiver.

Cette conception bioclimatique permet aux bâtiments de bénéficier de 30 % de leurs besoins en chauffage par le simple fait du rayonnement direct. Le peu de calories qui restent nécessaires au chauffage sont fournies par une centrale double flux collective à haut rendement et des batteries de chauffe situées à l'entrée de la VMC dans chaque logement. Des sondes géothermiques puisent les calories à 35 m sous le sol. 50 m² de capteurs solaires thermiques sont utilisés pour produire l'eau chaude sanitaire, avec le renfort d'un power-pipe qui assure un préchauffage à partir des eaux chaudes usées.

Ces deux bâtiments passifs sont certifiés Passivhaus, le label allemand de référence qui atteste que les besoins en chauffage sont inférieurs à 15 kWh / m² / an. Le niveau de performance atteint permet de proposer aux locataires un montant annuel de charges d'environ 140 euros par an pour l'eau chaude et le chauffage.

L'éco-construction prend de la hauteur

La ville de Saint-Dié-des-Vosges est située en zone sismique. Le bois étant un matériau léger, les masses vibrantes sollicitées sont faibles. Le bois permet ainsi de construire des réalisations au comportement très favorable, à la différence d'une structure massive.

Les deux bâtiments sont donc érigés au moyen de panneaux massifs d'épicéa contrecollé (CLT) de 160 mm d'épaisseur. La paroi du rez-de-chaussée a été doublée avec un mur extérieur en béton pour éviter les chocs avec les véhicules et d'éventuelles détériorations.

Dans son principe, la structure s'apparente à un empilement de boîtes, à raison d'une par appartement et de trois pour cha-

1 T est utilisé pour type, ce qui correspond à un type d'appartement avec le nombre de pièces principales indiqué, c'est-à-dire : salon, salle à manger et chambres. La cuisine et les salles de bain ne sont pas comprises. Ainsi, un appartement avec un salon, deux chambres et une salle de bain est un T3 (Source : Wikipédia).

cun des huit niveaux du bâtiment principal. Les planchers sont composés eux aussi en panneaux CLT, avec des dalles en bois massif de 140 mm d'épaisseur.

En cas d'incendie, la couche extérieure des panneaux bois se carbonise et protège alors le cœur de la structure, permettant à celle-ci de conserver toute sa résistance mécanique.

Une grande attention a été portée au confort phonique avec la mise en place de bandes résilientes au niveau des assemblages, en s'assurant de la discontinuité des planchers, par un traitement approprié des sols…

L'isolation thermique des deux bâtiments est assurée grâce à des bottes de paille, près de 600 tonnes. Pour les préserver des intempéries, les concepteurs ont imaginé un système de caissons étanches en bois, remplis de cinq bottes empilées, totalisant une épaisseur d'isolant de 40 cm. Ce système a été préfabriqué en atelier à partir de paille provenant de champs voisins. Encapsulé dans ces caissons, ce matériau ne peut pas s'enflammer.

En vêture, on retrouve un bardage de terre cuite rouge et du mélèze pré-grisé mis en œuvre dans la profondeur des balcons.

À l'intérieur, les logements affirment leur identité « bois » en laissant apparente une bonne partie de la structure du bâtiment.

Au regard des préoccupations environnementales, le programme met en œuvre 90 % de matériaux issus de filières végétales et son fonctionnement emploie de l'énergie 100 % renouvelable. Son bilan CO_2 montre un stockage de 1100 tonnes de dioxyde de carbone, là où des bâtiments conventionnels équivalents en produiraient 600 tonnes. Des performances d'autant plus enviables qu'elles sont obtenues en offrant un cadre de vie agréable, chaleureux et peu coûteux aux différents locataires. D'ailleurs, ils l'ont bien compris, le turn-over est ici l'un des plus faibles de tout le parc immobilier du Toit Vosgien.







↑↑ © Sertelet
↑ © Arthur Janin
← © ASP Architecture

WALLONIE : DE TIMIDES INITIATIVES

Il y a plus d'une décennie que le bois donne vie à des ouvrages de 3 à 5 niveaux. Ces dernières années, le mouvement s'est amplifié avec 9 étages à proximité de Londres, désormais 14 en Norvège et des projets de 17 niveaux à Bordeaux. Travailler avec ce matériau, en hauteur, tend à devenir un geste naturel chez nos voisins, majoritairement sous l'impulsion de pouvoirs publics sensibles au développement durable. Pourtant, en Wallonie, le mouvement reste embryonnaire. Comment l'expliquer ?

Comme toujours, les causes sont multiples mais il faut bien l'avouer, dans notre pays, les grands projets font trop rarement appel au bois. Autant la maison unifamiliale en bois a le vent en poupe, plus de 9 % du nombre total des constructions neuves en Belgique en 2016, autant la commande publique se montre frileuse dès que l'on parle de bois.

Pourtant, certains promoteurs immobiliers – plutôt privés – ont bien compris l'intérêt du bois : des chantiers très rapides et une filière sèche qui vont permettre de gagner du temps et donc de livrer les appartements au plus vite ; des travaux facilement acceptés par le voisinage car peu générateurs de nuisances ; un matériau léger qui va s'adapter à des terrains faiblement porteurs ; le recours à une matière naturelle renouvelable qui ne laisse pas insensible le futur acheteur-écocitoyen…

Cet essor potentiel est également freiné par la taille des entreprises de la construction bois. Leur capacité financière, leur volume de personnel… ne les autorisent pas à accéder aux classes de travaux les plus élevées, celles dont relèvent les bâtiments multi-étages dans le cadre des marchés publics.

Enfin, argument souvent ressassé, mais sans lui consacrer le temps d'analyse nécessaire : une solution constructive en bois coûterait plus cher. Sur le papier, de nombreux exemples semblent l'attester avec une différence de coût de l'ordre de 5 à 10 % en défaveur du bois. Mais attention, l'examen de l'enveloppe financière – si tant est qu'il n'y ait pas d'avenant – ne met aucunement en exergue la qualité de la réalisation et notamment ses performances en matière de bien-être, de modularité, d'acoustique, de consommations d'énergie… encore moins au regard de l'essor des économies locales ou de la nécessaire réduction des émissions de gaz à effet de serre. Des sujets sur lesquels il est pourtant impératif de méditer.

COLOCATION

COLOCATION ET CHÔMAGE, UN COUPLE INFERNAL ?

1. La colocation est une forme d'habitat qui a le vent en poupe[1]. Elle permet à la fois de partager une vie en communauté, tout en allégeant la charge que représente le logement dans un budget parfois étriqué.

Sur le plan civil, la colocation nous amène dans la nébuleuse des copreneurs, au cœur de laquelle se niche la question de la divisibilité ou de l'indivisibilité des obligations à débiteurs multiples. Comme l'habitat groupé ou d'autres formules, la colocation met aussi à l'épreuve les normes existantes[2].

Qu'on le veuille ou non, des adaptations juridiques aux évolutions sociologiques des modes d'habiter sont inévitables, ce qui oblige le législateur à jouer à un exercice périlleux d'ouverture, tout en maintenant des garde-fous.

On se doit à cet égard de saluer certaines initiatives prises récemment dans le cadre de la police spéciale du logement (CWLHD)[3] ou du nouveau Code de développement territorial (appelé aussi CoDT*bis*)[4].

2. En matière d'allocations sociales, ce qui est *touchy*, c'est la question des taux et de la détermination du statut à conférer à l'allocataire de revenus de remplacement[5].

Toute colocation implique-t-elle la réduction de l'allocation de chômage au taux cohabitant ?

Pas nécessairement : il faudra examiner chaque situation au cas par cas, ce qui peut être insécurisant.

3. Ainsi, dans un arrêt du 2 avril 2015, la Cour de travail de Bruxelles a estimé que le fait de vivre pour des personnes dans une même maison, de payer une partie du loyer et des charges, ainsi que de partager certaines pièces d'habitation n'est pas suffisant pour conclure à une cohabitation entre les différents locataires au sens de la réglementation sur le chômage.

4. En l'espèce, l'intéressé loue, avec une dizaine d'autres personnes, une chambre dans une maison communautaire. Des espaces sont partagés. Certaines questions ménagères sont assumées en commun.

Ce bénéficiaire d'allocations de chômage au taux isolé reçoit une décision de l'Office national de l'emploi (ONEm), selon laquelle il doit dorénavant être considéré comme cohabitant, compte tenu de l'existence d'espaces communs, comme la cuisine, le living, la salle à manger et le jardin, du fait que chacun paie sa part de loyer sur un même compte avant que la totalité ne soit versée au bailleur par le locataire principal et qu'un tour de rôle concernant l'entretien des parties communes est organisé.

Un recours à l'encontre de cette décision n'est pas accueilli favorablement par le Tribunal du travail ce qui pousse alors le chômeur à interjeter appel.

5. Il fait valoir que le fait d'habiter dans une maison communautaire n'implique pas en soi la reconnaissance du statut de cohabitant, même s'il y a des parties communes qui sont entretenues à tour de rôle par les occupants ou certains frais qui sont partagés. Si habiter dans une maison communautaire est un choix intentionnel visant à réduire la charge financière que représente le logement, ce n'est pas pour autant qu'il y a un ménage commun. Selon le chômeur, il ne peut être question d'un ménage commun lorsque chaque occupant est indépendant sur le plan économique et n'est pas impliqué dans les frais et charges des autres colocataires.

6. De son côté, l'ONEm allègue qu'il appartient au chômeur, à suivre une jurisprudence constante, d'établir qu'il a le statut d'isolé. L'ONEm considère que, lorsqu'il y a vie sous le même toit, le chômeur doit apporter la preuve qu'il n'y a pas de partage des frais. Il n'est pas exigé que les ressources soient en partie ou presque entièrement mises en commun, mais il y a cohabitation à partir du moment où les principales questions ménagères sont réglées en commun. Le fait de vivre sous le même toit implique objectivement des avantages matériels, étant donné que des économies sont réalisées du fait d'achats en commun, notamment d'éléments d'ordre ménager.

7. La Cour s'attarde tout d'abord sur ce qu'il faut entendre par cohabitation au sens de l'article 110 de l'arrêté royal du 25 novembre 1991 portant réglementation du chômage.

1 « Hype », pour reprendre l'expression de T. VANDROMME, « De hype van cohousing », *R.W.*, 2016-17, p. 482.

2 Cf. *La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif*, La Charte, 2012

3 Un permis de location est obligatoire pour la mise en location d'un petit logement individuel ou de logements collectifs. Or la colocation est une forme d'habitat collectif : les colocataires bénéficient souvent d'une chambre individuelle et partagent en commun certains espaces, comme la cuisine ou la salle à manger ou des locaux sanitaires. Toutefois, un permis de location n'est pas requis si une maison unifamiliale est louée à moins de 5 colocataires constituant plusieurs ménages et unis par un seul et même bail au bailleur (art. 3 de l'arrêté du gouvernement wallon du 30 août 2007).

4 La création d'un nouveau logement dans une construction existante est toujours soumise à permis d'urbanisme, mais elle est définie par les termes « *créer, avec ou sans actes et travaux, un nouvel ensemble composé d'une ou de plusieurs pièces, répondant aux fonctions de base de l'habitat, à savoir, cuisine, salle de bain ou salle d'eau, WC, chambre, occupé à titre de résidence habituelle ou de kots et réservé en tout ou partie à l'usage privatif et exclusif d'une ou de plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial* » (art. D.IV.4, al. 1er, 6° et 7°). Ne nécessite donc pas de permis l'utilisation en colocation d'un logement unifamilial ou d'un appartement.

5 Cette question a été développée par N. BERNARD et V. LEMAIRE, dans « L'habitat groupé dit *solidaire* sous l'angle juridique », *Jurim pratique, Revue pratique de l'immobilier*, 3/2013. Spécialement pour les allocations de chômage, voy. pp. 38 à 42.

L'article 59 de l'arrêté ministériel portant les modalités d'application de la réglementation du chômage définit la cohabitation comme « *le fait pour deux ou plusieurs personnes, de vivre ensemble sous le même toit et de régler principalement en commun les questions ménagères* ».

Une cohabitation nécessite donc que soient réunies deux conditions cumulatives : d'une part, vivre sous le même toit et, d'autre part, régler principalement en commun les questions ménagères [6].

La Cour souligne la difficulté de cerner la notion de règlement en commun des questions ménagères.

Le constat que, par le fait de vivre sous le même toit, poursuit la Cour, le chômeur réalise une économie d'échelle ne suffit pas pour considérer l'allocataire comme cohabitant : pour une certaine doctrine, il faut une véritable volonté de mettre en commun, totalement ou partiellement, un « patrimoine », avec en arrière-fond une solidarité qui est recherchée [7].

À cet égard, la Cour cite une réponse faite, en 2011 par la Ministre en charge de l'emploi, à une question parlementaire : « *Tirer un avantage financier d'une cohabitation est donc en soi insuffisant pour influencer le montant des allocations de chômage. Le fait d'habiter ensemble dans le même logement n'influence le montant des allocations de chômage que si le ménage ou le budget est principalement commun* » [8].

8. En l'espèce, la Cour constate que l'allocataire a conclu un bail d'un an pour la location d'une chambre, moyennant le paiement en propre d'un loyer mensuel au locataire principal en fonction de la superficie du bien loué, auquel vient s'ajouter une provision de charges comprenant l'usage d'internet, les consommations de gaz et d'électricité, ainsi qu'une quote-part dans les frais d'assurance-incendie.

La location comprend le mobilier, les sanitaires, la cuisine commune, le living, la salle à manger, un espace de rangement pour les vélos, le chauffage central, le téléphone commun et la connexion internet.

Les occupants conviennent de l'usage de la cuisinière et de la machine à laver.

Un tour de rôle est prévu pour cuisiner, sans qu'il ne soit obligatoire d'y adhérer. La personne qui accepte de cuisiner achète les ingrédients et les aliments : le coût est partagé entre les occupants qui participent aux repas ce jour-là.

Il y a une série limitée d'achats en communs (épices, huile d'olive, papier toilette). Il existe plusieurs réfrigérateurs, où chacun dispose d'un espace pour y déposer ses propres denrées alimentaires. Certains occupants ont même leur propre réfrigérateur dans leur chambre.

À la lecture du contrat de bail ou d'autres documents, il n'apparaît pas que d'autres questions ménagères soient réglées en commun, comme la prise de repas, l'achat de boissons, la lessive ou le repassage. Il n'est pas question non plus de partager des initiatives communes ou des loisirs.

De manière générale, constate la Cour, il n'y a pas un budget commun, d'où on pourrait déduire une certaine solidarité entre les occupants : un occupant, qui doit faire face de manière ponctuelle à des frais plus importants ou à une diminution de ses revenus, ne devra pas verser un loyer moins élevé ou une contribution réduite pour les frais qui sont partagés en commun.

9. À l'aune de ces éléments de fait, la Cour conclut que le bénéficiaire doit être considéré comme isolé, car rien n'appuie suffisamment la thèse de la cohabitation. Il manque notamment des preuves d'une solidarité entre les occupants de la maison, même si certaines questions ménagères, mais limitées, sont partagées.

10. « *Cet arrêt met à mal*, constate Inès AKARKACH [9], *l'interprétation récurrente de l'ONEm qui considère souvent que la colocation induit la cohabitation et réduit de la sorte les allocations de chômage au taux cohabitant. La Cour montre bien dans cet arrêt que, pour déterminer l'existence ou l'inexistence d'une cohabitation au sens de la législation chômage, il faut opérer une analyse détaillée des faits dans chaque cas d'espèce et avoir égard à la volonté des colocataires de mettre en commun un patrimoine et de partager la majorité des frais de la vie quotidienne. Il faut ainsi plus qu'une simple économie financière pour estimer qu'il y a gestion commune des questions ménagères et de facto cohabitation. Cet arrêt est donc une bonne nouvelle pour tous les colocataires qui sont, ou risquent d'être, demandeurs d'emploi. Cette jurisprudence est de bon augure pour un mode de vie qui ne cesse de prendre de l'ampleur et qui relève désormais plus de la nécessité que du choix personnel* ».

Dit autrement par Nicolas BERNARD : « *La loi dit deux choses : ‹ Est cohabitant celui qui partage le même toit qu'un autre et qui règle principalement en commun les questions ménagères ›. Deux critères un peu génériques qui ne disent pas grand-chose. Ce qui est important à voir, c'est que la jurisprudence a donné chair et contenu à ces dispositions théoriques. De manière très majoritaire, la jurisprudence tend à considérer qu'en ce qui concerne la vie sous le même toit, l'espace partagé doit être signifiant, porteur de sens. Cela veut dire que si l'on ne fait que partager les sanitaires, la cuisine, voire le séjour, on ne peut pas en inférer à une cohabitation. Tout comme la jurisprudence, à propos du règlement en commun des questions ménagères, tend à considérer que cela doit impliquer un partage des tâches ménagères, domestiques, qui va au-delà du simple paiement à plusieurs du loyer. Cela doit consister, par exemple, à faire les courses, faire à manger, manger ensemble. Toutes ces balises jurisprudentielles sont autant de garde-fous contre la dégradation trop rapide, trop systématique d'un allocataire social au taux cohabitant* » [10].

D'autres décisions abondent dans le même sens que l'arrêt commenté.

Nous y revenons dans les pages qui suivent.

Luc Tholomé

6 La Cour cite : M. BONHEURE, « Réflexions sur la notion de cohabitation », *J.T.T.*, 2000, p. 490-492 et G. MAES, « Kloosterlingen in de leeflonnwet », *NJW*, 2005, p. 257.

7 La Cour fait référence à J.-F. FUNCK, « La situation familiale du chômeur : ses effets sur le droit aux allocations de chômage et sur leur montant », in J.-F. NEVEN et S. GILSON, *La réglementation du chômage : vingt ans d'application de l'arrêté royal du 25 novembre 1991*, Kluwer, 2011, pp. 216 et 217.

8 *Sénat*, 2010-2011, 5-74, Commission des Affaires sociales, 31 mai 2011.

9 I. AKARKACH, « Colocation et chômage font enfin bon ménage ? », in *Bulletin juridique & social*, 2016-1, p. 56, dont nous avons adapté le commentaire de l'arrêt incriminé.

10 P.W.,C.R.I.C., N°114 (2015-2016), p. 53.

COUR DU TRAVAIL DE BRUXELLES (8E CH.)

15 JUIN 2016

Une colocation n'implique pas nécessairement une cohabitation. Un colocataire peut donc apporter la preuve de l'absence d'une cohabitation.

La cohabitation suppose, outre le partage des tâches ménagères, que le bénéficiaire d'une allocation de chômage tire un avantage économico-financier de la cohabitation.

I. FAITS ET ANTECEDENTS

1. Le 1er avril 2009, Monsieur B. s'est installé dans un immeuble à C., avec deux colocataires.

Conformément à sa déclaration sur le formulaire C.1, il a bénéficié des allocations de chômage au taux isolé.

Le 3 mai 2013, il a été convoqué par l'ONEn pour s'expliquer sur l'incidence de sa cohabitation avec d'autres personnes sur le taux des allocations.

Il a répondu à l'ONEm que le 1er avril 2009, il avait emménagé en colocation avec deux personnes, chacun disposant de sa chambre, de sa salle de bain et d'une boîte aux lettres individualisée, seule la cuisine faisant l'objet d'une utilisation commune.

2. Le 14 août 2013, l'ONEm a décidé :

— d'exclure Monsieur B. du droit aux allocations de chômage comme travailleur isolé à partir du 5 novembre 2009 et de lui octroyer les allocations comme travailleur cohabitant ;

— de récupérer les allocations perçues indûment ;

— de l'exclure du droit aux allocations de chômage à dater du 19 août 2013 pour une période de 4 semaines.

Le même jour, l'ONEm a notifié une récupération (dans les limites du délai de prescription de 3 ans), pour la période du 1er janvier 2010 au 26 avril 2012.

3. Monsieur B. a contesté cette décision par une requête adressée par courrier recommandé le 22 novembre 2013 au greffe du tribunal du travail de Nivelles, division de Nivelles.

4. Par jugement du 24 juin 2014, le tribunal du travail a déclaré le recours recevable et fondé. Il a en conséquence, annulé la décision de l'ONEm.

L'ONEm a fait appel du jugement par une requête déposée, en temps utile, au greffe de la Cour du travail, le 25 juillet 2014.

II. OBJET DE L'APPEL

5. L'ONEm demande à la Cour du travail de mettre le jugement à néant et de rétablir la décision administrative en toutes ses dispositions.

III.DISCUSSION

6. Le montant des allocations de chômage varie en fonction de la situation familiale.

Selon l'article 110 de l'arrêté royal du 25 novembre 1991,

« *§ 1. Par travailleur ayant charge de famille, il faut entendre le travailleur qui :*

1° cohabite avec un conjoint ne disposant ni de revenus professionnels, ni de revenus de remplacement ; [...]

§ 2. Par travailleur isolé, il faut entendre le travailleur qui habite seul, [...].

§ 3. Par travailleur cohabitant, il faut entendre le travailleur qui n'est visé ni au §1er, ni au §2.

§ 4. Le travailleur ayant charge de famille et le travailleur isolé doivent apporter la preuve de la composition de leur ménage au moyen du document dont la teneur et le modèle sont déterminés par le comité de gestion ».

Au sens de l'article 59 de l'arrêté ministériel du 26 novembre 1991, par cohabitation, on entend, « *le fait pour deux ou plusieurs personnes de vivre ensemble sous le même toit, et de régler principalement en commun les questions ménagères* ».

La vie sous le même toit « *consiste en un partage principal des pièces de vie dans un logement* » (J.-Fr. FUNCK, « La situation familiale du chômeur : ses effets sur le droit aux allocations et sur leur montant », in *La réglementation du chômage : 20 ans d'application de l'arrêté royal du 25 novembre 1991*, Kluwer, EPDS, 2011/5, p. 212).

Il résulte d'un arrêt de la Cour constitutionnelle (arrêt N°176/2011 du 10 novembre 2011) et d'un arrêt de la Cour de cassation (Cass., 21 novembre 2011, S.11.0067.F) que la cohabitation suppose « *outre le partage des tâches ménagères,* [que] *l'allocataire tire un avantage économico-financier de la cohabitation* ».

Le chômeur est tenu de faire une déclaration quant à sa situation familiale : si l'ONEm apporte des éléments de nature à mettre en doute cette déclaration, la charge de la preuve qu'elle correspond à la réalité repose sur le chômeur.

7. Il n'est pas contesté que pendant la période litigieuse, Monsieur B. a occupé un logement avec d'autres personnes dans le cadre d'une colocation.

Contrairement à ce que semble soutenir l'ONEm, une colocation n'implique pas nécessairement une cohabitation au sens indiqué ci-dessus.

Un colocataire peut donc apporter la preuve de l'absence de cohabitation.

En l'espèce, Monsieur B. démontre que chaque occupant disposait d'une chambre et d'une salle de bain séparées.

Il démontre que chaque occupant payait, sur un compte commun, un loyer de 400 € par mois, soit un montant comparable à ce qui eût été dû pour un logement individuel ; le fait que la cuisine ait été commune n'a pas, en l'espèce, eu d'incidence sur le montant du loyer payé par chaque colocataire.

Il apparaît de même, que chaque colocataire participait aux charges de manière égale, tant le bail que les contrats de fourniture ayant été établis au nom de tous les colocataires.

Au vu des montants en cause, il apparaît que la contribution individuelle ne différait pas de ce qui aurait été dû, par chacun, pour un logement individuel. L'absence d'avantage économico-financier est démontrée à suffisance.

Monsieur B. affirme que les dépenses alimentaires étaient effectuées séparément par chaque colocataire ; même s'il n'en apporte pas la preuve formelle, la cour estime que la prise en commun de certains repas n'implique pas nécessairement un avantage

économico-financier, les besoins alimentaires et le coût individuel du repas ne variant pas nécessairement en fonction du nombre de convives qui se trouvent autour de la table.

En soi, le fait **qu'après la période litigieuse**, Monsieur B. ait épousé une des colocataires ne remet pas en cause les éléments de preuve qu'il a fournis et dont il résulte qu'avant ce mariage, sa future épouse n'avait, sur le plan financier, pas de statut différent de celui des autres colocataires.

(Confirmation pour le chômeur du droit aux allocations de chômage au taux « isolé »)

COUR DU TRAVAIL DE BRUXELLES (8E CH.)

08 DÉCEMBRE 2016

Par cohabitation, il y a lieu d'entendre le fait pour deux ou plusieurs personnes de vivre ensemble sous le même toit, et de régler principalement en commun les questions ménagères.

Si chacun des sous-locataires est lié individuellement au locataire principal, il s'agit d'une sous-location, au contraire de la colocation qui suppose qu'un groupe de locataires ou de sous-locataires soient liés au propriétaire ou au locataire principal par un seul et même contrat de bail.

Le seul fait de retirer un avantage économico-financier d'un mode de logement n'est pas suffisant pour en conclure à une cohabitation au sens de la réglementation sur le chômage.

Ce mode de logement, souvent de confort limité et générateur de contraintes par ailleurs, constitue d'abord une réponse aux difficultés de se loger pour les personnes à revenus modestes. Le seul avantage économique qu'elles en tirent est insuffisant pour conclure à une cohabitation.

I. FAITS ET ANTECEDENTS DU LITIGE

1. Monsieur M. réside à La Hulpe depuis le mois de juin 2007.

Cet immeuble est occupé au rez-de-chaussée par un locataire principal, Monsieur L., qui, lui-même, sous-loue plusieurs logements.

Monsieur L. décrit l'immeuble et son occupation comme suit dans un témoignage écrit dont le contenu n'est pas contesté par l'ONEm :

« *Cette maison comptait 7 chambres, 2 salles de bains et de grandes pièces communes au rez-de-chaussée. Total : 3 niveaux.*

Les sous-locataires et / ou co-locataires M. et F. ont disposé de leurs espaces / chambres séparées et payaient séparément leur quote-part.

Chaque espace / chambre offraient un grand espace individuel à chaque cà / sous-locataire de manière à assurer un confort optimal à chacun comme un frigo par exemple, ou une TV. »

Madame F. réside à cette adresse depuis le 10 juin 2010.

Monsieur M. et Madame F. payent chacun un loyer mensuel de 200,00 €, charges comprises.

Le 13 février 2012, Monsieur M. et Madame F. déménagent pour s'installer ensemble à R. Ils reconnaissent former un ménage à partir de cette date.

2. Par courrier portant la date du 14 mars 2014, l'ONEm notifie à M. sa décision de

— l'exclure du bénéfice des allocations de chômage au taux isolé à partir du 15 novembre 2010 ;

— l'admettre au bénéfice des allocations au taux cohabitant ;

— récupérer les allocations perçues indûment ;

— l'exclure du bénéfice des allocations de chômage pour une durée de 3 semaines, à titre de sanction.

L'ONEm fait application notamment des articles suivants de l'arrêté royal du 25 novembre 1991 portant réglementation du chômage :

— 110 et 114 (exclusion des allocations au taux isolé) ;

— 169 (récupération) ;

— 153 (sanction) ;

La décision est basée sur le fait que Monsieur M. cohabiterait avec Madame F. qui elle-même bénéficie d'allocations de chômage.

Une décision similaire est prise à l'égard de Madame F. et fait l'objet d'une procédure parallèle à la présente, mais distincte.

3. Par requête déposée au greffe du tribunal du travail de Nivelles, section Wavre, le 16 avril 2014, Monsieur M. conteste la décision décrite ci-dessus.

Il demande de la mettre à néant.

4. Par jugement du 19 septembre 2015, le tribunal du travail de Nivelles déclare la demande de Monsieur M. non fondée.

II. LE LITIGE EN APPEL

1. Par requête reçue au greffe de la cour du travail le 17 juillet 2015, Monsieur M. interjette appel du jugement du tribunal du travail de Nivelles.

Il demande à la Cour d'annuler la décision administrative contestée ou, à titre subsidiaire, de réduire la sanction à un avertissement.

2. L'ONEm demande la confirmation du jugement dont appel.

III. LA POSITION DE LA COUR

1. L'article 59, alinéa 1er de l'arrêté ministériel du 26 novembre 1991 portant les modalités d'application de la réglementation du chômage est rédigé comme suit :

« *Par cohabitation, il y a lieu d'entendre le fait pour deux ou plusieurs personnes de vivre ensemble sous le même toit, et de régler principalement en commun les questions ménagères* ».

2. Le présent litige pose la question de la nature de la sous-location dans laquelle deux chômeurs disposent chacun, d'une part, d'un espace privatif et, d'autre part, d'espaces communs, ces derniers n'étant pas réservés aux deux personnes en cause, mais encore à d'autres sous-locataires.

3. La Cour observe que la correcte qualification de la situation juridique en la cause est celle de sous-location, chacun des sous-locataires étant lié individuellement au locataire principal, au contraire de la colocation qui suppose qu'un groupe de locataires ou de sous-locataires soient liés au propriétaire ou au locataire principal par un seul et même contrat de bail.

Sur base de cette seule constatation, on pourrait estimer que les deux chômeurs en cause ne vivent pas sous le même toit au sens de l'article 59 précité.

4. La proximité « géographique » des deux personnes en cause et le fait qu'ils aient formé un ménage à partir du mois de février 2012 nécessite cependant d'examiner si, avant cette période, ils réglaient principalement en commun les questions ménagères au sens du même article 59.

A cet égard, outre que Monsieur M. et Madame F. réglaient séparément leur loyer, Monsieur M. produit des extraits de compte bancaires, les siens et ceux de Madame F., dont il ressort que chacun effectuait des dépenses de ménage pour son compte propre. Ce fait n'est d'ailleurs pas contesté par l'ONEm.

Il n'existe donc aucun indice selon lequel les questions ménagères étaient abordées, organisées et réglées en commun. L'existence, dans l'immeuble, de pièces communes, non seulement aux deux personnes en cause, mais également aux autres occupants de l'immeuble n'est pas suffisante pour conclure à une cohabitation au sens de l'article 110, §3 de l'arrêté royal du 25 novembre 1991 portant réglementation du chômage et de l'article 59 déjà cité. Monsieur M. démontre à suffisance qu'il réglait principalement seul les questions ménagères.

5. C'est donc à tort que le premier juge s'est basé essentiellement sur le fait que Monsieur M. et Madame F. retiraient un avantage économico-financier de leur mode de logement. Un tel avantage n'est pas suffisant pour en conclure à une cohabitation au sens de la réglementation.

Ce mode de logement (souvent de confort limité et générateur de contraintes par ailleurs) constitue d'abord une réponse aux difficultés de se loger pour les personnes à revenus modestes. Le seul avantage économique qu'elles en tirent est insuffisant pour qualifier cette organisation de cohabitation. Raisonner autrement obligerait à considérer comme cohabitants tous les locataires chômeurs occupant des appartements situés dans un immeuble social.

L'appel de Monsieur M. est donc fondé et la décision de l'ONEm du 14 mars 2014 doit être annulée dans toutes ses dispositions.

(Rétablissement du chômeur dans son droit aux allocations de chômage au taux « isolé »)

TRIBUNAL DU TRAVAIL DE NIVELLES DIVISION DE WAVRE

24 AVRIL 2015

La cohabitation est une situation de fait, qui doit notamment s'apprécier eu égard aux avantages matériels objectifs liés à une habitation sous le même toit, mais n'implique pas nécessairement la confusion des ressources.

Pour qu'il y ait cohabitation, il faut que, outre le partage des tâches ménagères, l'allocataire tire un avantage économico-financier de la cohabitation.

La charge de la preuve de la non-cohabitation incombe au chômeur. La cohabitation étant une notion de fait, l'inscription au registre de la population est sans incidence si elle ne correspond pas à la réalité. Le fait d'être inscrit à la même adresse peut donc être un indice de cohabitation, mais n'en constitue pas la preuve absolue.

OBJET DE L'ACTION

1. Le demandeur conteste la décision de l'ONEm du 02/08/2013

— de **l'exclure** à partir du 1er décembre 2011 du droit aux allocations comme travailleur isolé et de lui octroyer des allocations comme travailleur cohabitant,

— de **récupérer** les allocations perçues indûment du 1er décembre 2011 au 31 mai 2013,

— de **l'exclure** du droit aux allocations à partir du 05 août 2013 pendant 4 semaines.

Il demande au tribunal de mettre cette décision à néant et de le rétablir dans ses droits.

Subsidiairement, il demande de condamner la FGTB à le garantir de toute condamnation en principal, intérêts et frais.

2. L'ONEm introduit une demande reconventionnelle tendant à faire condamner M. B. à lui rembourser la somme de 6.584,91 € représentant les allocations indûment perçues (du fait de la différence de taux) pour la période du 1er décembre 2011 au 31 mai 2013.

LES FAITS

Le demandeur a sollicité le bénéfice des allocations de chômage à partir du 02 novembre 2011 et, par formulaire C1 complété le 28 novembre 2011, il a déclaré habiter avec ses parents à 0.

Par un nouveau formulaire C1 complété le 24 janvier 2012, il a déclaré habiter seul à C. depuis le 01/12/2011.

Constatant que d'autres personnes étaient inscrites à la même adresse, l'ONEm a convoqué le demandeur pour audition le 09/07/2013 ; il a déclaré à cette occasion :

« *J'habite une maison unifamiliale avec d'autres personnes. Nous occupons chacun une chambre, les autres pièces sont communes. Il y a une salle de bain pour les garçons et une pour les filles. Nous avons un bail aux noms de tous les occupants. Le loyer est de 1.200 €. Chaque occupant paie 300 €, cet argent est versé sur un compte commun qui est à mon nom. C'est moi qui paie le loyer global à la propriétaire. Les charges sont à mon nom mais sont partagés en 4. Il n'y a qu'un seul compteur pour l'eau, le gaz et l'électricité. Le propriétaire n'est pas d'accord de mettre un compteur par locataire car celui lui coûterait trop cher car elle devrait changer sa maison. Je montre le bail. L'assurance incendie est à mon nom.* »

Sur base ces éléments, l'ONEm a pris la décision qui fait l'objet du recours et, par C31 du même jour, il a chiffré l'indu en résultant à 6.584,91 €.

Suite à cette décision, le demandeur a introduit auprès du CPAS de C. une demande de revenu d'intégration sociale ; par décision du 13/08/2013, le CPAS lui a octroyé ce revenu au taux isolé, en complément aux allocations de chômage à concurrence d'un montant mensuel de 404,87 € à partir du 1er juillet 2013. Cette décision précise que l'ONEm et la FGTB « *confirment que l'intéressé fait l'objet d'une sanction consistant en une diminution de son taux d'allocations de chômage à partir du 1er juillet 2013 et de son exclusion du droit aux allocations de chômage à partir du 05 août 2013, pour une durée de 4 semaines…* », de sorte qu'elle prévoit de revoir la situation au plus tard le 05 août 2013.

DISCUSSION

Rappel des principes

L'article 110 de l'A.R. du 25 novembre 1991, qui définit le travailleur « *cohabitant* », comme étant « *celui qui n'est visé ni au §1er* » (travailleur ayant charge de famille) « *ni au §2* » (travailleur « *isolé* », c'est-à-dire « *qui habite seul, à l'exception du travailleur visé au § 1er, 3° à 6°* »), confie pour le surplus au Ministre le soin de déterminer ce qu'il faut entendre par « *cohabitant* ».

L'article 59 de l'A.M. du 26 novembre 1991 portant les modalités d'application de la réglementation du chômage dispose qu'il faut entendre par cohabitation « *le fait, pour deux ou plusieurs personnes, de vivre ensemble sous le même toit et de régler principalement en commun les questions ménagères* ».

La cohabitation est donc une situation de fait, qui doit notamment s'apprécier eu égard aux avantages matériels objectifs liés à une habitation sous le même toit, mais n'implique pas nécessairement la confusion des ressources.

Il résulte de l'article 59 précité que la notion de cohabitation, en matière de chômage, est identique à celle visée par l'article 14 §1er al. 2 de la loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale ; par conséquent, l'enseignement jurisprudentiel en cette matière peut être transposé en matière de chômage (*Regards croisés sur la sécurité sociale. Aspects de la preuve en droit de la sécurité sociale*, CUP, Anthemis, 2012, pp. 519 et svts).

En l'occurrence, la Cour de cassation a décidé, dans son arrêt du 21 novembre 2011 rendu en matière d'intégration sociale, que, pour qu'il y ait cohabitation (au sens de l'art. 14 de la loi du 26 mai 2002) entre une bénéficiaire et un étranger en séjour illégal vivant sous le même toit, il faut que, outre le partage des tâches ménagères, l'allocataire tire un avantage économico-financier de la cohabitation (Cass., 21 novembre 2011, R.G. N°S.AA.0067F).

Enfin, il est également de jurisprudence que :

— la charge de la preuve de la non-cohabitation incombe au chômeur (Cass., 14 septembre 1998, *J.T.T.*, p.441) ;

— la cohabitation étant une notion de fait, l'inscription au registre de la population est sans incidence si elle ne correspond pas à la réalité (Cass., 13 janvier 1986, Pas., I, p.592) ; le fait d'être inscrit à la même adresse peut donc être un indice de cohabitation, mais n'en constitue pas la preuve absolue.

En l'espèce

Il n'est pas contesté que trois autres personnes sont inscrites à la même adresse que le demandeur et qu'elles apparaissent, au même titre que celui-ci, comme locataires de la maison en question.

Il n'est pas non plus contesté que les paiements au bailleur (loyers et charges) se font à partir d'un seul compte bancaire ; il ressort cependant d'un document signé par les différents locataires et par la propriétaire (p. 10 dossier ONEm), que ce paiement à partir d'un seul compte a été convenu entre parties « *afin de faciliter la gestion pour le propriétaire…* » étant entendu que cet arrangement peut être « *annulé* » si nécessaire (la propriétaire se déclare « *absolument d'accord de recevoir, si cela s'avère nécessaire, le loyer mensuel à partir du compte de chacun des locataires* ».

Le demandeur conteste tirer un quelconque « *avantage économico-financier* ») de cette co-location relevant pour lui d'une nécessité sociale, vu l'impossibilité d'obtenir un logement social autant que de trouver un autre logement à un prix abordable en Brabant wallon ; il souligne que, s'il n'avait pas été convaincu de pouvoir prétendre à des allocations au taux isolé, et conforté dans cette conviction par son organisme de paiement, il n'aurait pas loué ce logement dont le loyer et les charges sont quasiment équivalents au montant des allocations au taux cohabitant (+/- 400 €).

Le tribunal constate que l'ONEm a pris sa décision sur base des données du registre national et de la déclaration du demandeur lui-même, sans effectuer d'enquête sur place ni vérifier si ces éléments permettaient de conclure à un « règlement principalement en commun » des questions ménagères et donc de contredire la situation d' « *isolé* » renseignée par l'intéressé sur le C1.

Par contre, le CPAS de C. lui, a effectué une enquête à domicile, et il en a tiré les conclusions suivantes (v. sa décision du 14 août 2013) :

« *Le Conseil de l'Action sociale considère que l'intéressé est une personne isolée, suite à l'enquête effectuée à son domicile par le service social en date du 05 novembre 2012.*

Le logement se compose de cinq chambres, deux salles de bain, une cuisine, un séjour, deux halls, deux W.-C., buanderie […]. *Le contrat de bail mentionne que le preneur est composé de trois co-locataires. Chacun est responsable, à titre individuel, de son loyer personnel, de sa caution et de ses charges ainsi que du respect et de l'application de chaque clause du contrat de location.*

Il ressort de l'enquête sociale que l'intéressé vit sous le même toit que d'autres personnes, mais elles ne règlent pas principalement en commun leurs questions ménagères […]. *L'intéressé est colocataire.* »

Le tribunal observe d'ailleurs que c'est le Conseil de l'Action Sociale qui a demandé à M. B. d'introduire un recours contre la décision de l'ONEm concernant la diminution de son taux au niveau des allocations de chômage, ce qui confirme la conviction du CPAS relative à l'absence de ménage commun.

Certes, la décision du CPAS n'est pas opposable à l'ONEm. Néanmoins, dans la mesure où la notion de « *cohabitation* » est identique dans les deux régimes, et où l'appréciation du CPAS se fonde sur une enquête réalisée sur place par une assistante sociale, ses constatations objectives ne peuvent être ignorées et doivent l'emporter sur une appréciation théorique de la situation telle que celle qui a débouché sur la décision de l'ONEm.

Pour l'ensemble de ces motifs, le tribunal estime qu'il ne résulte pas des éléments de la cause que le demandeur aurait constitué avec un ou des tiers « *un ménage commun* », justifiant qu'il soit qualifié de « *cohabitant* » au sens de la réglementation relative au chômage.

Par conséquent, son recours est fondé et la décision de l'ONEm doit donc être annulée dans toutes ses dispositions.

Il s'ensuit également que la demande reconventionnelle de l'ONEm n'est pas fondée et que la demande formée à titre subsidiaire à l'égard de l'OP de la FGTB est sans objet.

(Rétablissement du chômeur dans son droit aux allocations de chômage au taux « isolé »)

LE CONSEIL D'ÉTAT REJETTE LES RECOURS CONCERNANT LES PANNEAUX SOLAIRES EN WALLONIE

Par des arrêts n°s 237.860 et 237.861 30 mars 2017, le Conseil d'État a rejeté les recours introduits contre les arrêtés wallons qui réduisent de 15 à 10 années la période pendant laquelle les propriétaires d'installations photovoltaïques de moins de 10 kW datant d'avant le 1er décembre 2011 peuvent obtenir des certificats verts.

Ces arrêts jugent que la mesure n'est ni rétroactive, ni injustifiée, ni disproportionnée, quand bien même elle a pour origine une mauvaise évaluation du succès que ces installations, encouragées par l'attribution de certificats verts, allaient rencontrer. Selon le Conseil d'Etat, **une réglementation qui crée des droits n'est pas intangible et les espérances qu'elle a légitimement fait naître ne sont pas pour autant des droits acquis**.

S'il est vrai, constate la Haute Cour administrative, que l'origine du problème se situe dans une mauvaise évaluation, lors du lancement du système des certificats verts, du succès que celui-ci rencontrerait, les mesures adoptées par le Gouvernement wallon tendent à remédier, au moins partiellement, aux effets jugés indésirables du point de vue de l'intérêt général, de la mise en circulation d'un nombre excessif de certificats verts.

En effet, le Gouvernement s'est rendu compte que certains petits producteurs risquaient d'être mis en difficulté par son application. Il leur a permis d'introduire un dossier afin de bénéficier du facteur « k »[1] initialement fixé, pourvu que certaines conditions soient remplies. Ce faisant, il a veillé à ne pas faire peser une charge disproportionnée sur certains producteurs qui pourraient être mis en difficulté. La circonstance que le mémoire en réponse du Gouvernement parle à ce sujet de rentabilité normale n'implique pas qu'une condamnation, au moins morale, de la recherche d'une rentabilité « anormale » soit adressée aux personnes qui ont investi dans le photovoltaïque

Les requérants relèvent que d'autres mesures auraient été plus appropriées, que d'autres filières que le photovoltaïque sont en cause. Il y a sans doute matière à s'interroger sur les différentes manières dont l'excès de certificats verts pouvait être géré, mais qu'il s'agit là de considérations d'opportunité qu'il n'appartient pas au Conseil d'État de censurer, particulièrement alors qu'il n'est pas allégué qu'elles procéderaient d'une appréciation manifestement déraisonnable.

Le Conseil d'Etat relève que le souci, affiché au préambule des arrêtés attaqués, d'assurer un équilibre entre les intérêts des propriétaires de panneaux photovoltaïques et ceux de la généralité des consommateurs a pu justifier l'entorse qui a été portée au principe de la sécurité juridique et à la légitime confiance des administrés, particulièrement alors que des mesures d'accompagnement ont été prises pour en limiter les effets les plus graves.

La justification que le Gouvernement wallon a donnée répond à la nécessité qui a été relevée par la section de législation dans son avis n° 54.571/4. Elle reproduit notamment un passage de la « décision tarifaire » prise par la Commission de Régulation de l'Électricité et du Gaz (CREG) le 19 décembre 2013. Il y est fait état, par des données chiffrées et détaillées, de l'importance des charges supportées par Elia découlant de l'obligation de rachat des certificats verts à laquelle elle est soumise, ainsi que des répercussions tarifaires considérables qui en découleront pour les consommateurs d'électricité, en ce compris des entreprises en situation de concurrence européenne et internationales. Elle reproduit également l'avis de la CWaPE du 20 novembre 2013, qui fait état de ce que la mesure prévue par le premier arrêté attaqué devrait permettre de réduire le nombre de certificats verts octroyés, de façon à lutter contre cette surcharge tarifaire et, partant, de rencontrer l'intérêt général de l'ensemble des consommateurs. Tout comme l'appréciation de ce qui peut être considéré comme raisonnable, l'importance respective que présentent, d'une part, la limitation des charges supportées par Elia et répercutées sur le consommateur et, d'autre part, l'atteinte portée aux attentes légitimes des propriétaires de panneaux photovoltaïques, procède d'une appréciation politique qu'il n'appartient pas au Conseil d'État de censurer sur le terrain de l'opportunité, et qui, compte tenu des indications données au préambule de l'arrêté attaqué, n'apparaît pas manifestement déraisonnable.

L'arrêté attaqué a déçu l'espoir que la législation antérieure a fait naître dans le chef de petits producteurs, que le facteur « k » applicable à leurs unités de productions resterait inchangé pendant 15 ans. Ce délai était toutefois fixé par un règlement ; aucune règle n'interdit qu'un règlement soit modifié pour l'avenir. La section de législation du Conseil d'État a d'ailleurs observé qu'il n'était pas interdit au Gouvernement de revenir sur la confiance légitime créée en la permanence du facteur « k » pour une installation, permanence qu'il avait consacrée par l'adoption d'une règle se référant au facteur « k » applicable lors de l'installation, s'il peut démontrer que l'intérêt général le commande.

Aucun droit acquis ne peut naître d'une réglementation qui est toujours susceptible d'être modifiée pour l'avenir. La règle *patere legem quam ipse fecisti (« souffre la loi que tu as faite toi-même »)* ne concerne que le respect, par une autorité dotée d'un pouvoir réglementaire, de ses propres règlements dans les décisions individuelles qu'elle prend, mais n'interdit pas à cette autorité de modifier ses règlements. L'argument tiré de ce que l'arrêté attaqué a été provoqué par une mauvaise évaluation des effets qu'allait produire une mesure antérieure, est dépourvu de pertinence car il aboutirait à interdire à une autorité de rectifier les erreurs qu'elle commet.

L'acte attaqué n'a pas de portée rétroactive. La modification introduite par celui-ci a pour effet de modifier pour l'avenir les règles d'attribution des certificats verts, en fonction d'un facteur « k », pour les cinq dernières années des quinze ans pendant lesquelles de tels certificats peuvent être délivrés ; que la validité des certificats verts qui ont été délivrés n'est pas remise en cause ; que le principe selon lequel des certificats verts peuvent être délivrés pendant une durée de quinze ans, a été établi par l'arrêté du gouvernement wallon du 20 décembre 2007, entré en vigueur le 1er janvier 2008. En réduisant cette période à dix ans, l'arrêté attaqué ne modifie la situation des propriétaires d'installations photovoltaïques qu'à partir de 2018 : ce n'est donc pas là un effet rétroactif.

1 A l'origine, le droit d'obtenir des certificats verts est limité à quinze ans. Pendant cette période, les rendements énergétiques des installations modernes de référence sont maintenus aux valeurs en vigueur au moment de l'octroi des premiers certificats verts relatifs au site concerné. Dix ans après l'obtention du premier certificat vert, le nombre de certificats verts octroyés pour la période restant à courir est réduit par application d'un facteur « k » déterminé par le Ministre sur proposition de la CWaPE, pour chaque filière de production d'électricité verte considérée. Ce facteur « k » est calculé en fonction du surcoût d'exploitation de la filière de production d'électricité verte considérée, eu égard aux moyens traditionnels de production d'énergie, des perspectives de réduction de coût associées au développement de la filière considérée, ainsi que du taux de rentabilité de référence.

LA SANCTION ADMINISTRATIVE EN QUESTION(S)

INTRODUCTION

1. Pour redynamiser et amplifier sa lutte contre la vacance immobilière, la Région bruxelloise a décidé en 2009[1], à côté des dispositifs déjà existants[2], tant répressifs (réquisition, droit de gestion, taxes,...[3]) qu'incitatifs (subsides à l'achat ou à la rénovation, primes à la reconversion de bureaux,...), d'instaurer une *amende*[4] sur les logements vides. Signe de la détermination du législateur ordonnanciel, le paiement de l'amende est garanti par une hypothèque légale sur le bien, à actionner lors d'une éventuelle vente publique forcée[5]. Le fait est à souligner, l'amende est non pas pénale, mais *administrative*.

C'est ce mécanisme qui a été entrepris (par voie préjudicielle[6]) à la Cour constitutionnelle ; ne permettant pas au juge d'appel d'admettre des circonstances atténuantes, il introduirait une discrimination prohibée par les articles 10 et 11 de la Constitution. La Cour, toutefois, rejette l'argument, estimant en substance que le choix d'opter pour une sanction administrative plutôt que pénale (davantage protectrice des intérêts du propriétaire) ne constitue pas en soi une inégalité de traitement, dans la mesure où la sévérité de l'amende ne s'avère pas disproportionnée.

Discutable sur plusieurs aspects, cette décision mérite assurément une mise en perspective, que se propose de réaliser la présente contribution. Ce sera l'occasion de retracer la fortune que connaît actuellement la sanction administrative, dans le domaine du logement aussi bien que de l'urbanisme.

1. L'INSTANCE DE RECOURS

2. Le premier point à faire débat concerne l'instance de recours. La question préjudicielle a été adressée à la Cour en fait par le Tribunal de première instance de Bruxelles, saisi vraisemblablement d'un recours exercé par un particulier contre une décision émanant de l'administration bruxelloise commise à la poursuite des infractions de vacance immobilière (la cellule dite « Logements inoccupés ») et ayant imposé une amende. Or, par modification législative intervenue en 2013[7], la charge de trancher les contestations relatives à l'amende a été *retirée* à cette juridiction[8], pour échoir à une instance administrative interne (le fonctionnaire délégué du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en l'espèce)[9]. Il s'agissait par là de contrecarrer le double inconvénient charrié par la voie judiciaire : la durée longue (avant qu'il soit statué sur la demande) et, un peu plus accessoirement, le prix (qui se surajoute au montant – pour le moins conséquent – de l'amende[10]). Désormais, le recours (administratif) est gratuit... et traité prestement (dans les trente jours maximum)[11].

3. Un élément fait tiquer cependant. Au jour de l'envoi de la question préjudicielle (16 octobre 2015), plus d'un an s'est écoulé depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance modificative[12]. Le tribunal de première instance, autrement dit, n'était déjà plus habilité à l'époque à instruire ce recours ; a-t-on affaire dès lors ici à une application incorrecte de la loi par le juge (lequel aurait dû décliner sa compétence) ou, plus simplement, d'une énième manifestation de la lenteur de la justice (le tribunal ayant été initialement saisi *avant* l'aggiornamento législatif) ? Il n'est pas possible, en l'état des informations données par la Cour constitutionnelle, de le savoir, même si la seconde hypothèse semble la plus plausible (ce qui, comme par un fait exprès, donne plus de poids encore à l'argument de la lourdeur de l'action judiciaire...).

1 Ordonnance du 30 avril 2009 visant à ajouter un chapitre V dans le titre III du Code du logement relatif aux sanctions en cas de logement inoccupé, à modifier l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires et à modifier le Code judiciaire, *M.B.*, 8 mai 2009.

2 *Cf.* sur la question N. BERNARD, *Politiques du logement à Bruxelles*, Bruxelles, Bruylant, 2015, p. 139 et s.

3 On peut ajouter le droit de préemption, l'expropriation, l'action en cessation, etc. Voy. à cet effet N. BERNARD, « Le cadre réglementaire de la lutte contre la vacance immobilière à Bruxelles : entre ombre(s) et lumière(s) », *La lutte contre la vacance immobilière (à Bruxelles et ailleurs) : constats et bonnes pratiques*, sous la direction de N. Bernard, Bruxelles, La Charte, 2011, p. 15 et s.

4 Maintenant aux articles 20 et s. du Code bruxellois du logement.

5 Sur ce dispositif, *cf.* entre autres B. Ruslanova Nikolova et O. Evrard, « Amende administrative et action en cessation en cas de logement inoccupé », *Trait d'union* (revue de l'Association de la Ville et des communes de la Région de Bruxelles-Capitale), 2009, N°6, p. 10 et s., ainsi que N. BERNARD, « L'ordonnance bruxelloise du 30 avril 2009 : quand la lutte contre les logements inoccupés se muscle », *J.T.*, 2009, p. 785 et s.

6 Le mécanisme, schématiquement, est le suivant : saisi d'un doute sur la constitutionnalité de la législation qu'il s'apprête à mobiliser dans sa décision, un magistrat adresse à la Cour constitutionnelle une question dite préjudicielle (pré-judicielle : avant jugement), l'enjoignant à trancher ce point. Une fois rendu, l'arrêt de la haute juridiction s'impose au magistrat concerné ; si l'arrêt conclut à la violation de la Constitution, il interdit concrètement au juge de s'adosser sur la disposition litigieuse, sans pour autant anéantir cette dernière (puisque la Cour n'intervient pas, ici, dans le cadre d'un recours en annulation).

7 Ordonnance du 11 juillet 2013 portant modification du Code bruxellois du logement, *M.B.*, 18 juillet 2013, *err.* 26 juillet 2013.

8 Art. 23*duodecies*, §6, al. 1er, du précédent Code bruxellois du logement.

9 Art. 21, al. 1er, du Code bruxellois du logement.

10 500 euros par mètre courant de la plus longue façade multiplié par le nombre de niveaux (autres que les sous-sols et les combles non aménagés) ; *cf.* art. 20, §4, al. 1er, du Code bruxellois du logement.

11 Art. 21, al. 2, du Code bruxellois du logement.

12 Fixée pour ce dispositif au 26 août 2014 (par l'application combinée de l'art. 3 de l'ordonnance du 11 juillet 2013 portant modification du Code bruxellois du logement, *M.B.*, 18 juillet 2013, *err.* 26 juillet 2013 et de l'art. 6 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 juin 2014 relatif aux logements inoccupés, *M.B.*, 26 août 2014).

2. L'ADMISSION DE CIRCONSTANCES ATTÉNUANTES

4. Le cœur de la question préjudicielle tient aux « circonstances atténuantes » que le « tribunal statuant en degré d'appel » ne pourrait pas admettre (en vue de « réduire l'amende administrative »), ce qui serait potentiellement constitutif de discrimination. Telle que libellée, cette interrogation appelle deux remarques. Si, tout d'abord, la juridiction par là visée est le tribunal de première instance, l'appellation est impropre car cette juridiction est la première de l'ordre judiciaire à être saisie de l'affaire (et, pour cette raison, ne saurait être qualifiée de juridiction d'appel *stricto sensu*). Et le tribunal incarne d'autant moins cette figure de l'appel qu'il s'agissait même (quand il était compétent sur ce point) de la *seule* instance de recours prévue par le texte contre l'amende [13], en dehors naturellement du contentieux objectif en légalité devant le Conseil d'État.

5. Ensuite, et alors que toute discrimination désigne par nature un traitement défavorable réservé à une personne placée pourtant dans une situation similaire à celles des autres, l'arrêt de la Cour ne permet malheureusement pas d'identifier le second pôle de la comparaison, à savoir l'individu ou l'organe qui, par rapport au tribunal de première instance (interdit de soulever des circonstances atténuantes), serait fondé à recevoir ce type de justification, lui. Derrière cet acteur (prétendument mieux traité), il ne semble pas déraisonnable de voir le fonctionnaire dirigeant de la cellule administrative « Logements inoccupés », auprès duquel précisément le contrevenant est libre, avant infliction de l'amende, de « présenter ses moyens de défense » [14].

Plutôt cependant que de creuser cette interrogation centrale (est-ce que, dans les textes, l'office du juge est en effet plus restreint que celui du fonctionnaire dirigeant ?), la Cour, étrangement, s'emploie à rechercher une discrimination entre l'actuelle voie administrative et une sanction pénale (qui n'a toute façon pas cours en Région bruxelloise [15]). Elle déplace le débat en quelque sorte sur le terrain du répressif, sans que cela ait été aucunement demandé. Le fond de la question reste intact dès lors, à savoir : de quel(s) pouvoir(s) dispose exactement l'instance de recours face à l'amende (annulation, réduction, réformation) [16] ? Et les circonstances atténuantes sont-elles ou non admises ? Le contrôle du juge est-il « de pleine juridiction » [17] ? On ne le saura pas.

*
* *

6. Puisque tel est l'angle d'attaque privilégié par la Cour (la comparaison entres les démarches administrative et pénale), demeurons-y. On commencera par placer la focale sur cette notion de sanction administrative proprement dite, avant d'étudier la relation qu'elle entretient avec l'action pénale.

13 Certes, comme on va le voir (N°5), le propriétaire est libre de présenter ses moyens de défense devant l'administration, mais cette procédure prend place *avant* l'imposition éventuelle de l'amende et, pour cette raison, ne saurait être vue comme une instance de recours.

14 Art. 20, §4, al. 5, du Code bruxellois du logement.

15 Voy. *infra* N°14.

16 Dans ce dernier cas, la décision prise sur recours se *substitue* à la décision attaquée.

17 Cons. B.4.2.

3. L'IRRÉSISTIBLE ASCENSION DE LA SANCTION ADMINISTRATIVE

a) dans la matière du logement

7. Vue comme allant de soi aujourd'hui, la sanction administrative dans la matière du logement n'est cependant ni évidente, ni immémoriale. À preuve ou à témoin, les premiers Codes wallon et flamand du logement [18] l'ignoraient purement et simplement, pour asseoir juridiquement leur lutte contre l'insalubrité ; à la place, ils ont fait le pari de l'action pénale [19]. Las… cette dernière n'a pas du tout été exploitée, ou presque. Le glaive de la justice est resté dans son fourreau.

Les explications sont multiples. La voie répressive, de manière générale, se caractérise par un fort aléa (quant à ses chances de succès) et, même en cas d'issue favorable, pâtit des lenteurs inhérents à son traitement. Par ailleurs, le caractère infamant d'une condamnation pénale (dont la mention apparaît dans le casier judiciaire) réfrène souvent les ardeurs d'un ministère public soucieux de ne pas faire déborder la sanction dans la sphère professionnelle. De toute façon, le parquet est matériellement incapable de poursuivre chacun des manquements, tant s'en faut, avec pour résultat que les infractions de moindre importance sont passées au bleu en quelque sorte (« *de minimis non curat praetor* ») ; et la chasse aux propriétaires-bailleurs de bien non conformes ne figure manifestement pas parmi ses priorités…

Dans la pratique, seuls quelques dossiers aboutissaient devant un juge, ce qui ne manquait pas de susciter un fort sentiment d'impunité chez les contrevenants. Il en découlait en même temps une démotivation certaine auprès des administrations concernées, qui voyaient (quasi-)systématiquement leurs procès-verbaux non suivis d'effet.

8. Ayant adopté son Code du logement une demi-douzaine d'années plus tard [20], le législateur bruxellois a eu le temps de s'instruire des vicissitudes rencontrées par les régions voisines. En vue de conférer un plus grand pouvoir dissuasif (et une plus grande crédibilité) au combat contre l'insalubrité, il s'est résolu à « dépénaliser » l'infraction et à confier l'imposition de la sanction à un service administratif [21], lequel agit de manière « discrétionnaire » [22]. En dehors de toute procédure judiciaire, ce service impose donc une amende administrative aux bailleurs dont le bien présente un ou plusieurs manquements aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement [23]. Le bailleur mis en cause a cependant l'occasion de faire entendre au préalable ses arguments par cet organe et, le cas échéant, de plaider la bonne foi [24]. Il dispose, en toute hypothèse, d'un recours – suspensif – devant le Gouvernement (ou le fonctionnaire délégué à cette fin) [25], sans préjudice naturellement d'une

18 Code flamand du logement porté par le décret du 15 juillet 1997, *M.B.*, 19 août 1997 et Code wallon du logement (devenu par la suite « Code wallon du logement *et de l'habitat durable* ») tel qu'instauré par le décret du 29 octobre 1998, *M.B.*, 4 décembre 1998.

19 Art. 20, § 1er, du Code flamand du logement et art. 201 du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

20 Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, *M.B.*, 9 septembre 2003.

21 La Direction de l'inspection régionale du logement (D.I.R.L.).

22 « *Le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régional dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire pour l'imposition de l'amende, ainsi que pour son montant, pouvant ainsi tenir compte dans une plus ou moins grande mesure de la bonne foi du bailleur mis en cause* » (Projet d'ordonnance portant le Code bruxellois du logement, Commentaire des articles, *Doc. Parl. Rég. Brux.-Cap.*, sess. ord. 2002-2003, N°A-461/1, p. 20).

23 Art. 10, al. 1er, 1er tiret, du Code bruxellois du logement.

24 Art. 10, §2, al. 2, du Code bruxellois du logement.

25 Art. 7, §4, du Code bruxellois du logement.

action devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État[26]. Mise en œuvre par une autorité extra-judiciaire, la lutte contre l'insalubrité peut incontestablement se targuer, au total, d'un incontestable dynamisme[27].

9. Informé de l'orientation prise par son alter ego de la Région de Bruxelles-capitale, et sensible aux arguments énoncés (quant aux défauts de la voie répressive), le législateur wallon a décidé dans la foulée de l'adoption du Code bruxellois de modifier en 2005 sa propre réglementation[28]. Par rapport à la sanction de type pénal, « *le système des amendes administratives apparaît comme une solution qui permettrait de contraindre les titulaires de droits réels à se mettre en ordre sur le plan de la salubrité* », reconnaît le Ministre wallon du logement de l'époque[29]. Dont acte : le Code wallon du logement et de l'habitat durable prévoit depuis lors des amendes administratives lui aussi[30], même si la voilure reste limitée par rapport à Bruxelles[31]. Quelques années plus tard, en tous cas, l'arrêté d'exécution a suivi[32].

Aussi peu illusionné soit-il sur l'efficacité des mesures pénales en matière de qualité des logements, le législateur wallon s'est refusé pour autant à les retirer de son arsenal de sanctions, pour des raisons symboliques probablement[33]. S'ensuit immanquablement le risque d'une pluralité d'amendes pour le même objet. Précisément, les faits qui valent au bailleur une amende administrative exposent également celui-ci à une amende pénale, ce qui conduit le législateur décrétal à préciser que les infractions « *font l'objet soit de poursuites pénales, soit d'une amende administrative* », en aucun cas donc des deux[34]. Quelle procédure privilégier alors ? Le Code wallon instaure à cet égard une subsidiarité de la démarche répressive, pour autant naturellement que les faits visés tombent bien sous le coup d'une amende administrative (dont le champ d'application est sensiblement moins large, en effet, que la sanction pénale). Cependant, la préséance ainsi accordée à l'amende administrative tombe lorsque « *le ministère public* […] *juge, compte tenu de la gravité de l'infraction, qu'il y a lieu à poursuites pénales* »[35]. Et l'acquittement éventuellement prononcé à l'issue de celles-ci ne saurait rendre vigueur à la procédure administrative. En sens inverse, l'imposition de l'amende administrative éteint l'action publique[36].

10. À son tour, le législateur flamand s'est laissé séduire par le concept de sanction administrative. Il ne l'a toutefois pas introduit dans son *corpus* de règles afférentes à la qualité du bien ; c'est à la matière du logement social qu'il a réservé cette innovation[37]. Entre autres, le *preneur* qui ne respecterait pas ses obligations locatives encourt une sanction administrative (de vingt-cinq à cinq mille euros)[38], voire une sanction *pénale* – pour le moins substantielle (emprisonnement de huit jours à trois mois ou peine de travail ayant une durée maximale de deux cent cinquante heures ou encore amende de vingt-six à cinq cents euros) – si, plus spécifiquement, il manque à son obligation d'habiter personnellement le bien et de s'y domicilier[39].

11. Créditée d'un grand nombre de vertus (réelles ou supposées)[40], la sanction administrative a largement prospéré en tous cas, essaimant jusque dans des domaines se prêtant peu a *priori* à ce dispositif, comme l'affichage obligatoire des loyers[41].

b) dans la matière de l'urbanisme

12. La sphère du logement n'est pas la seule à avoir été gagnée par la logique de la sanction administrative ; l'urbanisme y a sacrifié lui aussi. Il est vrai que les difficultés classiques associées à l'instruction d'une action pénale sont encore exacerbées en matière d'urbanisme, particulièrement dans une Région comme Bruxelles. D'abord, le bâti y est fort ancien, ce qui multiplie les risques d'infraction (rénovations sans permis d'urbanisme, subdivisions « sauvages » d'habitations unifamiliales, etc.) et, en même temps, relativise le trouble social causé par l'infraction vu le temps qui s'est souvent découlé depuis. Ensuite, les administrations régionales et / ou communales se trouvent en première ligne pour constater les infractions, plutôt que la police (spécialement formée pour ce faire, elle), ce qui engendre un fort taux de classement sans suite de procès-verbaux parfois mal rédigés ou insuffisamment étayés du point de vue probatoire. Enfin, la législation urbanistique ayant changé à plus d'une reprise ces dernières décennies, la question de l'illégalité de tel ou tel comportement à un moment donné requiert d'entreprendre des recherches savantes proches de l'archéologie juridique !

Dans les faits, le parquet opérait dès lors une sélection entre les affaires, ne poursuivant que les dossiers jugés les plus significatifs et écartant les infractions tenues pour bénignes[42]. Suivant quel(s) critère(s) ? Etaient ainsi pris en considération la gravité de l'infraction ou son incidence sur l'intégrité physique de l'habitant (*cf.* les « marchands de sommeil » par exemple[43]), la personnalité du contrevenant (récidiviste, professionnel,…) ou encore l'existence d'un enrichissement personnel important (blanchiment, fraude fiscale, etc.).

26 *Cf.* S. Grégoire, « Le Code bruxellois du logement sous l'œil du Conseil d'État : le cas des amendes administratives », *Échos log.*, 2009, N°1 et 2, p. 37 et s.

27 *Cf.* entre autres N. Bernard et F. Degives, « La lutte contre l'insalubrité à Bruxelles, de la théorie à la pratique », *Pyramides* (revue du Centre d'Études et de Recherches en Administration publique de l'ULB), 2009, p. 267 et s.

28 Art. 38 du décret du Parlement wallon du 20 juillet 2005 modifiant le Code wallon du Logement, *M.B.*, 25 août 2005.

29 Projet de décret modifiant le Code wallon du logement, Commentaire des articles, *Doc. Parl. w.*, sess. ord. 2004-2005, N°165/1, p. 14.

30 D'un montant compris entre cinq cents et douze mille cinq cents euros, celle-ci vise aussi bien le bailleur qui met en location un bien interdit d'accès par le Gouvernement (ou le bourgmestre) que celui qui viole les dispositions relatives au permis de location en encore toute personne faisant obstacle à l'exercice des missions des agents commis au contrôle de la qualité des habitations (art. 200*bis*, §1 et 2, du Code wallon du logement et de l'habitat durable).

31 Puisque, à Bruxelles, toute infraction aux normes de salubrité vaut sanction, alors que cette dernière est réservée en Wallonie à certaines hypothèses particulières et limitatives (énumérées à la note infrapaginale précédente).

32 Arrêté du Gouvernement wallon du 12 juillet 2012 relatif à la perception et au recouvrement des amendes administratives applicables en vertu des articles 13*ter*, 200*bis* et 200*ter* du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, *M.B.*, 30 juillet 2012.

33 Difficile en effet, dans un contexte de crise du logement de surcroît, d'apparaître comme celui qui relâche la pression vis-à-vis des bailleurs en les affranchissant de toute sanction pénale.

34 Art. 200*bis*, §4, al. 1er, du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

35 Concrètement, le ministère public dispose d'un délai de deux mois pour rendre sa décision d'intenter ou non des poursuites. Voy. l'art. 200*bis*, §4, al. 2, du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

36 Art. 200*bis*, §5, al. 5, du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

37 Art. 14 du décret du Parlement flamand du 15 décembre 2006 portant modification du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, *M.B.*, 19 février 2007.

38 Art. 102*bis*, §3, du Code flamand du logement inséré par l'art. 14 du décret du Parlement flamand du 15 décembre 2006.

39 Art. 102bis, §9, 1°, du Code flamand du logement inséré par l'art. 14 du décret du Parlement flamand du 15 décembre 2006.

40 Voy. à cet égard C. Molitor et H. Simonart, « Réflexions sur les sanctions administratives communales », *Les sanctions administratives*, sous la direction de R. Andersen, D. Deom et D. Renders, Bruxelles, Bruylant, 2007, pp. 299 et s.

41 Art. 1716 du code civil, remplacé par l'article 99 de la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV), *M.B.*, 8 mai 2007. Sur le thème, voy. notamment N. Bernard, « La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer », *J.T.*, 2007, pp. 513 et s.

42 Placement d'une antenne parabolique en façade, transformation d'un jardinet de rue en parking,…

43 Loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, *M.B.*, 2 septembre 2005.

13. Aussi est entrée en vigueur en 2014 à Bruxelles une ordonnance qui bouleverse la matière de l'urbanisme, en ce qui concerne notamment les sanctions à attacher aux infractions [44]. En alternative aux traditionnelles poursuites pénales, restées inchangées, le texte instaure en effet un mécanisme d'amendes administratives imposées par un « fonctionnaire sanctionnateur », de sorte que chaque infraction peut désormais encourir l'une ou l'autre [45].

En Wallonie, l'évolution récente est moins frappante ou radicale dans la mesure où le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), ancêtre du Code de développement territorial (la mouture initiale [46] et l'actuel CoDT dit *bis* [47]), prévoyait déjà le principe de poursuites devant le tribunal civil [48].

4. LA VOIE DE LA SANCTION ADMINISTRATIVE DOIT-ELLE OFFRIR LES MÊMES GARANTIES QU'UNE ACTION PÉNALE ?

a) pour la Cour constitutionnelle

14. Place, maintenant, au cœur de l'argumentaire de la Cour, laquelle prend le parti d'opérer un parallélisme entre l'amende administrative et la sanction pénale, aux fins de déterminer l'existence d'une éventuelle discrimination. Au-delà de l'argument (devenu) classique du droit constitutionnel au logement comme arrière-plan justificatif des mesures restrictives des droits des propriétaires [49], c'est bien ce rapprochement qui fait saillie de l'arrêt du 14 décembre 2016 (alors que, on le répète, la sanction pénale n'a pas cours dans le Code bruxellois du logement [50]). Tel n'était certes pas l'objet de la demande préjudicielle mais, sur le plan conceptuel, cet appariement peut faire sens dans la mesure où les garanties procédurales offertes au justiciable par l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme sont d'application aussi bien à la procédure pénale que civile [51]. Du reste, « *cette amende administrative est de nature pénale au sens de l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme* », avance la Cour elle-même [52].

Cet emprunt de qualification, toutefois, semble être de nul d'effet pour la Cour puisqu'elle s'empresse d'ajouter : « *les garanties contenues à l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme n'exigent pas que toute personne à charge de laquelle est prononcée une amende administrative, qualifiée de sanction pénale au sens de cette disposition, puisse se voir appliquer les mêmes mesures d'adoucissement de la peine que celles dont bénéficie la personne à laquelle est infligée une sanction qualifiée de pénale au sens du droit interne* » [53]. Purement formelle, manifestement, cette assimilation n'engendre aucune conséquence pratique. À quoi peut bien servir dès lors, sur le plan juridique, cette communauté de concepts si elle n'aboutit pas à élargir la protection ? *A minima*, il semble que la Cour aurait pu s'en justifier (davantage).

15. Probablement, la voie administrative offre moins de garanties au justiciable (que la l'action pénale), mais « *il relève* [du] *pouvoir d'appréciation* » de l'État de choisir de l'emprunter, soutient la Cour ; « *il n'y aurait discrimination que si la différence de traitement qui découle de ce choix impliquait une restriction disproportionnée des droits des personnes concernées* » [54]. Ce qui n'est pas le cas *in specie*, conclut la haute juridiction au regard du montant (jugé raisonnable) du l'amende [55], sans plus d'explications malheureusement.

C'est ici, à notre sens, que la Cour aurait pu / dû mobiliser le droit constitutionnel au logement, tant sa jurisprudence est éclairante (et constante) en ce sens : « *la Cour, compte tenu de l'obligation faite aux législateurs par l'article 23, alinéa 3, 3°, de la Constitution de garantir le droit à un logement décent, doit respecter l'appréciation de ces législateurs quant à l'intérêt général, sauf si cette appréciation est manifestement déraisonnable* » [56]. Aussi, le contrôle opéré par la haute juridiction est devenu, en cette matière, « marginal » [57] ; et, en définitive, « *sans inscription des droits économiques, sociaux et culturels dans la Constitution, pareil contrôle n'eût pas été envisageable* » [58].

44 Ordonnance du 3 avril 2014 modifiant le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire et l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires, *M.B.*, 7 mai 2014.

45 En substance, le procès-verbal d'infraction est communiqué dans les dix jours du constat au procureur du Roi, qui dispose de 45 alors pour notifier au fonctionnaire sanctionnateur désigné par le Gouvernement son intention quant à l'engagement d'une éventuelle procédure pénale, attendu que « la décision du procureur du Roi de poursuivre le contrevenant exclut l'application d'une amende administrative » (art. 300/1, al. 4, du Code bruxellois du l'aménagement du territoire, ci-après dénommé CoBAT). Une réponse négative du procureur, en revanche, « permet l'application d'une amende administrative », tout comme l'absence de réaction de celui-ci dans le délai prescrit (art. 300/1, al. 5, du CoBAT), lequel laps de temps peut cependant être suspendu par le procureur aux fins d'apprécier l'opportunité de proposer au contrevenant une transaction financière (en vertu de l'art. 216*bis* du Code d'instruction criminelle ; voy. également l'art. 216*ter*). Avant cependant d'entamer (le cas échéant) l'instruction du dossier, le fonctionnaire sanctionnateur laisse à la commune concernée la possibilité d'engager une démarche de conciliation avec l'auteur présumé de l'infraction. Si ce dernier effectue les travaux convenus, « il est mis fin à la procédure d'amende administrative » ; « dans tous les autres cas, la procédure d'amende administrative est reprise » (art. 313/4, §2, al. 4 et 5 respectivement, du CoBAT). *Quid* des infractions constatées *antérieurement* à la prise d'effet de l'ordonnance du 3 avril 2014 (et qui n'auraient pas fait l'objet d'une régularisation) ? Un nouveau procès-verbal pourra être établi, ce qui assujettira automatiquement l'infraction ancienne au nouveau régime. Enfin, on relèvera que l'imposition d'une amende administrative (d'un montant de 250 à 100.000 euros, en fonction du nombre et de la gravité des infractions constatées) n'est en rien exclusive de la prescription par le même fonctionnaire sanctionnateur d'opérations de mise en conformité du bien.

46 Portée par le décret wallon du 24 avril 2014, *M.B.*, 15 septembre 2014.

47 Promulgué par le décret wallon du 20 juillet 2016, *M.B.*,14 novembre 2016. Il complète et abroge le CoDT précédent.

48 Art. 157 du CWATUPE ; voy. aujourd'hui l'art. D.VII.22 du CoDT*bis*.

49 Voy. notamment C.C., 29 juillet 2010, N°91/2010, *Droit communal*, 2011, p. 23, note B. Ruslanova Nikolova et O. Evrard : « *Dans l'exercice de leur compétence en matière de logement, les Régions peuvent apporter des restrictions au droit de propriété, notamment en vue de donner exécution à l'article 23 de la Constitution. La mise en œuvre d'une politique du logement implique en effet que des limites soient apportées à l'exercice des droits des titulaires de droits réels sur les immeubles concernés par les mesures destinées à atteindre les objectifs du législateur en matière de droit au logement* » (cons. B.7.2). Sur la question, voy. entre autres A. VANDEBURIE, *L'article 23 de la Constitution : coquille vide ou boîte aux trésors ?*, Bruxelles, La Charte, 2008 et N. BERNARD, *La réception du droit au logement par la jurisprudence. Quand les juges donnent corps à l'article 23 de la Constitution*, Bruxelles, Larcier, 2011.

50 À l'exception de certaines des dispositions afférentes à la lutte anti-discrimination : art. 206 et s.

51 Voy. la première phrase du paragraphe 1er de cette disposition : « *Toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue équitablement, publiquement et dans un délai raisonnable, par un tribunal indépendant et impartial, établi par la loi, qui décidera, soit des contestations sur ses droits et obligations de caractère civil, soit du bien-fondé de toute accusation en matière pénale dirigée contre elle* ».

52 Cons. B.4.2.

53 Cons. B.5.

54 Cons. B.6.

55 Comme si la norme dite de référence (dont la Cour doit s'assurer qu'elle n'est poins violée) était ici l'article 16 de la Constitution consacrant le droit de propriété.

56 C.C., 7 mars 2007, N°33/2007, cons. B.5.3, *R.W.*, 2007-2008, p. 642, note B. Hubeau. Voy. aussi C.C., 26 juin 2008, N°92/2008, cons. B.12, C.C., 26 juin 2008, N°93/2008, cons. B. 40, C.C., 1er septembre 2008, N°130/2008, cons. B.18,...

57 J. SOHIER, « La Cour constitutionnelle, juge de la conciliation des droits fondamentaux : le droit de propriété face au droit au logement », *Liège, Strasbourg, Bruxelles : parcours des droits de l'homme*, Liber amicorum Michel Melchior, Anthemis, Louvain-la-Neuve, 2010, p. 200.

58 A. VANDEBURIE, « Le rôle de la Cour constitutionnelle de Belgique dans la protection des droits économiques, sociaux et culturels garantis par l'article 23 de la Constitution (avant et après la loi spéciale du 9 mars 2003). Mise en perspective de l'arrêt de la Cour

b) pour la Cour européenne des droits de l'homme

16. La motivation qui conduit la Cour constitutionnelle à écarter l'extension de la protection prévue pour l'action répressive *sensu stricto* à la sanction administrative (considérée pourtant comme pénale *sensu lato*) peut interpeller. Elle nous invite en tous cas, à titre de contrepoint, à sonder la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme – gardienne du respect par les États membres de l'article 6 de la Convention – sur cette question. Puisque la Cour constitutionnelle invoque elle-même cette disposition, allons-y voir [59] !

On l'a dit, l'article 6 instaure un certain nombre de garanties procédurales en « matière pénale » notamment [60]. Or, il ressort de plusieurs arrêts rendus par la Cour européenne des droits de l'homme que, si les États membres demeurent souverains pour déterminer la nature juridique des sanctions prévues en droit interne, cette Cour se réserve le pouvoir de contrôler la qualification retenue afin d'éviter qu'elle ne conduise à des résultats incompatibles avec le but et l'objet de la Convention. Il en résulte, dès lors, que certaines sanctions qui n'étaient pas qualifiées de peines en droit interne ont pu être vues comme relevant de la « matière pénale », au sens de l'article 6 de la Convention [61].

17. Depuis l'arrêt *Engel et autres c. Pays-Bas* du 8 juin 1976, la Cour européenne admet que le fait que « *le texte définissant l'infraction en cause ressortit ou non du droit pénal d'après la technique juridique de l'Etat défendeur* » ne constitue qu'un simple « point de départ », dont la valeur est uniquement « formelle » et « relative » ; pour déterminer si une mesure relève de la « matière pénale », *d'autres critères* peuvent être pris en compte, comme la « nature et le degré de gravité de la sanction que risquait de subir l'intéressé » [62]. En somme, « *la notion de "peine" contenue dans cette disposition possède* [...] *une portée autonome* [et] *la Cour doit demeurer libre d'aller au-delà des apparences* », souligne la haute juridiction strasbourgeoise dans une autre affaire [63]. « *Dans son analyse* », elle « *n'est pas liée par les qualifications données par le droit interne* » [64].

18. Appliqué au domaine des sanctions administratives (pas nécessairement dans le secteur du logement), ce raisonnement a inspiré à la Cour européenne les arrêts suivants :

— les sanctions administratives attachées aux *Ordnungswidrigkeiten* allemandes (infractions aux ordres de l'administration) présentent une analogie suffisante avec les sanctions pénales, quant au type de comportement sanctionné, quant aux règles de procédure applicables et quant aux fonctions qui leur sont assignées [65] ;

— une amende administrative prévue par la législation commerciale grecque en matière d'importation et d'exportation a été jugée « *suffisamment sévère pour considérer la poursuite engagée* [...] *comme une poursuite en matière pénale au sens de la Convention* » [66] ;

— une amende administrative prévue par la législation slovaque sur les contraventions à l'ordre public sanctionne la transgression d'une règle de droit qui « *s'adresse à tous les citoyens* » et poursuit de ce fait un « *objectif dissuasif et punitif* », révélant que l'infraction revêt un caractère pénal au regard de l'article 6 de la Convention [67] ;

— une sanction administrative telle que le retrait de points relatif au permis de conduire, prévue par la législation française, « *revêt* [...] *un caractère punitif et dissuasif et s'apparente donc à une peine accessoire* » [68] ;

— une sanction administrative qui sanctionne la participation à une manifestation non autorisée rentre dans la sphère pénale en raison de la nature et de la gravité de la peine [69].

*
* *

19. Au-delà de l'égrenage de ce chapelet de décisions (en forme de lame de fond jurisprudentielle), il importe surtout de voir la conséquence juridique que la Cour européenne en tire... et s'applique à elle-même : apparenter une sanction administrative à une sanction pénale oblige, en bonne logique, à conférer à celle-là la protection reconnue traditionnellement à celle-ci. Dans ces affaires, la Cour « *conclut donc à l'applicabilité de l'article 6, § 1er* » [70]. Il y va d'une exigence de cohérence élémentaire.

CONCLUSION

20. Au vu de ces éléments, le recours à la sanction administrative – pour efficace soit celle-ci – ne saurait aboutir à priver trop largement le contrevenant des garanties procédurales offertes d'ordinaire dans le contentieux pénal ; la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme constitue à cet égard un mètre-étalon précieux. De manière générale, ce n'est pas parce qu'il est facile d'utilisation et excipe d'un certain succès dans son application qu'un mécanisme comme l'amende bruxelloise peut s'affranchir des règles relatives au procès équitable (en termes d'admission de circonstances atténuantes, par exemple), en tous cas pas sans un examen casuistique circonstancié. On peut regretter à cet égard que la Cour constitutionnelle n'ait pas, pour alimenter sa réflexion, davantage pris en compte cet enseignement majeur tiré de la jurisprudence de Strasbourg ; sa décision aurait pu s'en trouver changée.

Nicolas Bernard
Professeur à l'Université Saint-Louis – Bruxelles

d'arbitrage N°66/2007 du 26 avril 2007 », *C.D.P.K.*, 2007 (numéro spécial « Le droit public au tournant du millénaire »), p. 149

59 Le propos qui suit est librement adapté (et actualisé) de N. BERNARD et Fr. TULKENS, « La ‹ dépénalisation › des infractions en droit de l'urbanisme et en droit du logement, à l'épreuve des garanties procédurales offertes par la Convention européenne des droits de l'homme », *D'urbanisme et d'environnement. Liber amicorum Francis Haumont*, Bruxelles, Larcier, 2015, p. 53 et s.

60 Fr. TULKENS et M. van de KERCHOVE, *Introduction au droit pénal. Aspects juridiques et criminologiques*, Bruxelles, Kluwer, 10e édition, 2014, pp. 543 et s. *Cf.* aussi Fr. TULKENS, « Le contrôle de la sanction pénale par la Cour européenne des droits de l'homme », *La sanction. Regards croisés du Conseil d'Etat et de la Cour de cassation*, Paris, Dalloz, 2015, pp.

61 *Cf.* notamment Cour eur. D.H., arrêt *Öztürk c. Allemagne* du 21 février 1984, §49 : « *Si les Etats pouvaient à leur guise, en qualifiant une infraction d'administrative plutôt que de pénale, écarter le jeu des clauses fondamentales des articles 6 et 7, l'application de celles-ci se trouverait subordonnée à leur volonté souveraine. Une latitude aussi étendue risquerait de conduire à des résultats incompatibles avec l'objet et le but de la Convention* ».

62 Sur la réunion de ces trois critères, voy. Cour eur. D.H. (GC), arrêt *Kyprianou c. Chypre* du 15 décembre 2005. De manière générale, voy. S. VAN DROOGHENBROECK, « De vraies sanctions administratives ou des sanctions pénales camouflées ? Réflexions à propos de la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme », *Revue de la Faculté de droit de l'Université de Liège*, 2005, p. 467 et s.

63 Cour eur. D.H., arrêt *Welch c. Royaume-Uni* du 9 février 1995, §27.

64 Cour eur. D.H., arrêt *Öztürk c. Allemagne* du 21 février 1984, §34.

65 Cour eur. D.H., arrêt *Öztürk c. Allemagne* du 21 février 1984 ; Cour eur. D.H., arrêt *Lutz c. Allemagne* du 25 août 1987.

66 Cour eur. D.H., arrêt *Garyfallou Aebe c. Grèce* du 24 septembre 1997.

67 Cour eur. D.H., arrêt *Kadubec c. Slovaquie* du 2 septembre 1998.

68 Cour eur. D.H., arrêt *Malige c. France* du 23 septembre 1998. Voy. toutefois, en sens contraire, Cour eur. D.H. (GC), arrêt *Escoubet c. Belgique* du 28 octobre 1999.

69 Cour eur. D.H., arrêt *Ziliberberg c. Moldova* du 1er février 2005.

70 Voy. entre autres Cour eur. D.H., arrêt *Malige c. France* du 23 septembre 1998, §40.



DROIT DE L'URBANISME

Du CWATUPE au CoDT*bis*

En 2040, la Wallonie comptera environ 400.000 nouveaux habitants et plus de 240.000 nouveaux ménages. Avec cette prévision d'augmentation de la population, ce sont de nouveaux besoins qu'il faudra satisfaire en termes de services, d'équipements, d'énergie, de mobilité, d'activité économique et d'emploi. Pas moins de 12.000 logements nouveaux seront nécessaires chaque année pour répondre à ce défi démographique.

Pour être à la hauteur de cet enjeu et concrétiser sa vision stratégique du territoire wallon, le Gouvernement entend se doter d'outils efficaces.

Entré en vigueur le 1er juin 2017, le Code du développement territorial – communément appelé aussi CoDT*bis* – est une des pierres angulaires de cet édifice. Il constitue la nouvelle boîte à outils des acteurs du développement attractif et durable du territoire, dans un souci de simplification et d'accélération des procédures au bénéfice des citoyens, des entreprises et des pouvoirs publics.

Deux objectifs animent le législateur : le soutien au développement économique de la Wallonie et la lutte contre l'étalement urbain. Priorité est ainsi donnée à la dynamisation des coeurs de villes et de villages, la rénovation des quartiers existants en y appliquant une densité proportionnée et raisonnée, en recyclant les terrains autant que possible.

Pour concrétiser les ambitions affichées, l'ampleur du travail législatif est considérable, ce qui nécessite évidemment que l'ensemble des acteurs concernés soient informés.

Les publications s'empilent. En voici un tour d'horizon mâtiné de quelques morceaux choisis, en toute subjectivité bien sûr !

À tout seigneur tout honneur : le Service Public de Wallonie présente

Les 10 mesures phares du CoDT

On pointera, et elle est d'emblée mise en exergue, « *une mesure qui était attendue par tous : la prévisibilité des décisions grâce au mécanisme des délais de rigueur* », assorti de la saisine automatique de l'autorité appelée à suppléer l'inertie d'une autre.

Grâce à ce mécanisme, le demandeur a la garantie, dès l'entame du processus décisionnel, d'obtenir une décision dans un délai déterminé. De plus, une fois la demande de permis introduite, le demandeur, ainsi que son auteur de projet, seront étroitement tenus informés de l'évolution du dossier.

Il est fini le temps où les dossiers demeuraient trop longtemps en rade ?

Benoît VERZELE[1] le relève : « *la compétence de délivrer les permis et certificats demeure partagée entre diverses autorités, en fonction de la nature et de l'ampleur du projet et également en fonction des outils urbanistiques de planification dont est doté le territoire sur lequel les actes et travaux sont projetés. Les autorités compétentes demeurent celles traditionnellement connues (collège communal, fonctionnaire délégué et Gouvernement) avec cependant des compétences voulues élargies dans le chef du collège communal. En effet, le législateur a souhaité, dans le cadre de la réforme, promouvoir le rôle des communes en renforçant leur autonomie et en les responsabilisant davantage.* »

Préalablement au dépôt de la demande de certificat ou de permis, le CoDT*bis* formalise une pratique répandue : la tenue d'une réunion de projet avec l'autorité compétente « *pour prendre le pouls de la faisabilité du projet, intégrer le cas échéant immédiatement les adaptations suggérées à cette occasion ou parfaire une justification urbanistique après y avoir été rendu attentif.*

Dorénavant, cette procédure est officialisée en raison de l'intérêt qu'elle peut avoir pour éviter que ne soient déposées des demandes mal conçues et pour permettre au porteur de projet de l'adapter, le cas échéant, avant de finaliser sa demande. »[2]

Lisibilité, simplification, sécurité juridique et prévisibilté caractérisent donc bien la matière des autorisations urbanistiques.

De son côté, jouant son rôle de soutien aux pouvoirs locaux, l'Union des Villes et Communes de Wallonie n'est pas demeurée en reste.

Le Code du développement territorial (CoDT) : La réforme expliquée

Cet ouvrage se veut une présentation détaillée et commentée des nouveautés apportées par la réforme. De quoi permettre au lecteur d'identifier clairement et rapidement le champ juridique au sein duquel s'exercera désormais son action, notamment à l'aune des guides régionaux et communaux d'urbanisme.

Complément indispensable, *La partie réglementaire expliquée*

1 B. VERZELE, « La délivrance des permis en Région wallonne. Autorités compétentes et procédure », *Le Pli juridique*, 2016, N°37, p. 11.

2 Ibid., pp. 12 et 13.

regroupe en un seul texte toutes les dispositions exécutoires du décret organique.

Elle présente certaines formalités procédurales, comme la composition des CCATM, les subventions aux outils de planification, les instances et commissions à consulter, le contenu des demandes de permis, la portée des charges d'urbanisme et la liste des travaux exonérés de permis, d'impact limité ou qui ne requièrent pas le concours obligatoire d'un architecte.

A cet égard, la notion de création de logement donnait lieu à des interprétations diverses que tente de baliser le CoDT*bis*.

Toujours soumise à permis, la création d'un nouveau logement dans une construction existante est désormais définie par les termes « *créer, avec ou sans actes et travaux, un nouvel ensemble composé d'une ou de plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat, à savoir, cuisine, salle de bain ou salle d'eau, WC, chambre occupé à titre de résidence habituelle ou de kots et réservé en tout ou en partie à l'usage privatif et exclusif d'une ou de plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial* » [3].

Ainsi, selon les travaux parlementaires, ne nécessiteront pas de permis d'urbanisme, l'aménagement d'une chambre existante ou la création d'une nouvelle chambre dans le cadre de logements kangourous ou de l'accueil d'un parent, ou bien encore l'utilisation en colocation d'un logement unfamilial existant ou d'un appartement pour autant qu'il ne s'agisse pas d'un kot.

Il est aussi prévu que la création d'une seule chambre occupée à titre de kot chez l'habitant soit dispensée du permis d'urbanisme.

Ce qui est également inédit, c'est le lien qu'établit le CoDT*bis* avec le Code wallon du logement et de l'habitat durable (CWLHD) dans le cadre de l'examen des permis d'urbanisme, mais en ne retenant que le seul critère relatif à l'éclairage naturel. Etonnant [4] certes, mais le législateur entend ne prendre en compte que les éléments qui sont aisément vérifiables sur plan.

On gardera également à l'esprit que, même si le logement satisfait notamment aux critères prescrits par le CWLHD, l'autorisation urbanistique peut toujours être refusée conformément au bon aménagement des lieux.

Le droit de l'urbanisme nouveau ne manquera pas d'avoir des répercussions sur la pratique notariale, et ce d'autant plus que la matière est aussi en effervescence chez nos voisins bruxellois.

Droits de l'urbanisme – CoDT(bis) et COBAT : quelles nouveautés pour la pratique notariale ?

Chez Larcier, le *Droits de l'urbanisme – CoDT(bis) et COBAT : quelles nouveautés pour la pratique notariale ?*, vise à décoder pour le lecteur notamment une matière sensible, celle des infractions et des sanctions urbanistiques.

Comme le souligne Luc L'Hoir dans la contribution qu'il consacre à l'urbanisme et au droit pénal dans le CoDT*bis*, « *le régime des infractions et des sanctions constitue assurément une réforme substantielle* », dans le sens d'un assouplissement du régime infractionnel applicable. Cette volonté se matérialise par une dépénalisation de certains actes et travaux.

Afin de restreindre la liste des travaux infractionnels, il est en effet prévu que le maintien de certains actes et travaux sans le permis requis n'est plus constitutif d'infraction au terme d'un délai de dix ans à dater de leur achèvement.

Pour tempérer la prescription de ce type d'infractions qu'il qualifie de non fondamentales, « *le législateur a cependant prévu un certain nombre de conditions liées à la zone où ces actes et travaux ont été posés, à leur compatibilité avec les dispositions normatives du guide régional d'urbanisme et pour autant qu'ils n'aient que légèrement enfreint les règles.* » [5]

À n'en pas douter, ce sujet retiendra l'attention parce que la section de législation du Conseil d'Etat s'interroge sur sa compatibilité avec les articles 10 et 11 de la Constitution.

Place maintenant à la pratique… mais aussi aux discussions et aux questionnements !

Luc Tholomé

POUVOIRS LOCAUX

Le maintien de l'ordre public par les communes

PAR AMBRE VASSART
COLL. LES ESSENTIELS DES POUVOIRS LOCAUX, UVCW

Voici un manuel bien utile destiné à tous les praticiens, juristes ou non, associant théories et exemples, pour nous familiariser avec une compétence fondatrice des pouvoirs locaux.

Historiquement, les communes tissent des liens plus qu'étroits avec le maintien de l'ordre public. Cette compétence s'appelle la police administrative générale. Elle comprend le pouvoir d'adopter des règlements ou de prendre des mesures individuelles, sous la forme d'interdictions, d'injonctions ou d'autorisations.

Il ne s'agit pas d'une simple faculté dans le chef de la commune, mais bien d'un devoir, d'une véritable obligation d'agir, ce qui n'est pas sans conséquence en termes de responsabilités tant civiles que pénales.

« *L'ordre public étant une valeur indispensable à la vie en société, l'autorité investie de la mission de police administrative pourra, de par son statut, aller jusqu'à limiter certaines libertés individuelles ou certains droits fondamentaux en vue de préserver l'intérêt général. Toutefois, le respect du principe de proportionnalité sera toujours le guide de son action et constituera un filet de sécurité pour le citoyen. Il implique que le droit ou la liberté mise en cause ne pourra être bafoué qu'à la seule et unique condition que cette issue soit nécessaire et appropriée pour rétablir l'ordre public.* »

Que recouvre la notion d'ordre public ?

Un trio bien connu, consigné à l'article 135, §2, de la nouvelle loi communale, à savoir la tranquillité publique, la salubrité publique, c'est-à-dire tout ce qui touche à l'hygiène et à la santé des occupants d'un logement, ainsi que la sécurité publique.

On y ajoutera la lutte contre les incivilités, ces désagréments légers, mais qui peuvent déranger la vie quotidienne.

Il conviendra de tracer la frontière entre la préservation de l'ordre public et l'application de la théorie des troubles de voisinage. De même, il s'agira de focaliser son action sur l'ordre public matériel et non sur l'ordre public moral, c'est-à-dire des comportements qui seraient choquants, mais qui ne se manifesteraient pas par un trouble concret de la tranquillité ou de la sécurité d'autrui.

Comment s'articule la police administrative générale dévolue à la commune avec d'autres polices spéciales, comme par exemple celle du logement initiée par le CWLHD ?

« *L'existence d'une police spéciale exclut l'application de la police administrative générale. Le Conseil d'Etat considère que la police spéciale doit s'appliquer en*

3 D.IV.4, 16°

4 Voy. le commentaire critique de N. BERNARD, « CoDTbis : la liaison entre permis d'urbanisme et règles de salubrité », *Les Pages- Obligations, contrats et responsabilités*, 2017, N°13, p. 3.

5 D. JANS, « Le nouveau Code du développement territorial », *Forum de l'Immobilier*, 2017, N°12, p. 8.

priorité, chaque fois que celle-ci est suffisamment claire et précise. Toutefois, s'il s'agit de sauvegarder un aspect de l'ordre public que la police spéciale ne règle pas ou un aspect qu'elle ne permet pas de pallier, la police administrative générale doit intervenir complémentairement. »

On lira avec intérêt les pages consacrées aux différentes mesures de police qui peuvent être adoptées.

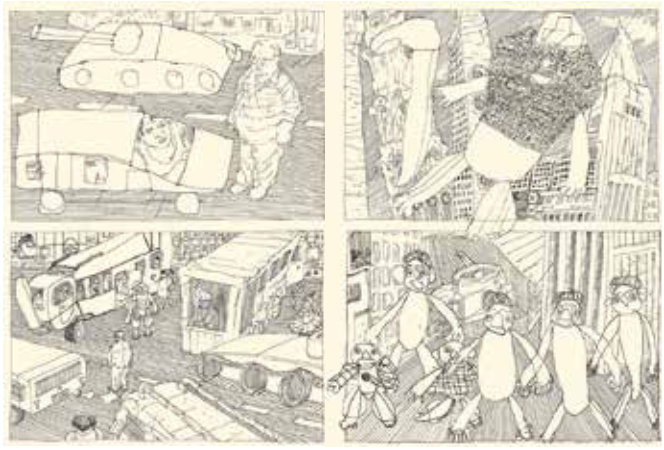
La commune se trouve être le niveau le plus proche du citoyen.

« *Il est donc normal que consciente et informée des problèmes de proximité, elle soit l'autorité à qui l'on ait confié en priorité, la compétence de maintenir l'ordre public sur son territoire.*

S'il est vrai que ses pouvoirs peuvent être très importants, il existe de nombreux filets de sécurité faisant en sorte qu'il lui est pratiquement impossible d'en abuser. Le Conseil d'Etat vérifiera, chaque fois qu'un administré estime devoir le consulter, que l'autorité communale a agi en toute légalité, respect des formes et des règles de procédure et vérifiera également qu'elle n'a pas agi de manière disproportionnée.

La proportionnalité, ce principe dont font application également les juridictions internationales lorsqu'elles sanctionnent les violations des droits fondamentaux, permet de jauger toute mesure de police. Ce principe d'avenir permet de vérifier si la violation en cause est bien nécessaire et de nature à mettre fin ou à éviter que ne se produise le trouble à l'ordre public visé par la mesure contrôlée. L'autorité administrative qui se prononce, doit également apprécier et choisir, parmi le panel dont elle dispose, la mesure qui sera la plus efficace pour éradiquer un trouble, mais également la moins attentatoire aux libertés individuelles et aux droits fondamentaux des administrés. »

Luc Tholomé



ART

Vivre à FranDisco

PAR THIERRY VAN HASSELT ET MARCEL SCHMITZ
ED. FRMK & LA « S », COLLECTION KNOCK OUT

« *La création brute, composée par des artistes mentalement déficients – ne dites pas malades, ils ne le sont pas –, est en pleine mutation. Et loin des clichés qui la voudraient sans culture, désuète ou synonyme d'isolement, la création brute se révèle au contraire protéiforme et formidablement vivante : peinture, dessin, musique numérique, art contemporain… L'art brut s'ouvre désormais à tous les supports, avec une énergie et un enthousiasme qui baignent dans la pop culture.* »[6]

L'auto-construction est de plus en plus populaire. Outre l'économie réelle qu'elle procure – une économie, dit-on, de 50 % du prix d'une construction par entreprise –, c'est aussi une expérience humaine particulièrement gratifiante.

Marcel Schmitz bâtit de ses propres mains, depuis des années, une ville, FranDisco – en hommage à San Francisco et au disco –. FranDisco est une ville à l'urbanisme foutraque. Une ville étrange, merveilleuse, construite toute en carton et en bande adhésive, issue de l'imagination délirante de Marcel, un homme d'une cinquantaine d'années atteint de trisomie.

Il n'a de cesse d'étoffer son utopie architecturale en y intégrant les éléments croisés dans ses périples (résidence à Genève, ou à la fondation Vasarely…).

Vivre à FranDisco en est la version papier, la traduction, sans paroles, dans des bulles en noir et blanc, des pérégrinations de Thierry Van Hasselt, membre fondateur du Frémok, à travers les artères de cette ville psychédélique à l'occasion de ses nombreux city trip.

Le résultat est surprenant et fascinant.

Anne-Françoise Rouche est la directrice du Centre d'Art la « S » qui accueille à Vielsalm des artistes handicapés mentaux où Marcel a pris racine. Dans la postface, elle dit que « *FranDisco nous emmène loin des chemins balisés et nous pousse à adopter un autre point de vue sur la représentation du monde par un individu qui, malgré le conditionnement de nos conventions d'exclusion, s'est réapproprié sa propre existence.* »

Et de poursuivre l'autre jour sur les ondes de France Inter : « *C'est peut-être une utopie, mais ma volonté à moi, c'est de faire évoluer les représentations mentales du handicap. Si des personnes qui viennent ici ne voient plus de la même manière une personne trisomique, j'aurai gagné.*

Ce qui m'a le plus frappé avec ce projet, c'est que Marcel a trouvé par lui même un moyen d'échapper à sa condition de personne handicapée qui vit en institution, qui doit subir. Ces gens-là n'ont d'habitude jamais le choix. On leur dit à quelle heure se lever, ou prendre leurs médicaments. Ils ont rarement la possibilité d'exister en tant qu'individu. Et lui avec sa création, il a trouvé seul un moyen d'échapper à ça et de participer à un tas de projets, de voyages, d'expériences, de rencontres. C'est magique.

Marcel Schmitz s'est aussi sociabilisé, et a appris à aller à la rencontre des gens. Il peut maintenant s'exprimer en public et expliquer sa démarche. Il a pris confiance en lui. Marcel se sent respecté en tant qu'être humain, et il n'est plus seulement vu sous l'angle du handicap. Mais plutôt à l'inverse : sous l'angle de ce que lui peut apporter la culture. »

Marcel est un véritable artisan, de sa cité comme dans une certaine mesure de sa propre vie. Marcel nous apprend, comme l'écrit Anne-Françoise Rouche, « *que les limites ne sont pas toujours là où nous croyons qu'elles se situent et qu'elles ne sont manifestement pas naturelles* ».

Luc Tholomé

6 O. VAN VAERENBERGH, *Focus Vif*, 31 mars 2017.

AU SOMMAIRE DU PROCHAIN NUMÉRO

Le numéro 121 (Novembre 2017) traitera des liens entre l'habitat et la santé.

➔ **Au sommaire :** Aides à la rénovation / Pollutions intérieures /
Droit à la santé / Logement et santé et mentale /
Aide à la vie journalière/ Hygiénisme / ...



FranDisco est une ville imaginaire réalisée par Marcel Schmitz dans le cadre du centre d'Art la «S» © Amandine Nandrin

Pour toutes réactions : echosdulogement.dgo4@spw.wallonie.be
http://echosdulogement.wallonie.be

POLITIQUE DU LOGEMENT

02
Construire et rénover autrement

04
Construire le logement public

20
Grands immeubles et petits logements



26
Construire durable

36
Nouveaux quartiers

REGARDS SUR LE PASSÉ

40
Les « maisons mineurs » : première préfabrication de logements sociaux



INTERNATIONAL

48
Bois et paille, nouvelles références pour le logement social

JURISPRUDENCE

50
Colocation

56
Panneaux photovoltaïques

57
La sanction administrative en question(s)

PROJETS

42
Le réaménagement du site Brichart à Walcourt



Wallonie

SPW
Service public de Wallonie

DGO 4