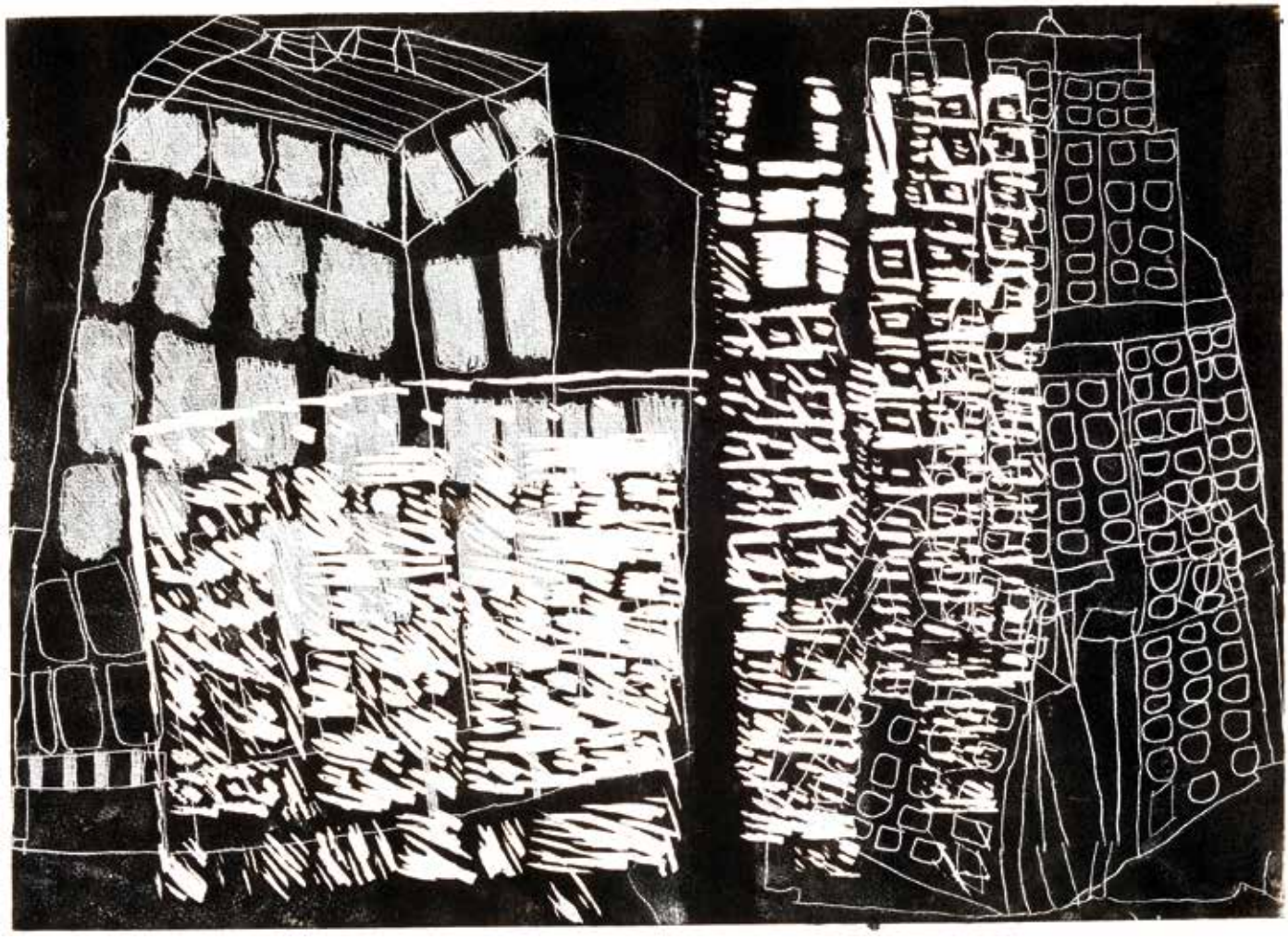
LES ÉCHOS DU LOGEMENT

N°121

SPW | Éditions

LOGEMENT ET SANTÉ : DES DROITS INDISSOCIABLES

➔ DPR 2017-2019 / Droit à la Santé / Pollutions intérieures / Précarité / Logement encadré novateur / Autonomie / Hygiénisme / Mal-logement + Bail et permis d'urbanisme / Chiffres-clé du Logement wallon / ...



Wallonie

NOVEMBRE 2017

POLITIQUE DU LOGEMENT

02 Renforcer l'accès et la qualité du logement
PAR VALÉRIE DE BUE

04 Entre droit au logement et droit à la santé : des influences multiples et croisées
PAR NICOLAS BERNARD

QUAND LE LOGEMENT REND MALADE...

10 Matériaux de construction et Santé
PAR FRANÇOISE JADOUL

12 Des laboratoires au chevet du logement
PROPOS RECUEILLIS PAR SÉBASTIEN FONTAINE

14 Réglementations régionales et pollutions intérieures
PROPOS RECUEILLIS PAR SÉBASTIEN FONTAINE

16 Les blattes : ces insectes qui perturbent la relation locative
PAR PAUL-EMILE HÉRIN

PRÉCARITÉ, LOGEMENT ET SANTÉ

19 Les conséquences sanitaires de la (non) consommation d'énergie dans le logement
PAR VALÉRIE XHONNEUX

23 De l'Habitat à la Santé... au quotidien
TEXTE CO-ÉCRIT PAR MARIE-CLAUDE CHAINAYE, GAËLLE PETERS ET ANNE LECLERCQ ET TÉMOIGNAGES RECUEILLIS PAR RÉSEAU WALLON DE LUTTE CONTRE LA PAUVRETÉ

27 Un logement pour les sans-abris, la santé aussi
PROPOS RECUEILLIS PAR SÉBASTIEN FONTAINE

UNE VIE DE QUALITÉ

30 Être autonome dans son logement, une évidence ?
UNE CONTRIBUTION DE L'AGENCE WALLONNE POUR UNE VIE DE QUALITÉ (AVIQ)

32 Une forme de logement alternative : les services de Logement Encadré Novateur (LEN)
UNE CONTRIBUTION DE L'AGENCE WALLONNE POUR UNE VIE DE QUALITÉ (AVIQ)

34 Alodgî : Initiative d'habitat solidaire pour personnes présentant des fragilités psychiques
PROPOS RECUEILLIS PAR SÉBASTIEN FONTAINE

REGARDS SUR LE PASSÉ

36 Hygiène et habitation au XIX^{e} siècle
PAR JEAN-MICHEL DEGRAEVE

INTERNATIONAL

38 Le Logement est une question de Santé publique
EXTRAIT DU RAPPORT 2016 SUR L'ÉTAT DU MAL-LOGEMENT EN FRANCE — FONDATION ABBÉ PIERRE

PROJETS

42 Cardijn : une réhabilitation exemplaire pour un site historique
PAR JEAN DEMEULENAERE

JURISPRUDENCE

46 Bail : Civ. Hainaut / 28 janvier 2015
49 Colocation : Conseil d'État / Arrêt n° 237.973 du 20 avril 2007
PAR NICOLAS BERNARD

ÉTUDES ET RAPPORTS

58 Quel bilan 2016 pour les organismes wallons du Logement ?
PAR NATHALIE OMBELETS, ALAIN ROSENOER, VINCENT SCIARRA ET SÉBASTIEN PRADELLA

63 Les chiffres clés du logement public en Wallonie
PAR MARIE-NOËLLE ANFRIE

PUBLICATIONS

66 Comment faire mieux avec moins
68 Petits travaux & permis d'urbanisme
68 Quasi zéro énergie pour un avenir 100 % zen.
68 Soft City
PAR LUC THOLOMÉ

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
Marcel Schmitz

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

Le logement et la santé de celui qui l'occupe entretiennent des liens étroits. L'affirmation n'est pas neuve et quelques chiffres permettent de l'étayer : selon l'enquête sur la Qualité de l'Habitat menée en 2006-2007, 6,6 % des Wallons considèrent que leur logement peut constituer la source de problèmes de santé, les affections respiratoires étant le plus souvent évoquées[1]. L'enquête de 2012-2013[2] nous apprend que dans 9,5 % des logements wallons, au moins une pièce présente une trace de moisissure supérieure à 1 m²[3]. On pourrait également citer l'exigüité ou l'inadaptation structurelle d'une partie du parc dont les effets sur la santé mentale ont été établis de longue date[4], la dangerosité des installations électriques ou de gaz,… Pourtant, c'est bien entendu l'absence de logement qui est la plus désastreuse sur le plan sanitaire. Un seul chiffre suffit à nous faire prendre conscience de l'horreur de la condition de sans-abri : leur moyenne d'âge au décès serait de 49 ans[5]. La corrélation entre les problématiques de Logement et de Santé apparait comme une évidence. « *Le mal-logement rend malade autant que la maladie rend mal-logé* » nous dit la Fondation Abbé Pierre[6]. Partant de ce constat, *Les Échos du Logement* posent la question de savoir comment Logement et Santé s'accordent (ou pas) sur le plan des droits et besoins des citoyens et des politiques publiques.

Mais tout d'abord, **Valérie De Bue**, Ministre du Logement depuis juillet 2017, ouvre la rubrique *Politique du Logement* et trace les grandes lignes de son action dans l'année et demi à venir. Ensuite, **Nicolas Bernard**, Professeur à l'Université Saint-Louis à Bruxelles, nous fait entrer dans la thématique de ce numéro par la porte juridique. Il livre une contribution fouillée sur les interrelations multiples entre le droit au logement et le droit la santé. S'ensuivent une série d'articles s'intéressant aux effets des composants de l'habitation sur la santé de ses occupants. **Françoise Jadoul** (Espace Environnement) aborde le sujet sous l'angle de l'impact des matériaux de construction sur la qualité de l'air intérieur. **Marc Roger**, responsable du Laboratoire des Pollutions intérieures du Hainaut, nous parle de son travail au quotidien : analyser les liens entre des symptômes et le logement de la personne qui en est affecté. **Luc Jandrain** (directeur de la Qualité du Logement au SPW) et **Tom Vandromme** (Chercheur à l'Université d'Anvers) dialoguent sur la prise en compte des pollutions intérieures dans les réglementations régionales. **Paul-Emile Hérin** (Info-Conseil Logement au SPW) traite d'un sujet qui est loin d'être anecdotique : la présence de cafards dans un logement et l'impact sur la relation locative.

On ne peut pas parler de l'état sanitaire des logements sans le relier à la condition socio-économique de leurs occupants. C'est pourquoi nous avons récolté les points de vue d'organismes travaillant avec des personnes vivant des situations de grande précarité. **Valérie Xhonneux** (Rassemblement wallon pour l'Accès durable à l'Energie) nous explique en quoi la précarité énergétique menace la santé des habitants et pourquoi il est essentiel d'investir dans la rénovation des logements les plus dégradés. **Marie-Claude Chainaye**, **Gaëlle Peters** et **Anne Leclercq** (Réseau wallon de Lutte contre la Pauvreté) rendent compte de témoignages, souvent bouleversants, de personnes dont la santé est directement affectée par l'état de leur lieu de vie. Enfin, **Arnaud Jacquinet** et **Fanny Caprasse** (Relais social du pays de Liège) nous expliquent ce qui est mis en place, dans le cadre du programme Housing First, pour améliorer l'état de santé des personnes quittant la rue. La nécessité de mieux croiser les politiques de Logement, d'Energie, de Santé, d'Action sociale,… est au cœur du discours de tous ces intervenants, ce qui fait écho au texte de la Fondation **Abbé Pierre** sur le mal-logement et la santé en France (*International*).

Nous poursuivons l'exploration des croisements Logement/Santé avec deux contributions de l'**Agence wallonne pour une Vie de Qualité (AViQ)**. La première est consacrée aux politiques publiques destinées à adapter les logements aux problèmes de mobilité de leurs occupants. La seconde vise les services de Logement Encadré Novateur (LEN), autant de dispositifs qui viennent en soutien au logement autonome de personnes présentant des déficiences intellectuelles. Quant à **Benoît Van Tichelen**, Psychologue et responsable du Service de santé mentale « Entre Mots », il nous parle de « Alodgî », un habitat innovant pour les personnes souffrant de troubles mentaux situé à Ottignies.

Jean-Michel Degraeve (*Regards sur le passé*) consacre son article à la stratégie hygiéniste qui a fondé la première intervention publique dans le domaine du Logement au 19e Siècle. La rubrique *Projets* met à l'honneur une rénovation exemplaire : l'implantation de 25 logements sur le site Cardijn à Mouscron, un bâtiment datant de 1870. Nous devons cette contribution à **Jean Demeulenaere**, Directeur technique de la Société de Logements de Mouscron, à l'initiative du projet. La *Jurisprudence*, compilée et analysée par **Luc Tholomé** et **Nicolas Bernard**, s'intéresse aux liens entre la mise en location d'un bien et sa conformité aux règles en matière d'urbanisme. Celles et ceux qui sont friands de statistiques se plongeront avec intérêt dans les pages de la rubrique *Etudes et rapports* : on y trouve une recension des rapports d'activités des organismes publics du Logement ainsi qu'un article de **Marie-Noëlle Anfrie** (CEHD) sur les chiffres-clé du logement public.

Pour terminer, nous rappelons à nos lecteurs que, le 14 septembre 2017, le Gouvernement wallon a adopté en troisième lecture le projet de décret réformant le droit du bail d'habitation. Ce projet, concernant une matière qui touche beaucoup d'entre nous au quotidien, méritera d'être présenté avec soin. C'est pourquoi ce sera le point de départ de notre prochain numéro (Février 2018) qui se consacrera à la question du bail sous différents angles. Nul doute que cette livraison à venir suscitera l'intérêt de nos lecteurs habituels et peut-être d'autres. Qu'on se le dise !

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

1 *Enquête sur la qualité de l'habitat en région wallonne 2006-2007*, Collection Etudes et Documents (Ministère de la Région wallonne, 2007).

2 Enquête coordonnée par le CEHD. Voir notamment *Le logement en Wallonie : des clés pour comprendre* (S. Cassilde, S. Pradella, M. Kryvobokov et M.N. Anfrie) (Editions de l'Université Ouverte de la Fédération Wallonie-Bruxelles, 2017) et plus particulièrement le chapitre « Les ordres de grandeur de la salubrité ».

3 Soit le seuil au-delà duquel il est considéré que le logement présente un manquement selon l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°*bis*, du Code wallon du Logement.

4 Voir *The psycholgy of Housing* (F. Stuart Chapin) (Oxford university press, 1951).

5 Chiffre de l'association française *Le Collectif des Morts de la Rue.*

6 21e Rapport sur l'état du Mal-Logement (2016) dont un extrait est repris dans la rubrique *International.*

Renforcer l'accès et la qualité du logement

PAR VALÉRIE DE BUE
Ministre wallonne des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives

L'occasion m'est donnée de présenter les grandes lignes de la politique du Logement « Renforcer l'accès et la qualité du logement » telle qu'arrêtée par la Déclaration de politique régionale « La Wallonie plus forte » du 27 juillet dernier. C'est sur la base de nombreux constats observés dans le secteur que les priorités en la matière ont pu être fixées à moyen terme.

Le droit à un logement décent est garanti par notre Constitution. Il est le premier et le principal rempart contre le risque de paupérisation.

Or, la Wallonie est la Région de l'OCDE qui impose le plus l'acquisition d'un logement. L'ensemble des frais restent à charge de l'acheteur alors que d'autres ont fait le choix d'une répartition de ces frais entre le vendeur et l'acheteur. Dès lors, on comprend aisément l'importance d'agir à ce niveau pour faciliter l'accès au logement. La réforme fiscale adoptée en première lecture ce 7 septembre, comporte ainsi, notamment, un abattement de 20.000 € sur la base imposable des droits d'enregistrement pour le premier bien qui deviendra la résidence principale de l'acquéreur.

D'un point de vue fiscal, le maintien à domicile est également aidé. Un prêt à taux zéro viendra compléter les aides matérielles à l'aménagement de domicile qui restent réservées aux personnes en situation de handicap l'ayant déclaré avant l'âge de 65 ans.

De plus, un important axe est dédié à la qualité de l'habitat. Son amélioration aura un impact indéniable sur la santé de leurs habitants, thème de ce numéro des *Échos du Logement*. Pour y arriver, le renforcement de la performance énergétique des bâtiments se fixe un objectif précis à long terme. A cet égard, le Gouvernement souhaite impulser une approche tournée vers l'usager en simplifiant drastiquement les différentes aides en matière de rénovation des logements : fusion des différents « packs » offerts par la Wallonie (accespack, rénopack, ecopack) en un seul produit rassemblant l'ensemble des aides à l'amélioration des logements (crédits à taux zéro ou bonifiés et primes).

Plus spécifiquement, en matière de logement d'utilité publique, plutôt que d'imposer un forfait linéaire de 10 % sur l'ensemble des communes, le Gouvernement souhaite mettre en place un schéma de développement régional du logement. Il permettra d'identifier au mieux l'implantation de nouveaux logements publics en fonction de la disponibilité des services publics, des bassins d'emploi, des transports publics, etc. Le but est de faciliter au maximum les liens entre le logement d'utilité publique, l'insertion et l'emploi tout en l'inscrivant dans des zones propices au développement de liens sociaux, culturels, etc.

Le logement d'utilité publique est confronté à de nombreux défis : près de 40.000 familles sont dans l'attente, 5.000 logements restent inoccupés faute de moyens suffisants auprès des sociétés de logement social pour les rénover et le secteur est structurellement déficitaire. Un peu moins de la moitié du parc total des logements sociaux n'a pas pu bénéficier des programmes régionaux visant à la sécurisation ou à la rénovation du parc (Programme exceptionnel d'investissement ou programme d'investissement vert).

En clair, deux priorités guident le Gouvernement en matière de logement d'utilité publique : restaurer l'équité entre les locataires et rétablir le rôle d'ascenseur social du logement.

Dans ce cadre, le Gouvernement étudie une révision du calcul des loyers qui permettrait de placer le secteur dans une spirale positive tant en termes d'amélioration de la qualité du parc que financiers, au bénéfice des locataires. Le mécanisme envisagé vise à considérer l'ensemble des coûts d'utilisation du logement à savoir le loyer plus les charges. L'idée est d'améliorer la qualité du logement social, d'en réduire les charges et de répartir l'économie entre le locataire social et la société de logement de service public. Une concertation sera menée entre l'ensemble des acteurs : représentants des locataires, sociétés de logement de service public, société wallonne du logement. Des contacts sont également pris avec des acteurs privés en vue de mettre en place des partenariats tant en matière de construction que de rénovation.

Une réforme de l'attribution des logements est également à l'examen, guidée par les deux priorités détaillées plus haut.

En résumé, beaucoup de travail nous attend mais également de beaux défis que je souhaite relever avec passion et opiniâtreté.



La « S » Grand Atelier situé à Vielsalm est un centre d'art qui propose au quotidien des ateliers de création pour des artistes handicapés mentalement. Loin de toute considération thérapeutique, ce laboratoire artistique organise également des résidences associant ses artistes à ceux du champ de l'art contemporain. La « S » Grand Atelier explore ainsi de nouvelles pratiques artistiques issues de cette mixité et questionne un autre rapport à la création pour des artistes traditionnellement en marge du « monde de l'art ».

Marcel Schmitz, dont les œuvres sont représentées en couverture et en pages 3 et 9, participe à l'atelier depuis 2006. Son travail, que ce soit en deux ou en trois dimensions, repose essentiellement sur une recomposition personnelle d'environnements architecturaux tels que des immeubles, des villes, des gares… La démarche de Marcel Schmitz, tout comme celle de Dominique Théate (page 29), combinée au projet artistique de La « S » Grand Atelier entre en résonnance avec la thématique du présent numéro.



Entre droit au logement et droit à la santé : des influences multiples et croisées

PAR NICOLAS BERNARD
Professeur à l'Université Saint-Louis — Bruxelles

Introduction

1 On connaît les interrelations, étroites, existant entre le domaine du logement et celui de la santé (physique[1] ou mentale[2]), l'état du premier exerçant une influence décisive sur la seconde : habitation humide provoquant de l'asthme, tuyaux en plomb engendrant un risque de saturnisme, chauffe-eau défectueux exposant à une intoxication au monoxyde de carbone, sentiment d'oppression induit par l'extrême exiguïté du bien, troubles neuropsychiatriques apparaissant (ou s'exacerbant) à l'occasion d'un séjour à la rue,... «*L'habitation insalubre est celle dont l'occupation risque de provoquer des maladies contagieuses ou d'en favoriser la propagation* », observe par exemple le Conseil d'État, «*celle qui, étant un foyer d'infection ou ne répondant plus à ce qui est considéré comme étant aujourd'hui le strict minimum en matière d'hygiène, menace non seulement la santé d'éventuels occupants mais aussi la santé publique en général* »[3]. En sens inverse, un bon état de santé permet d'entretenir adéquatement son lieu de vie.

2 Par contraste, les interconnexions entre *droit* au logement et *droit* à la santé sont incontestablement moins travaillées. L'enjeu est d'importance, car qui ne connaît pas ce tissu normatif est incapable, fatalement, de le mobiliser.

La présente contribution commencera par se focaliser sur le droit international, à la fois très riche en la matière et (paradoxalement) peu connu. Ainsi passera-t-on au crible les différents instruments internationaux en matière de droits de l'homme qui promulguent à la fois droit au logement et droit à la santé, en prenant ce dernier comme point de départ de l'analyse. L'examen, au final, donnera à voir une relation de soutènement réciproque qui unit ces deux prérogatives fondamentales, un véritable lien d'indivisibilité : non seulement l'un appuie l'autre mais — de manière plus essentielle encore — lorsque l'on touche à l'un, on affecte automatiquement l'autre.

Dans un second temps, on se penchera le droit interne. Précisément, la Constitution belge[4] a décidé de consacrer *de concert* — et au sein d'un même article — ces deux attributs juridiques, reliés par une philosophie commune. Une série de conséquences juridiques en découle sur le plan judiciaire.

I. Droit international

1. Déclaration universelle des droits de l'homme[5]

A. Une parenté de texte

3 D'abord, on note une parenté de texte évidente puisque l'article 25.1 de la Déclaration, qui s'ouvre sur « *Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille...* », se poursuit par : «*...notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires* »[6].

Ce niveau de vie suffisant, qui conditionne intimement le droit à la santé (mais qui, en retour, en dépend également[7]) doit donc être atteint dans une série de domaines jugés cruciaux, dont le logement. L'un ne va pas sans l'autre, autrement dit.

B. Le lien (indéfectible) avec la famille

4 Tant le droit à la santé que le droit au logement est inscrit étroitement, au sein de la Déclaration universelle, dans le cadre de la cellule familiale. Il s'agit non seulement d'un rapport de linéarité (le droit au logement ou à la santé pour l'individu et sa famille) mais également, et plus fondamentalement, de causalité (le droit au logement ou à la santé pour l'individu, *et donc* pour sa famille aussi). C'est parce que le père ou la mère dispose d'un logement sain, par exemple, qu'il ou elle peut alors en faire profiter ses enfants. Pareillement (mais en sens inverse), si les parents sont en mauvaise santé, ils éprouveront davantage de difficultés à faire jouir leur progéniture de bonnes conditions de vie et d'hygiène.

C. La protection du domicile

5 Élargissons le spectre. Au sein de l'article 8.1, la Convention européenne des droits de l'homme protège la vie privée et familiale ainsi que le domicile, ce qui offre une autre interconnexion entre droit au logement et droit à la santé. C'est que, pas plus que nombre de prérogatives garanties par l'outil conventionnel, le droit à la vie privée et au respect du domicile n'est absolu ; il peut en effet devoir souffrir des ingérences de la part des autorités publiques, pour peu que la mesure soit à la fois prévue par la loi et « *nécessaire à la sécurité nationale, à la sûreté publique, au bien-être économique du pays, à la défense de l'ordre*

1 *Cf.* entre autres F. JADOUL, « Pollution intérieure et précarité », *L'Observatoire*, n°65/2010, p. 85 et s., de même que les numéros de printemps 2011 et d'hiver 2006 de la revue de la FEANTSA *Sans-abri en Europe* consacrés respectivement à « La santé des personnes sans domicile : franchir les barrières » et à « La santé et l'exclusion liée au logement : une approche globale ».

2 Voy. notamment P.-É. HÉRIN, « Le syndrome de Diogène. Une pathologie à la croisée du logement, de l'isolement et de la santé mentale », *Échos log.*, 2006, n°3, p. 31 et s., ainsi que N. BERNARD, « Le logement et la santé mentale au prisme de la loi », *Échos log.*, 2010, n°2, p. 14 et s.

3 *Cf.* notamment C.E. (XIII), 21 février 2002, Dejardin, n°103.845, 2002.

4 Art. 23, al. 3, 2° et 3°.

5 Proclamée le 10 décembre 1948 par l'assemblée générale des Nations unies.

6 Souligné par nous.

7 Le va-et-vient allant dans les deux sens.

et à la prévention des infractions pénales, à la protection de la santé ou de la morale, ou à la protection des droits et libertés d'autrui » (art. 8.2)[8]. Ici, pour le coup, droit à la santé et droit au logement (vu sous l'angle du droit au respect du domicile) ne nouent plus un rapport de soutien mutuel, mais de limitation plutôt, l'un circonscrivant le champ d'application de l'autre. On peut concevoir en effet que les autorités n'aient d'autre choix, pour s'assurer par exemple que l'habitat ne constitue pas un foyer de maladies infectieuses, que d'entrer chez les gens.

2. Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels[9]

A. Une parenté de texte

6 D'abord, à côté du droit à la santé (« *Les Etats parties au présent Pacte reconnaissent le droit qu'a toute personne de jouir du meilleur état de santé physique et mentale qu'elle soit capable d'atteindre* »[10]), ce Pacte ne manque pas de proclamer le droit au logement aussi (« *Les Etats parties au présent Pacte reconnaissent le droit de toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris une nourriture, un vêtement et un logement suffisants, ainsi qu'à une amélioration constante de ses conditions d'existence* »)[11].

Ensuite, la présente formulation n'est pas sans évoquer la Déclaration universelle. Le fait n'a rien de fortuit, naturellement, puisqu'on a affaire à une reprise — à peine paraphrasée — de l'article 25.1 précité, ce qui conforte la Déclaration dans son indéniable statut de force d'inspiration.

Enfin, l'expression « *amélioration constante de ses conditions d'existence* » utilisée à propos du droit au logement offre une illustration parlante du principe de progressivité esquissé pour le droit à la santé (à travers le « *meilleur* état de santé physique et mentale [que la personne] soit capable d'atteindre »). On peut interpréter cette locution dans le sens où la protection sociale n'est jamais achevée ; sans discontinuer, il faut chercher par exemple à améliorer la qualité des soins médicaux prodigués à la population.

b) une différence de formulation

7 Aux droits au logement et à la santé, le Pacte réserve des structures de définition différentes puisque le premier est décliné sur le mode du « logement suffisant » là où le second est vu comme le « meilleur état de santé physique et mentale [que la personne] soit capable d'atteindre ». Le droit au logement ne connaît donc pas la logique relativiste qui imprègne le droit à la santé[12] ; celui-ci dépend de chaque individu, alors que celui-là doit reposer sur un socle universel, identique pour tous, sans exception.

8 Cette opposition, loin d'être purement lexicale, rappelle les débats qui ont entouré l'insertion dans la Constitution belge en 1994 de l'article 23 consacrant le droit à un logement « décent ». En fait, l'adjectif « adéquat » était initialement prévu aux côtés du droit au logement constitutionnellement reconnu, mais on lui a préféré in fine le vocable « décent », au motif que « *le terme adéquat indique une relation entre le logement et le niveau de vie atteint par l'intéressé* [tandis que] *l'adjectif décent vise la qualité du logement par rapport à une norme sociale plus générale* »[13]. On ne voulait donc pas lier la détermination du standard de vie minimal à la propre appréciation de l'intéressé. L'idée même de ce qui est admissible ou non dépend intimement des ressources matérielles de l'individu. Parce que l'exiguïté de ses moyens financiers ne lui en laisse tout simplement pas le choix, le ménage précarisé a tendance en effet à accepter comme logement un bien fortement dégradé (dans lequel d'autres n'imagineraient même pas habiter), jusqu'à se persuader à la longue qu'il s'agit peut-être là de la norme en vigueur.

Certes, la santé a quelque chose de beaucoup plus subjectif que le logement, intrinsèquement ; elle repose étroitement sur la constitution physique et mentale des individus, dont on sait qu'ils ne sont pas pareillement dotés en force et vigueur. Il n'empêche, ce parti pris relativiste adopté par le Pacte mérite, à la lueur du vocable privilégié pour le droit au logement, d'être ainsi interrogé.

C. La double nature — individuelle et collective — du droit à la santé et du droit au logement

9 Il faut évoquer ici le caractère profondément biface du droit à la santé, prérogative de type à la fois individuel et collectif. La santé est à apprécier dans le chef non seulement de l'individu concerné, mais également de la communauté tout entière. Il ne s'agit pas uniquement d'un droit de nature individuelle (voire égoïste) ; on a là aussi une prérogative d'essence collective, intimement associée à une logique volontariste, elle-même en lien avec des considérations de santé publique. C'est l'éradication des maladies en général qui est ici visée, ce qui appelle une intervention énergique de l'Etat. Car si on ne traite pas, *hic et nunc*, une maladie, elle risque de se répandre et de finir par contaminer autrui et, plus largement, la société dans son ensemble.

10 Cette double nature, on la retrouve également dans le droit au logement, en même temps attribut particulier *et* service public à rendre à la collectivité. Et, parfois, ces deux volets entrent en opposition, lorsque les avantages accordés à une personne donnée vont jusqu'à mettre en péril le droit au logement du plus grand nombre. La matière de l'habitat social révèle de manière éloquente cette tension. Ainsi, le droit du locataire de se maintenir dans les lieux (en dépit, par exemple, d'un dépassement des plafonds des revenus d'admission[14] ou encore d'un surdimensionnement du bien consécutif au départ des enfants) risque de se faire au détriment de tous ceux — et ils sont particulièrement nombreux[15] — qui patientent depuis des années dans la file d'attente pour qu'une place se libère enfin. Et ces demandeurs, par définition, satisfont intégralement aux critères d'octroi, eux.

Jugé ainsi que le maintien dans le logement social du fils du locataire décédé — arrivé là peu de temps avant le décès de son père, à l'insu du bailleur — n'est pas compatible avec le droit au logement des demandeurs inscrits sur la liste d'attente (« *il faut tenir compte du fait que de nombreuses familles, également sur liste d'attente depuis très longtemps, restent dans l'attente de pouvoir occuper un tel logement, dans le respect des critères d'attributions réglementaires* »[16]). Jugé également, dans un registre approchant, que « *le centre public d'action sociale doit pouvoir mettre fin à cette aide* [la fourniture d'une habitation à titre d'aide sociale] *si la condition de ressources n'existe plus, de façon à pouvoir mettre ce logement à la disposition d'autres personnes* »[17].

D. Cette inaliénable exigence de progressivité

11 Le Pacte, on l'a vu, est tout entier traversé par cet impératif de progressivité et d'amélioration constante des conditions d'existence. Précisément, la matière de la santé se prête bien à cette exigence, la médecine étant par excellence une discipline tournée vers le progrès continuel. Les techniques ne cessent de se perfectionner, ce dont profite directement la population.

8 Souligné par nous.

9 Adopté le 16 décembre 1966 par l'assemblée générale des Nations-Unies.

10 Art. 12.1. *Cf.* aussi l'art. 10.3

11 Art. 11.1, souligné par nous.

12 L'état de santé est à évaluer à l'aune des aptitudes (physiques et psychiques) de chacun. Ce n'est pas une valeur absolue vers laquelle il convient de tendre, mais un niveau de bien-être fluctuant, qui varie d'une personne à l'autre.

13 Révision du titre II de la Constitution, en vue d'y insérer un article 24*bis* relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, *Doc. parl.*, Sén., sess. extr. 1991-1992, n°100-2/9, p. 11.

14 L'impératif de mixité sociale est communément évoqué pour justifier cette situation-là.

15 40.000 ménages en Région wallonne par exemple.

16 Civ. Bruxelles (LXXV), 19 novembre 2010, inéd., R.G. n°2009/3687/A.

17 Trib. trav. Nivelles (II), 23 avril 2002, *Chr. D.S.*, 2008, p. 107.

12 Le domaine du logement, appréhendé ici par les normes de salubrité, suit-il cette pente naturelle ? Assurément. Les règles de salubrité n'ont nullement pour vocation de rester figées dans le temps (comme bloquées à l'époque de leur adoption), pour la raison simple que la société elle-même change. Deux raisons au moins appuient cet argumentaire.

13 D'abord, les progrès de la science créent eux-mêmes de nouveaux standards d'habitat, dont il ne serait pas acceptable qu'ils ne profitent point aux habitants de demain. Ne trouverait-on d'ailleurs pas scandaleux, aujourd'hui, d'habiter un logement qui se contenterait de respecter les normes en vigueur au XIX[e] siècle, sans plus ? Dans la mesure où les techniques se perfectionnent, le seuil de tolérance s'abaisse en effet ; dit autrement, à proportion que s'étend l'idée de confort, enfle la réprobation sociale de l'insalubrité.

On peut s'interroger d'ailleurs sur la perpétuation jusqu'à nos jours de l'expression même de « salubrité ». Étymologiquement parlant, le vocable renvoie à la santé (publique), à ce qui est sain. Si le lien entre ces deux réalités est patent, il ne s'indique plus à notre sens d'écraser la thématique générale de la qualité des habitations sous la seule dimension de la santé. On n'est plus, dieu merci, à l'époque par exemple du relèvement des villes dans l'immédiat après-guerre, quand il importait par une reconstruction rapide d'éradiquer sans tarder les foyers d'infection qui prenaient naissance dans les ruines. Il ne suffit plus aujourd'hui, pour émarger aux standards d'une vie digne et acceptable, d'habiter un logement qui n'attente point à la santé ou à l'intégrité physique de ses occupants. Ce n'est là qu'un *minimum minimorum* ; d'autres éléments, de l'ordre du confort notamment, doivent également être assurés.

14 Ensuite, les autorités doivent rester perméables à de nouvelles prises de conscience sociales ou politiques. Il n'y a pas que les techniques qui progressent ; les mentalités aussi évoluent. Ainsi, précédée par le décret du Parlement wallon du 20 juillet 2005 qui avait posé le principe général dans le Code[18], l'adoption de l'arrêté du 30 août 2007 a fourni l'occasion de promulguer une série de critères afférents à la santé et la pollution intérieure, inexistants dans l'arrêté de 1999 (le lien — entre mal-logement et problèmes de santé — n'avait sans doute pas été suffisamment été établi sur le plan scientifique à l'époque). Ainsi monoxyde de carbone[19], amiante, moisissures, plomb (dans les peintures murales) et autre radon sont-ils désormais officiellement prohibés[20].

3. Charte sociale européenne révisée[21]

A. Une parenté de texte

15 La première interconnexion à épingler, concernant la Charte sociale européenne, entre droit à la santé et droit au logement tient au fait que cet outil promeut le droit au logement également[22]. Toutefois, la proclamation du droit au logement est venue plus tard, au moment de la révision de l'instrument[23] (alors que le droit à la santé était présent dès l'origine[24]).

16 Mieux, une certaine similitude terminologique relie ces deux prérogatives : santé (« *En vue d'assurer l'exercice effectif du droit à la protection de la santé, les Parties s'engagent à prendre, soit directement, soit en coopération avec les organisations publiques et privées, des mesures appropriées tendant notamment : à éliminer, dans la mesure du possible, les causes d'une santé déficiente ; à prévoir des services de consultation et d'éducation pour ce qui concerne l'amélioration de la santé et le développement du sens de la responsabilité individuelle en matière de santé ; à prévenir, dans la mesure du possible, les maladies épidémiques, endémiques et autres, ainsi que les accidents* ») [25] et logement (« *En vue d'assurer l'exercice effectif du droit au logement, les Parties s'engagent à prendre des mesures destinées : à favoriser l'accès au logement d'un niveau suffisant ; à prévenir et à réduire l'état de sans-abri en vue de son élimination progressive ; à rendre le coût du logement accessible aux personnes qui ne disposent pas de ressources suffisantes* ») [26]. Notamment, l'insistance mise dans les deux cas sur « l'exercice effectif » du droit en question est indicatif d'une claire volonté des Etats membres du Conseil de l'Europe de s'extraire du simple registre de l'incantation et de privilégier autant que faire se peut l'obligation de résultat.

B. L'importance, au nom du droit à la santé et du droit au logement combinés, de l'aménagement de l'habitation existante

17 Non content de fondre au sein d'un même texte (avec un décalage dans le temps) droit au logement et droit à la santé, la Charte les fait cohabiter à l'intérieur d'une même disposition. Ainsi, l'article 23 permet aux personnes âgées de mener une existence indépendante dans leur environnement habituel aussi longtemps que possible, moyennant entre autres « *les soins de santé et les services que nécessiterait leur état* », l'octroi d'aides « *en vue de l'aménagement du logement* » ou, carrément, la « *mise à disposition de logements appropriés à leurs besoins et à leur état de santé* ».

18 Pour la première fois, le droit à la santé est ainsi mobilisé en lien direct avec le droit au logement. Avec quelle articulation ? Quand l'état de santé décline (avec l'âge par exemple), il risque de compromettre l'exercice du droit au logement, abordé sous ses trois dimensions : capacité de choisir son lieu de vie, accès en son sein à l'autonomie et sécurité juridique sur le long terme. Schématiquement, la personne (senior ou non) affectée par un problème de santé éprouvera des difficultés croissantes à vivre dans son logement, ce qui la contraindra à un déménagement (plus ou moins forcé) vers une maison de repos, provoquant par là une sorte de déracinement.

On fait face, en d'autres termes, à une alternative dont aucune des branches ne s'avère satisfaisante. Soit on décide, pour éviter cette « transplantation », de maintenir mordicus la personne âgée chez elle, et son droit à la santé pourrait bien être altéré ; soit on la déplace — fût-ce contre son gré — et c'est son droit au logement (dans sa triple dimension de choix, d'autonomie et de pérennité) qui est alors foulé aux pieds.

Or, il est possible à notre estime de tenir ce double cap en même temps et de satisfaire *simultanément* et l'une et l'autre de ces deux prérogatives voisines. C'est, du reste, au nom — combiné — du droit au logement et du droit à la santé que les Etats parties sont ainsi chargés par la Charte sociale européenne révisée (dans son article 23) de fournir aux aînés des aides destinées à *aménager le logement existant*, en vue d'un maintien durable dans leur lieu de vie. Il s'agit en effet de « *permettre aux personnes âgées de choisir librement leur mode de vie et de mener une existence indépendante dans leur environnement habituel aussi longtemps qu'elles le souhaitent et que cela est possible* » ; par là, le but ultime est de leur permettre « *de demeurer le plus longtemps possible des membres à part entière de la société* », et de « *participer activement à la vie publique, sociale et culturelle* ».

Pour autant, ce maintien dans la place n'est pas toujours réalisable, ni même

18 « Le Gouvernement complète la liste mentionnée à l'alinéa 2 [les critères minimaux de salubrité] en y ajoutant un critère relatif aux caractéristiques intrinsèques du logement qui nuisent à la santé des occupants, et établit la liste des organismes habilités à effectuer les mesures permettant de reconnaître cette nuisance » (art. 3, al. 3, du Code wallon du logement et de l'habitat durable, inséré par l'art. 8 du décret du Parlement wallon du 20 juillet 2005 modifiant le Code wallon du Logement, M.B., 25 août 2005).

19 Voy. également le décret du Parlement wallon du 3 juillet visant à évacuer le risque lié à la présence concentrée de monoxyde de carbone, *M.B.*, 15 juillet 2008.

20 Art. 16, §1er, de l'arrêté du 30 août 2007.

21 Adoptée le 3 mai 1996 par le Conseil de l'Europe.

22 *Cf.* notamment N. BERNARD, « La charte sociale révisée et le droit au logement. À propos de la condamnation de la France par le comité européen des droits sociaux », *Revue trimestrielle des droits de l'homme*, 2009, p. 1061 et s.

23 Le 3 mai 1996.

24 Voy. la « Charte sociale européenne » (sans indication d'un quelconque processus de révision) signée le 18 octobre 1961.

25 Art. 11.

26 Art. 31.

souhaitable. Raison pour laquelle les pays membres doivent également s'engager, suivant le même article 23, à mettre à la disposition des seniors des logements adaptés à leur état de santé.

C. L'indivisibilité des droits

19 De façon éloquente, la Charte sociale européenne révisée donne à voir l'indivisibilité de principe qui relie ces deux droits de l'homme de la deuxième génération que sont droit à la santé et droit au logement. Pas de droit au logement sans, en amont, de droit à la santé, et inversement. Le sans-abri par exemple, ou le locataire d'un bien dégradé, est entravé dans son droit à la santé également. Concrètement, le fait de vivre à la rue (ou dans un habitat pathogène) attise la probabilité d'une maladie et augmente significativement le risque sanitaire, empêchant par là l'intéressé d'atteindre « le meilleur état de santé » qu'il serait, par sa constitution, capable de viser.

On savait déjà que les droits de l'homme de type économique, social et culturel forment l'indispensable socle matériel sur lequel s'appuient les droits civils et politiques [27]. Quel droit à la vie privée, par exemple, pour le clochard à la rue qui est soumis, dans l'impudeur la plus totale, au regard (stigmatisant et réprobateur qui plus est) d'autrui ? Et quel droit au maintien de l'intégrité du noyau familial quand le séjour prolongé dans un taudis entraîne le placement des enfants ? Du reste, l'article 11 de la Charte sociale européenne révisée (relatif au droit à la santé) est souvent présenté comme le prolongement des articles 2 (droit à la vie) et 3 (interdiction des traitements inhumains et dégradants) de la Convention européenne des droits de l'homme. Mais on constate ici que cette indivisibilité s'applique également *à l'intérieur même* de la famille des droits de l'homme de la deuxième génération. Définitivement, la violation d'un droit (au logement par exemple) emporte automatiquement méconnaissance d'un autre (droit à la santé). Au demeurant, le Conseil économique et social des Nations-Unies, a déclaré, dans son observation générale n°14 (« Le droit au meilleur état de santé susceptible d'être atteint » [28]), que « *le droit à la santé est étroitement lié à d'autres droits de l'homme et dépend de leur réalisation : [...] les droits à l'alimentation, au logement, au travail, à l'éducation, à la dignité humaine, à la vie, à la non-discrimination et à l'égalité, le droit de ne pas être soumis à la torture, le droit au respect de la vie privée, le droit d'accès à l'information et les droits à la liberté d'association, de réunion et de mouvement. Ces droits et libertés, notamment, sont des composantes intrinsèques du droit à la santé* » [29].

20 Cette interdépendance, s'agissant de la Charte sociale européenne révisée, se révèle d'autant plus importante que les Etats peuvent *sélectionner* les articles de cet instrument par lesquels ils entendent être tenus ; le choix se fait à la carte, en quelque sorte. Il faut cependant opposer que les rédacteurs de la Charte ont pensé l'outil comme un ensemble *intégré*, dont les différentes parties sont intimement corrélées. «*La Charte a été conçue comme un tout et ses dispositions se complètent en se chevauchant partiellement* », indique en ce sens le Comité européen des droits sociaux, qui poursuit : «*Il est impossible de délimiter le champ d'application matériel de chaque article ou paragraphe d'une manière étanche. Il incombe dès lors au Comité de veiller tout à la fois à ne pas imposer aux États des obligations relevant d'articles qu'ils n'ont pas entendu accepter et à ne pas amputer d'éléments essentiels de leur portée les dispositions d'articles acceptés portant des obligations susceptibles de résulter également d'autres articles non acceptés* » [30].

4. Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne [31]

A. Une parenté de texte

21 La première filiation à établir en cette matière concerne, à nouveau, le texte même de la Charte puisque celle-ci consacre à la fois le droit à la santé (« *Toute personne a le droit d'accéder à la prévention en matière de santé et de bénéficier de soins médicaux dans les conditions établies par les législations et pratiques nationales. Un niveau élevé de protection de la santé humaine est assuré dans la définition et la mise en oeuvre de toutes les politiques et actions de l'Union* » [32]) et le droit au logement (« *Afin de lutter contre l'exclusion sociale et la pauvreté, l'Union reconnaît et respecte le droit à une aide sociale et à une aide au logement destinées à assurer une existence digne à tous ceux qui ne disposent pas de ressources suffisantes, selon les règles établies par le droit de l'Union et les législations et pratiques nationales* » [33]).

B. La matrice de la dignité humaine

22 On relèvera ensuite que les droits au logement et à la santé sont, dans la Charte, précédés par l'article premier, qui proclame, lui, le droit à la dignité humaine (« *La dignité humaine est inviolable. Elle doit être respectée et protégée* »). Autrement dit, les différents droits de l'homme énumérés par la Charte trouvent, tous, leur source dans cette disposition programmatique. Ce n'est que parce qu'il a droit à la dignité humaine que, par voie de conséquence, l'individu se voit conférer le droit à une aide au logement, le droit à la santé, etc. Cet article premier recèle donc une valeur herméneutique qui le hisse au rang de principe général d'interprétation des droits fondamentaux garantis par la Charte [34].

Mieux : on a là une sorte de « noyau dur » des droits économiques, sociaux et culturels qui accède à une certaine opposabilité juridique ; un minimum de ces prérogatives doit bien être assuré si l'on entend garantir que les conditions de vie respectent le prescrit de la dignité humaine (ou, c'est selon, éviter qu'elles tombent sous le seuil requis). Ce, sans préjudice naturellement du principe de progressivité qui doit gouverner toute politique nationale en matière de droits de l'homme [35].

23 Relevons encore, dans ce même registre, que la position de surplomb conférée au droit à la dignité humaine (installée au fronton de la Charte) a pour effet subséquent de l'affranchir de toute espèce d'obligations correspondantes auxquelles seraient tenues les personnes qui entendent se réclamer d'un droit catégoriel énoncé par la Charte. Dit autrement, le droit de mener une existence conforme à la dignité humaine se voit revêtu d'un caractère *inconditionnel*. Que l'intéressé soit en faute ou non, qu'il se soit volontairement mis dans cette situation d'infortune ou non, rien n'y fait : chaque individu possède un droit inaliénable à la restauration de sa dignité ; les devoirs viendront après. Comment, en tout état de cause, prétendre assigner une quelconque responsabilité à un individu dont l'état d'extrême dépendance matérielle l'empêche d'accéder à un degré minimal d'autonomie ?

27 C'est le fameux principe de l'interdépendance des droits de l'homme, consacré explicitement par la Cour européenne des droits de l'homme dans son arrêt *Airey c. L'Irlande* : « nulle cloison étanche ne sépare les droits civils et politiques des droits économiques et sociaux » (Cour eur. D.H., arrêt *Airey c. L'Irlande* du 9 octobre 1979, §26). Du reste, « la jouissance complète des droits civils et politiques est impossible sans celle des droits économiques, sociaux et culturels », déclarait le 16 décembre 1977, déjà, l'assemblée générale des Nations unies (résolution A/32/130 XXXII).

28 Observation relative à l'art. 12 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels et adoptée le 11 août 2000, E/C.12/2000/4.

29 Paragraphe 3, souligné par nous.

30 C.E.D.S., *Centre de défense du handicap mental (CDHM) c. Bulgarie*, 26 juin 2007 (rec.), récl. 41/2007, §9.

31 Adoptée le 7 décembre 2000, la Charte a été (légèrement) modifiée puis reproclamée le 12 décembre 2007.

32 Art. 35. *Cf.* aussi les art. 31.1 et 32, al. 2.

33 Art. 34.3.

34 *Cf.* sur le sujet N. BERNARD, « Les ressources — jurisprudentielles notamment — qu'offre l'article 34.3 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne (droit à une aide au logement) », *Revue trimestrielle des droits de l'homme*, 2014, p. 81

35 Voy., pour le Pacte international relatif aux droits sociaux, économiques et culturels par exemple, les art. 2.1, 11.1, 13.2 (b et c), 14, 16.1, 18, 21 et 22.

II. Droit interne

24 En droit interne également, et en restant au niveau des droits fondamentaux, les influences sont nombreuses (et réciproques) entre droit au logement et droit à la santé. Par exemple, et le fait n'a rien d'anodin évidemment, ces deux prérogatives sont enchâssées dans le même article (23) de la Constitution, celui qui énonce une série de droits économiques, sociaux et culturels. Surtout, d'un point de vue plus vertical qu'horizontal cette fois, ce « parrainage » offert par notre charte fondamentale a charrié son lot de conséquences sur le plan judiciaire. Voici dès lors un florilège non exhaustif de décisions de justice qui, tant dans le parc immobilier privé que social, ont lesté le droit à la santé d'un poids décisif, au nom de l'article 23.

— N'ayant pas prévu de solution de relogement pour une locataire âgée, en mauvaise santé et à revenus modestes, le C.P.A.S. n'est pas fondé, au nom du droit à la dignité humaine (ouvrant l'article 23 de la Constitution), à réclamer la résiliation anticipée d'un bail (pour travaux). L'expulsion est suspendue jusqu'à ce que l'intéressée ait trouvé une habitation de remplacement, accessible financièrement [36].

— Le droit au logement s'oppose à la mise en oeuvre d'un arrêté d'inhabitabilité dans la mesure où les autorités communales n'ont ni fourni aux occupantes (défavorisées et en mauvaise santé) une assistance dans la recherche d'une solution alternative d'habitat, ni même ne se sont préoccupées de la capacité matérielle de celles-ci à se reloger [37].

— Parce qu'elles garantissent simultanément la santé publique et le droit à un logement décent, les normes de salubrité (régionales [38], voire fédérales [39]) sont d'ordre public.

— L'article 23 de la Constitution impose au bailleur social d'offrir à un couple âgé un « logement mieux adapté à leurs conditions de santé » [40].

— La santé mentale défaillante d'un locataire social le dégage de toute responsabilité dans la survenance des dégâts [41].

— Au nom notamment du droit au logement, il convient de refuser, pour des raisons de santé, la mutation d'un handicapé occupant un logement social trop grand (mais y séjournant de longue date) [42].

— Fragile, de santé mentale défaillante et ne jouissant que de revenus modestes, le locataire (privé) qui fait des efforts pour résorber sa dette de loyer peut donc éviter l'expulsion jusqu'à ce que le C.P.A.S. lui ait trouvé une solution de relogement [43].

— La mise à la rue d'une dame âgée (et affectée de problèmes de santé mentale) pour trouble de voisinage méconnaît l'esprit de la loi sur les baux de résidence principale, qui vise à renforcer la protection accordée au logement principal du locataire [44].

— Exerçant un impact direct sur la santé de l'occupant, le droit au logement requiert du C.P.A.S. qu'il assiste le locataire en mauvaise santé (et accablé par des loyers trop élevés) dans la recherche d'une autre habitation. Il doit lui fournir, en sus, une aide pécuniaire à l'installation [45].

— Un comportement de marchand de sommeil « *porte préjudice au droit fondamental à un logement décent, met en danger des vies humaines et nuit à la santé des personnes qui se trouvent déjà dans une situation sociale vulnérable* » [46].

— Le droit au logement justifie, au cas où l'occupant n'aurait ni la capacité ni la santé pour gérer par lui-même son budget (et les réfections à entreprendre), que l'on nomme un administrateur provisoire chargé de l'assister dans sa relation à l'habitat.

Conclusion

25 Une dernière interrogation doit encore, en guise de conclusion, être instruite ; elle a trait à la hiérarchie éventuelle (dans la perception de la population et des autorités) entre droit au logement et droit à la santé. D'un côté, force est de constater que le ménage défavorisé décide souvent, dans l'arbitrage cruel entre les dépenses permises par l'état (exigu) de ses finances, de faire l'impasse sur une série d'examens *médicaux*, considérés comme inessentiels (dentiste, kiné, problèmes de santé mentale, etc.). La crainte de l'expulsion est telle en effet que les habitants *commencent* par acquitter leurs dettes de logement. Le droit au logement semble donc primer sur le droit à la santé. Pareille option n'est pas toujours heureuse, car ne pas traiter les troubles psychiques ou physiques qui apparaissent ou trouvent à s'épanouir dans un cadre de logement revient immanquablement à se condamner à les voir croître jusqu'à atteindre des proportions qui rendent intenable la vie dans ce logement (ou la quiétude des voisins).

D'un autre côté, lorsque l'habitation est à ce point dégradée qu'elle met en péril la santé, la sécurité ou même l'intégrité physique de l'occupant, le logement est alors fermé immédiatement, sans que possibilité soit donnée d'effectuer les travaux de réhabilitation. Là, le droit à la santé — vu comme une composante du droit à la vie — prévaut incontestablement sur un droit au logement pour le coup mis en échec (puisque le ménage est quand même expulsé).

26 Volontairement caricaturale, la question est piégeuse en fait, et se dérobe à toute appréhension unilatérale. Elle vise à faire prendre conscience de l'absurdité qu'il y aurait à vouloir instaurer une hiérarchie entre ces deux attributs juridiques. Plus que jamais, droit au logement et droit à la santé se requièrent mutuellement, formant la condition même d'exercice de l'autre. « *Tant que l'Etat ne fera pas de l'accès à un logement digne et salubre un droit fondamental,* [...] *la notion de politique de santé restera* [...] *vide de sens* », explique ainsi Hamène Romdhane. « *L'interdépendance entre la santé et le logement fait que ce dernier devient à la fois un moyen et un enjeu de santé publique* » [47].

36 J.P. Bruxelles (IV), 26 mai 2009, *R.G.D.C.*, 2009, p. 508, obs. N. Bernard.

37 C.E. (XIII réf.), 12 février 2003, Leroy et Postiau, n°115.808, *Échos log.*, 2003, p. 80, note L. Tholomé.

38 Notamment J.P. Saint-Trond, 12 avril 2001, *Échos log.*, 2002, p. 204.

39 Entre autres J.P. Grâce-Hollogne, 11 juillet 2000, *Échos log.*, 2000, p. 124.

40 Civ. Liège (IV), 16 janvier 1990, *R.G.D.C.*, 1990, p. 474.

41 J.P. Grâce-Hollogne, 19 septembre 2006, *J.L.M.B.*, 2008, p. 511. *Cf.* aussi N. BERNARD, obs. sous Civ. Bruxelles, 28 juin 2013, *Jurim.*, 2015/3, p. 309 et s.

42 J.P. Charleroi, 13 juillet 1998, *J.T.*, 1999, p. 156.

43 J.P. Uccle, 29 juillet 2010, inéd., R.G. n°10A861.

44 J.P. Uccle, 8 novembre 2010, inéd., R.G. n°10A1961.

45 Trib. trav. Bruxelles (XVI), 20 mars 2009, inéd., RG n°16-144/08.

46 Corr. Gand, 20 juin 2005, *Huur*, 2006, p. 86 (trad. libre).

47 H. ROMDHANE, « Droit à la santé, droit au logement, des droits à géométrie variable », *Droit, déontologie et soin*, 2004, p. 236.



Matériaux de construction et Santé

PAR FRANÇOISE JADOUL
Responsable du Projet Santé-Habitat à Espace environnement

Les matériaux mis en œuvre dans les bâtiments constituent un des déterminants de la QAI (Qualité de l'Air Intérieur). Les risques pour la santé concernent leurs émissions de composés organiques volatils (COV — formaldéhyde, acétaldéhydes, benzène, toluène…), de substances dangereuses (irritantes, mutagènes, cancérigènes, toxiques pour la reproduction…), de fibres et particules ; leurs émissions radioactives ; leur comportement face à l'humidité et aux moisissures.

A titre d'exemple : le formaldéhyde, utilisé dans les colles des panneaux dérivés du bois, est classé, en Europe, « cancérogène possible chez l'homme », mais suite à une proposition plus sévère de la France, ce classement est en cours de révision ; les phtalates, servant à assouplir les revêtements de sols souples en PVC, sont suspectés d'être des perturbateurs endocriniens ; le toluène, utilisé comme solvant dans les peintures synthétiques, est irritant et peut affecter le système nerveux…

La question de l'exposition permanente à de « faibles doses » de polluants en mélange et le contexte des bâtiments économes en énergie (dotés d'une étanchéité à l'air accrue) militent pour l'émergence d'une approche de la QAI par les « lieux d'exposition » (logements, écoles, bureaux…) plutôt que par les produits.

Une démarche intégrée « QAI »

Choisir un matériau sain n'a de sens en termes de QAI que s'il est compatible avec son usage, s'il est mis en œuvre dans les règles de l'art, mais aussi si le système de renouvellement de l'air est bien conçu, utilisé et entretenu, si l'occupant ne fume pas dans les locaux… Il s'agit d'appréhender le bâtiment avec une vision globale « QAI » et non pas au regard d'une performance isolée.

Dans un projet de construction/rénovation de bâtiments, la stratégie à mettre en place pour assurer un air sain aux occupants se décline en trois points de vigilance :

— **Gérer l'existant.** Les projets de rénovation peuvent exposer les corps de métiers et les occupants à des matériaux et des substances susceptibles de nuire à leur santé (amiante, fibres minérales, plomb, poussières, silice, moisissures…)[1].

— **Réduire les polluants à la source.** Au regard de la complexité de la problématique de la QAI, il semble aujourd'hui indispensable de miser prioritairement sur la prévention des risques via la mise en œuvre de matériaux peu émissifs et la mise en place des mesures utiles afin d'éviter la présence, dans les bâtiments, de radon, d'humidité/moisissures et de polluants venant de l'extérieur.

— **Ventiler les bâtiments.** Souvent peu maîtrisée au niveau de sa conception, de sa mise en œuvre, de son utilisation et de sa maintenance[2], une ventilation, basée sur des critères de santé, est pourtant indispensable pour évacuer les polluants que l'on n'aura pas pu éviter ainsi que l'humidité produite à l'intérieur et amener l'oxygène nécessaire aux processus de combustion.

L'impact sanitaire des matériaux de construction

Les produits de revêtements (revêtements de sol, peintures et vernis, colles, bois collés, plaques de plâtre…) sont les composants du bâtiment qui ont le plus fort impact sur la QAI car ils sont en contact direct avec l'air intérieur (que nous respirons). Néanmoins, n'oublions pas les matériaux « cachés » (les isolants enfermés dans une cloison, par exemple) au regard de leur impact sur la santé des travailleurs (production, mise en œuvre, démolition et recyclage) et sur l'environnement.

Quelles sont les informations disponibles pour nous guider dans le choix de matériaux moins impactant pour la QAI ? Sommes-nous suffisamment protégés par les réglementations (REACH, marquage

1 Lire « Je peux rénover ma maison sans nuire à ma santé ! », fiche d'information n° 12 de la série « La Santé et l'Habitat », Espace Environnement, 2016, 8 p.

2 Source : « Projet VIA Qualité » : www.centre-est.cerema.fr/IMG/pdf/VIA-QUALITE_Tache5_Guide_20160614_V01_cle2bdcbc.pdf.

CE[3], Arrêté royal du 8 mai 2014 établissant les niveaux seuils pour les émissions dans l'environnement intérieur de produits de construction pour certains usages prévus[4]…) ? Les informations fournies par les étiquettes, les fiches de données de sécurité, les labels, l'étiquetage COV[5]… sont-elles suffisamment claires et rigoureuses en termes d'émissions des matériaux et de leurs risques pour la santé ?

Il faut saluer ces initiatives : elles vont dans le sens de l'amélioration de la protection de la santé des citoyens. Cependant, elles montrent encore certaines limites dans le contexte actuel de la nécessité d'améliorer les connaissances sur les déterminants de la QAI. En particulier concernant les émissions de COV :

— tous les COV ne sont pas pris en compte dans l'évaluation des produits ;

— il est difficile de s'y retrouver au vu de la grande diversité des étiquetages et labels[6] (officiels ou privés) se basant sur des exigences et des protocoles d'évaluation des produits de construction non harmonisés ;

— certains labels ne prennent en compte que la teneur en COV présente dans la composition des produits sans considérer les émissions de COV dans l'air intérieur ;

— les tests d'émissions sont réalisés en « chambre » recréant des conditions normalisées et stables de température, d'humidité, de volumes d'échange d'air. En situation réelle, les scénarios d'émissions peuvent être différents en raison du caractère « fluctuant » des paramètres d'ambiance ; de nouveaux COV peuvent se former suite à la dégradation des matériaux ou par réaction chimique des COV avec d'autres polluants de l'air… ;

— les mesures sont réalisées après 28 jours, durée considérée comme acceptable pour la caractérisation du niveau des émissions à long terme ; or les émissions peuvent être différées via des processus d'adsorption/désorption des COV par des matériaux poreux en place, comme le plâtre ; certains composants des peintures (agents de coalescence, COSV[7]) étant émis plus tardivement, leurs émissions ne sont pas mises en évidence après 28 jours.

Comment choisir un matériau à faible impact sur la santé ?

Prenons l'exemple d'une peinture.

Une peinture à faible impact environnemental n'est pas systématiquement à faible impact sanitaire. Si la Directive européenne 2004/42/CE limite la teneur en COV dans les peintures et vernis, ce n'est pas en vertu d'exigences de santé mais bien pour réduire les émissions de COV générant la formation d'ozone dans les couches basses de l'atmosphère. Les peintures synthétiques peuvent ainsi contenir des quantités non négligeables de solvants, de biocides… De même, les résines synthétiques (acryliques, vinyliques…) des peintures dites à l'eau ne sont solubles dans l'eau que grâce à l'ajout de co-solvants synthétiques (éthers de glycol…) ayant un impact potentiel sur la santé.

Par contre, la composition des peintures écologiques d'origine naturelle (biosourcées) est fondée sur la recherche d'une maximisation de l'utilisation de substances naturelles ou d'origine naturelle, renouvelables, les plus biodégradables, et considérées comme les moins toxiques et polluantes possibles, en remplacement des substances pétrochimiques[8]. Au contraire des peintures synthétiques, elles n'acceptent, dans leur composition, qu'une très faible proportion (maximum 3-4 %) d'additifs de synthèse (agents dispersants, conservateurs…) afin d'optimiser leur formulation.

Cependant, le choix de matériaux naturels est indissociable d'une bonne mise en œuvre : dans cette optique, les professionnels du bâtiment doivent être formés : c'est un des objectifs du projet Interreg France-Wallonie-Vlaanderen (FWVL) « FAI-Re[9] » (Former, Accompagner, Inspirer, Rénovation efficiente) sur le territoire transfrontalier.

Et les matériaux dépolluants ?

Face aux enjeux d'amélioration de la QAI, le marché des matériaux de construction voit apparaître de nouveaux matériaux revendiquant une action dépolluante de l'air. C'est le cas des matériaux photocatalytiques (ciments, béton, enduits, peintures, dalles de plafond…) dont les propriétés assainissantes sont dues à l'ajout de nanoparticules de TiO_2 (dioxyde de titane).

Mieux vaut prévenir que guérir. Des recherches menées par le Centre scientifique et technique du Bâtiment (CSTB) en France ont démontré que :

— d'une manière générale, l'efficacité d'épuration des matériaux « nanoadditivés » testés est relativement faible ;

— le vieillissement de ces produits affecte, pour certains, leur performance dépolluante ;

— des substances issues de sous-produits réactionnels (formaldéhyde, acétone, propanal…) peuvent être émises, avec un risque sanitaire potentiel ;

— l'abrasion des surfaces nanoadditivées produit quelques particules nanométriques, sans qu'aucune conclusion sanitaire ne puisse en être tirée à ce stade.

S'éloigner du sillage des solutions « high-tech » ?

Dans l'état actuel des connaissances en matière de QAI, choisir les matériaux les plus simples, les moins transformés est sans doute la piste la plus directe pour préserver sa santé et l'environnement. Et, privilégier les matériaux naturels soutient les filières de production wallonnes : béton chaux-chanvre, briques et enduits à base d'argile, panneaux de paille…

Du chemin reste encore à parcourir pour la maîtrise de la QAI

Piloté par Espace Environnement, le projet Interreg FWVL « ET'Air » (Economie Transfrontalière et qualité de l'Air intérieur) vise à croiser les regards, savoirs et savoir-faire des partenaires du projet (scientifiques, techniques, pédagogiques, de terrain…) afin de fournir des réponses cohérentes et validées en termes de développement du marché transfrontalier de la construction/rénovation énergétique des bâtiments intégrant des exigences de la QAI.

Permanence téléphonique d'information Santé-Habitat : 071/300.300

3 Directive européenne « Produits de construction » (89/106/EEG), transposée en droit belge par l'Arrêté royal du 19 août 1998 : « *l'ouvrage doit être conçu et construit de manière à ne pas constituer une menace pour l'hygiène et la santé des occupants…* ».

4 Il interdit de mettre sur le marché des produits de construction non conformes aux niveaux seuils fixés à l'annexe 2 de l'Arrêté.

5 www.ecoconso.be/fr/content/etiquette-cov.

6 Ecolabel européen, labels Ange Bleu, GUT, Natureplus…

7 Souvent considérés comme moins nocifs, les composés organiques semi-volatils ne doivent pas être mentionnés sur l'étiquette.

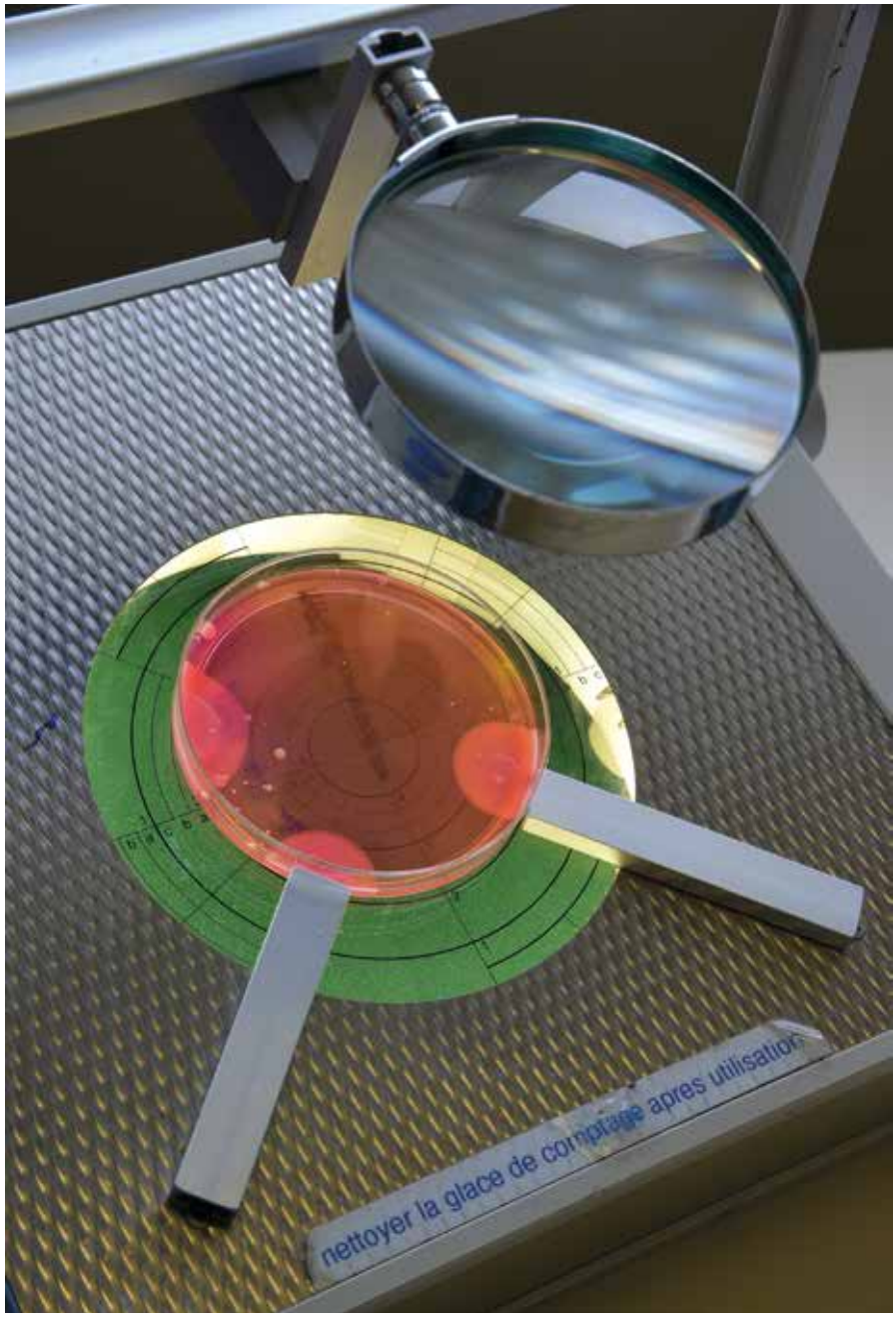
8 Source : référentiel Ecocert Peintures, décembre 2012, p. 17 : www.ecocert.com.

9 www.fai-re.eu.

INTERVIEW

Des laboratoires au chevet du logement

PROPOS RECUEILLIS PAR SÉBASTIEN FONTAINE



Des Services d'Analyse en Milieu Intérieur (SAMI) ont été créés au sein de chaque Province, il y aura bientôt 20 ans pour le premier d'entre eux. Leur mission consiste à contribuer à l'établissement d'un diagnostic médical lorsqu'un médecin suspecte le logement du patient d'être à l'origine d'un problème de santé. Sont concernés divers symptômes tels que problèmes respiratoires, maux de tête, irritations des yeux, démangeaisons,... Nous rencontrons Marc Roger qui est le responsable du *Laboratoire des Pollutions Intérieures* (LPI) du Hainaut.

Marc Roger La demande d'intervention dans un logement doit toujours émaner d'un médecin. Sur place, notre personnel s'intéressera à la conception ou structure du bâtiment et à ses effets potentiels sur la santé ainsi qu'aux comportements de l'habitant. Les pollutions intérieures peuvent trouver leur origine dans la condensation et les moisissures ou encore suite à une exposition à des substances irritantes provenant de certains produits d'entretien. Une série d'analyses est systématiquement effectuée mais, en fonction des symptômes qui sont à la base de notre intervention, des relevés plus ciblés sont pratiqués. En Province de Hainaut, nous réalisons entre 200 et 250 interventions chaque année. Le service de la Province de Hainaut a la chance d'être intégré dans une structure dotée de laboratoires super équipés : Hainaut Vigilance Sanitaire. Grâce à ces infrastructures, nous ne devons donc pas faire appel à des laboratoires extérieurs pour nos analyses ; cela permet de réduire les coûts d'intervention et, surtout, d'augmenter nos capacités d'investigation.

« Loin de moi l'idée de m'opposer aux produits naturels mais je pense qu'il faut rester raisonnable et éviter de les sacraliser »

Sébastien Fontaine **Quels sont les problèmes les plus souvent rencontrés ?**

MR Environ 60 % des personnes chez qui nous nous rendons souffrent de problèmes respiratoires. Ces affections sont principalement provoquées par des moisissures en lien avec des problèmes d'humidité. Les moisissures sont des champignons microscopiques qui peuvent se développer sur les matériaux humides. Selon l'importance de la contamination et leur toxicité, elles peuvent être plus ou moins nocives pour la santé (allergies, effets toxiques, voire infections).

L'ambiance humide favorise également la présence d'acariens. Les acariens ne constituent pas un problème pour la majorité de la population mais ils sont hautement allergisants et peuvent causer des réactions importantes chez les personnes allergiques (rhinites, asthme,…). Ces problèmes d'humidité peuvent être liés à des défectuosités du bâtiment (humidité ascensionnelle, fuites,…) ou à des comportements inappropriés (condensation,…). Dans une habitation étanche, si on ouvre trop longtemps les fenêtres en hiver pour renouveler l'air, cela créera des parois froides et donc, des problèmes d'humidité par condensation. Certaines habitations sont très fragiles, pas uniquement des habitations anciennes mais également des logements récents qui ont été mal conçus ou rénovés. En installant du double-vitrage dans une ancienne habitation, on peut passer d'un logement perméable à l'air à un logement (trop) étanche. Si les occupants n'adaptent pas leur comportement de renouvellement d'air, cela peut rapidement se transformer en capharnaüm de moisissures. En période hivernale et lorsque le bâtiment n'est pas équipé d'un système automatique de renouvellement d'air (VMC,…), le service conseille généralement d'ouvrir les fenêtres des chambres et des pièces humides pendant 15 minutes, le matin, et éventuellement le soir avant de se coucher.

Il y a également ce que j'appelle le « comportement excessif ou imprudent des consommateurs ». Ainsi, certaines personnes, souffrant de problèmes de santé, mélangent différents produits d'entretien et/ou abusent de l'eau de javel ou autres désinfectants. Certains produits ou mélanges dégagent des composés organiques volatiles (COV) qui sont des irritants respiratoires. Dans le cadre de notre mission, nous essayons d'aider les gens à retrouver une certaine autonomie par rapport à leurs comportements de consommateur en les orientant vers des produits simples, moins toxiques et tout aussi efficaces. Pour avoir une maison propre, il suffit de nettoyer avec du savon ! Il ne sert à rien de désinfecter. D'autant plus que, la plupart du temps, les désinfectants ne nettoient pas.

D'autres personnes brûlent de l'encens : c'est un peu comme la fumée d'un incinérateur sans filtre dans leur habitation ! Si les fumeurs consomment à l'intérieur, la fumée se stocke dans les textiles, les mousses,… Les occupants de la maison sont donc exposés, en permanence, aux substances toxiques contenues dans la fumée de cigarette.

En réduisant ou en supprimant certaines sources de pollutions intérieures, on améliore la qualité sanitaire du logement et, corrélativement, les problèmes de santé des habitants s'atténuent ou disparaissent.

Il faut également citer toutes les pollutions intérieures qui n'ont pas nécessairement un lien avec la pathologie qui nous a conduits à visiter une habitation. Dans ces cas-là, nous intervenons à titre préventif. Si on repère de l'amiante, on le signalera dans notre rapport et on donnera des conseils à l'habitant pour remédier à la situation. Les pathologies liées à l'amiante sont lourdes et peuvent parfois survenir 20 ans après l'exposition. Les effets du radon ne sont pas non plus négligeables : il s'agit de la deuxième cause connue de cancer du poumon, après le tabagisme. Hainaut Vigilance Sanitaire est le seul laboratoire radon pour la Belgique. Au cours de cette saison 2016-2017, nous avons examiné pas moins de 6500 analyses de détecteurs qui ont été installés dans toute la Belgique, en partenariat avec les autres SAMI et l'Agence Fédérale de Contrôle Nucléaire (AFCN).

SF **Comment percevez les nouveaux modes de conception des logements : l'apparition des bâtiments passifs, l'utilisation de matériaux naturels,… ?**

MR Majoritairement, les pollutions intérieures proviennent d'accidents, de comportements inadaptés ou encore de matériaux divers. Je crains que dans les maisons passives, les occupants ne dérèglent le système en obstruant une arrivée d'air ou en modifiant les paramètres de la ventilation par exemple. A partir de là, des problèmes apparaissent. J'ai pu le constater dans un bâtiment public de la région : les occupants ne peuvent pas ouvrir les fenêtres mais sont confrontés à une forte odeur persistante,… mais des actes tout à fait inappropriés ont été posés : on pulvérise contre les puces à papier, on utilise des produits d'entretien contenant des terpènes, lesquels se retrouvent dans l'air via le chauffage au sol,… Pour couvrir toutes ces odeurs, les occupants utilisent des pots-pourris, des huiles essentielles et même de l'encens. Les prélèvements effectués dans ce bâtiment, ont révélé des concentrations en benzène (cancérigène avéré) dans l'air supérieures à la valeur limite acceptable fixée par l'OMS… en milieu extérieur !

Je suis bien entendu favorable aux matériaux qui respectent l'environnement et la santé. On est enclin à penser que les matériaux dits « naturels » entrent dans cette catégorie. Mais je pense que l'utilisation de ces produits ne doit pas s'improviser. Les matériaux traditionnels sont très résistants. D'une façon générale, je pense que les matériaux « bios » sont plus fragiles (plus biodégradables…) et donc on peut s'exposer à des problèmes si le cahier des charges n'est pas respecté (risque de développements de champignons en cas d'infiltration, attaque de rongeurs,…).

Il ne faut pas oublier non plus qu'un insecticide naturel ou un insecticide produit par la pétrochimie reste un insecticide. S'il est efficace contre les insectes, il est également dangereux pour l'Homme. Certains produits écologiques peuvent produire des réactions. J'ai eu personnellement le cas avec mon parquet traité avec un produit contenant un solvant à base de limonène. En conclusion, loin de moi l'idée de m'opposer aux produits naturels mais je pense qu'il faut rester raisonnable et éviter de les sacraliser. Si c'est « bio », cela signifie que la chaîne de production est sensée respecter l'environnement mais cela ne veut pas nécessairement dire que le produit sera inoffensif pour la santé.

← Photographie : © Fabrice Dor (SPW / DGO 4)

INTERVIEW

Réglementations régionales et pollutions intérieures

PROPOS RECUEILLIS PAR SÉBASTIEN FONTAINE À PARTIR DE CONTRIBUTIONS ÉCRITES

L'article 23 de la Constitution contient le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Le troisième alinéa de cet article aborde un certain nombre de volets de ce droit fondamental, entre autres le droit à la protection de la santé, le droit à un logement convenable et le droit à la protection d'un environnement sain. Pour qu'une habitation soit de qualité, elle ne doit pas seulement offrir un abri contre les intempéries et offrir un confort minimal, mais il est nécessaire également qu'elle soit saine.

Rencontre avec Tom Vandromme, Collaborateur scientifique à l'Université d'Anvers, et Luc Jandrain, directeur de la Qualité du Logement (SPW-DGO 4), à propos des réglementations régionales s'attachant à lutter contre les pollutions intérieures

Sébastien Fontaine **Dans quel cadre réglementaire s'inscrivent les politiques menées en Wallonie et en Région flamande ?**

Tom Vandromme Le titre III du Code flamand du Logement (décret du 15 juillet 1997) contient des dispositions sur la surveillance de la qualité de l'habitation : il établit des exigences élémentaires en matière de sécurité, de santé et de qualité de l'habitation et prévoit des instruments visant à maintenir effectivement ces exigences minimales de qualité par le biais d'une procédure administrative[1].

Les exigences minimales de qualité ont trait entre autres aux possibilités de ventilation, d'aération et d'éclairage, aux installations de gaz et d'électricité,… Les exigences décrétales de qualité ont été élaborées *in concreto* dans un arrêté du Gouvernement flamand (arrêté du Gouvernement flamand du 12 juillet 2013 portant les normes de qualité et de sécurité pour habitations). Ce faisant, on a opté pour un rapport technique, qui a été conçu comme une liste de vices interdits. Il y a un rapport technique différent pour les habitations indépendantes et pour les habitations non indépendantes (chambres), bien que le contenu soit en grande partie identique. Une habitation satisfait aux normes minimales de qualité quand elle ne présente pas ou que peu de vices d'après le rapport technique.

Dans la procédure administrative, on travaille avec des points de pénalisation : dès qu'une habitation obtient 15 points de pénalisation, le Bourgmestre peut la déclarer inadéquate. Une habitation peut aussi être déclarée inhabitable lorsqu'elle ne permet pas une occupation au motif qu'elle présente des vices impliquant un risque grave pour la sécurité ou la santé (indépendamment du nombre de points de pénalisation). Dans la procédure pénale, il n'est pas tenu compte du nombre de points de pénalisation d'une habitation, mais on travaille par priorités, de sorte que seuls les cas les plus graves de location de taudis sont verbalisés.

Le rapport technique contient un certain nombre de rubriques qui ont trait au climat intérieur d'une habitation. Elles ont trait à des problèmes d'humidité, à la possibilité d'aération ou au danger d'intoxication au CO. Spécifiquement pour les chambres, les normes de qualité contiennent une interdiction d'appareils de chauffage non hermétiques, y compris les appareils qui fournissent l'eau chaude sanitaire (par ex. un chauffe-eau à gaz de type B). Une habitation présentant plusieurs problèmes d'humidité recevra de 3 à 9 points de pénalité. Une habitation présentant un risque d'intoxication au CO obtient immédiatement 15 points de pénalisation et sera donc aussi déclarée inadéquate. D'autres risques qui ne sont pas arrêtés dans le rapport technique, mais qui peuvent être décrits dans un rapport séparé, peuvent mener à une déclaration d'inhabitabilité d'une habitation (par exemple, la présence d'une moisissure toxique).

Luc Jandrain La promotion de la qualité de l'habitat est assurée en Wallonie au travers d'un arrêté du Gouvernement wallon, daté du 30 août 2007, qui exécute les articles du Code du Logement et de l'Habitat durable relatifs à la salubrité (articles 3 à 8). Des enquêtes de salubrité sont réalisées, le plus souvent au départ de plaintes, par les enquêteurs régionaux et les enquêteurs communaux, lorsque la Commune a choisi d'exercer la compétence. L'examen du logement porte notamment sur sa stabilité, son étanchéité aux intempéries, sa sécurité (y compris des installations électrique et de gaz), l'éclairage naturel, la ventilation, l'espace disponible en fonction de la taille du ménage,… Les conclusions de la visite sont transmises aux différentes parties, occupants et propriétaire(s). Si le logement est considéré comme inhabitable et/ou surpeuplé, les occupants obtiennent une attestation d'accès prioritaire au logement social et pourraient, si toutes les conditions

1 Voir, pour de plus amples informations, T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest* (Surveillance de la qualité de l'habitation), Malines, Kluwer, 2016, 341 p.

sont rencontrées, bénéficier des allocations de déménagement et de loyer. Par rapport à l'immeuble en cause, il appartient au Bourgmestre, le cas échéant, de prendre d'éventuelles mesures contraignantes, via un arrêté de police.

SF **Comment se sont matérialisées les dispositions relatives aux pollutions intérieures ? Comment cela se passe-t-il sur le terrain ?**

TV Outre les normes minimales de qualité qui ont été établies sur la base du Code flamand du Logement, on trouve également l'arrêté sur le milieu intérieur (arrêté du Gouvernement flamand du 11 juin 2004 contenant des mesures de lutte contre les risques de santé par la pollution intérieure). La base juridique de cet arrêté n'est pas le Code flamand du Logement, mais le décret du 21 novembre 2003 relatif à la politique de santé préventive. Sur la base de l'article 3 de l'arrêté, le milieu intérieur de bâtiments, en ce compris les habitations, ne peut impliquer de risques de santé clairement identifiables.

L'arrêté contient aussi une procédure visant à faire exécuter une inspection relative au milieu intérieur de bâtiments par des experts écologiques médicaux. Ces derniers examinent les risques potentiels de santé dans les bâtiments. Si une plus grande expertise est requise ou si des mesurages et/ou des tests de laboratoire sont nécessaires, il est fait appel à l'Inspection d'Hygiène flamande. Le but de l'inspection est de fournir un avis sur le risque de santé d'une habitation examinée. Si, dans une habitation, certaines valeurs limites ont été dépassées ou si des milieux intérieurs posant de graves risques pour la santé sont constatés d'une autre façon, cette habitation sera réputée inhabitable. L'inspecteur de santé lance alors la procédure de déclaration d'inhabitabilité selon le Code flamand du Logement. Les valeurs limites maximales autorisées ont été fixées en annexe à l'arrêté sur le milieu intérieur. Par ailleurs, d'autres situations constituant une menace pour la santé peuvent aussi être établies par l'expert écologique médical ou par l'inspecteur de santé.

LJ Dès le début de la législature 2004-2009, le député wallon Edmund Stoffels interpelle le Ministre du Logement sur la question des pollutions intérieures. Cette démarche répond à une sensibilité grandissante aux causes environnementales de certaines maladies. Le Code du Logement est modifié dès le mois de juillet 2005 pour intégrer les « *caractéristiques intrinsèques du logement qui nuisent à la santé des occupants* ». Mais cette démarche participe d'un mouvement plus global. Aux alentours de 2007, plusieurs instituts provinciaux d'hygiène et de bactériologie décident de désormais porter le nom de « Service d'analyse des milieux intérieurs », mieux connus sous l'abréviation « SAMI ». L'année 2008 voit la mise sur pied de l'Agence wallonne pour la Qualité de l'Air, et l'année 2010 la création de la Cellule Permanente Environnement Santé.

La réglementation wallonne vise la présence :

— de monoxyde de carbone ;
— d'amiante ;
— de moisissures de plus d'un mètre carré dues à des manquements structurels de l'immeuble ;
— de plomb dans les peintures murales ;
— de radon.

Ni l'administration régionale ni les communes compétentes en matière de salubrité ne disposent des compétences techniques pour procéder à l'analyse des divers polluants visés.

Pour ce qui concerne les moisissures, un marché de services est passé entre la Région et un organisme qui réalise les analyses (les communes compétentes qui le souhaitent peuvent s'adosser à ce marché). Il s'agissait par le passé de Hainaut Vigilance Sanitaire et depuis peu de l'Institut Ernest Malvoz (province de Liège).

Au-delà de cette collaboration formalisée, il est renvoyé vers les services qui disposent des moyens techniques nécessaires pour l'analyse des autres polluants : vers les services incendie pour ce qui concerne le monoxyde de carbone, vers l'Institut Scientifique de Service Public pour l'amiante, vers Hainaut Vigilance Sanitaire pour le plomb dans les peintures murales (seul service équipé à cet effet) et vers les SAMI d'une manière générale pour le radon.

Le seul domaine où les services régionaux reçoivent des plaintes (et il doit en être de même au niveau des communes compétentes) est celui des moisissures. Cela n'a rien d'étonnant, puisque la question de l'humidité est une thématique centrale en matière de manquements aux critères minimaux de salubrité. La présence d'importantes infiltrations ou d'une forte humidité ascensionnelle peut être rencontrée lors des visites. Par ailleurs, la présence d'une humidité par condensation est de plus en plus souvent relevée. La cause peut en être structurelle (défaut d'isolation, présence de ponts thermiques,...) ou liée à l'occupation. Force est de constater que la nécessaire aération du logement, et singulièrement des chambres, ne présente pas un caractère d'automaticité dans le comportement de bon nombre d'occupants. Par ailleurs, le renchérissement du coût de l'énergie conduit certains occupants à ne pas aérer.

Dans de nombreux cas, l'enquête de salubrité est l'occasion de rappeler les comportements « adéquats » en matière d'aération. Il y a à cet égard toute une « pédagogie de l'habiter » à assurer...

La réalisation de prélèvements de moisissures lors de l'enquête est donc à voir comme le prolongement d'une préoccupation présente de longue date par rapport aux problèmes d'humidité, permettant notamment d'« affiner le diagnostic ».

Au niveau de la présence éventuelle de monoxyde de carbone, opérer une mesure ne semble pas être l'acte le plus adéquat. En effet, ce polluant est tellement dangereux que si un appareil de mesure détecte sa présence, il est pour ainsi dire déjà trop tard. Le travail des enquêteurs se centre donc sur des mesures préventives : couleur de la flamme, entretien régulier des appareils de chauffe, évacuation correcte des gaz brûlés, amenées d'air suffisantes.

Il n'y a pas de plaintes exprimées comme telles à l'encontre des autres polluants. Les plaintes portent le plus souvent sur des éléments extrêmement « visibles », comme l'humidité ou la dangerosité de l'installation électrique ou de gaz, ou la taille du logement.

SF **Les choses sont-elles susceptibles d'évoluer dans le futur ?**

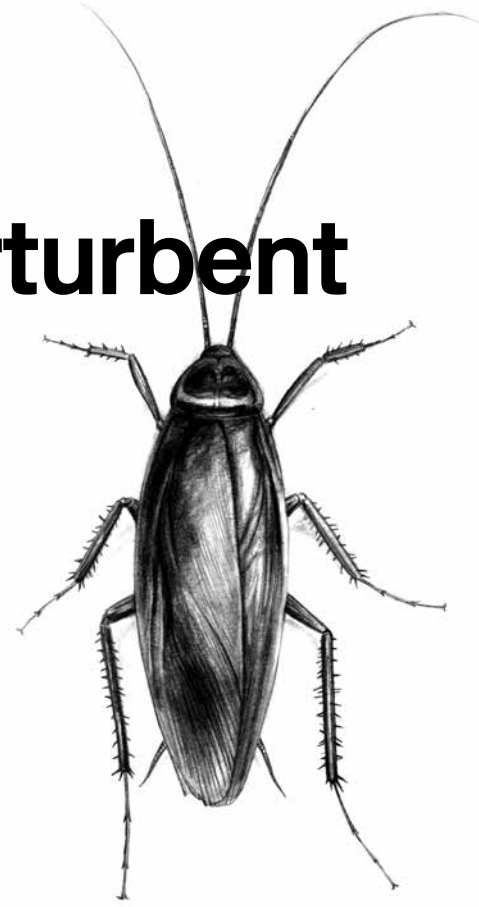
TV La réglementation relative à la surveillance de la qualité de l'habitation basée sur le Code flamand du Logement ainsi que celle sur le milieu intérieur sont évaluées en ce moment. Peut-être cela pourra-t-il mener à une adaptation du régime décrit ci-dessus.

LJ S'il est heureux qu'il y ait eu un « éveil » à la problématique des pollutions intérieures, et que celles-ci ont pu intégrer les préoccupations en matière de salubrité du logement, on ne peut que se réjouir du fait qu'il y a déjà d'autres acteurs présents sur ce terrain, notamment les SAMI. Ce d'autant que chaque polluant appelle une approche technique relativement pointue, et nécessite donc l'intervention d'un service spécialisé.

La situation actuelle, dans laquelle les services régionaux et les communes compétentes se concentrent sur les questions d'humidité/moisissures, semble répondre à un juste équilibre, puisque d'autres acteurs sont à disposition concernant les autres polluants.

La logique d'une « spécialisation par métier » s'impose actuellement, en fonction des moyens disponibles, comme étant la plus performante.

Les blattes : ces insectes qui perturbent la relation locative



PAR PAUL-EMILE HÉRIN
Info-Conseil Logement (DGO4-SPW)

La présence de blattes (ou cafards) dans les habitations peut être à la source de problèmes de santé, mais pas seulement. Elle cristallise les problèmes locatifs et renvoie souvent dos à dos les parties. Fréquemment, les conseillers dans le domaine du logement doivent recadrer les plaintes des uns et des autres avant que les relations ne se détériorent davantage. La qualité du bâti et le bien-être de l'occupant s'en trouvent dépréciés. Ce sont des insectes qui créent un mal-être social et psychologique, voire une souffrance mentale. Les gens se disent effrayés, dégoûtés, découragés…

Les blattes semblent venir de nulle part, mais chacun en impute la cause à l'autre. Elles sont résistantes et envahissantes car ce sont des insectes omnivores et opportunistes (elles consomment ce qu'elles trouvent : nourritures ou déchets), lucifuges[1], grégaires[2] (mais sans hiérarchie entre elles, ni spécialisation des individus) et allergisants.

Les blattes se caractérisent par leur comportement d'agrégation, leur capacité de reproduction et de prolifération exponentielle, et une certaine résistance à la privation de nourriture. Elles ont une grande résistance au jeûne, qui peut durer plusieurs semaines mais, par contre, elles ont besoin de boire beaucoup. Un textile humide, une simple condensation superficielle, un fruit… peuvent suffire à leur besoin…

Les blattes constituent une pollution intérieure dite biologique. Elles peuvent transporter « *de nombreux germes responsables de différentes pathologies (salmonelle, E. coli, etc.). C'est par simple contact (des pattes, du corps, de fluides, etc.) et/ou via leurs excréments que de la nourriture saine peut se retrouver infectée par ces germes. La simple cohabitation avec ces insectes limitée à l'annexe d'une habitation est également dangereuse car leurs excréments et les débris de leur cuticule finissent par se retrouver dans les poussières qui circulent de pièce en pièce et/ou sont transférées de l'une à l'autre par les habitants eux-mêmes (via les semelles, les vêtements ou un simple sac de course)* ».[3] De plus, elles dégagent une odeur caractéristique fort désagréable, nauséabonde, voir irritante. L'ampleur du caractère malodorant est fonction de l'importance de l'infection. Cette odeur permet aux blattes de communiquer entre elles via leurs phéromones. Il n'est pas aisé de décrire cette odeur… Ceux qui s'en plaignent en donnent une description différente (ça sent l'huile rance, une odeur de souris…) ou ne savent pas vraiment décrire l'odeur.

Les blattes fréquentent-elles uniquement les logements « insalubres » ? Tout logement peut être contaminé, mais le développement de l'infection est plus important dans les logements sales, ou à proximité de déchets non ramassés, ou non soigneusement emballés.

Certains facteurs environnementaux concourent à expliquer la présence persistante de blattes, tels que le non respect des principes de l'hygiène domestique, l'humidité… Lorsque les blattes sont installées, la malpropreté favorise leur développement. Les endroits particulièrement peu accessibles des immeubles collectifs constituent un terrain idéal pour la blatte : vide-ordures, gaines de ventilation ou encore passage de canalisation.

Les blattes peuvent aussi migrer et se déplacer d'un endroit à un autre. On peut aussi les déplacer d'un lieu à un autre par exemple en transportant des objets ou des emballages. Entreposer des cartons souillés de restes de nourritures sur son balcon peut les attirer.

On ne peut pas préalablement déterminer la responsabilité de l'une des parties sans un examen de chaque cas d'espèce. Chaque situation est particulière. Parfois, la cause de l'apparition des blattes restera incertaine. Néanmoins, certains principes peuvent s'appliquer.

Les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité

L'article 2 de la Loi du 20 février 1991 sur les loyers dispose que « *le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité* »[4], et ce par référence

1 Se dit d'animaux qui fuient la lumière.

2 Se dit des espèces dont les individus vivent côte à côte en groupes nombreux.

3 Commentaires extraits d'un courrier émanant de la Cpes (Cellule permanente environnement-sante du SPW)

4 Voir la brochure « la loi sur les loyers » : https://www.belgium.be/fr/publications/publ_la_loi_sur_les_loyers.

à l'état dans lequel le bien se trouve au moment de l'entrée en jouissance du locataire. Cette disposition est impérative. Un arrêté royal du 8 juillet 1997 détermine plus précisément ce que recouvrent ces exigences. « *Le bien immeuble et plus particulièrement les fondations, les planchers et les charpentes ne peuvent présenter de vices intérieurs ou extérieurs structurels ou de stabilité ou d'autres vices tels que des lézardes, des fissures, une vétusté prononcée ou la présence de champignons ou de parasites qui peuvent mettre en danger la sécurité ou la santé* » (article 3).

Puisque la blatte est assimilée à un parasite, et que les dispositions précitées sont de nature impérative, **le logement mis en location doit en être exempt** au moment de l'entrée en jouissance du locataire. L'article 2 peut être invoqué à bref délai lorsque les blattes apparaissent et sont la conséquence de vices qui existent à l'origine. Etant donné le cycle de développement du cafard qui peut durer trois mois (ponte des oothèques, éclosion des œufs, développement larvaire, stade adulte), son apparition dans les lieux mis en location **peut survenir bien après l'entrée en vigueur du bail.**

L'obligation de délivrance du bailleur

Conformément à l'article 1720, alinéa 1er du Code civil, le propriétaire est tenu de délivrer le logement en bon état de réparations de toute espèce y compris celles qui sont réputées locatives.

« *Louer des locaux peuplés de cafards et ne faire aucune diligence pour désinfecter les lieux constitue un manquement grave du bailleur à l'obligation de procurer la jouissance paisible* » [5].

Ainsi, si nécessaire, le bien loué doit être désinfecté. Dans le cas contraire (survenance de cafards en cours de location, ou vice apparent contre lequel il n'a pas protesté), **le locataire est responsable** et doit assumer, éventuellement avec les autres occupants de l'immeuble, la désinsectisation.

On peut émettre trois hypothèses.

Soit le locataire a importé les cafards, leurs œufs ou leurs larves lors du déménagement. Le propriétaire n'est donc pas responsable. Il aura donc un intérêt à prouver que l'infection est le fait du preneur. Le locataire a-t-il quitté un logement infesté ? Peut-on prendre contact avec le propriétaire précédent pour vérifier ? Celui-ci a-t-il du faire désinsectiser son logement ?

Soit le manque d'hygiène de l'occupant est à l'origine de la contamination qui favorise le développement des cafards.

Soit les cafards sont arrivés dans le logement du fait d'un tiers ou du hasard. Le logement n'était pas contaminé avant l'arrivée du locataire et celui-ci n'a pas importé l'insecte. L'infection n'est ni imputable au propriétaire, ni au locataire…

La présence de cafards peut-elle être assimilée à un cas fortuit ? Par temps chaud, les blattes peuvent sortir, chercher à boire, et par les murs extérieurs, envahir d'autres logements. Il est possible de rapporter par inadvertance à la maison des oothèques déposées dans des caisses d'emballage. La capacité de migration des blattes est considérable.

Néanmoins, si l'on envisage la présence des cafards comme un vice imputable aux tiers ou à un cas fortuit, alors, « *le bailleur n'a pas à garantir le preneur des troubles de jouissance résultant de circonstances qui ne peuvent lui être imputées… Le vice provenant en cours de bail du fait de tiers n'entraîne pas garantie sur la base des vices de la chose… Il en va de même de tout vice provenant d'une cause étrangère, d'un cas fortuit ou de force majeure postérieure à la conclusion du bail. Ainsi par exemple une invasion de rats ou de vermine…* ». [6]

S'il doit assumer la désinsectisation, **le locataire aura intérêt à prévenir le propriétaire de l'utilité d'effectuer des travaux pour éviter l'intrusion et le développement des insectes**. Ces travaux peuvent aussi avoir un caractère préventif par exemple : reboucher les crevasses ou fissures aux murs, autour des tuyaux, des interrupteurs, placer un filtre métallique à toute bouche d'aération ou entées d'air… Ces travaux ne constituent pas des réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu suivant l'article 1754 du Code civil. L'article 1720 du Code civil précise encore que le bailleur doit faire pendant la durée du bail, **toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires**, autres que locatives.

La garantie du bailleur concernant les vices cachés

Il appartient au preneur qui prétendrait subir un trouble de jouissance en raison de la présence de cafards dans les lieux loués, **de démontrer que ces insectes étaient présents dans les lieux avant son entrée** et qu'il n'aurait pas pu prendre conscience ou connaissance de cette présence avant son installation.

L'existence de cafards dans le logement peut constituer un vice caché [7]. Le logement peut paraître en bon état de réparation et d'entretien de toutes espèces mais contenir des œufs ou larves de cafards. Conformément à l'article 1721 [8] du Code civil, le bailleur est garant vis-à-vis du preneur des vices ou défauts du logement qui en empêchent l'usage, quand bien même le propriétaire ne les aurait pas connus lors de la conclusion du bail.

Constitue un vice toute déficience de la chose elle-même qui la rend impropre à l'usage auquel elle est normalement destinée et qui supprime ou diminue la jouissance normale et complète du preneur vis-à-vis de la chose louée.

Le bailleur n'est cependant pas tenu de garantir le preneur pour les vices apparents, c'est-à-dire ceux que le preneur pouvait ou devait connaître lors de la conclusion du bail. L'article 1721 du Code civil n'est pas impératif, mais supplétif.

En conclusion, à l'instar de ce qui se fait dans le logement public, on conseillera au bailleur d'inclure dans le bail un article qui met à charge du locataire la désinsectisation des lieux loués. Et au locataire de réagir à brefs délais, notamment en demandant au bailleur d'effectuer des réparations destinées à limiter les possibilités de migration des blattes dans le logement.

5 Justice de Paix de Saint-Gilles, 2 févr. 1981, *J.J.P.*, 1983, p. 84 et obs.cité dans Merchiers Yvette, *Le Bail en général*, 3e édition, 2015, LARCIER, p. 170

6 Merchiers Yvette, *Le Bail en général*, 3e édition, 2015, LARCIER, p. 193

7 Le vice caché est un défaut grave de la chose qui en empêche ou en diminue l'usage normal et n'est pas apparent à une personne normalement prudente.

8 Pour rappel l'article 1721, dispose qu'il « *est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail* ».

PRÉCARITÉ, LOGEMENT ET SANTÉ



Les conséquences sanitaires de la (non) consommation d'énergie dans le logement

PAR VALÉRIE XHONNEUX
Chargée de mission au Réseau wallon pour l'Accès durable à l'Energie (RWADE) *

Les enjeux liés au logement en Wallonie sont multiples : il manque de logements de qualité, l'accessibilité financière au logement est inégale, le nombre de logements sociaux n'est pas suffisant, etc. L'enjeu de l'efficacité énergétique des logements a émergé depuis quelques années, et l'attention politique s'est accrue sur ce thème, notamment dans le cadre de l'adoption de la stratégie de rénovation à long terme des bâtiments **. Pour répondre positivement et concrètement aux défis qui se présentent — changements climatiques, autonomie énergétique et lutte contre la précarité énergétique — la réduction de la consommation d'énergie des logements wallons doit figurer dans les priorités de l'actuel et des prochains gouvernements. S'ils sont régulièrement cités, les co-bénéfices sanitaires méritent que l'on s'y attarde plus longuement, et notamment dans le cadre d'études récentes menées sur le coût du « mal-logement ».

Personne ne le conteste : les politiques liées au logement, aux réductions de consommation d'énergie et les enjeux des changements climatiques sont inextricablement liés sur notre territoire. Non sans raison : le parc résidentiel wallon est ancien — 80 % des logements datent d'avant 1981 — et n'est pas performant énergétiquement. En effet, plus de 30 % de ces logements ont un label G, 15 % un label F et 15 % un label E. Les chiffres publiés par le Centre d'Etudes en Habitat durable sont une autre illustration de la situation : « *En termes d'isolation, les résultats clés de l'EQH 2012-2013 indiquent que* […] *52,7 % des ménages wallons occupent un logement dont la toiture est isolée sur toute sa surface tandis que pour 30,7 % la toiture n'est pas du tout isolée. Enfin, les murs des logements ne sont pas isolés pour 60,6 % des ménages privés en Wallonie* ». La marge de progression est immense et doit absolument être concrétisée à l'horizon 2050. Comme souvent, le nerf de la guerre réside dans des questions budgétaires : comment financer ces travaux, dont l'investissement total est estimé à 63 milliards d'€ pour le résidentiel[1], l'« endettement » de l'Etat étant généralement présenté comme argument massue à la non augmentation des actions et des aides publiques. Ces aides (primes, prêts à taux zéro, etc.) sont pourtant indispensables, bien que non suffisantes, tout comme l'accompagnement des ménages dans la réalisation de ces travaux, qu'ils soient propriétaires ou locataires.

Ces enjeux de la durabilité du logement, principalement l'enjeu énergétique, sont déjà pris en compte dans les politiques européennes, qui visent également à assurer une meilleure accessibilité à un logement abordable (économiquement) ainsi que l'accès au logement pour les groupes vulnérables. Les conséquences sur la vie des occupants des logements de qualité médiocre ne sont quant à elles que peu prises en compte à l'heure actuelle dans la législation. Elles sont pourtant nombreuses.

Les conséquences sanitaires du mal-logement

Au Royaume-Uni une attention particulière est accordée depuis une petite dizaine d'années aux coûts réels du mal-logement sur la santé des personnes vulnérables. Les travaux du Building Research Establishment (BRE)[2] se penchent sur la relation entre les facteurs sanitaires et de sécurité du logement, et l'état de santé de ses occupants. Ces facteurs couvrent notamment le manque de place, l'absence des facilités de base (absence de toilettes/douche) et les problèmes structuraux (humidité, moisissure, difficulté à maintenir le logement chaud). Nous allons nous concentrer sur ces derniers.

L'Institut Wallon de l'Evaluation, de la Prospective et de la Statistique (IWEPS) estime qu'en 2015, la part de la population vivant

* Le Réseau Wallon pour l'accès durable à l'énergie est un réseau pluraliste d'organisations sociales, syndicales, environnementales, de consommateurs, de lutte contre la pauvreté et d'éducation permanente qui plaident ensemble pour un droit d'accès à l'énergie pour tous. Il se fonde sur le droit de toute personne à disposer d'un logement décent.

** En application de la Directive Efficacité Energétique 2012/27/EU (art. 4) et actée par le GW le 20 avril 2017.

← La série de photographies présentée dans les pages qui suivent ont été réalisées dans le cadre du projet « l'Énergie, un droit pour tous : des citoyen(e)s wallon(ne)s témoignent, échangent et construisent des propositions pour que cette question n'en soit plus une ! » Photographie : © RWADE

1 Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, 2017

2 https://www.bre.co.uk/healthbriefings.

dans un logement humide se situait entre 20,0 % et 24,9 % — soit un wallon sur cinq, ce taux étant supérieur à celui de nos voisins européens — et concerne plus souvent les locataires[3]. Or, des études épidémiologiques[4] ont montré que la présence de moisissures dans les espaces intérieurs était associée à la prévalence de l'asthme ou de symptômes respiratoires[5]. Les moisissures génèrent non seulement des pathologies allergiques, mais elles produisent également des substances potentiellement irritantes, qui peuvent agir comme agents inflammatoires de la peau et des muqueuses (nez, yeux, gorge). Certaines moisissures produisent des mycotoxines, qui peuvent exacerber l'asthme et provoquer les symptômes généraux d'une intoxication (maux de tête, de gorge, diarrhée, fièvre, etc.)[6].

En 2009, l'Organisation Mondiale de la Santé[7] concluait que les preuves épidémiologiques sont suffisantes pour montrer une association entre le fait de vivre dans un logement humide et les maladies suivantes : asthme (tant son développement que son exacerbation), infections respiratoires et atteintes des voies respiratoires hautes (toux, sifflements, dyspnée) — notamment. D'autres études ont confirmé une fréquence accrue de pathologies chroniques (bronchites, arthrose, anxiété, dépression, maux de tête) et aigues (rhumes, angines, grippe, diarrhées) ainsi que des symptômes associés (sifflements respiratoires, crises d'asthme, rhumes des foins, irritations oculaires, etc.) chez les personnes exposées à la précarité énergétique.

Les analyses réalisées par la Fondation Abbé Pierre mettent en évidence le fait que les ménages les plus pauvres sont les plus fréquemment exposés au mal-logement : l'exposition à l'humidité sur les murs concerne deux fois plus souvent les ménages pauvres que les plus riches (28,4 % contre 13,4 %). Comme indiqué dans son 21ème rapport sur le mal-logement, « *les impacts du mal-logement sur la santé sont multiples et d'intensités variables (pathologies, handicaps, syndromes ou troubles). Ils se développent à différents niveaux, que ce soit sur le plan de la santé physique ou mentale, mais aussi du bien-être.* »[8].

Les problèmes de santé rencontrés ne se limitent pas aux maladies respiratoires — ils touchent également aux sphères de la santé mentale. Ces impacts ont notamment été mis en évidence dans une étude réalisée à la demande du Gouvernement wallon par le RWADE, le Réseau wallon de lutte contre la pauvreté (RWDH) et l'asbl namuroise Réalisation-Téléformation-Animation (RTA)[9], lors de laquelle ont été recueillis et analysés les témoignages de personnes en situation de précarité énergétique. Ces témoignages font état de problèmes d'anxiété de ne pas pouvoir payer sa facture, d'isolement et plus globalement de conséquences sur la vie sociale et la vision que les personnes concernées ont d'elles-mêmes. A tel point que l'on pourrait parler pour elles d'une véritable réduction du sens de l'existence qui se traduit dans la vie de famille, les relations avec les proches… Tensions familiales, difficultés à inviter des amis chez soi, à répondre aux attentes des enfants, sentiment de honte, tendance au repli sur soi, etc[10]. Dans leur rapport « Capturing the Multiple Benefits of Energy Efficiency », l'Organisation de Coopération et de Développement Économiques (OCDE) et l'Agence Internationale de l'Energie (AIE) signalent que l'amélioration de l'état de santé mentale suite à des travaux d'efficacité énergétique peut représenter jusqu'à la moitié des bénéfices sanitaires directs.

Ces effets directs s'accompagnent d'impacts plus diffus, mais tout aussi réels sur les traitements médicaux, les hospitalisations, qui se répercutent sur la sécurité sociale, l'absence à l'école, l'incidence sur les capacités d'apprentissage, qui entrainera des conséquences sur tout le parcours de vie de l'enfant ; l'absence au travail, ou les opportunités ratées du fait d'un mauvais état de santé ; le manque de bien-être, tout simplement. Autant de facteurs qui aggravent les inégalités dès le plus jeune âge et tout au long de la vie.

En moins de trois ans, les investissements nécessaires amortis pour la collectivité

L'approche adoptée par le BRE a récemment été transposée par l'European Foundation for Living and Working Conditions (Eurofound) à l'ensemble des Etats-Membres de l'Union Européenne. Les résultats, publiés dans le rapport « Inadequate housing in Europe : costs and consequences »[11] sont particulièrement éloquents : ce sont les difficultés rencontrées par les ménages à maintenir les logements chauds et secs qui ont été identifiées comme facteur ayant l'impact le plus important sur la santé des occupants.

La particularité de l'étude d'Eurofound réside dans son exercice de calcul des coûts des travaux pour éradiquer le mal-logement — et de la répercussion de cette amélioration en réduction des coûts de soins de santé directs et indirects. La conclusion est sans appel : les bénéfices dépassent, et de très loin, les montants nécessaires pour la réalisation des travaux, et ce sans compter les retombées économiques. L'étude estime qu'en moins de 3 ans, les économies réalisées dans les soins de santé « équilibreraient » le coût des travaux de la rénovation de plus de 10 % des logements les plus inefficaces.

A eux seuls, ces chiffres doivent convaincre de l'opportunité d'impulser un exercice ambitieux de rénovation de nos logements, qui envisage une prise en charge, par les autorités, du coût des travaux pour les propriétaires qui n'en n'ont pas les moyens. Ce qui est « investi » d'un côté permettra de réduire des « dépenses » d'un autre, le compartimentage des compétences et des portefeuilles ministériels ne devant pas empêcher les pouvoirs publics d'avoir une vision globale et à long terme.

3 https://www.iweps.be/indicateur-statistique/part-de-population-vivant-logement-humide/.

4 Bush et al. (2006) « The medical effect of mold exposure » in L'état du mal-logement en France — 21e rapport annuel de la Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés (2016).

5 Voir à cet égard l'entretien avec Marc Roger, responsable du Laboratoire des Pollutions intérieures de la Province du Hainaut (Ndlr).

6 Hodgson & Dearborn (2009) in L'état du mal-logement en France — 21e rapport annuel de la Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés (2016).

7 WHO (2009) in L'état du mal-logement en France — 21e rapport annuel de la Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés (2016).

8 Voir l'extrait du rapport concerné dans la rubrique « International » (Ndlr).

9 RWADE, RWDH, RTA, *Précarité énergétique et restriction du sens de la vie. Quels dispositifs d'action ? Etude sur l'évaluation et rationalisation des dispositifs d'accompagnement des publics en situation de précarité énergétique en Wallonie*, Novembre 2016.

10 Voir également l'article qui suit, lequel reprend les témoignages de personnes ayant participé à cette enquête (Ndlr).

11 https://www.eurofound.europa.eu/fr/publications/report/2016/quality-of-life-social-policies/inadequate-housing-in-europe-costs-and-consequences.

La nécessité d'un accompagnement transversal

Le défi reste entier car la situation exige que l'on puisse identifier les logements vétustes afin d'y apporter les travaux nécessaires. L'aide des acteurs locaux, singulièrement des communes, sera indispensable et pourra sans doute s'appuyer sur la typologie de construction des quartiers pour identifier les logements les plus anciens et les moins rénovés. Cette recherche se devra d'être proactive, de manière à « aller vers » les ménages qui ont le plus besoin d'aide et non plus à attendre d'eux qu'ils poussent la bonne porte.

En effet, l'étude réalisée par le RWADE, le RWDH et RTA montre que les personnes en situation de précarité n'associent pas nécessairement leurs difficultés à des problématiques qui nous paraissent évidentes. Elles s'adressent parfois indifféremment aux multiples organismes qu'elles croisent, du centre d'action laïc jusqu'à la mutuelle, en passant par l'association de quartier ou le syndicat. Dans certains cas, il apparait également que toutes les portes ne sont pas aussi faciles à franchir, et de nombreux ménages ne les franchissent d'ailleurs pas, renonçant de facto à leurs droits. Cette difficulté à franchir ces portes découle d'une perte de confiance dans les institutions traditionnelles, dont le message s'avère parfois en décalage trop important par rapport au vécu de ces familles. Les personnes ont non seulement besoin d'identifier la solution qui leur correspond — la bonne clé —, mais aussi d'un « moteur » pour se mettre en chemin. Les problèmes d'énergie ont tendance à être parfois déniés : les personnes vont laisser de côté leurs factures, remettre une démarche à plus tard, ce qui va constituer peu à peu un couvercle qu'elles auront de plus en plus de mal à soulever. Pour y arriver, outre l'aide financière que leur apportent les pouvoirs publics, elles auront besoin d'un « capital symbolique », qui comporte une dimension de pouvoir d'agir, mais aussi de légitimité et de crédit (de leur parole par rapport à celle d'un fournisseur par exemple). Ce capital symbolique peut notamment être soutenu via un travail collectif : le sentiment de ne pas être seul, la solidarité, la confiance en soi, la possibilité d'analyser son environnement et d'agir dessus, en portant un regard critique sur certaines mesures existantes par exemple, ou en formulant des recommandations, etc.

Ces constats de terrain appellent donc à un renversement de la logique actuelle : il est urgent d'aller chercher les gens là où ils sont dans leur réalité quotidienne et de leur permettre d'aborder leurs difficultés, au-delà de ces portes qui leur font obstacle. Il ne s'agit donc plus d'attendre de ces personnes qu'elles trouvent, parmi les clés qui « pendent » sur un tableau officiel, celle qui correspond à leur situation. Il s'agit de s'assurer que quelle que soit la clé dont elles disposent, quelle que soit la porte qu'elles ouvrent, celle-ci les amène à un accompagnement adéquat. La stratégie de rénovation à long terme constitue une formidable opportunité de s'appuyer sur ces multitudes de « clés » potentielles, ce réseau local d'associations, de comités, etc. L'enjeu sera d'impulser un mode de fonctionnement qui décloisonne les structures et qui amène les professionnels à travailler davantage en réseau. Les personnes « bénéficiaires » de ces démarches attendent également un dialogue horizontal : non pas faire face à un expert qui vient chez elles leur expliquer le fonctionnement du système électrique, mais un dialogue où elles peuvent être des acteurs à part entière dans un travail collectif ou chacun recherche la solution à un problème commun.

Le cas des « compteurs à budget »...

Il existe également d'autres mesures dont les impacts se font sentir à la fois sur la réduction de la consommation et de la santé. Là où la rénovation permet souvent d'associer réduction de consommation et gain de confort, le compteur à budget (CAB), placé chez les ménages en difficulté de paiement, leur impose de consommer selon leurs moyens, et non selon leurs besoins, sans leur offrir de soutien ou d'accompagnement.

Revenons brièvement sur ce mécanisme : lorsqu'un ménage n'a pas payé sa facture de gaz ou d'électricité, après rappel et mise en demeure, il se voit « équipé » d'un compteur à budget, qui fonctionne avec un système de prépaiement. S'il n'a pas les moyens de recharger, le ménage est privé de fourniture d'énergie jusqu'à ce qu'il soit en mesure de payer. Or l'énergie constitue un bien vital qui conditionne le respect de la dignité humaine. Sans énergie, impossible de chauffer son logement, l'eau chaude pour la douche, de préparer le repas, d'allumer les lampes, de faire tourner la machine à laver.

Par ailleurs, l'installation d'un CAB n'aide nullement un ménage à réduire structurellement sa consommation d'énergie : elle ne l'aide pas à isoler son logement, ou à remplacer ses équipements énergivores. A défaut de revenus suffisants, ce qui est généralement le cas, le ménage ne peut répondre à ses besoins et doit choisir entre s'auto-rationner et se priver, ou s'endetter sur d'autres postes de dépenses. Parmi ceux-ci, l'alimentation ou les médicaments figurent en bonne place. Leur santé, potentiellement déjà impactée par la piètre qualité de leur logement, se détériore davantage. Sans parler du stress vécu par les ménages qui doivent recharger à temps au risque d'être coupé dès l'épuisement de leur crédit.

Une minorité de consommateurs déclarent pourtant apprécier le compteur à budget. Pour eux, le CAB est un moyen de garder à distance les acteurs et les institutions qui ont échoué à offrir un service abordable et de qualité (les fournisseurs et leurs factures, les pouvoirs publics, les aides et les services sociaux). Ils craignent que l'aide prodiguée par ces acteurs soit aussi l'occasion d'un contrôle et d'une intrusion dans leur vie privée, et préfèrent donc gérer eux-mêmes les privations, aussi inacceptables soient-elles.

Les compteurs à budget n'offrent donc pas de réponse face à l'endettement mais ils permettent aux fournisseurs de remonter dans les priorités de paiement des ménages. Leur coût est quant à lui répercuté sur la facture de l'ensemble des consommateurs wallons, via les tarifs de distribution. Il est très élevé : plus de 38 millions d'€ pour l'année 2015 sans parler d'une série de coûts connexes qui font grimper la facture des Wallons sans apporter de réponse structurelle aux ménages en difficulté[12].

La technologie au service du droit à l'énergie des citoyens ?

Depuis quelques temps, la Commission européenne pousse ses Etats-Membres à généraliser l'installation de « compteurs intelligents » pour atteindre des économies d'énergie. Le nom est mal choisi : ces compteurs sont capables de transmettre des informations vers l'extérieur (le niveau de consommation) ou d'être commandé depuis l'extérieur (il peut ainsi être coupé ou ré-ouvert par le fournisseur sans devoir accéder physiquement au compteur). Il s'agit donc de compteurs communicants. Les chiffres avancés par la Commission européenne en matière d'économies d'énergie rendues possibles grâce aux compteurs communicants semblent dès lors surprenants. Pour certains clients, sensibilisés par la question de la réduction de la consommation d'énergie, une

12 CWAPE « Rapport concernant l'évaluation du coût des Obligation de Service public (OSP) imposées aux GRD relatives à l'année 2015 », http://www.cwape.be/?dir=4&news=670.

meilleure information permettrait en effet une plus grande maîtrise des coûts et, dès lors, de réaliser des économies. Toutefois, ces économies seraient déjà réalisables aujourd'hui, simplement en connectant les compteurs « traditionnels » à un écran d'information ou à un wattmetre. En réalité, les économies d'énergie qu'on attribue aux « compteurs intelligents » sont davantage liées à l'installation d'une domotique, aux investissements en matière de performances énergétiques… ou aux choix de consommation des occupants de l'habitation.

En Wallonie, après analyse et consultation des acteurs du marché wallons (gestionnaires de réseaux, fournisseurs et consommateurs), l'évaluation coût-bénéfice conclut que le « roll out — déploiement — généralisé » des compteurs communicants présente un bilan global négatif de 186 millions d'€. Ce scénario implique également des coûts s'élevant à près de 2,2 milliards d'€, principalement à charge des gestionnaires de réseaux de distribution.

Photographie : © RWADE

Ces quelques éléments — nous n'avons pas repris ici l'ensemble des questions soulevées par les compteurs communicants — entraînent le constat suivant : l'enjeu en Wallonie d'un déploiement massif, non segmenté en fonction d'une réelle utilité, des compteurs communicants, c'est le maintien du principe du prépaiement des compteurs à budget. Car ces compteurs sont destinés à remplacer les compteurs à budget, en octroyant la « facilité » supplémentaire d'éviter le passage physique, toujours nécessaire à l'heure actuelle, en cas de décision de limitation de la puissance du compteur ou de décision de placement du système de prépayement. Si ces compteurs communicants maintiennent un système où les occupants se privent dans leurs dépenses alimentaires ou de soins de santé pour avoir accès à l'énergie dont ils ont besoin pour s'éclairer, ou préparer un repas, alors nous nous serons totalement fourvoyés dans la mise en œuvre de politiques de prévention. S'il est décidé par les autorités régionales, le déploiement des compteurs communicants devra donc intégrer des balises sur ces questions et, dans une optique de rationalité des investissements par rapport aux coûts, se concentrer sur les segments de consommateurs les plus adaptés et en veillant au respect des droits des consommateurs.

D'une logique curative à une logique préventive

Comme nous avons pu le voir au travers de ces différents points, lutter contre la précarité énergétique en investissant dans l'efficacité énergétique des bâtiments ne constitue pas un coût mais bien un investissement rentable. C'est prévenir l'apparition des maladies, plutôt que lutter indéfiniment contre le rhume, l'asthme, ou le mal-être psychique. C'est également rationaliser et concentrer l'effort public vers ceux qui en ont le plus besoin. Les retombées toucheront non seulement à la réduction de nos besoins énergétiques, de nos émissions de gaz à effet de serre, mais également à l'emploi dans le secteur de la construction, à l'amélioration du confort, la valorisation de notre patrimoine bâti. Bref, des arguments qui, à n'en pas douter, convaincront les autorités régionales d'amplifier les moyens consacrés à la rénovation énergétique des bâtiments et de supprimer le mécanisme des compteurs à budget. Pour que demain, plus aucun ménage wallon n'ait à choisir entre se chauffer et un autre besoin essentiel.



De l'Habitat à la Santé… au quotidien

TEXTE CO-ÉCRIT PAR MARIE-CLAUDE CHAINAYE, GAËLLE PETERS ET ANNE LECLERCQ
ET TÉMOIGNAGES RECUEILLIS PAR RÉSEAU WALLON DE LUTTE CONTRE LA PAUVRETÉ

Le Réseau wallon de Lutte contre la Pauvreté (RWLP) rassemble un ensemble d'associations actives dans l'exercice des droits des personnes en situation de pauvreté en Wallonie. La participation des personnes qui vivent la pauvreté est au cœur de ses actions. Pour que leur expertise soit en permanence au centre des préoccupations, le RWLP a pour vocation de provoquer le dialogue avec les pouvoirs publics et les acteurs de la société civile. Les témoignages récoltés par le RWLP démontrent à suffisance que la lutte contre les inégalités et l'accès aux différents droits ne peuvent se faire sans un logement décent. Les lignes qui suivent témoignent des situations vécues par des personnes en situation de précarité ; au croisement des questions de logement, de santé et de précarité énergétique.

Les soins

Le report des soins est un problème majeur rencontré par de nombreuses personnes et familles appauvries, au croisement entre les déterminants sociaux de la santé, le revenu et le logement notamment. Dans le groupe permanent « Santé » du RWLP, le report ou plus précisément « ne pas pouvoir aller chez le médecin », nous est expliqué par les témoins du vécu, comme une évidence une fois le budget d'un petit revenu plombé par le coût du logement, de l'énergie, des transports,… C'est donc aussi une question de coût des soins inscrit dans le coût global de la vie.

« *Chez certains spécialistes comme les orthodontistes, on n'y pense même pas, c'est un report automatique.* »

Au-delà de la question centrale du coût, il faut aussi penser aux conditions de vie des personnes. Plus la mobilité est compliquée, plus l'accès sera compliqué : l'accès est plus aisé pour un habitant en ville proche d'un centre médical que pour une personne habitant des quartiers éloignés ou en milieu rural.

Gisèle, 60 ans n'a plus eu de dépistage chez son gynécologue depuis des années. « *Je n'ai pas un sou à consacrer au dépistage et les déplacements sont compliqués.* »

L'exiguïté du logement

Les déterminants sociaux de la santé sont aussi importants et jouent de façon cruciale sur l'accès aux soins. L'impact d'un logement délabré ou trop petit est aussi une réalité. « *Quand on sait que ses problèmes respiratoires sont liés à l'insalubrité, pourquoi se soigner si la cause n'est pas traitée* » « *Quand on a un mal de dos, qu'on vit dans un 12m² et dort sur un divan, on sait pourquoi on a mal et le médecin ne va rien y changer.* »

Un autre témoignage : « *je louais… j'avais 2 pièces en bas et la salle de bain était dans le salon, mais avec le petit c'était idéal, et puis y avait deux chambres et c'est vrai qu'il fallait passer dans l'une pour aller dans l'autre mais ils étaient petits donc c'était bien puis après ils sont devenus grands, et c'est devenu infernal* […] *on avait, enfin je n'avais plus mon intimité, on était l'un sur l'autre et c'est vrai que parfois je "pétais" les plombs…* »

Madame occupe avec son fils un logement dans une grande ville, devenu trop petit et à moitié enterré sur un mur, il sent fort l'humidité malgré l'été et la porte ouverte : « *Je partage la chambre avec le petit… Maintenant, je vois que ça commence, vraiment je ne sais pas, il a besoin de son espace. Je veux mettre ses affaires, ici, il ne sait pas où c'est à lui, où c'est à moi, il ne sait pas encore alors bon… je voudrais avoir quelque chose d'un petit peu plus grand, on verra. J'ai fait des demandes pour un appartement ou une petite maison sociale mais ça prend du temps.*

[…] *Chaque fois que le petit tombe malade, c'est 200 € qui part comme ça : kiné, aérosol, médicament, j'ai acheté l'appareil pour finir. Ici, la maison est très humide, il y a des champignons… j'ai eu des problèmes d'articulations mais lui surtout, on a passé un hiver épouvantable. Quand il ne sait pas respirer, il ne sait pas manger, il ne sait pas dormir…* »

Le coût du logement

Tout cela s'ajoute au coût et l'équation de cause à effet est malheureusement vite résolue. Les inégalités d'accès à l'information due à la fracture numérique et à la complexité des informations écrites freinent l'accès à la santé. Cet aspect de la vie est aussi inscrit dans l'habitat et ses attributs. Une famille aujourd'hui au moment de s'installer dans « son chez soi » souhaite l'accès à internet à domicile, c'est un outil essentiel à notre époque pour vivre au quotidien. Ce n'est pourtant pas possible pour tous financièrement et logistiquement. « *Quand on n'a pas les mêmes moyens pour accéder à l'information ou activer nos droits, on ne les a pas. On ne veut pas d'une société à deux niveaux, le niveau rapide, numérisé, technologique, le réseau des forts et un niveau lent où trop dépend du bon vouloir de l'autre mais aussi de l'arbitraire.* »

Au croisement du logement et de l'accès à la santé, les témoins du vécu parlent aussi des éléments indispensables pour accéder à une alimentation saine. Cuisiner revêt également un caractère « plaisir », à condition de disposer de condiments variés et variables, de disposer de l'installation culinaire un minimum confortable, des ustensiles qui le permettent, et également d'avoir une certaine sérénité dans la vie et dans son logement.

Dans un milieu de vie, quand des aliments de qualité sont distribués localement, c'est une plus-value en termes de qualité de vie en lien avec l'environnement direct de son habitat. Beaucoup ont connu autrefois les marchands qui passaient avec leur camionnette dans les quartiers à des prix abordables : des soupes, du pain, du lait,... Il existe des communes en Wallonie où cette pratique de distribution continue... Une bonne pratique à épingler car appréciée par des milieux différents et par tous les âges avec une action sur l'alimentation, la proximité, le contact donc la lutte contre l'isolement.

Le stress

Par ailleurs, il y a un lien étroit entre le logement, l'estime de soi, le stress. Le lot de stress provoqué par les conditions de vie, les difficultés, a un réel impact sur la santé globalement, comment on s'en prévient ? Les politiques de logement, d'emploi doivent être pensées non seulement pour elles-mêmes mais aussi pour tous les effets qui en découlent. C'est le logement insalubre ou trop petit, trop peu ou mal équipé qui entraînera des difficultés familiales, l'état de santé, de fatigue, de stress, de réseau autour de soi... tous ces éléments ensemble entraînent le mal-être... C'est l'école, l'emploi, le logement... la façon dont on a la possibilité de se construire une identité qui agira sur notre estime de soi, la capacité à se soigner... le bien-être.

La prise de parole du RWLP à la conférence du 27 novembre 2013 avec Richard Wilkinson « Pourquoi l'égalité est meilleure pour tous? » nous a fourni plusieurs témoignages sur le logement et le stress :

« *Le stress, on en souffre à cause d'un logement mal isolé, d'une coupure d'eau... On va chez le médecin, qui parfois te donne des antidépresseurs qui t'entraînent dans une spirale. Le coût est grand au lieu de réparer le robinet.* »

« *Le stress amène l'angoisse, la nervosité, je suis une boule de nerf, 24h/24 et 365 jours par an, pas de répit.* »

« *La question du niveau de vie évoque l'exclusion, on nous traite de rebus de la société sur base de possessions matérielles que nous n'avons pas. Cette société avance la richesse matérielle comme une valeur. Si on n'en a pas, on n'a pas accès aux espaces sociaux, on se sent comme un cheveu dans la soupe dans sa propre rue,..., on rame et on déprime à cause de cela.... Ce phénomène crée l'absence de contacts et, cumulé avec le coût réel des activités extérieures fait qu'on ne peut plus participer (comme boire un verre, aller au ciné,...)...* »

« *Il existe aussi la déprivation émotionnelle, ce n'est pas donné à tout le monde de pouvoir aimer et d'être aimé, être privé d'amour, c'est une forme d'exclusion d'une nécessité humaine. Si elle voit le trou où je vis, elle va déguerpir, autant éviter les femmes, j'ai peur d'être amoureux et d'être rejeté* »

La précarité énergétique[1]

Arielle est handicapée à 60% mais n'a pas de revenu de la « Vierge noire ». Elle est propriétaire de sa maison qui nécessite une rénovation, notamment au niveau de l'électricité et de l'isolation.

Elle ne parvient pas à chauffer correctement sa maison. Or les enfants ont une santé fragile et ont besoin d'une maison chaude. Elle-même, à son âge, aimerait profiter d'un peu de confort. Elle a fort insisté sur la nécessité de pouvoir bénéficier du tarif social. Elle a très peur de la facture de régularisation à venir.

Il y a deux ans, elle a fait placer le chauffage central mais s'est fait « avoir » par un entrepreneur parti avec son argent sans terminer le travail. Il a provoqué des fuites de gaz qui ont nécessité une coupure (qui a duré 6 mois). Elle est allée en justice et a obtenu gain de cause mais insuffisamment à son goût. Elle n'a pu que remettre en ordre superficiellement son logement pour pouvoir à nouveau se chauffer en décembre, juste avant l'arrivée de ses petits-enfants. Pendant la coupure, elle a dû chauffer de l'eau sur le poêle au bois ou sur une petite plaque électrique de camping. Elle n'a trouvé que peu de relais, peu d'informations et est très demandeuse d'être conseillée, voire accompagnée.

Arielle nous parle de ses besoins, de ceux de ses petits-enfants placés chez elle. Elle voudrait pouvoir bénéficier d'une attestation qui lui permette de bénéficier du tarif social. « *Donc j'ai mes petits-enfants, mais ils ont des dégâts psychologiques, c'est pour cela qu'on me les a mis. Donc, ils ont peur de dormir dans le noir, donc il faut laisser allumer, donc, électricité en plus. On ne pense pas à ça ! Ils emploient leur chambre, il y a du bain tous les jours, ok, donc il y a de l'eau en plus. Et, comme ils ont vite des grippes, parce qu'ils n'ont jamais été bien soignés, donc je dois chauffer plus. C'est malheureux qu'à 60 ans, vous vieillissez, vous avez de l'arthrose, que vous attrapez beaucoup plus vite avec l'âge, mais aussi dans le froid ; donc vous ne savez plus rester dans le cru.*

« *Ma vie est vraiment injuste, quoi. Et c'est vraiment comme si c'était imprimé que je ne pourrais pas avoir un chauffage qui va normalement et une attestation de gaz pour pouvoir m'en servir. Quand je pense que je suis restée 6 mois sans gaz, je chauffais les casseroles sur le feu de bois, dans ma baignoire pour, moi, me laver. C'est inadmissible !* »

Arielle se voit contrainte petit à petit de laisser tomber, lambeau par lambeau, tous les rêves qu'elle a attachés à cette maison qu'elle avait achetée : « *Mon rêve, c'était de rester ici. Mais vu les lois qu'on met, et vu que les vieilles maisons ne sont plus protégées par le système qu'on a ici maintenant, voyez, et que vous ne pouvez plus vivre dedans, ben vous êtes obligés de vendre. Sans pouvoir continuer vos travaux, sans pouvoir continuer vos rêves parce que vous devenez vieux, parce que ça devient une charge, donc vous êtes obligé de vous en défaire pour acheter un appartement. Voilà.*

« *Donc, finalement je suis un peu triste parce que j'aurais voulu faire l'électricité ». Je voulais faire un garage là, y a moyen, et je voulais faire une véranda ici. Ca c'était mon rêve* »

Elle s'insurge contre ce qu'elle considère comme une confiscation, bien plus encore que comme une privation. « *Mais je trouve qu'on ne doit pas acheter sa propre vie, hein ? On ne doit pas acheter la chaleur, on ne doit pas... On est en train de payer sa propre vie. On est en train de payer son hygiène, à combien ? Vous avez l'eau, qui coûte cher.*

« *Donc on doit "s'acheter sa vie", pour moi. On doit acheter son énergie, on doit acheter sa façon de vivre. On arrive à un stade, à 60 ans, où vous devez être bien, et c'est les gens à ce moment-là qui sont les plus touchés. Vous avez travaillé toute votre vie, vous n'avez pas le droit d'avoir de la chaleur ?* »

Berger vit dans un quartier plutôt difficile. Lors du passage d'un statut social à l'autre, il est resté deux mois sans revenu. Cette situation l'a empêché d'honorer deux factures d'électricité. Malgré une « réserve » de 900 € chez son fournisseur qui sera ensuite remboursée et un contact fréquent pour expliquer la situation, un compteur à budget a été placé pour défaut de paiement. N'ayant pas accès à son compteur d'électricité, il n'a jamais pu recharger. Il a donc été privé de chauffage, d'électricité, d'internet,... Malgré son implication dans plusieurs associations et sa capacité à aller chercher l'information, Berger est resté dans cette situation pendant dix mois. Il a, selon ses termes, eu l'occasion « d'analyser ce que c'est d'être SDF, à la rue ». Une avocate a fait quelques démarches vers le propriétaire, restées sans suite. Ni l'Agence immobilière sociale, ni le CPAS n'ont apporté de réponses à Berger. Il a partiellement quitté son logement pendant ce temps-là et a logé

1 Extraits de témoignages recueillis à l'occasion de la recherche menée par le RWADE, RTA et le RWLP, intitulée « Précarité énergétique et restriction du sens de la vie – Quels dispositifs d'action ? » (recherche finalisée en novembre 2016).

↘ **Gravure collective réalisée par les participants à l'atelier « Lino gravure » de l'Atelier communautaire artistique du Centre culturel de Couvin**
Photographie : © Fabrice Dor (SPW / DGO 4)



chez un ami. La résolution du problème à été possible à la suite de l'intervention d'une association spécialisée.

« *En faisant une brocante j'ai découvert une douchette que, je l'ai surnommée une douchette, en somme c'est un genre de pomme d'arrosoir qui se met sur une bouteille. C'est un marocain qui vendait ça et ils l'utilisent pour le désert pour se laver. Et je me mettais dans la douche, je remplissais d'eau chaude et je me lavais avec ça, donc pour me rincer. Donc j'avais de l'eau chaude quand même, mais c'était archaïque* »

« *J'avais une bassine, je me lavais à la bassine et puis je rentrais dans la douche et je me rinçais avec la douchette. Mais évidemment, on ne prend pas une douche normale; c'est vraiment archaïque; pour bien se laver il faut quand même l'eau courante, ici je ne l'avais pas en somme ou alors c'était de l'eau froide. Se laver à l'eau froide en plein hiver on peut attraper des maladies. Aussi en hiver j'ai remarqué que vu le froid l'humidité augmentait, donc directement ça atteint les bronches, donc je commençais à tousser aussi, et j'ai fait plusieurs fois des rhumes, maux de gorge, etc. Ah oui, tout le temps dans le froid et bien ça porte des conséquences énormes. Et j'ai vu qu'ainsi il y a des fois c'est intenable de rester chez soi. D'ailleurs quand il fait trop froid, la meilleure chose à faire c'était rentrer dans le lit pour garder quand même la chaleur du corps, ou alors c'est aller à l'extérieur dans des endroits chauffés* »

« *Et puis alors là-dessus j'ai un ami qui a dit "Ecoute, ne reste pas ainsi, tu viens chez moi quelques jours". Donc je partais trois-quatre jours par semaine où j'avais quand même un confort à la fin, en hiver ça m'a fait du bien. Mais les jours que je rentrais chez moi et bien c'était vraiment triste, c'était la souffrance quelque part; en plein hiver c'est la souffrance. En tout cas je fais de l'arthrose, donc je suis très sensible au froid et à l'humidité, donc il y a tous les maux qui ressortent à ce moment-là. Donc les problèmes de santé sont là, et pour une coupure d'électricité on paye les conséquences nettement plus graves* »

Une conclusion à ces témoignages

De nombreuses études confirment que l'accès à un logement de qualité est essentiel pour permettre aux familles l'accès au bien-être, à d'autres personnes de se poser, de régler des difficultés dans un environnement stabilisé, dans lequel elles peuvent retrouver la force et l'envie de se reconstruire,...

Lorsqu'il s'agit de mise en œuvre de politiques en matière de Logement pour un soutien aux citoyens et d'autant plus que la situation de ceux-ci est complexe et comme souvent, a des origines multifactorielles, il importe que ces politiques soient transversales entre logement, énergie, santé, action sociale, aménagement du territoire, mobilité... Soulignons enfin que des actions issues de politiques structurelles croisées existent déjà et ont pu démontrer des effets bénéfiques en termes de croisement entre habitat et habitant, le reconnaissant comme acteur dans leur environnement proche. Prenons pour exemple, les maisons médicales, dont l'existence doit être soutenue pour créer la proximité avec l'habitat. Celles-ci répondent à cette prise en compte globale de l'habitant, du citoyen, à la question de l'accès aux services et aux soins inscrits dans le milieu de vie, dans une approche pluridisciplinaire.

Photographie : © RWADE



INTERVIEW

Un logement pour les sans-abris, la santé aussi

PROPOS RECUEILLIS PAR SÉBASTIEN FONTAINE

L'an passé, nous avions rencontré les acteurs du programme Housing First à Liège, Namur et Charleroi pour évoquer le retour en logement de personnes sortant de la rue *. La question du logement (ou de son absence) est évidemment essentielle dès lors qu'il est question des sans-abri. Leur santé — bien souvent précaire — l'est tout autant. Arnaud Jacquinet, responsable de Housing First pour le Relais social du Pays de Liège, et Fanny Caprasse, infirmière engagée (dans tous les sens du terme) au service de ce projet, nous expliquent pourquoi.

Arnaud Jacquinet Le rôle du Relais social dans le projet HF est central. La réussite du projet dépend en effet du nécessaire travail en réseau, spécificité du Relais social. L'équipe d'accompagnateurs bénéficie alors de relations partenariales privilégiées. Depuis le début du projet, 33 personnes en situation de très grande précarité ont été accompagnées vers le logement et 90 % d'entre-elles sont toujours en logement.

Les conditions principales pour rentrer dans HF portent sur le sans-abrisme de longue durée (au moins un an) et le fait de souffrir de problèmes de santé mentale et/ou d'assuétudes. La personne concernée doit également accepter l'accompagnement social en logement. Les conditions d'entrée liées à la santé nous amènent à travailler avec des publics très précarisés, ce qui est un des objectifs de HF.

Au début du projet, on travaillait essentiellement avec des structures liées au sans-abrisme. Le fait de reloger des personnes souffrant de lourds problèmes de santé nous a amenés à élargir le réseau aux organismes de santé appartenant au Relais social. Les services d'urgence psychiatrique de différents hôpitaux liégeois sont devenus avec le temps des partenaires importants. Il n'est pas rare que ces centres d'urgence nous envoient leurs patients qui sont à la rue en vue d'être intégrés dans HF. A cela s'ajoutent d'autres partenaires comme le Centre Alpha et Cap Fly (deux services spécialisés dans les assuétudes), les équipes d'accompagnement en santé mentale de l'ISOSL (Intercommunale liégeoise des soins spécialisés),... Et puis, il ne faut pas oublier toutes les personnes ressources avec qui nous travaillons au quotidien : les médecins généralistes, les psychiatres, les pharmaciens,...

Depuis décembre 2016, une infirmière est venue renforcer notre équipe, qui était constituée jusqu'alors uniquement de travailleurs sociaux. Cela nous permet donc de disposer d'une expertise en interne pour comprendre les problèmes de santé des personnes relogées et les accompagner au mieux. Avant cela, nous ne disposions d'aucune autonomie en matière de santé et on était en quelque sorte dépendant de services externes. Nous avons fait le choix de réserver les questions de santé à Fanny, ce qui permet aux intervenants sociaux de se concentrer sur d'autres aspects de leur travail (formalités administratives, insertion socioprofessionnelle,...).

Fanny Caprasse Je m'occupe par exemple de prendre les rendez-vous médicaux. Cela n'a l'air de rien mais il faut parfois s'y prendre à plusieurs reprises pour qu'une personne sortant de la rue accepte de se rendre à une consultation médicale. Il s'agit d'expliquer à nos bénéficiaires qu'on ne peut pas annuler deux, trois fois d'affilée un rendez-vous. Je suis là également pour dire au personnel médical que nous travaillons avec un public très spécifique qui a besoin de souplesse.

Nous sommes en train de mettre en place un dossier médical pour toutes les personnes relogées (historique des traitements, médication, examens à mettre en place,...). On leur demande de faire une prise de sang et à partir de là on dresse un bilan médical.

AJ Autant de choses qui nous échappaient complètement en tant que travailleurs sociaux. Ce dossier médical nous permet de faciliter les contacts avec toutes les structures médicales, médecins traitants, hôpitaux,... Cet accompagnement médical est vraiment de la première importance. Beaucoup de nos utilisateurs souffrant d'assuétudes assimilent leur médecin à un prescripteur de méthadone. Aussi étonnant que cela puisse paraître, dans bien des cas ni le médecin ni le patient ne vont plus loin et les autres problèmes de santé ne sont pas abordés.

Sébastien Fontaine **Quels sont les problèmes de santé rencontrés sur le terrain ?**

FC Nous sommes confrontés à un public très spécifique : des personnes qui sont à la rue depuis longtemps. Les problèmes de santé ne sont pas leur priorité. Hormis les pathologies liées à l'hygiène (galle, poux,...) et à la drogue, ce sont des problèmes que tout le monde peut rencontrer. Ces pépins de santé se transforment en pathologies chroniques car on les laisse traîner. On a affaire à des insuffisances respiratoires, des bronchites chroniques, des insuffisances cardiaques, des ulcères chroniques, des problèmes de fractures, des déchirures musculaires ou ligamentaires qui n'ont pas été soignées à temps,... Il y a bien entendu tous les problèmes liés à la prise de drogue : malnutrition, ostéoporose,... ; les affections buco-dentaires qui sont dues au manque d'hygiène. Une fois que ces problèmes sont traités, on assiste quand même à une nette amélioration. Que ce soit dans le cadre de mes stages ou de mon activité professionnelle, j'ai pu observer un manque de prise en charge de la santé somatique en rue. Et on sait que le bien être physique pourrait conduire à un bien-être psychologique.

* Voir le numéro 117 (septembre 2016) et ses différents articles consacrés à Housing First.

« La rue aggrave toutes les pathologies psychologiques et physiques ainsi que les assuétudes »

FANNY CAPRASSE

SF **Qu'en est-il des problèmes psychologiques ou de santé mentale ?**

AJ La plupart de nos bénéficiaires en souffrent. On ne sait jamais dire avec certitude si c'est un trouble de santé mentale qui a mené une personne à la rue ou si c'est le séjour prolongé en rue qui affecte la santé mentale. Mais ce qui est certain, c'est que la rue fait de gros dégâts !

FC La rue aggrave toutes les pathologies psychologiques et physiques ainsi que les assuétudes. Des consommateurs occasionnels de stupéfiants deviennent de gros consommateurs après quelques mois passés en rue.

AJ Cela va de la dépression légère à la dépression très lourde. Nous sommes également confrontés à des troubles psychiatriques : psychose ou schizophrénie. La difficulté est bien entendu de poser un diagnostic étant donné que celui qui en souffre refuse d'admettre la réalité de son état et de fréquenter des structures spécialisées. Par rapport à ces personnes, il y a tout un travail de réseau avec les services d'urgence psychiatrique que nous avons construit au fil des années. En cas de crises, ils interviennent très rapidement. Cela peut parfois conduire certains de nos usagers à faire des séjours plus ou moins longs en institution psychiatrique à la suite d'une mesure judiciaire.

On remarque également beaucoup d'anxiété chez les personnes relogées. Même si ce n'est pas nécessairement considéré comme un vrai trouble de santé mentale, c'est une grande difficulté pour nous car cela peut générer des comportements problématiques. Par rapport à cela, nous travaillons avec un psychologue de l'UMPS (service d'urgence psychiatrique de l'Hôpital de la Citadelle). Cela fonctionne bien mais nous serions plus opérationnels et réactifs si on disposait d'un psychologue au sein de notre équipe.

SF **Comment expliquer cette anxiété ?**

AJ Le retour en logement implique de nombreuses démarches et formalités (gaz, électricité, domiciliation, garantie locative,...). C'est une première source de stress.

FC Les bénéficiaires sont obnubilés par tous ces changements liés au quotidien et ont du mal à se projeter au-delà. On est vraiment dans le court terme. Les pensées négatives prédominent et c'est parfois difficile de leur faire prendre conscience du chemin parcouru depuis qu'ils ont quitté la rue. Cette angoisse peut avoir des conséquences désastreuses, comme une recrudescence de consommation d'alcool ou de stupéfiants.

AJ Ces situations sont vraiment difficiles à gérer au quotidien. Malgré les collaborations mises en place avec des services psycho-médicaux, nous ne sommes pas en mesure d'offrir un soutien psychologique permanent. L'angoisse tient également à l'isolement social. En sortant de la rue, on se retrouve à l'abri mais on quitte tout un réseau très structuré. Elle s'explique aussi par le fait que les gens prennent conscience de leurs problèmes de santé, ce qui n'était pas du tout leur préoccupation en rue. Ils ont peur du diagnostic qui pourrait leur être annoncé. On peut bien le comprendre...

Même si Fanny est là pour faire le lien avec le monde médical, il y a vraiment un manque de structures conventionnelles pour accompagner nos publics. Mais il faut quand même reconnaitre qu'à Liège, les Maisons médicales sont un partenaire important dans notre domaine. Leurs médecins sont très compréhensifs vis-à-vis des publics précarisés et nous avons pu mettre en place des collaborations très satisfaisantes avec eux. C'est le fruit de 3 ou 4 années de travail en réseau qui commence à porter ses fruits. Ce travail en réseau se combine à notre approche pluridisciplinaire. Il faut bien comprendre qu'à partir d'un certain moment, des personnes se stabilisent et gagnent en autonomie. Elles pourraient elles-mêmes s'adresser aux différents services sociaux ou médicaux. On constate pourtant que sans notre intervention, les choses n'avancent pas. On retombe donc sur le manque de structures dont je vous parlais à l'instant. Cela nous amène également à nous interroger sur notre rôle, en tant que travailleurs sociaux, par rapport à l'autonomisation de nos bénéficiaires. Nous devons être disponibles de façon intemporelle et nous le sommes mais l'objectif reste quand même que la personne puisse se mobiliser seule.

« Nous souhaitons construire une nouvelle passerelle vers le domaine de la Santé pour entrer dans une dynamique Action sociale-Logement-Santé »

ARNAUD JACQUINET

SF **Par rapport aux 33 personnes accompagnées depuis le début du projet, certaines sont-elles devenues pleinement autonomes ?**

AJ Oui. Deux personnes ont trouvé un emploi, ce qui n'était pas du tout gagné d'avance. La première a maintenant 50 ans et est restée 12 ans à la rue. La seconde est plus jeune mais elle a connu de gros problèmes de toxicomanie et traine un passé carcéral. Il peut arriver qu'elles fassent encore appel à nous très ponctuellement, par exemple pour un crédit de financement pour leur permis de conduire.

SF **Quelles sont vos attentes pour l'avenir ?**

AJ La problématique principale de HF est la santé. Pour d'autres domaines tels la réinsertion socioprofessionnelle, des services existent mais on reste confronté à des lacunes en matière de santé. Comme nous l'avions évoqué précédemment dans votre revue, pas mal de passerelles se sont créées entre les politiques d'aide sociale aux sans-abris et les politiques du Logement. Le meilleur exemple en est l'engagement de « capteurs Logement » qui dénichent des logements au profit des sans-abris de longue durée. Nous souhaitons construire une nouvelle passerelle vers le domaine de la Santé pour entrer dans une dynamique Action sociale-Logement-Santé. Nous en appelons à un investissement officiel du secteur de la Santé que ce soit au niveau fédéral et régional. Concrètement, nous souhaitons donc pérenniser le projet infirmier. A l'heure actuelle, l'emploi de Fanny est financé en majeure partie par une subvention de la Loterie nationale qui n'est pas reconductible. L'engagement d'un psychologue au sein de notre équipe constitue une autre de nos revendications.













Être autonome dans son logement, une évidence ?

UNE CONTRIBUTION DE L'AGENCE WALLONNE POUR UNE VIE DE QUALITÉ (AViQ)

Le vieillissement, la maladie ou un accident sont les principales causes de perte de mobilité d'une personne. Vivre dans un logement adapté à chaque situation doit être une priorité pour chacun de nous. Pourtant, que l'on soit propriétaire ou locataire, le choix n'est pas toujours évident.
Toute personne doit pouvoir occuper le domicile de son choix et mener sa vie quotidienne en toute autonomie. Lorsque la mobilité individuelle n'est pas suffisante, des aides personnalisées doivent lui être proposées.

Vieillissement et mobilité réduite

Or, de nombreuses personnes éprouvent des difficultés à bien vivre chez elles le plus longtemps possible. En effet, le vieillissement de la population est réellement un enjeu dont il faut tenir compte lorsque l'on sait que 25 % à 35 % des personnes âgées plus de 65 ans feront une chute dans l'année, avec une perte de mobilité plus ou moins importante selon la gravité de la chute. Ce même risque de chute grimpe à plus de 40 % pour les personnes âgées de 80 ans et plus !

En 2025, une personne sur cinq sera âgée de 65 ans[1]. Cela représente environ 21 % de la population belge. Par ailleurs, 3 % de cette population aura plus de 80 ans ! En outre, le simple fait de vieillir entraine inévitablement — pour une grande majorité de citoyens — une diminution de la facilité à se déplacer. Ils rejoignent alors les 30 % de la population que l'on appelle communément « les personnes à mobilité réduite », ou encore : les PMR.

Les PMR : 1/3 de la population !

Qui sont-elles, ces personnes à mobilité réduite ? Contrairement à ce qu'on pourrait penser, nous sommes toutes et tous concernés. Chacun d'entre nous peut, à un moment donné ou de manière définitive, voir sa capacité de mobilité réduite. Ainsi :

Les personnes aveugles ou malvoyantes ; les personnes sourdes ou malentendantes ; les personnes se déplaçant en chaise roulante ; les personnes présentant une déficience intellectuelle ; les personnes se déplaçant avec une canne, des béquilles ou un déambulateur ; les personnes avec un handicap aux membres supérieurs ; les personnes âgées ; les femmes enceintes et se déplaçant avec une poussette ; les personnes plâtrées ; les personnes de grande ou de petite taille ; les personnes en insuffisance respiratoire ; les personnes en surcharge pondérale ; etc, sont toutes des PMR !

Paradoxalement, les politiques en matière de logement et d'habitat sont directement impactées par l'amélioration des conditions et de l'espérance de vie en Belgique. Car l'inclusion des personnes en situation de handicap et des seniors est un devoir auquel les services publics doivent répondre. Alice Baudine, Administratrice générale de l'AViQ, insiste sur ce devoir : « *La commune est le lieu de vie par excellence de tous les citoyens. Elle est un opérateur essentiel en matière de mobilité et d'accessibilité. Lorsqu'on conçoit des biens ou des services, c'est pour une longue période. On ne peut donc pas ignorer 30 % de la population. Concevoir accessible devient alors un plus pour tous*[2]. »

Construire adaptable !

Que l'on soit un service public (une commune, une ville, une société de logements sociaux, etc.) ou propriétaire ou locataire, la notion de « construire adaptable » afin d'être autonome dans son logement nous concerne toutes et tous.

Au niveau des pouvoirs locaux, le Plan d'ancrage communal (PAC) prévoit la création de logements adaptables aux seniors et au handicap. Depuis 2014, la nouveauté réside dans l'élargissement des possibles sanctions financières pour les villes et communes qui n'atteignent pas les objectifs fixés par le Gouvernement.

Le PAC 2014-2016 prévoyait une proportion des nouveaux logements supérieure à 30 %, et qui devait être adaptable en fonction d'un handicap ou d'une perte d'autonomie (les logements adaptés ou d'Aide à la Vie

1 https://kce.fgov.be/fr/publication/report/soins-r%C3%A9sidentiels-pour-les-personnes-%C3%A2g%C3%A9es-en-belgique-projections-2011-%E2%80%93-2025#.Wa03DrKrRjE.

2 Intervention d'Alice Baudine lors de la présentation du « Guide d'aide à la conception d'un logement adaptable ».

Journalière[3] (AVJ) étaient intégrés à ce pourcentage). Un logement « adaptable » est un « logement accessible » (dont l'accès est aisé pour tous, y compris par les personnes à mobilité réduite tel que prévu par le Code du développement du territoire — CoDT[4]) pouvant être aisément transformé en logement adapté aux besoins spécifiques d'une personne à mobilité réduite de manière à lui permettre d'y circuler et d'en utiliser toutes les fonctions de manière autonome.

Pour rappel, les articles 414 et suivants du CoDT prévoient l'obligation « d'accessibilité » des immeubles de logement, c'est-à-dire la possibilité pour les PMR d'y accéder, et précisent les normes techniques qui en découlent.

Adaptables, accessibles, adaptés ? De quoi s'agit-il ?

Le « Guide d'aide à la conception d'un logement adaptable[5] » nous donne les définitions suivantes :

Un logement accessible est un logement dont l'accès est aisé pour tous, y compris les PMR. L'accessibilité concerne autant les abords et les parkings que les parties communes du bâtiment, jusqu'à la porte d'entrée principale du logement. Il est une condition sine qua non pour concevoir un logement adaptable.

Un logement adaptable est un logement accessible qui tient compte dès sa conception du fait que les occupants ainsi que leurs besoins évoluent avec le temps et que l'on est tous susceptible de devenir un jour une PMR. Il concerne tout le monde et pas uniquement les seniors ou les personnes en situation de handicap. Il peut être aisément transformé en un logement adapté si nécessaire.

Si l'adaptation devient nécessaire, elle aura pour avantage de se faire :

— par des travaux légers ;
— sans toucher à la structure porteuse ;
— sans modifier les espaces communs et réseaux techniques du bâtiment ;
— sans diminuer le nombre de pièces principales.

Un logement adapté est un logement accessible qui répond directement aux besoins spécifiques d'une PMR. Son principe consiste à lui donner la possibilité de se mouvoir dans le logement sans entrave et de profiter en toute autonomie de ses différentes fonctions, grâce à des aménagements spécifiques et à des surfaces de circulation qui répondent à ses besoins propres.

L'adaptation s'effectue sans problème lorsque la conception a intégré des critères d'adaptabilité dès l'origine. Pour ce faire, il est nécessaire d'avoir un plan « avant » logement adaptable et un plan « après » intervention pour le logement adapté.

Bien vivre chez soi

La Wallonie, consciente de cette problématique du vieillissement de la population, a lancé dès 2011 la **plateforme Bien vivre chez soi**[6]. Il s'agit, d'une part d'un site internet qui informe les personnes sur les conseils, aides et services qui favorisent l'autonomie et, d'autre part, d'une plateforme qui permet aux personnes qui en font la demande de recevoir **gratuitement** la visite d'un service conseil.

Ce service est composé d'ergothérapeutes qui sont spécialisés dans des solutions d'aménagement. L'ergothérapeute se rend à domicile pour :

— analyser vos difficultés quand vous devez effectuer certaines tâches ;
— conseiller du matériel ou des aménagements qui répondent à vos besoins ;
— vous accompagner dans la mise en œuvre de votre projet.

En effet, pour répondre aux besoins d'une personne, le choix d'une aide technique ou d'un aménagement du domicile nécessite un conseil spécialisé et une aide personnalisée. Le recours gratuit à un service conseil est une garantie que, une fois acquise, l'aide sera utilisée et permettra de rencontrer l'objectif initial à savoir : récupérer tout ou une partie de son autonomie ou diminuer la charge pour l'aidant proche.

Donner de la vie à l'âge : un projet solidaire

Être autonome dans son logement le plus longtemps possible, c'est aussi compter sur l'entraide solidaire de proximité. L'asbl Senoah[7] est partie de ce constat et a lancé son action « Donner de la Vie à l'Âge » (DVA). Il s'agit de créer des occasions de solidarité entre des personnes de plus de 60 ans qui habitent un même quartier, une même localité, voire plus loin.

Serge, 84 ans : « *Nous ne pouvions plus rentrer le bois quotidiennement pour nous chauffer. Nous avons contacté DVA et un bénévole s'est proposé de rendre ce service.* »

Marie-Rose, 79 ans : « *N'ayant plus de véhicule, je ne pouvais plus rendre visite à une amie en maison de repos. J'ai fait appel à DVA. Un bénévole s'est proposé de m'accompagner. Finalement, c'est devenu l'occasion de discuter à trois !* »

Ces deux situations démontrent la nécessité de créer ce réseau d'entraide solidaire. Tout le territoire wallon est concerné et la méthode est simple : appeler l'asbl Senoah et le tour est joué. « Donner de la Vie à l'Âge » n'a pas pour vocation de se substituer à des initiatives déjà entreprises via d'autres services. Au contraire, le projet se veut différent et complémentaire aux activités déjà existantes. D'ailleurs, de nombreux autres services ont témoigné leur soutien en devenant partenaires du projet. Parmi ceux-ci, citons l'asbl Espace Seniors, le Numéro gratuit seniors de l'AViQ, la Plateforme francophone du volontariat, l'asbl Aidants proches, Respect seniors et d'autres encore.

Vous avez 60 ans et plus et vous êtes tenté(e)s par cette démarche citoyenne ? Devenez volontaire bénévole pour apporter votre coup de pouce. Tout dépendra du besoin de la personne âgée et surtout de ce que vous avez envie d'apporter : donner une information, proposer une présence, un accompagnement dans un déplacement, un soutien dans la réalisation de tâches diverses…

Envie d'essayer ? Contactez l'asbl Senoah, cela n'engage à rien !

3 Afin de préserver le droit des personnes handicapées à mener une vie indépendante, il existe en Wallonie des quartiers d'habitations (souvent à loyer modéré) où quelques logements — maisons unifamiliales, appartements — ont été aménagés pour accueillir des personnes handicapées physiques désirant vivre seules ou avec leur famille. Les conditions d'accès à ces logements sont fixées par les sociétés de logement propriétaires. Pour plus d'infos : https://www.aviq.be/handicap/vosbesoins/etre_accueilli/aide-vie-journaliere.html.

4 Ex-Cwatupe.

5 Au niveau de la conception des logements, il pourra être fait usage du « Guide d'aide à la conception d'un logement adaptable » téléchargeable sur le site : http://www.construire-adaptable.be/.

6 www.bienvivrechezsoi.be.

7 http://www.senoah.be.

Une forme de logement alternative : les services de Logement Encadré Novateur (LEN)

UNE CONTRIBUTION DE L'AGENCE WALLONNE POUR UNE VIE DE QUALITÉ (AViQ)

Le soutien au logement autonome de personnes qui présentent des déficiences intellectuelles est né à l'initiative de parents et de services. Au fil du temps, de nouvelles formules de logement ont émergé : logements groupés, accompagnés, multipliant les partenariats notamment avec le secteur du logement social, du privé ou d'autres formules.

Des associations œuvrent de longue date à la reconnaissance et l'application des droits des personnes en perte d'autonomie. Avec les familles, elles réclament une révision des dispositifs d'aide aux personnes en situation de handicap. Quelques moyens ont été proposés : l'intégration et l'inclusion sociale. Ces concepts soulignent le devoir de la société de favoriser la participation de l'ensemble des citoyens à ses activités, quels qu'ils soient.

ONU et droits des personnes handicapées

La Convention des Nations Unies relative aux Droits des Personnes Handicapées a été adoptée le 13 décembre 2006 au Siège de l'Organisation des Nations Unies à New York. Elle a été ratifiée par la Belgique le 2 juillet 2009. Sa vocation est de mettre en lumière les droits des personnes en situation de handicap, au regard de ce principe d'inclusion. Ainsi, parmi les multiples articles qui la composent figure l'article 19 consacré à l'*autonomie de vie et inclusion dans la société*. Ce dernier aborde également plusieurs points en lien avec le logement. Citons le droit des personnes en situation de handicap de « *choisir, sur la base de l'égalité avec les autres, leur lieu de résidence et où et avec qui elles vont vivre* », sans obligation de vivre dans un milieu de vie particulier.

Logement encadré novateur (LEN)

L'AViQ, soucieuse de valoriser ces droits, a mis sur pied une série de projets d'initiatives spécifiques. Ils visent le soutien au logement autonome de personnes qui présentent des déficiences intellectuelles. Les services de Logement encadré novateur (LEN) sont une de ces initiatives. Ces services œuvrent, par exemple, à l'accompagnement des personnes lorsqu'elles quittent la maison familiale ou un service résidentiel (cas de désinstitutionalisation, etc.) pour un logement inclusif. Elles peuvent alors vivre en milieu ordinaire en toute autonomie.

La finalité des services LEN est triple. Dans un premier temps, les personnes en situation de handicap ont l'occasion de tester leur autonomie. De cette manière, elles pourront évaluer leurs forces et faiblesses, tant sur les plans fonctionnels qu'affectifs. Dans un deuxième temps, les personnes ont l'opportunité d'apprendre des actes élémentaires de la vie quotidienne liés à leur projet de vie. Enfin, dans un troisième temps, les personnes sont accompagnées dans leurs démarches pour concrétiser leur projet de vie : recherche d'appartement, mise en réseau, etc.

Des projets variés et une période d'essai

Neufs projets LEN ont été retenus au terme d'une sélection. Si les finalités sont identiques, les expériences et activités proposées diffèrent quelque peu, ne serait-ce que par l'environnement en milieu rural ou urbain, logement communautaire ou individuel. Cette diversité de projets offre aux personnes en situation de handicap un plus grand choix de services et d'expériences, selon leurs aspirations personnelles (projet d'installation, etc.).

Le bien-être des usagers dans leur logement et dans la communauté (quartier, etc.) est essentiel. Dès lors, les services assurent un encadrement sur mesure pour tout ce qui relève des actes de la vie quotidienne de toute nature : actes fonctionnels (ménage, cuisine, courses, transports en commun, etc.), actes interactionnels (inclusion de la personne dans son quartier, etc.), actes administratifs (démarches auprès de la mutuelle, etc.).

Une phase d'essai est proposée par les différents services. Elle peut varier de quelques jours à quelques semaines, voire de quelques mois à quelques années. Durant cette phase, les services évaluent l'évolution de la personne, tant dans ses apprentissages que dans son aptitude à affronter la solitude à laquelle elle pourrait être confrontée (risque d'isolement social).

« L'après » LEN ? D'autres mesures sont nécessaires

Depuis sa création en 2011, les services LEN occupent une place singulière au sein des services wallons d'aide en milieu de vie. Selon certains coordinateurs de projets et usagers, les LEN constitueraient un compromis idéal entre les milieux de vie qui proposent un niveau d'encadrement élevé (familles, services résidentiels) et un niveau d'encadrement léger (services d'accompagnement, etc.).

En raison de leur caractère transitionnel, les services LEN axent également leur travail sur la préparation de « l'après ». Le personnel accompagnant assiste les usagers dans le développement de leur projet de vie. Ce peut être un soutien dans la recherche d'un appartement, d'une maison voire de formules de logement alternatives[1] (cohabitation, etc.). Néanmoins, ils sont nombreux à revenir en famille. Cela est dû en partie aux montants locatifs des unités de logement les plus adaptées à leurs besoins (proximité des services de transport en commun, des services d'accompagnement, etc.). Cela est particulièrement visible dans certaines (sous-)régions.

Quelques témoignages…

Les services d'accueil du « Soleil Levant » regroupent le service d'aide à l'intégration (SAI) « Itinéraires », le service résidentiel pour adultes (SRA) « Les Oliviers » et le service d'aide à la vie journalière (SAJA) « L'Empreinte ».

En septembre 2011, ils ont ouvert « Le Sablier », un logement de type unifamilial qui peut accueillir quatre à cinq personnes. Les personnes sélectionnées sont connues d'un service (par exemple un SAJA) et ont une activité en journée. Elles présentent un handicap mental modéré. L'équipe éducative, quant à elle, est composée de deux éducateurs et d'une assistante sociale. Tous trois exercent un mi-temps. Michel Durieu, directeur général de l'asbl explique : « *C'est une toute petite équipe qui fait l'accompagnement de ces personnes et ce n'est pas plus mal étant donné que l'objectif est qu'elles apprennent à se débrouiller et à prendre leurs responsabilités* ».

C'est également pour cette raison que le Sablier fonctionne dans une logique de location : « *On essaie vraiment de jouer le jeu en tant que propriétaire* », précise Christophe Bruyndonckx, responsable du projet. « *On envoie un courrier lorsque les charges sont à payer, s'ils cassent quelque chose, ils doivent rembourser, etc. L'objectif est qu'ils puissent faire une expérience d'autonomie en logement, avec tout ce que cela implique comme contraintes et comme gestion. C'est un contrat d'accompagnement, mais dans une logique de location* ».

Stéphane, 37 ans, fait partie de ces locataires : « *Mon grand projet, c'était de pouvoir prendre le bus tout seul. Maintenant, je vais jusqu'aux Beaux-Arts tout seul. J'ai eu beaucoup d'aide des éducateurs* ».

Pour Alexandra par contre, l'expérience au « Sablier » n'a pas fonctionné : « *Je vais bientôt partir du "Sablier". Je ne me plais plus. Ce qui ne me va pas, c'est un peu tout le monde. La vie en communauté ne me convient pas* ».

À cette étape du projet, il est difficile d'établir des résultats. « *Nous travaillons avec des personnes atteinte d'un handicap mental et donc, il y a des limites énormes* », explique Christophe Bruyndonckx. Au-delà de ça, la relation avec les parents peut parfois être un obstacle à l'apprentissage de l'autonomie de la personne dans ce type de projet. Certaines familles insistent pour que leur enfant rentre chez eux le week-end et ne reste pas dans le logement communautaire. D'autres ont peur que les ressources financières soient mal gérées par leur enfant. « *On se rend compte de la difficulté et de la souffrance que ces parents peuvent ressentir à l'idée de tenter le coup pour un projet comme celui-ci. Ils ont peur pour leur enfant, et c'est tout à fait normal* », explique Christophe Bruyndonckx. « *C'est pourquoi il serait vraiment idéal que l'on puisse consacrer un budget et du temps pour que les parents puissent également être vus par l'assistante sociale avec leur enfant. Ce sont des aspects que nous n'avons malheureusement pas les moyens d'approfondir pour l'instant, mais qui mériteraient vraiment d'être travaillés* ».

Plus d'infos sur : https://www.aviq.be/handicap/awiph/projets_nationaux/logement/logement.html

SYNTHÈSE DES MISSIONS DES SERVICES LEN

1.
Soutien à l'élaboration d'un projet de vie en autonomie ;

2.
Recherche d'un logement inclusif, adapté au projet de vie de la personne ;

3.
Soutien et encadrement sur mesure de la personne en situation de handicap ;

4.
Développement du travail en réseau : sensibilisation du tissu associatif, des familles, etc.

QUELQUES DONNÉES STATISTIQUES (2016) *

166 personnes accompagnées, dont :

98 hommes (59,04 % des usagers) ;

68 femmes (40,96 % des usagers) ;

122 âgées de 21 à 35 ans (73,49 % des usagers).

145 nouvelles demandes, dont :

44 se sont soldées par un accompagnement effectif (30,34 %).

* Ces données sont extraites du rapport d'activités LEN relatif à l'année 2016, accessible sur le site de l'AViQ

1 Cf. Etude sur les formules de logement inclusif pour les personnes avec un handicap en Wallonie et à Bruxelles de M. Deprez et E. Willaye, Fondation SUSA — Umons, Bruxelles : Fondation Roi Baudouin (2016).

INTERVIEW

Alodgî : Initiative d'habitat solidaire pour personnes présentant des fragilités psychiques

PROPOS RECUEILLIS PAR SÉBASTIEN FONTAINE

Alodgî signifie « se loger » ou « loger quelqu'un » en wallon. La Fondation du même nom est née du souhait de créer un ensemble de logements adaptés aux besoins de personnes atteintes de déficiences mentales. Situé au cœur d'Ottignies, cet habitat solidaire inauguré fin 2013, a été créé sur le modèle du Community Land Tust (CLT). Benoit Van Tichelen, psychologue et responsable du Service de Santé Mentale « Entre Mots », est un des initiateurs de ce projet *.

Sébastien Fontaine **Comment Alodgî est-il né ?**

Benoit Van Tichelen Le projet a été initié au départ de « Entre mots » qui depuis ses origines accueille notamment des personnes souffrant de troubles psychiatriques chroniques comme la psychose ou la schizophrénie. Au détour de ces traitements, les familles nous ont interpellés à propos de la situation de leurs enfants devenus adultes : malgré le fait que les soins améliorait la vie psychique de ces personnes, leur qualité de vie restait fragile, voire limitée car ils n'avaient accès ni au logement ni au travail. Ce qui restreignait très fort les possibilités d'épanouissement. Les patients qui nous consultent disent d'ailleurs la même chose : ils ont peu de moyens financiers et peinent à accéder à un logement de qualité, singulièrement en Brabant-wallon où son coût est plus élevé.

Nous nous sommes interrogés sur notre rôle, en tant qu'organe de santé mentale, sur ces questions qui nous forçaient en quelque sorte à sortir de notre cabinet de consultation. Et nous sommes arrivés à la décision de nous engager en dehors de notre espace de consultation car le logement et le travail sont des déterminants importants de la santé. A partir de là, nous avons monté un groupe de travail rassemblant des personnes souffrant d'un trouble psychique, l'entourage des patients et quelques professionnels. Ce groupe a été accompagné par SAW-B[1] car on s'est bien rendu compte qu'on allait être confronté à des questions financières importantes qui dépassaient nos compétences professionnelles. Le groupe a ainsi établi une déclaration d'intentions qui a été confrontée aux besoins des personnes.

Très vite, nous avons remarqué qu'entre notre idée de départ — qui était de créer une grande maison communautaire — et les attentes de notre public, il y avait un fossé énorme. Les patients nous ont dit qu'ils voulaient un logement totalement autonome et indépendant qui ne soit pas connecté. Nous avons également fait le constat que les personnes qui avaient pu quitter leur famille avaient systématiquement bénéficié d'un soutien matériel de proches. Troisième constat : ces personnes étaient régulièrement confrontées à des conditions de logement difficiles (quartier délabré, état du logement,...) ou à des déménagements fréquents impliquant la rupture avec le réseau de soutien informel et le réseau de soins, ce qui ne facilitait pas leur intégration sociale, ni leur équilibre psychique. Pouvaient s'ensuivre des phénomènes de décompensation les conduisant aux urgences et ouvrant la voie à de nouvelles prises en charge sur le plan psychiatrique. Ajoutez cela que dans un logement « classique » — un appartement loué ou acheté en copropriété par exemple — le risque de stigmatisation est très élevé. D'un autre côté, des personnes hébergées dans des centres de soins dont l'état s'améliore restent dans ces structures car ils ne trouvent pas à se loger ailleurs. Or ils n'ont plus forcément besoin de ce type de soins, ce qui bloque des places pour des personnes qui auraient besoin de ces soins.

Nous sommes donc arrivés à la conclusion qu'il existait un chainon manquant entre l'offre libérale de logements et les structures d'hébergement intégrant des soins. Notre objectif a donc été de créer pour le public présentant des troubles psychiatriques chroniques des logements individuels tout en maintenant des mécanismes de rencontre et de solidarité à l'intérieur de l'ensemble. Il s'agissait d'entendre ce besoin d'indépendance des personnes tout en évitant leur isolement.

SF **Comment s'est passé le montage du projet ?**

BVT Un bâtiment était à vendre au centre d'Ottignies depuis longtemps. Il semblait convenir pour le projet que nous souhaitions mettre en place mais nous ne disposions pas de moyens financiers. Nous savions que les familles pourraient intervenir en fonction de leurs moyens et que la Clinique Saint-Pierre ainsi que les Mutualités chrétiennes acceptaient d'investir un montant équivalent. Mais c'était insuffisant

* Voir également le dossier consacré à ce projet en avril 2014 dans la revue *Alter Echos* (série Focales) : http://www.alterechos.be/alodgi-un-habitat-solidaire-pour-des-personnes-souffrant-de-troubles-psychiatriques/.

1 SAW-B (Solidarité des alternatives wallonnes et bruxelloises) est une fédération pluraliste d'entreprises d'économie sociale.

pour un projet estimé à 2 millions d'€. A la faveur d'une série de consultations, nous avons décidé de nous orienter vers le modèle du Community Land Trust où la propriété du sol est séparée de celle du bâti[2]. Ce modèle est particulièrement pertinent en Brabant-wallon où le coût du terrain est plus élevé qu'ailleurs, contrairement au coût de la « brique » qui ne connaît pas de grosse différence d'une région à l'autre. Grâce à la mise de départ des parents, de la Clinique Saint-Pierre et des Mutualités chrétiennes (environ 150.000 €), nous avons pu signer un compromis de vente. Après cela, nous avons obtenu le soutien du Fonds du Logement et un financement dans le cadre de l'appel à projets « Habitat durable ». Nous avons créé la Fondation privée Alodjî pour l'achat du bâtiment qui s'est concrétisé fin 2011. Elle rassemble, outre les partenaires déjà cités, « Entre Mots », les asbl Similes (qui regroupe les proches des personnes souffrant de problèmes psychiatriques) et Psytoyens (association d'usagers de services de psychiatrie) ainsi que l'Agence immobilière sociale du Brabant wallon. L'AIS est un acteur important car elle s'occupe de la gestion immobilière, ce qui n'est pas du tout notre métier.

Après rénovation de l'ensemble du bâtiment, la moitié de la surface a été vendue en droits de superficie aux familles ou aux personnes elles-mêmes, la Fondation gardant la propriété de quelques appartements et de l'espace communautaire. Nous avons fait la différence entre l'accès à la propriété et l'accès à l'occupation. Tout le monde à Alodgî peut être propriétaire d'un appartement mais l'occupant, dont le trouble psychiatrique est attesté, doit être apparenté jusqu'au troisième degré au propriétaire. Dans le cas contraire, l'appartement est loué par la Fondation via l'AIS, tout comme les appartements dont elle a la propriété. Une commission de mise en location regroupant des représentants des fondateurs est chargée de sélectionner les candidatures sur la base d'une série de critères définis au préalable. Après quoi, les candidatures sont transmises à l'AIS.

SF **Pouvez-nous en dire plus sur la façon dont les choses s'organisent à l'intérieur de cet habitat ?**

BVT Le bâtiment dispose de 11 logements indépendants avec un minimum d'exigences collectives : une réunion des habitants par mois et un contact avec un « veilleur » une fois par semaine. Nous voulions éviter au maximum les contraintes pour privilégier la liberté d'inventer des modalités de vivre ensemble. Le bâtiment

2 Voir à cet égard les articles consacrés au Community Land Trust dans les Echos du Logement 2015-1 (Février 2015) et 117 (Septembre 2016) (Ndlr).



comporte un espace communautaire qui vise la perméabilité entre l'intérieur et l'extérieur.

Le système de « veilleurs » est assuré par les assistants sociaux de « Entre Mots ». Le rôle du veilleur est d'orienter les habitants de la meilleure façon qui soit : cela peut concerner une personne qui veut se lancer dans une activité sportive ou une autre qui a besoin de soins psychiatriques spécifiques. Les veilleurs interviennent également au niveau des services mis en commun : un lavoir est mis à la disposition des occupants et ce sont les veilleurs qui distribuent les jetons ; un bar à soupes s'ouvre une fois par semaine pour les résidents et les personnes extérieures. Et puis, une série d'activités sont organisées dans l'espace communautaire : café social, groupes de parole, cours de yoga, atelier mandala,... L'idée est de créer des occasions de rencontre, de la solidarité,... sans que cela ne soit imposé formellement comme une condition de l'occupation des lieux. Par ailleurs, nous souhaitions vraiment éviter que cet immeuble d'habitations ne se transforme en lieu de soins. Il s'agit d'un espace clairement différencié de « Entre Mots » qui lui est dédié à la santé psychiatrique.

SF **Comment appréhendez-vous le ressenti des occupants ?**

BVT De façon assez étonnante, il y a à la fois peu de contacts entre les personnes et un lien très fort qui les unit. Par exemple, la cohabitation entre locataires et propriétaires est d'un apport précieux. Les propriétaires ont une attention plus grande à l'entretien du bâtiment. Il existe une entraide spontanée entre occupants qui tient notamment à leur volonté de maintenir une bonne image dans le quartier. Au départ du projet, les habitants du quartier ont été un peu méfiants par rapport à l'arrivée de ces nouveaux occupants. La folie inquiète. « Mes enfants pourront-il continuer à aller seuls à la boulangerie du quartier ? » Voici le genre de question qui nous avait été posée. Après coup, on s'aperçoit que la cohabitation fonctionne très bien.

On constate également que le projet dispose d'une taille idéale. A 3 ou 4, on est obligé de s'entendre, voire de s'entraider, or nous avons affaire un public qui éprouve des difficultés sur le plan relationnel. Une dizaine d'occupants, cela laisse plus de liberté dans la façon dont les relations s'organisent et en même temps cela permet de représenter un ensemble avec lequel le quartier doit compter. Par exemple, les habitants de Aldogî sont devenus des clients réguliers de la boulangerie dont je vous parlais à l'instant. Ils ont trouvé leur place dans le quartier.

Beaucoup de parents étaient inquiets quant à l'avenir de leurs enfants et le projet Alodjî a permis de les apaiser. Des usagers nous ont dit : « enfin je peux vivre dans un endroit où je sais que je vais pouvoir mourir ».

SF **Fort de bilan positif, est-ce que vous envisagez d'étendre cette expérience ?**

BVT Nous nous lançons dans un partenariat à trois. L'asbl Familia est propriétaire d'un terrain à Ottignies et souhaite y créer des espaces de réception et de convivialité. La Fondation Alodgî veut proposer entre 14 et 15 logements pour son public. Tandis que la Société de Logements publics « Notre Maison » y construira une vingtaine de logements, une partie à la vente et une autre à la location. La réunion de différents partenaires permets de réaliser des économies d'échelle non négligeables.

↑ **vue arrière de la maison Alodjî à Ottignies**

Hygiène et habitation au XIX^{e} siècle

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



Continuons notre parcours dans les recommandations techniques de l'action publique en matière de logement. Comme le lien entre santé et logement est au coeur du présent numéro, revenons sur les mesures prises au nom de l'hygiène au milieu du XIX^{e} siècle. La stratégie hygiéniste de prévention de la santé publique constitue en effet la première intervention publique dans l'espace du logement.



L'hygiénisme

L'industrialisation de nos régions entraîne d'importants mouvements de population. Le rapide accroissement démographique des villes et centres industriels conduit à une occupation excessive des bâtiments existants et à la construction de logements spéculatifs de piètre qualité. Ainsi, la majorité des familles avec enfants vivent dans une seule pièce sans commodités ! Par leur pratique professionnelle, les médecins sont aux premières loges pour établir une corrélation entre l'insalubrité des quartiers ouvriers et la santé de leurs habitants. Mais les moyens thérapeutiques de l'époque sont limités. Il faut attendre la fin du XIX[e] siècle pour connaître les causes de nombreuses maladies avec la découverte des bactéries et les principes de contagion entre individus. Faute de pouvoir guérir, le mot d'ordre est donc de prévenir les maladies.

Les médecins élargissent leurs champs d'action pour devenir les experts des autorités publiques. Ils insistent sur l'importance des facteurs environnementaux dans le développement des maladies : humidité du sol et de l'air, qualité de l'eau, absence d'ensoleillement, mauvaise aération,... Les médecins proposent la mise en place de dispositifs de prévention et de soins visant à soigner la population dans sa globalité. Ce principe est le point de départ de la croisade hygiéniste du XIX[e] siècle. Les conditions de vie de la classe ouvrière sont en effet un élément clé du libéralisme politique né de la révolution française. La bonne santé des travailleurs apporte des gains économiques, sociaux et politiques à l'ensemble de la société : elle fait tourner l'économie, réduit les dépenses sociales et évite les mouvements sociaux !

Le Conseil supérieur d'hygiène

Sur la suggestion de médecins, un Conseil central de salubrité publique est créé en 1836 pour étudier les questions d'hygiène publique et les améliorations à proposer pour arrêter les maladies épidémiques et endémiques. La spécificité du Conseil est son approche globale des questions de santé publique. Ses différents pans — conditions de vie, travail, alimentation,... — sont discutés par une diversité d'experts : médecins, fonctionnaires, architectes, ingénieurs, professeurs,... Au sein du Conseil, une commission est chargée d'enquêter sur l'état des habitations ouvrières à Bruxelles. Elle comprend un médecin, un architecte et Edouard Ducpétiaux (1804-1868), inspecteur des prisons et des établissements de bienfaisance. Cette enquête constitue la première étape d'une longue série de constats sur les mauvaises conditions de vie des travailleurs. Elle conclut par la nécessité de créer des habitations convenables afin d'améliorer les conditions physique, morale et intellectuelle de la classe ouvrière.

Si cet avis du Conseil n'est pas suivi de mesures gouvernementales concrètes, E. Ducpétiaux affine son projet de société d'habitations destinées à la classe ouvrière. Son « Programme pour la construction de maisons d'ouvriers » parait en 1846[1]. Synthèse d'études anglaises et françaises, il y détaille les principes généraux de conception des habitations ouvrières et leur mode de réalisation afin de « donner de l'espace, de l'air, de la lumière, du soleil aux habitations ». En 1849, le Conseil central de salubrité publique se transforme en Conseil supérieur d'hygiène[2]. Il adopte lors d'un congrès général à Bruxelles en 1852 les « Conditions générales pour la construction de maisons d'ouvriers » qui reprend les principaux éléments techniques du programme d'E. Ducpétiaux.

« Conditions générales pour la construction de maisons d'ouvriers »

Les théories médicales de l'époque partent du principe que les maladies sont causées par une atmosphère saturée de « miasmes » ou « souillures de l'air », nés de substances organiques en putréfaction et transportés par l'air. A la fois la cause des maladies et leur manifestation par les odeurs dégagées, les « miasmes » doivent être éliminés par des mesures techniques portant sur le renouvellement d'air, la gestion des eaux usées et l'ensoleillement. Ainsi, pour le groupement des habitations, les impasses et les maisons mitoyennes « dos-à-dos » qui n'ont qu'une seule façade sont déconseillées vu leur ventilation limitée. L'installation de réseaux de distribution d'eau et d'égout public est préconisée. La largeur des rues, cours ou jardins doit être au minimum égale à la hauteur de la façade des immeubles afin de donner l'éclairage nécessaire.

Parmi les mesures préconisées pour l'organisation intérieure des habitations, la plus emblématique fixe le volume minimum habitable à 14 mètres cubes par personne afin de garantir le renouvellement de l'air intérieur. Cette imposition conduit à un volume minimum de 30 m³ pour une chambre de réunion ou à coucher de 2 personnes, soit 12 m² de superficie pour une hauteur d'étage de 2,60 mètres. La hauteur minimale sous plafond conseillée est cependant de 3 mètres. Pour éviter la propagation des « miasmes » des eaux ménagères et des matières fécales, la cuisine/buanderie et les latrines sont rejetées à l'extérieur de la partie habitable. A défaut d'égout public, ces eaux sont recueillies dans des fosses ou citernes étanches afin d'éviter la contamination des puits ; les matières organiques étant recyclées dans les jardins et les champs. La superficie préconisée pour les fenêtres est au minimum d'1/20 du volume de la pièce, soit 1,50 m² pour 30 m³, ce qui équivaut à 1/8 de la superficie d'une chambre de 12 m². Le milieu du XIX[e] siècle voit ainsi la mise en place d'une première normalisation des logements. Si la plupart des architectes de l'époque sont plus préoccupés par les questions de styles que par les exigences de l'architecture domestique et de l'hygiène, cette première directive fait des hygiénistes les précurseurs des urbanistes et architectes modernes.

Une lente mise en application

Mais comme le Conseil supérieur d'hygiène n'est qu'un organe consultatif, ses recommandations sont peu suivies de concrétisations. Aucun arrêté royal n'en impose le respect ! Tant le libéralisme dominant de l'époque — qui s'accommode mal de l'intervention de l'Etat — que la volonté d'autonomie des pouvoirs locaux chargés de la salubrité du bâti freinent la mise en application des recommandations du Conseil. Une première loi est cependant adoptée en 1858 pour permettre l'« expropriation par zones » en vue de démolir les quartiers de taudis. Cette mesure sert cependant surtout à l'embellissement des quartiers centraux des villes et non à l'amélioration des habitations ouvrières. C'est avec l'intervention des Comités de patronage créés par la loi du 9 août 1889 que les recommandations du Conseil supérieur d'hygiène sont imposées aux ménages souhaitant bénéficier d'une réduction fiscale ou d'un prêt de la CGER[3]. Et ce n'est qu'après 1918 qu'un nouveau système technique commence à se généraliser avec le « tout à l'égout » et l'implantation de réseaux de distribution d'eau potable.

A partir de la fin du XIX[e] siècle, le Conseil supérieur d'hygiène perd progressivement ses prérogatives au profit de Conseils d'avis plus spécialisés. Sa spécificité originelle d'approche globale des questions de santé publique retrouve cependant aujourd'hui toute son actualité. Car seule une démarche pluridisciplinaire et transversale permettra de répondre aux actuels enjeux de développement durable de notre société !

1 Edouard Ducpétiaux (1846), *Projet d'association financière pour l'amélioration des habitations et l'assainissement des quartiers habités par la classe ouvrière à Bruxelles*, Ed.Méline, Bruxelles

2 Elisabeth Bruyneel (2009), *Le Conseil Supérieur de la Santé (1849-2009)*, Ed.Peeters, Leuven

3 J-M.Degraeve, « Une habitation ouvrière en 1900 », *Les Échos du Logement*, Mai 2015, pp. 36-37

↖ **Des impasses aux conditions de salubrité lamentables...**
← **...et des latrines communes à toutes les habitations « au fond de la cour » !**

INTERNATIONAL



Le Logement est une question de Santé publique

EXTRAIT DU RAPPORT 2016 SUR L'ÉTAT DU MAL-LOGEMENT EN FRANCE *
FONDATION ABBÉ PIERRE

Quand on est malade, on reste à la maison, mais quand c'est le logement qui rend malade ? » C'est par cette campagne de sensibilisation lancée en 2007 que la Fondation Abbé Pierre souhaitait attirer l'attention des citoyens sur les dégâts du mal-logement en matière de santé.

Les liens entre problèmes de logement et de santé sont évidents lorsque l'on se penche sur l'état de santé des personnes sans domicile, qu'elles dorment à la rue ou en habitat de fortune, ou encore qu'elles « tournent » entre les différentes formes d'hébergement. Il en va de même pour tous ceux qui vivent en bidonvilles, dans des conditions sanitaires les plus rudimentaires. On pense enfin aux ménages contraints d'habiter des logements insalubres, humides ou très dégradés, avec toutes les conséquences délétères connues sur leur santé (saturnisme, asthme, bronchites chroniques, allergies...).

Malgré leur interdépendance, logement et santé constituent aujourd'hui deux mondes séparés par les politiques qui les régissent, par leurs acteurs... Pourtant, des phénomènes comme l'allongement de la durée de vie, le développement de la médecine ambulatoire ou la sectorisation psychiatrique tendent à rapprocher ces deux questions. De plus, en matière d'accès aux soins comme d'accès au logement, la question des inégalités taraude désormais les deux secteurs et constitue une opportunité de rapprochement entre leurs acteurs.

Pour plaider en ce sens, ce chapitre documente le cercle vicieux entre problèmes de santé et de logement en prenant appui sur une vaste littérature scientifique autant que sur le vécu des personnes et des acteurs sociaux confrontés à ces enjeux.

Mal-Logement et Santé : le cercle vicieux

Être sans domicile : des conditions de vie très précaires qui dégradent la santé

Nettement plus courte que celle de la population générale, l'espérance de vie des personnes à la rue est, de toute évidence, le premier indicateur d'une santé dégradée. Le Collectif des Morts de la Rue indique que la moyenne d'âge au décès est de 49 ans chez les personnes sans domicile. Pour mémoire, ce collectif a comptabilisé le décès de 498 personnes sans domicile en 2014. Un chiffre sans doute très inférieur à la réalité, comme l'a montré une étude épidémiologique récente, qui estime le **nombre de morts de la rue à au moins 2 000 par an**.

Maladies respiratoires ou digestives, troubles du comportement alimentaire, maladies de peau, mais aussi problèmes de santé mentale : de nombreuses études ont déjà permis d'établir que les personnes sans abri souffrent d'un état de santé physique et mental particulièrement dégradé, aggravé par le manque d'hygiène et les addictions. Un tiers des sans-domicile, en Île-de-France, souffriraient d'un trouble psychiatrique sévère.

Les bidonvilles, quant à eux, situés aux marges de la ville, présentent souvent des risques sanitaires du fait de leur localisation et de la précarité des conditions de vie. Les acteurs de terrain constatent la recrudescence de certaines épidémies proches de celles présentes dans les camps de réfugiés. La mortalité néonatale en bidonville serait huit fois supérieure à la moyenne française et l'espérance de vie s'y établirait entre 50 et 60 ans. Des problèmes de santé que les expulsions à répétition ne font qu'accentuer.

* Pages 7 à 15 du 21e rapport annuel de la Fondation Abbé Pierre disponible sur le site http://www.fondation-abbe-pierre.fr.

Quand le logement rend malade

Si l'absence de logement est évidemment dangereuse pour la santé, vivre dans un logement dégradé peut l'être aussi. L'habitat indigne est ainsi à l'origine de nombreux troubles sur le plan sanitaire, les principaux risques étant les intoxications (plomb, monoxyde de carbone, radon…) et les pathologies allergiques ou respiratoires. **L'habitat indigne a aussi des conséquences sur le plan social et psychique** : dégradation de l'image de soi — liée à la dévalorisation du patrimoine et à la remise en cause du sentiment de sécurité dans le logement — et repli sur soi du ménage, avec le développement d'un sentiment de « honte » qui concerne aussi bien les adultes que les enfants.

Maladie emblématique du mal-logement, **le saturnisme est heureusement en recul**. En 2010, l'Institut de Veille sanitaire (InVS) montrait que sa prévalence chez les enfants âgés de 1 à 6 ans était évaluée à 0,11 % en 2008-2009, soit 5 333 enfants, contre 2,1 % en 1995-1996. Mais il est fort possible que le saturnisme soit sous-évalué faute de recherche active. Problème moins dramatique mais bien plus répandu, **la qualité de l'air intérieur est dégradée dans les logements trop humides**, un problème qui, quantitativement, excède largement celui des logements insalubres. D'après l'enquête nationale Logement 2013, 5,8 millions de ménages (soit 20,7 % des ménages) se plaignent de signes d'humidité sur les murs. La prévalence de l'asthme ou de symptômes respiratoires est associée à la présence de moisissures dans les espaces intérieurs.

Quant à **la précarité énergétique**, la Fondation Abbé Pierre a initié une étude sur ses impacts sanitaires, qui a confirmé la perception plus forte d'une santé dégradée par les personnes qui y sont exposées, une fréquence accrue de pathologies chroniques (bronchites, arthrose, anxiété, dépression, maux de tête…) et aiguës (rhumes, angines, grippe, diarrhées…) ainsi que des symptômes associés (sifflements respiratoires, crises d'asthme, rhumes des foins, irritations oculaires…). En 2013, 4 767 000 ménages, soit 11 026 000 personnes, se sont plaints d'avoir eu froid d'après l'Insee.

Un halo de fragilités liées à l'habitat qui affectent la santé

Au-delà des problématiques de mal-logement les plus manifestes, il convient de porter une attention particulière aux situations qui témoignent de fragilités à la fois sur le plan du logement et de la santé. **L'instabilité résidentielle des ménages par exemple a des conséquences non-négligeables sur la santé**. À l'hôtel, l'insécurité alimentaire est d'autant plus forte que le ménage a dû déménager souvent : près de 8 familles sur 10 en souffrent et même 10 % d'une insécurité alimentaire « sévère ». **Des taux d'effort trop élevés pour se loger peuvent également avoir des répercussions en termes de privation d'accès au soin.** Dans les situations de fragilité financière les plus graves et notamment **en cas de menaces d'expulsion, l'état de santé des personnes est directement impacté** (perte d'appétit, troubles du sommeil, symptômes d'anxiété…). Environnement dégradé, nuisances sonores, pollution atmosphérique… la localisation de l'habitat a également un impact majeur sur l'état de santé des personnes.

Quand les problèmes de santé génèrent ou aggravent des difficultés de logement…

Si les problèmes de logement ont des conséquences indéniables sur la santé des habitants, il arrive à l'inverse que **les problèmes de santé soient l'élément déclencheur (ou aggravant) d'une spirale de difficultés de logement**. On peut penser par exemple aux difficultés pour accéder à un logement en cas de handicap, de perte d'autonomie, de maladie… Vouloir accéder à la propriété, même après une longue maladie peut s'apparenter à un véritable parcours du combattant lorsqu'il s'agit de demander un prêt bancaire. Les discriminations dans l'accès au logement pour cause de handicap ou en raison de l'état de santé sont également loin d'être anecdotiques. **Des difficultés pour se maintenir dans son logement peuvent aussi apparaître dans le sillage des problèmes de santé** (et des dépenses imprévues qu'ils occasionnent). Il n'est pas rare, par ailleurs, que des personnes sortant d'une hospitalisation se retrouvent sans logement à l'issue d'une accumulation d'impayés et d'une procédure d'expulsion qu'ils n'ont pas été en capacité de suivre.

Des prises en charge sociale et médicale qui s'ignorent

Alors que, pour schématiser, « le mal-logement rend malade » autant que « la maladie rend mal-logé », les dispositifs publics censés y remédier restent quant à eux trop souvent hermétiques.

Quand les conditions de logement font obstacle aux soins

La vie à la rue transforme les repères et besoins des personnes. L'accès au soin et à l'hygiène passe « au second plan ». Ce rapport au corps distancié n'exclut pas toutefois l'expression d'un **sentiment de gêne ou de honte chez les personnes, freinant alors le recours aux soins**. En matière de soins dentaires, 7 % des sans-domicile ont ainsi déclaré ne s'être jamais rendus chez le dentiste. L'accès aux soins optiques reste de son côté une exception : parmi les personnes souffrant d'une déficience visuelle handicapante, 94 % n'avaient pas d'équipement optique ou un équipement obsolète.

La continuité des soins est parfois rendue impossible par les problèmes de logement. Lorsqu'ils sont sans lieu de convalescence à leur sortie d'hospitalisation, les sans-abri sont parfois contraints de retourner à la rue, ce qui affecte leur rétablissement. La prise d'un traitement à heure régulière devient particulièrement difficile (oublis, abandons…), notamment quand elle suppose des moyens de conservation spécifiques.

De même, des soins nécessaires sont empêchés lorsque les personnes vivent dans des conditions d'habitat très précaires, comme le montre la situation tragique d'une dame à qui est refusée une transplantation en raison de ses conditions d'habitat inadaptées. Des professionnels de santé ou médico-sociaux refusent parfois même d'intervenir, lorsque les personnes ne disposent pas de sanitaires dans leur logement ou que leur accès est problématique pour l'acte professionnel.

L'absence de logement personnel est particulièrement dommageable pour la santé des personnes fragiles, par exemple les **femmes enceintes**, chez qui l'errance est parfois à la source de grossesses pathologiques, ainsi que, après la naissance, d'une mortalité périnatale et infantile accrue, de difficultés du lien mère-enfant et de risques pour le développement psychologique de l'enfant. Une enquête a par exemple montré que, en 2013, 160 femmes avaient dû faire appel au 115 en sortant de la maternité Delafontaine à Saint-Denis, et 387 s'étaient trouvées « sans solution pérenne » d'hébergement ou de logement en sortant de l'hôpital André-Grégoire à Montreuil, soit trois fois plus qu'en 2011.

Quand la réforme de la psychiatrie ignore la question du logement

Depuis des années, les crises du logement et de la psychiatrie se sont alimentées conjointement. Un tournant majeur s'est opéré dans le champ de la psychiatrie avec la mise en oeuvre de la « **désinstitutionnalisation** » au cours des années 1960-1970, au profit d'une volonté d'intégration sociale du patient dans son environnement. C'est sur le principe de la « **sectorisation** » que s'est alors structurée l'offre de soins psychiatriques en France, sur la base d'une organisation territoriale de proximité. Toutefois, alors que le nombre de lits en hospitalisation à temps plein est passé de 120 000 à 55 000 en quelques décennies, **la prise en charge alternative des malades hors de l'hôpital n'a pas été suffisante** pour compenser ce mouvement.

Dès lors, l'accès limité à une offre d'hébergement ou de logement spécifique (en alternative ou en aval des soins hospitaliers) a de multiples conséquences, **de l'hospitalisation prolongée ou inadéquate au risque de retour à la rue en passant par des formes d'hébergement contraint par la famille** souvent démunie.

Faute d'accompagnement ou de repérage des difficultés, nombre de personnes souffrant de maladies mentales se retrouvent également **en difficulté pour se maintenir dans leur logement** ; en cas d'endettement locatif ou pour troubles du voisinage, elles finissent souvent par connaître l'expulsion et se retrouver à la rue. **30 % des personnes qui sont actuellement expulsées de logements sociaux le seraient en raison de troubles du comportement.**

Quand les difficultés de santé interpellent les acteurs de l'hébergement et du logement

En l'absence de coordination suffisante avec les acteurs du champ de la santé et du médico-social, les professionnels de l'hébergement et du logement se disent souvent « démunis » face à des problématiques qu'ils ne maîtrisent pas, percutés de plein fouet dans leurs pratiques.

D'après la loi, **toute personne sans abri en situation de détresse médicale**, psychique ou sociale a accès, à tout moment, à un dispositif d'hébergement d'urgence. Mais, comme le signale un travailleur social, « *ces critères se sont durcis. On doit juger des situations prioritaires mais, par exemple, qui est plus prioritaire entre une personne qui a du diabète et une femme enceinte ?* » La jurisprudence, en référé-liberté, apparaît peu favorable aux personnes vulnérables qui ont recours à la justice pour faire valoir leur droit à un simple hébergement. **La détresse médicale n'a ainsi pas été établie dans de nombreux** cas parmi lesquels : une pathologie cardiaque doublée d'une carte d'invalidité, « une maladie congénitale rare nécessitant un traitement médical quotidien », « un état de santé grave nécessitant des soins médicaux continus », une grossesse, des troubles psychiatriques, « une infection pulmonaire ainsi qu'un diagnostic d'hépatite B », ou encore la présence de très jeunes enfants (quelques mois) ou souffrant d'épilepsie…

Au sein des structures d'hébergement, également, la question de la santé des personnes accueillies est prégnante, sans que les personnels soient en capacité d'y faire face, en particulier lorsqu'ils sont confrontés à la douloureuse problématique des personnes accueillies en fin de vie. Les centres d'hébergement sont même considérés par certains comme les « **nouveaux asiles psychiatriques** ».

Mêmes alertes du côté des acteurs du logement. Parmi les problématiques d'habitat rencontrées, dans le parc Hlm comme dans le parc privé, les situations d'incurie, comme le « syndrome de Diogène », peuvent accaparer les professionnels sur des périodes très longues. Ces situations peuvent générer un sentiment de désarroi et d'impuissance, ainsi qu'un morcellement de la prise en charge.

Décloisonner les réponses

Bousculés par l'imbrication des difficultés et la massification des besoins, les institutions se renvoient la responsabilité de leur prise en charge : du médical vers le social, et réciproquement.

De l'hébergement au logement, proposer des réponses adaptées

Le virage ambulatoire impose de coordonner l'action médicale et sociale et requiert des savoir-faire particuliers au regard notamment de la faible expression de leurs besoins par les personnes en situation d'exclusion. À défaut de prise en charge par d'autres structures sanitaires et sociales, des dispositifs médico-sociaux spécifiques variés, de l'hébergement « à bas seuil » à l'appartement associatif, permettent d'assurer conjointement un hébergement, des soins et un suivi thérapeutique.

Certaines structures à « bas seuil » tentent de s'adapter en faisant évoluer leurs conditions d'accueil et de fonctionnement. C'est le cas entre autres au CHRS « Accueil Carteret » à Lyon, géré par l'association Alynéa, qui accepte les personnes sans condition, avec leurs addictions ou leurs animaux de compagnie, ou du CHU Milada dans le Val-d'Oise.

[…]

L'hébergement toutefois n'est pas un passage obligé. L'expérimentation nationale « **Un chez-soi d'abord** » vise ainsi depuis 2010 à favoriser l'accès direct à un logement des personnes privées de domicile atteintes de troubles psychiques sévères ou présentant des addictions. « *L'idée est que le logement a en soi des vertus sécurisantes et thérapeutiques* », explique un de ses coordinateurs.

Plusieurs enseignements encourageants peuvent être tirés. Tout d'abord, la pathologie ne prédétermine pas la réussite ou non du relogement. En décembre 2014, la DIHAL[1] précisait qu'après 2 ans d'expérimentation, 86 % des personnes logées occupaient toujours leur logement. Ensuite, les parcours de soin et la qualité de vie des personnes s'améliorent significativement. Enfin, peu d'incidents (notamment en lien avec le voisinage) ont été constatés en trois ans.

1 Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Ndlr).

« Aller vers » pour favoriser l'accès aux soins et au logement

Alors que nombre de troubles psychiatriques ne sont pas repérés, des pratiques d'intervention privilégiant l'« aller vers » doivent être favorisées pour permettre aux personnes souffrant de troubles psychiques lourds non diagnostiqués de renouer avec le soin. C'est notamment le rôle des **Équipes mobiles psychiatrie-précarité (EMPP)** : créées en 1995, elles interviennent directement sur les lieux de vie des personnes en précarité, dans la rue ou au sein des établissements sociaux.

Soigner les plus précaires c'est aussi mettre en place un réseau de professionnels autour de personnes souffrantes. Les initiatives, souvent de bon sens, sont nombreuses. Entre autres exemples au sein de la Fondation Abbé Pierre : la Boutique solidarité de Gagny a invité un médecin de ville à y tenir une permanence sur place, une fois par semaine. […] Autant les personnes en errance ou à la rue sont visibles dans l'espace public, autant les ménages en difficulté dans leur logement peuvent rester oubliés des acteurs sociaux. C'est pourquoi la **visite à domicile** est vertueuse. Le simple fait d'aller chez les personnes pour constater que les conditions de logement ne sont pas dignes peut réenclencher une démarche de demande d'aide pour des ménages.

Décloisonner les actions sur la santé et sur le logement

Confrontés depuis plusieurs années aux troubles de santé mentale de leurs locataires, les bailleurs ont aujourd'hui un défi à relever : faire évoluer leurs pratiques d'accompagnement pour maintenir dans leur logement des personnes qui posent des difficultés importantes de gestion (impayés qui s'enlisent, troubles du voisinage, agressivité…), comme pour y faire accéder de manière sécurisée des personnes qui ont des parcours chaotiques. C'est pour répondre à cette problématique que le **bailleur** Toit et Joie, entre autres, a souhaité, en partenariat avec l'association Aurore, expérimenter le principe d'**une équipe mobile chargée d'aller au devant des locataires en souffrance psychique**.

Les acteurs sociaux et médicaux doivent coopérer, mais **sans oublier les habitants eux-mêmes**. Or, la perception par certains ménages des risques sanitaires liés à la vétusté du logement apparaît parfois limitée, ce qui explique la persistance de **comportements contribuant à dégrader le logement** et la qualité de l'air intérieur (utilisation d'un chauffage d'appoint, obstruction

des bouches d'aération…). Dans ce contexte, la diffusion des connaissances sur l'état du logement, ses usages et leurs conséquences sur la santé constituent un enjeu majeur.

[…]

Les acteurs de la santé et du social s'accordent également sur la nécessité de promouvoir une approche intégrée des parcours de santé associant prévention, soin et prise en charge médico-sociale. C'est le cas avec des **approches partenariales**, par exemple entre le Grand Lyon et l'État, autour des liens entre santé psychique et logement, **visant à favoriser l'accès et le maintien dans le logement des personnes en souffrance psychique**. Ou des **réseaux de santé** dédiés aux personnes précaires et des **ateliers santé-ville** (ASV), lieu de mobilisation des intervenants dans les quartiers « politique de la ville ».

De la présentation de ces expérimentations se dégagent certaines constantes, qui sont le gage de leur réussite : **détection précoce, décloisonnement des pratiques sociales et médicales** sans tomber pour autant dans une confusion des rôles, « **aller vers** » pour atteindre des publics qui ne s'adressent pas aux guichets habituels, **développement d'une offre résidentielle adaptée** au suivi des pathologies des personnes précaires, **accès direct au logement** comme condition du rétablissement… Ces principes et pratiques mériteraient toutefois — pour être généralisés — un soutien politique fort au niveau national, des politiques de droit commun renforcées en matière de développement de logements accessibles, de rénovation des logements insalubres et une augmentation des moyens dédiés à l'accompagnement des personnes fragiles. Autant de conditions qui ont actuellement cruellement défaut, dans un contexte de réduction des coûts plutôt que de prévention en amont des processus d'exclusion.

Conclusion

Agir avant qu'il ne soit trop tard

La lecture des témoignages développés dans ce chapitre des personnes heurtées intimement par des problèmes en cascade, de logement ou de santé — souvent concomitants — **doit nous interpeller**. La réponse à leurs problèmes ne peut s'effectuer de façon séparée en intervenant alternativement sur leurs problèmes de logement ou de santé. Il faut agir sur les deux en même temps, sans quoi les efforts consentis risquent fort de s'avérer peu probants.

Procurer un logement à une personne souffrant d'addiction ou à un grand précaire, sans accompagnement social et médical adapté, peut contribuer à isoler le patient, voire conduire à une situation de « décompensation » et de dégradation de l'état de santé au moment d'emménager dans un logement stable.

Tout comme les personnes en difficulté sont aux prises avec des problèmes qui peuvent sembler insolubles, quand se cumulent la maladie d'un proche, la recherche d'un logement stable et le manque de revenus. Or, **les acteurs sociaux se débattent entre des logiques sectorielles qui se croisent trop rarement**. Ces défis, toujours complexes et chaque fois différents, **nécessitent un suivi individualisé, non-standardisé, par des professionnels de différentes disciplines**, jusqu'au domicile des personnes pour les atteindre là où elles sont, **avec leurs pathologies, leurs difficultés, leur singularité, leurs choix aussi**.

En définitive, le sort réservé aux personnes atteintes de diverses pathologies, en particulier des pathologies mentales, en dit beaucoup sur **l'inhumanité ou la grandeur de notre société et de son traitement des plus fragiles**. Inhumanité d'une société bien souvent dure avec les faibles, où l'on n'a pas toujours droit à une seconde chance, où le système social lui-même semble être devenu compétitif, attendant de ses « bénéficiaires » qu'ils se conforment à des injonctions multiples. Mais aussi grandeur quand ce système d'aide social, à bien des endroits, est capable de réinventer des filets de sécurité innovants pour ceux qui échappent à la protection sociale générale, s'efforce d'adapter les réponses aux personnes plutôt que l'inverse. Le problème réside principalement dans le fait que les mailles du filet de la protection sociale générale laissent échapper de plus en plus de personnes, qu'elles soient en situation irrégulière, handicapées physiques ou en souffrance psychique, chômeurs de longue durée ou non-indemnisés, ignorantes de leurs droits…

Il est temps pour l'opinion et les autorités de comprendre que **le mal- logement constitue insidieusement, à bas bruit pour des centaines de milliers de personnes, l'équivalent des scandales de l'amiante ou le saturnisme de demain**. Les liens de causalité ne sont pas toujours aussi simples, ni les conséquences aussi spectaculaires, mais ils existent bel et bien. Il est temps de prendre conscience que la rue tue. Trop de personnes meurent à la rue, faute de politique de logement et de santé à la hauteur de la situation. Pour les personnes mal-logées, l'errance à l'hôtel, l'assignation à résidence dans des taudis, les moisissures, l'humidité ou la précarité énergétique dégradent les murs et les gens qui les habitent.

D'après une étude récente de l'OFCE[2], le **surpeuplement, l'humidité ou le bruit augmentent chacun de 40 % le risque pour une personne de se déclarer en mauvaise santé, toutes choses égales par ailleurs. Ce pourcentage monte à 50 % pour les logements difficiles à chauffer**.

Dans un contexte global de réduction des dépenses publiques, une vision systémique et de long terme des politiques publiques doit rapidement être déployée. Si la santé de leurs administrés ne devait pas suffire à convaincre les pouvoirs publics d'agir vite, peut-être **l'amélioration des logements des précaires comme source d'économie pourrait-elle accélérer la prise de conscience**.

Si, comme nous l'avons indiqué ici, « le logement est une question de santé publique », il est temps d'**élargir la coalition pour le droit au logement**. Les professions médicales doivent en être des acteurs de premier plan pour plaider contre les expulsions locatives sans relogement, l'errance à l'hôtel ou en bidonvilles ou le maintien de familles dans des logements insalubres.

2 Observatoire français des conjonctures économiques (Ndlr).

Cardijn : une réhabilitation exemplaire pour un site historique

PAR JEAN DEMEULENAERE
Directeur technique à la Société de Logements de Mouscron

Le 8 juin 2017, la Société de Logements de Mouscron, présidée par Monsieur Laurent Harduin, inaugurait en présence de Monsieur Pierre-Yves Dermagne, Ministre du logement et Monsieur Alfred Gadenne, Bourgmestre la création de 25 logements au centre du village de Luingne. Cette épopée a permis la mise en valeur d'un site chargé d'histoire et l'intégration de logements publics dans un écrin de qualité, au centre d'une agglomération semi rurale.

La Société agréée…

Notre société est née en 2005 de la fusion de trois sociétés de logements de service public existantes sur le même territoire de la Commune de Mouscron — Luingne — Herseaux — Dottignies. Le patrimoine géré, constitué actuellement de 2.400 logements, représente 10 % du logement de l'entité.

Il est issu d'une part de l'essor industriel qui a développé la création de « logements à bon marché » entre les deux guerres, et qui a permis la sortie de terre de quartiers entiers tout en assurant parallèlement l'accès à la propriété aux personnes peu aisées dans le cadre de ce développement.

Il est issu d'autre part du développement urbanistique de l'après-guerre dans les années 50, et enfin les années 70 qui ont généré des programmes ambitieux de construction de logements.

Les cités étaient nées.

Ces trois périodes principales concentrent l'essor du développement patrimonial de notre société agréée de Mouscron, appelée dès sa création en 1927 « Société Logements à Bon Marché ». Elles représentent et caractérisent trois types de logements dont nous mesurons toujours au fil de leur gestion et de leur rénovation les qualités intrinsèques, ainsi que leurs défauts…

Le site Cardijn… un peu d'histoire

Le bâtiment originel qui constitue l'élément principal et central aujourd'hui conservé, est né au tout début du siècle passé des dons d'industriels français du Nord de la France et de la volonté des religieuses des Saints Anges de Néchin, actives principalement dans l'enseignement.

Dès 1913, les lieux sont mis à disposition des sœurs Franciscaines de Jésus qui fondent un orphelinat pour assurer l'accueil des enfants orphelins ou dont les parents étaient en grande difficulté. En 1969, le recrutement des religieuses faisant défaut, celles restantes prenant de l'âge, elles cessèrent leur activité au service des enfants tout en continuant à occuper les lieux.

Depuis 1995, l'asbl « Bâtiments Maison Cardijn », a poursuivi des activités sociales jusqu'en 2009, date à laquelle une grande partie du site a pu être acquise par notre société. Cette acquisition permettait de continuer le développement d'activités principalement dédiées au social, à l'image du nom de Cardijn, spécialement évocateur de l'engagement social de l'Eglise catholique.

↗ **Un espace de vie où il fera bon vivre**

➔ **Maintien et réhabilitation du bâtiment originel. Fragilisé par la démolition partielle.**

Parcours tranquille…

Alors que l'opportunité de créer de nouveaux logements suscitait un intérêt particulier, le projet pouvait être envisagé et s'inscrire dans un « nouvel ancrage communal » (programme budgétaire visant la création de nouveaux logements publics).

Notre ténacité était récompensée à la deuxième tentative, lorsque nous avons reçu la notification pour le financement du projet, soit un montant de 3.068.000 € hors frais pour les 25 logements. Le projet phare du moment pouvait dès lors se développer par la réhabilitation de ce site historique. La Société ne cachait pas son enthousiasme à la perspective de nouveaux logements, sachant qu'à défaut de réserve foncière constructible, ce projet présentait une réelle opportunité.

Le projet prévoyait la construction de 9 maisons unifamiliales (dont 2 destinées à la vente) et 3 appartements neufs ainsi que la rénovation de 13 appartements. Le schéma directeur impliquait la requalification selon les particularités de la volumétrie et des espaces de l'aile principale originelle, témoin de la richesse patrimoniale du site, mais aussi la démolition de tous les bâtiments ou parties de bâtiments annexes adossés au fil du temps et ne présentant pas d'intérêt architectural.

Bien que le fonctionnaire délégué ne partageait pas le même avis, nous avons défendu les qualités essentielles du projet et avons pu finalement concrétiser et valoriser la conservation du bâtiment historique réhabilité en 13 appartements. Douze nouveaux logements ont été intégrés sur le site, selon une articulation harmonieuse des nouveaux volumes associés aux anciens. La disparition du mur d'enceinte antérieur à la construction de l'aile principale réhabilitée, qui clôturait complètement le site, et l'implantation discontinue de ces nouveaux logements en front




INTERCONSTRUCT

à rue allait permettre l'ouverture de perspectives intéressantes et la remise en lien de l'espace public avec l'aménagement du site.

L'intégration du projet au quartier bien que bousculant les nombreux souvenirs de riverains, était affirmée.

Choix, atouts

Soucieux d'une approche sociale, économique et environnementale conjointes dans la conception du projet, l'équipe dirigeante du projet avec le concours du Bureau d'études J-L Notté avaient défini les options principales d'aménagement qui conditionneraient la typologie des logements et les liens des futurs résidents avec leur environnement :

— La majorité des appartements sont traversant, et bénéficient dès lors de points de vue différents et d'un ensoleillement préférentiel, tout en évitant la surchauffe.

— L'orientation privilégiée des locaux de jour, la compacité des logements neufs, l'inertie thermique en complément de l'isolation accrue (sans pour autant atteindre ni rechercher la basse énergie) sont autant de critères retenus dans le cadre du projet qui contribuent à une occupation qualitative de nos logements publics.

— La pérennisation des caractères du bâtiment originel est respectée en réinstaurant ses formes, ses matériaux et son aspect général suivant une approche pragmatique et esthétique.

Pratiquement, seuls les murs extérieurs sont conservés !

— La simplification technique individualisée des équipements de chauffage (chaudière gaz individuelle) et de ventilation (groupe double flux) même dans le cas des appartements permet une gestion plus aisée de ce nouveau site.

— Soulignons également l'utilisation de l'eau de pluie pour la buanderie et les toilettes, en complément d'une gestion des eaux de ruissellement et de leur tamponnement imposé par l'intercommunale active dans le traitement des eaux usées.

— L'intégration de « logements moyens » (logements destinés à des locataires ayant des revenus plus élevés), de logements pour propriétaires privés parmi les autres logements sociaux permet de favoriser la mixité sociale, ciment d'une intégration réussie.

— L'implantation décentralisée à l'intérieur du site d'une grande partie des garages individuels, a permis d'harmoniser l'intégration des nouvelles maisons unifamiliales dans le paysage urbain le long de la voirie ceinturant le site. Si cette option d'emplacements pour véhicules automobiles est toujours intégrée, les véhicules deux roues bénéficient également d'un espace spécifique.

— L'aménagement partagé par l'ensemble des locataires et riverains, inclut à la fois des aires d'espaces extérieures pouvant être occupées et des zones piétonnes entièrement compatibles avec l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, malgré la déclivité importante du site.

De plus l'aménagement des zones de jardins privatifs garants d'une intimité nécessaire, pour chaque maison unifamiliale ou chaque appartement situé au rez-de -chaussée, bénéficie à l'environnement général, d'autant plus que les clôtures végétalisées sont privilégiées.

Enfin les jardins au pied de l'ancien immeuble réhabilité contribuent également à son intégration dans les espaces verts publics, sillonnés par les piétonniers.

Cette année, une nouvelle chapelle, en remplacement de celle qui était existante sur le site, sera érigée dans un espace réservé en partenariat avec l'école professionnelle Saint-Henri de Mouscron.

Ecueils d'exécution

Comme dans toute exécution, de multiples problèmes classiques sont survenus. Un problème en particulier est cependant venu perturber le déroulement des travaux. Une fois les travaux de démolition terminés dans le bâtiment principal conservé et bien que le dispositif d'étançonnement ait été réalisé, un vent violent a emporté un pan de pignon. La violence et le rythme des rafales qui ont suivi nous faisaient craindre que d'autres murs ne cèdent et entraînent les autres comme un jeu de domino, mais Eole nous a préservés.

En conclusion

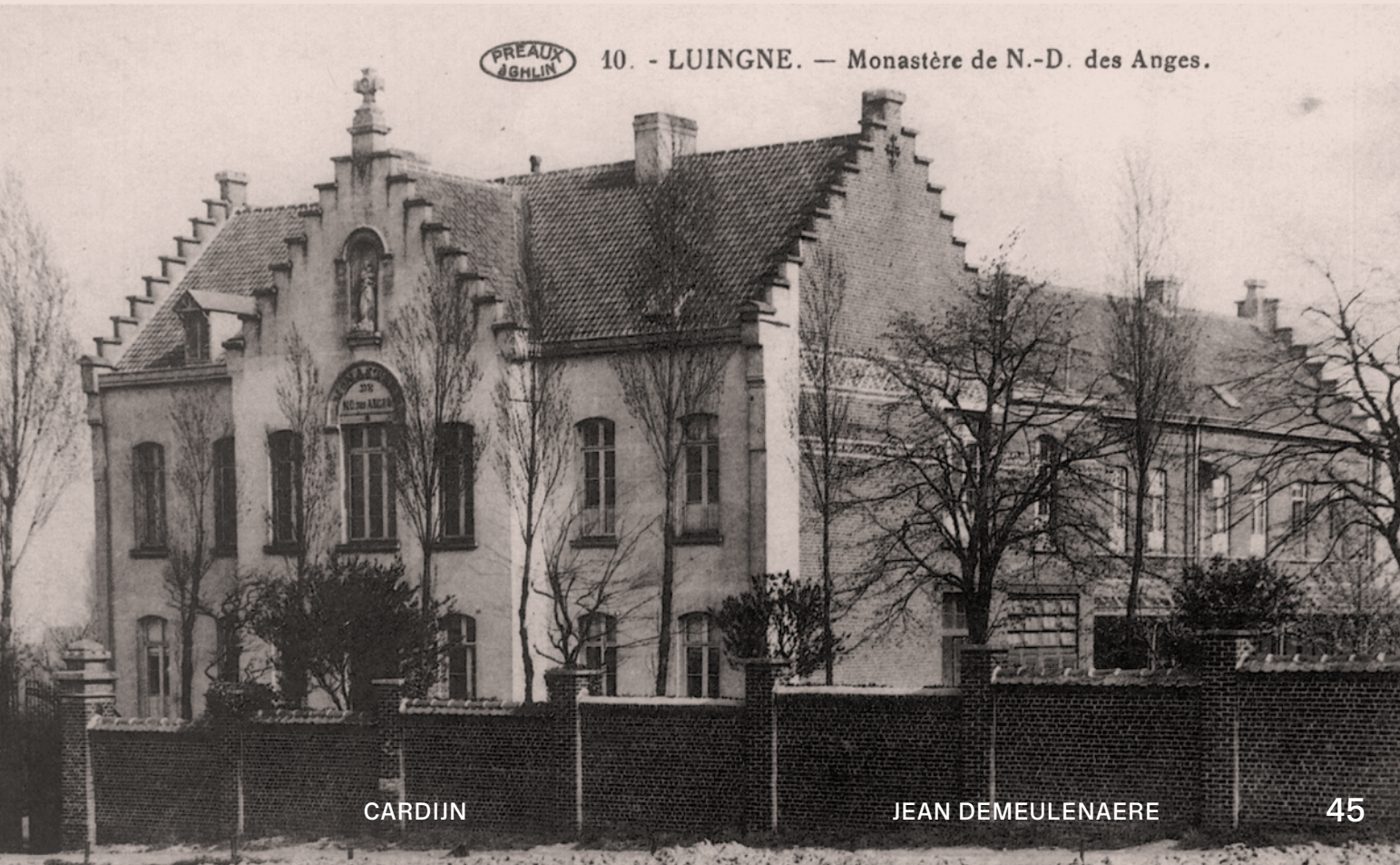
Bien que ce projet, associant création et réhabilitation d'un ancien site chargé d'histoire, assure le maintien de la mémoire et l'enrichissement de notre environnement, il ne faut pas oublier que l'impact financier d'un tel projet restera toujours le maillon faible en raison du surcoût de la rénovation.

Gageons que ce nouveau souffle donné au quartier par la réhabilitation du site puisse rester le témoin d'une réelle réussite où il fait bon vivre. ——

↗ Projet Bureau d'études J-L Notté

➔ La maison de campagne de la communauté de Notre-Dame des Anges à Tourcoing édifiée en 1898 fut reprise en 1904 par les Franciscaines de Jésus sous le nom de *Orphelinat des Saint Anges*.




PREAUX
10. - LUINGNE. — Monastère de N.-D. des Anges.

BAIL

CIV. HAINAUT (DIVISION DE CHARLEROI)[1]

(3E CHAMBRE)

28 JANVIER 2015

La législation urbanistique relève de l'ordre public. Il en résulte que l'objet d'un bail portant sur un bien ne satisfaisant pas aux exigences urbanistiques est contraire à l'ordre public et que le contrat de bail est entaché de nullité absolue. Lorsque le bien ne répond pas aux exigences édictées par le pouvoir régional, le juge peut également édicter la nullité du bail.

L'annulation du contrat opère avec effet rétroactif et oblige, en principe, les parties à remettre les choses dans leur état initial. Il en résulte que le bailleur doit restituer au preneur l'intégralité des loyers perçus. Cela n'empêche pas qu'il puisse prétendre, sur la base d'un enrichissement sans cause, à une indemnité d'occupation pour le bien loué.

1 Ce jugement a été publié dans le Journal des Juges de Paix, 2017/5-6, pp. 316 à 320.

ANTÉCÉDENTS DE FAIT ET DE PROCÉDURE — RECEVABILITÉ

Par contrat de bail écrit du 1er octobre 2012, enregistré le 18 janvier 2013, Monsieur F.M. a donné en location à Monsieur L.G. un appartement […] pour une durée de 3 ans prenant cours le 1er octobre 2012, moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 490 € et la constitution d'une garantie locative correspondant à 2 mois de loyers, sur un compte bloqué au nom de Monsieur L.G., laquelle n'a jamais été constituée.

Un état des lieux contradictoire a été établi en ces termes : « *Tout l'appartement est en état neuf !!! Aucun défaut a noté* (sic). *Chauffage type Poêle a Pelet* (sic) *sous garanti* (sic) *3 ans* ».

Par courrier recommandé du 30 décembre 2012, Monsieur F.M. invite Monsieur L.G. à constituer la garantie locative et à s'acquitter du montant des loyers dus pour les mois d'octobre à décembre 2012, sous peine de résiliation de la convention à ses torts conformément au prescrit de l'article 13 de celle-ci.

Par courrier recommandé du 10 janvier 2013, Monsieur F.M. rappelle à Monsieur L.G. ses obligations de paiement, fait état de ce que, selon les dires des voisins, le refus de paiement des loyers ferait suite à des « *fuites divers* (sic) », déplore n'avoir été informé de l'existence de ces fuites et informe l'intéressé de ce qu'il soumet la situation à l'appréciation du tribunal compétent.

Par courrier recommandé en réponse du 16 janvier 2013, le conseil de Monsieur L.G. relève que le loyer du mois d'octobre a été payé et justifie le défaut de constitution de la garantie locative par le refus d'intervention du CPAS au motif que l'immeuble n'est pas « *en règle avec l'urbanisme* ». Il recense les problèmes liés à l'humidité

du bien, aux infiltrations d'eau, à l'absence de compteur électrique et aux répercussions de la situation sur la santé des occupants. Il annonce l'intention de son client de mettre un terme à la convention conformément à l'article 2 de la loi sur le bail de résidence principale.

Par e-mail du 18 janvier 2013, Monsieur F.M. demande un rendez-vous en vue de trouver une solution amiable.

Par courrier du 22 janvier 2013, le conseil de Monsieur L.G. fait savoir que son client entend obtenir la résiliation du bail et être dégagé du paiement des loyers de novembre et décembre 2012. Il fait reproche à Monsieur F.M. d'avoir retiré le poêle à pellets.

A défaut pour les parties de s'être accordées sur les conditions de résolution de la convention de bail, Monsieur F.M. dépose une requête en date du 21 janvier 2013, devant Monsieur le juge de paix du deuxième canton de Charleroi, précisée en termes de conclusions déposées et visées le 11 mars 2013.

Dans ce cadre, il postule la résiliation de la convention de bail aux torts de Monsieur L.G. ainsi que sa condamnation :

— Au paiement d'une somme de 2.940 € à titre d'arriérés de loyers pour les mois d'octobre à mars 2013 ;

— Au paiement d'une indemnité de relocation égale à 3 mois de loyers, soit 1.470 € ;

— A libérer le bien « *dans le mois* » suivant la signification du jugement, sous peine de s'en faire expulser en ayant recours à un huissier de justice et à la force publique si nécessaire ;

— Au paiement d'une indemnité d'occupation de 490 € par mois à partir de la date du jugement jusque et y compris le jour où le bien aura été libéré ;

— Au paiement d'intérêts judiciaires sur les montants postulés, jusqu'au jour du paiement intégral et des dépens de la procédure.

Enfin, il postule la désignation d'un expert aux fins notamment d'émettre un avis au sujet des vices constatés, des dommages et de leurs causes.

Par conclusions visées le 4 mars 2013, Monsieur L.G. forme une demande reconventionnelle.

A titre principal, il conclut à la nullité de la convention de bail et postule la condamnation de Monsieur F.M. à lui payer la somme de 490 € en principal, perçue à titre de loyer du d'octobre 2012, à majorer des intérêts au taux légal à dater du 1er octobre jusqu'au parfait paiement.

A titre subsidiaire, il postule sa résiliation aux torts et griefs du Monsieur F.M. sur pied de l'article 2 de la loi sur le bail de résidence principale ainsi que la suppression des loyers dus depuis le mois d'octobre 2012 compte tenu de l'insalubrité des lieux.

Enfin, il sollicite la condamnation de ce dernier au paiement d'une indemnité fixée *ex aequo et bono* à la somme de 1.470 €, à titre de dommages et intérêts, outre les frais et dépens de l'instance.

Par jugement du 10 juin 2013, le premier juge reçoit les demandes et dit la demande reconventionnelle non fondée.

Ce faisant, il :

— Condamne Monsieur L.G. à payer à Monsieur F.M., à titre d'arriérés de loyers, compte arrêté au 31 mars 2013, la somme de 2.940 €, à majorer des intérêts judiciaires depuis le 21 janvier 2013 ;

— Prononce la résiliation du bail avenu entre parties aux torts et griefs de Monsieur L.G. à la date du 31 mars 2013 ;

— Condamne ce dernier à déguerpir des lieux au plus tôt huit jours après la signification du jugement et autorise l'expulsion ;

— Condamne Monsieur L.G. à payer à Monsieur F.M. la somme de 1.740 € à titre d'indemnités de relocation, à majorer des intérêts judiciaires depuis le 1er avril 2013 ;

— Déboute Monsieur F.M. de ses demandes visant une indemnité d'occupation et les dégâts locatifs.

Par requête déposée au greffe civil des tribunaux de céans le 8 août 2013, Monsieur L.G. interjette appel de ce jugement dont il n'a pas été porté à la connaissance du tribunal qu'il aurait été signifié.

Aucun appel incident n'étant formé, le tribunal statuera dans les limites de sa saisine.

DISCUSSION

1. QUANT À LA NULLITÉ DE LA CONVENTION DE BAIL

Monsieur L.G. conclut à la nullité de la convention de bail aux motifs que :

— Monsieur F.M. a réalisé des travaux dans l'immeuble après qu'il ait été incendié, sans l'obtention d'un permis d'urbanisme, violant de la sorte le prescrit de l'article 41, § 1er, 1°, du CWATUPE selon lequel nul ne peut sans permis préalable écrit et exprès du Collège des bourgmestre et échevins construire, utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes, démolir, reconstruire, apporter des transformations à un bâtiment existant ;

— Les normes d'habitabilité et de confort du logement n'étaient pas respectées.

Monsieur F.M. expose qu'il a « *seulement reconstruit le bâtiment tel qu'il était avant l'incendie* » et considère que ces travaux étaient dispensés de permis d'urbanisme en vertu de l'article 262, 3° du CWATUPE, car ils n'impliquaient aucune modification du volume construit ou de son aspect architectural. Il estime par ailleurs que l'appartement rencontrait les normes d'habitabilité et de confort.

En termes de conclusions, Monsieur F.M. expose avoir reconstruit le bâtiment (conclusions Monsieur M., p. 2 et 4).

Les travaux de reconstruction, étrangers à la notion de travaux d'aménagement visés à l'article 262, 3° du CWATUPE, nécessitent l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme en vertu de l'article 84, §1er, 4° du CWATUPE.

Il ressort à cet égard de la décision du CPAS de Charleroi du 7 novembre 2012 que « *le logement proposé n'est pas conforme car il n'y a pas de permis d'urbanisme : la demande de permis d'urbanisme est toujours en cours d'analyse* ».

Par courrier du 20 novembre 2013, la Ville de Charleroi écrit au conseil de Monsieur L.G. que Monsieur F.M. a introduit un permis d'urbanisme le 2 août 2012 et que l'instruction du dossier est suspendue depuis le mois de février 2013 car le dossier est incomplet et qu'il n'a pas répondu au rappel du 30 septembre 2013.

Monsieur F.M. a dès lors accompli des travaux alors que sa demande de permis d'urbanisme était en cours.

Force est de constater qu'en l'espèce les travaux de reconstruction ont été réalisés en contravention à la législation urbanistique qui relève de l'ordre public.

Il en résulte que dès la formation de la convention de bail, son objet était contraire à l'ordre public en ce qu'il portait sur un bien ne satisfaisant pas aux exigences urbanistiques.

Le contrat de bail est dès lors de nullité absolue.

Surabondamment, Monsieur F.M. expose que les travaux de reconstruction n'étaient pas terminés lors de l'entrée de Monsieur L.G. dans les lieux. Il conteste l'ampleur des problèmes d'humidité énumérés par ce dernier, mais reconnaît néanmoins en termes de conclusions la présence d'humidité dans un coin du salon, qu'il attribue à l'absence de protection du mur extérieur qui n'était pas, en raison de la continuation de certains travaux, couverts par des tuiles.

Force est de constater qu'à la formation du contrat, le bien litigieux ne répondait pas aux critères minimaux en matière d'étanchéité détaillés à l'article 13 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22*bis*, du Code wallon du logement, selon lequel ces critères sont respectés si le logement ne présente notamment pas d'infiltrations résultant de défauts qui compromettent l'étanchéité des murs.

Lors de l'entrée en jouissance, le bien ne répondait dès lors pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité et l'article 2 de la loi sur le bail de résidence principale est également enfreint.

Lorsque le bien ne répond pas aux exigences édictées par le pouvoir régional, le juge peut également prononcer la nullité du bail.

2. QUANT AUX CONSÉQUENCES DE L'ANNULATION

L'annulation du contrat opère avec effet rétroactif et oblige, en principe, les parties à remettre les choses dans leur état initial.

Dans ce cadre, Monsieur L.G. postule le remboursement du loyer relatif au mois d'octobre 2012 que Monsieur F.M. conteste avoir perçu.

Quant à Monsieur F.M., il considère que Monsieur L.G. a occupé le bien et reste dès lors redevable du loyer et de la garantie locative.

Concernant le loyer du mois d'octobre 2012, Monsieur L.G. produit un reçu libellé en ces termes « *Reçu loyer payé du mois d'octobre 2012. Adres* (sic) *m. sjs G. n° 52 à Mr M. F. 490 €. Aquité* (sic) » suivi d'une signature.

Monsieur F.M. n'a déposé aucune plainte ou formulé aucune demande en faux civil, de sorte qu'il sera tenu compte de cette pièce.

Partant, ce dernier sera condamné à restituer le montant de 490 € qu'il a perçu à titre de loyer, outre les intérêts à dater du 1er octobre 2012, cette date ne faisant pas l'objet de contestations.

Eu égard à ce qui précède, il ne sera pas fait droit à la demande de tenue d'enquêtes formulée par Monsieur L.G., laquelle ne présente plus d'intérêt dans le cadre de la résolution du présent bail.

Concernant l'occupation des lieux par Monsieur L.G., elle est établie à suffisance de droit pour la période allant du 1er octobre 2012 au 31 mars 2013, date arrêtée par le premier juge et non contestée par les parties.

« *La nullité d'un contrat de bail n'empêche pas que le propriétaire qui est tenu de restituer les loyers puisse prétendre, sur base d'un enrichissement sans cause, à une indemnité d'occupation pour le bien loué* » (Cassation, 10 mai 2012, juridat F-201205104).

Si des indemnités d'occupation ne sont pas demandées en termes de dispositif par Monsieur F.M., ce dernier a développé cette thèse dans les motifs de ses conclusions devant le premier juge et en degré d'appel en les postulant.

Tenant compte de la violation de l'ordre public par Monsieur F.M., de la durée d'occupation du bien par Monsieur L.G., de l'état du bien présentant un défaut d'étanchéité d'une façade au niveau du salon, de l'absence de compteur électrique individuel, du fait que Monsieur L.G. ne prouve pas avoir informé Monsieur F.M. de la présence d'humidité, il convient de fixer *ex aequo et bono* à 2.000 € la somme totale due en compensation de la jouissance du bien, après restitution de la somme de 490 €.

Il n'est pas tenu compte de l'absence de chauffage, Monsieur L.G. étant en défaut de démontrer que Monsieur F.M. aurait enlevé le poêle à pellets.

3. QUANT À LA DEMANDE DE DOMMAGES ET INTÉRÊTS

Monsieur L.G. postule, sur pied de l'article 2, §1er de la loi sur le bail de résidence principale, l'octroi d'une somme de 1.470 € à titre de dommages et intérêts au motif notamment qu'il a connu des problèmes de santé liés à l'humidité du bâtiment.

La seule pièce produite est un certificat médical daté de fin novembre 2012, par lequel le docteur J.C. atteste : « *Je soussigné Dr C. certifie avoir été consulté par Mr G. L. 2 x en 1 sem pour pr. Pulmonaire ainsi que pour sa fille* ».

Cette seule pièce ne suffit pas à établir le lien causal entre l'état de salubrité du bien résultant du défaut d'étanchéité d'une façade au niveau du salon, dont il a été tenu compte ci-dessus pour fixer le montant de la compensation due du fait de l'occupation du bien, et les problèmes de santé dont il est fait état.

Partant, cette demande n'est pas fondée.

Par ces motifs, le tribunal, statuant contradictoirement, en degré d'appel et dans les limites de sa saisine,

[…]

Reçoit l'appel et le dit partiellement fondé,

En conséquence,

Confirme le jugement entrepris en ce qu'il a reçu les demandes et en ce qu'il a dit non fondées les demandes visant une indemnité d'occupation postérieure au 31 mars 2013 et les dégâts locatifs,

Met à néant le surplus et réformant,

Dit partiellement fondées les demandes principales et reconventionnelles originaires,

En conséquence,

Dit que le contrat de bail du 1er octobre 2012 est nul, de nullité absolue,

Condamne Monsieur F.M. à payer à Monsieur L.G. la somme perçue à titre de loyer du mois d'octobre 2012, soit 490 € à majorer des intérêts moratoires au taux légal à dater du 1er octobre 2012 et judiciaires ensuite au même taux jusqu'au parfait paiement,

Condamne Monsieur L.G. à payer à Monsieur F.M. la somme de 2.000 € en compensation de l'occupation du bien susvisé durant la période allant du 1er octobre 2012 au 31 mars 2013, à majorer des intérêts judiciaires au taux légal depuis le 1er avril 2013,

Compense les dépens des deux instances.

[…]

COLOCATION

CONSEIL D'ETAT

ARRÊT N° 237.973 DU 20 AVRIL 2007

Une maison unifamiliale n'est pas réservée à des personnes apparentées. Les modes de vie contemporains créent des familles constituées de personnes non apparentées. La maison unifamiliale est donc destinée à accueillir des personnes qui vivent ensemble, comme en famille apparentée, dans le même logement.

Partant, l'ouverture de l'habitation unifamiliale à la colocation, c'est-à-dire à des personnes qui vont vivre ensemble dans l'immeuble en se partageant le loyer, en l'utilisant comme le font les membres d'une famille et qui sont peut-être les membres d'une famille, ne constitue pas un changement de destination contraire au permis délivré pour l'habitation unifamiliale. La colocation ainsi conçue ne crée pas un nouveau logement.

I. OBJET DE LA REQUÊTE

Par une requête introduite, par voie électronique, le 30 mai 2016, la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve demande l'annulation de l'arrêté ministériel du 24 mars 2016 par lequel le Ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions considère que la demande de permis d'urbanisme de Monsieur H.D., ayant pour objet le changement d'une maison unifamiliale en logements collectifs, [...], est sans objet. [...]

III. FAITS

1 Le 8 janvier 2015, la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve écrit aux époux D. que la maison [...], dont ils sont propriétaires, est occupée par des personnes non apparentées. La ville estime que la destination familiale prévue par le permis de bâtir du 8 février 1990 n'est dès lors pas respectée et demande que la destination unifamiliale du logement soit restituée pour le 30 août 2015.

2 Les époux D. répondent à cette lettre par courrier du 8 février 2015. Ils y indiquent que les occupants sont colocataires, qu'ils bénéficient d'un bail de 9 ans et qu'ils ne sont pas étudiants, mais qu'il s'agit de jeunes travailleurs.

3 Le 24 février 2015, la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve répond aux époux D. dans les termes suivants :

« *Comme indiqué dans notre lettre du 8 janvier dernier, le permis de bâtir a été délivré pour une maison unifamiliale. A vous lire, les six personnes qui y résident actuellement ne forment pas une famille. La notion d'unifamiliale est définie comme "une habitation de nature à héberger normalement une famille, soit un couple (voire une personne) et ses enfants ou éventuellement un couple (voire une personne seule) et un ou deux ascendants et/ou enfants et/ou*

conjoints ou compagnes ou compagnons voire petits-enfants tout en conservant à l'intérieur de l'habitation un projet de vie commune centrée sur le lien de famille et d'alliance" » (Tribunal de Nivelles, référé, 13 novembre 2001).

« *Nous avons été interpelés à plusieurs reprises par le voisinage concernant l'occupation non réglementaire et des désagréments engendrés par le manque d'emplacements de parking et des nuisances sonores.*

Le permis de lotir octroyé en date du 03 avril 1974 permet cependant une occupation collective. Dès lors, il convient de régulariser la situation par l'introduction d'un permis de minime importance ayant pour objet le changement d'affectation d'une habitation unifamiliale en logement collectif ».

4 H.D. introduit une demande de permis d'urbanisme pour le changement d'affectation de l'habitation unifamiliale en logement collectif.

5 Le 12 septembre 2015, le collège communal d'Ottignies-Louvain-la-Neuve refuse le permis d'urbanisme et indique au demandeur qu'il dispose d'un délai de 6 mois pour remettre les lieux en état, à savoir restituer à l'habitation son caractère unifamilial.

La décision de refus est motivée de la manière suivante :

« *Considérant que Monsieur D. a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien* [...], *et ayant pour objet le changement d'une habitation unifamiliale en logement collectif,*

[...]

Considérant que le bien est situé au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez [...],

Considérant que le bien est situé sur le lot n°... dans le périmètre du lotissement non périmé Hocaille Sud autorisé par le Collège du 03 avril 1974, modifié les 04 juin 1985 et 07 août 1989,

[...],

Considérant que le projet architectural n'entraînerait selon le demandeur aucune modification de l'aménagement intérieur de l'habitation, ni de la composition des façades ni du rapport P/S, et ne serait pas perceptible de l'extérieur,

Considérant qu'il ressort du plan cadastral que le permis d'urbanisme groupé délivré sur ce lot n°... a donné suite à la division de la parcelle bâtie en 4 parcelles distinctes,

Considérant que le changement d'affectation d'une maison unifamiliale en logement collectif nécessite le respect des dispositions du permis de lotir en matière de stationnement, en vertu des différences s'appliquant entre les besoins pour l'habitat unifamilial et les besoins pour le logement collectif,

Considérant que, en regard de la superficie bâtie de la maison concernée, le besoin de parkings aménagés sur la parcelle passerait de l'unité, dans le cas de l'habitation unifamiliale, à minimum 2 unités dans le cas d'un logement collectif,

Considérant que la demande ne prévoit pas l'aménagement d'un emplacement de stationnement supplémentaire sur la parcelle du demandeur, et qu'un tel aménagement n'est pas possible au vu de la largeur de la parcelle,

Considérant par ailleurs que la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve fait face à un déficit d'offre en maisons unifamiliales sur son territoire, ce qui entraîne un exode des jeunes ménages hors de la Ville,

Considérant que le diagnostic du schéma de structure communal réalisé en 2010 dans le cadre de la révision du document en cours a mis en évidence la réduction de la tranche d'âge 30-40 ans, et en corollaire de la tranche 0-11 ans, sur le territoire communal entre 1993 et 2010,

Considérant que le Collège communal s'est engagé à renforcer l'offre en logements pour les ménages avec enfants sur le territoire communal, et qu'une évolution d'une maison unifamiliale vers un logement collectif irait à l'encontre de la volonté communale de maintenir et renforcer l'offre en maisons unifamiliales sur le territoire communal,

Considérant que la partie basse du quartier de l'Hocaille est bâtie majoritairement de maisons unifamiliales et que les 3 maisons du projet se situent à l'interface entre le logement étudiant de la Rampe du Val et le quartier des maisons,

Considérant que le Collège ne souhaite pas non plus soutenir une éventuelle dérogation pour insuffisance d'emplacements de stationnement bas dans ce quartier qui résulterait du changement d'affectation demandé pour cette maison. »

6 Le 18 décembre 2015, H.D. introduit un recours au Gouvernement wallon, réceptionné le 21 décembre 2015.

7 Le 18 janvier 2016, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable.

8 Le 8 mars 2016, la direction juridique, des recours et du contentieux propose au ministre de délivrer le permis.

9 Le 24 mars 2016, le ministre, statuant sur le recours administratif, déclare que la demande de permis d'urbanisme ayant pour objet le changement d'une maison unifamiliale en logement collectif est sans objet.

Il s'agit de l'acte attaqué, qui est notifié à la requérante le 25 mars 2016 et reçu par celle-ci le 29 mars 2016. Il est motivé comme suit :

« [...]

Considérant que la demande vise l'occupation d'un bien par des personnes non apparentées ; qu'à titre d'information, ces personnes ne sont pas des étudiantes et sont domiciliées dans le bien ; qu'aucuns actes et travaux ne sont envisagés ou à régulariser ;

Considérant que l'instruction de la DGO4 – Direction juridique, des recours et du contentieux, ne remet pas en cause la nécessité de l'obtention préalable d'un permis dans le cadre de la présente demande ; qu'à travers sa proposition, elle se limite à préciser que "le changement de mode d'occupation d'un logement initialement unifamilial en un logement collectif constitue une création de logement soumise à permis en vertu de l'article 84, § 1er, 6° du Code" ; que cette motivation est insuffisante au regard des arguments développés à travers le présent recours ;

Considérant que la notion de "logement collectif" est définie dans le Code du logement, qui relève d'une police administrative distincte de celle applicable en l'espèce ;

Considérant que la colocation constitue un mode d'habitat communautaire résultant du choix des résidents de vivre ensemble (motivé par des relations personnelles circonstanciées) ;

Considérant que ce mode d'habitat trouve par nature sa place dans une habitation comme l'archétype d'une habitation unifamiliale avec jardin ; que ce mode d'habitat génère par nature une vie communautaire évidente, choisie par les occupants et qui est proche d'une vie en famille ; qu'en outre, pareille colocation se caractérise égale-

ment par sa réversibilité ; qu'elle n'annihile pas le retour à la vocation première d'habitation unifamiliale traditionnelle ;

Considérant que la demande ne génère pas un nombre d'habitants plus élevé que si l'habitation était occupée par une famille telle un couple avec leurs enfants étudiants ;

Considérant que, sur base de ces éléments, la situation de colocation visée en l'espèce ne crée pas un nouveau logement au sens de l'article 84, § 1er, 6° du CWATUP ;

Considérant, par ailleurs, que la colocation d'une habitation ne correspond à aucun des cas de changement de destination du bien visé par les articles 84 et 271 du CWATUP ;

Considérant que l'occupation en colocation d'une habitation n'est pas soumise en soi à permis d'urbanisme ; qu'en l'espèce, cette utilisation n'a pas engendré d'actes et travaux — tant au sein du bâtiment qu'au niveau de son enveloppe extérieure — qui seraient soumis à permis d'urbanisme ; que, pour ces motifs, la demande doit être déclarée sans objet.

[…] »

V. MOYEN UNIQUE

V.1. Thèse de la partie requérante

Le moyen unique est pris de la violation « *du permis d'urbanisme du 8 février 1990 (pièce n° 2), de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation de l'article 154 du CWATUPE, de la violation du principe de bonne administration par la violation du principe de légitime confiance* ».

La requérante estime que la partie adverse ne pouvait déclarer la demande de permis sans objet, dès lors que cette demande qui tendait à changer la destination de la maison unifamiliale, initialement autorisée par le permis d'urbanisme, en logement collectif, nécessitait la modification du permis originaire.

La requérante y voit une violation de l'article 154 du CWATUPE (sont punis d'un emprisonnement ou d'une amende ceux qui enfreignent de quelque manière que ce soit les prescriptions des permis d'urbanisme) et du principe de légitime confiance, qui « *implique nécessairement que la partie adverse ne puisse, ne fût-ce que tacitement, valider ou justifier une action contraire à la loi, en l'occurrence poser des actes contraires à un permis de bâtir* ». Elle ajoute ce qui suit : « *en tout état de cause, la partie adverse aurait dû motiver sa décision à cet égard ; qu'en effet, tout acte administratif doit reposer sur des motifs internes réels, exacts, pertinents et adéquats, qui doivent faire l'objet d'une motivation formelle ; que tel n'est pas le cas en l'espèce, dès lors qu'aucun motif n'est donné quant au respect du permis d'urbanisme initial* » ;

Dans le mémoire en réplique, la requérante précise qu'au sens courant, les notions de logement unifamilial et de logement collectif sont incompatibles.

Selon elle, la décision ne motive en rien que la modification prévue au permis ne soit pas soumise à autorisation. En se contentant de justifier qu'un logement unifamilial ou collectif ne modifie pas le nombre des habitants, la motivation est inadéquate.

Elle rappelle qu'elle n'invoque pas la violation des articles 84 et 271 du CWATUPE. Un permis devait être délivré en l'espèce parce qu'il s'agit d'une modification du permis de 1990. A défaut, l'article 154 du même Code est violé.

Dans le dernier mémoire, la requérante rappelle que l'article 154 du CWATUPE interdit d'enfreindre un permis de quelque manière que ce soit. Elle prétend que le permis n'aurait pas été délivré en 1990 si l'affectation projetée avait été celle de la colocation : on ne peut isoler des travaux non soumis à permis du permis initial autorisant la création de l'immeuble lui-même ; il serait inconcevable que celui qui a obtenu le permis de construire une maison unifamiliale puisse ensuite y ouvrir sans permis un restaurant de moins de 300 m² contraire au permis.

V.2. Examen

Le permis de bâtir du 8 février 1990 délivré par le collège des bourgmestre et échevins d'Otiignies-la-Neuve autorisée la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) R. à construire un immeuble à appartements et trois maisons unifamiliales sur un terrain sis rue […] à Louvain-la-Neuve.

Le permis mentionne bien la destination unifamiliale de la maison de la partie intervenante.

Une maison unifamiliale n'est pas réservée à des personnes apparentées. Les modes de vie contemporains créent des familles constituées de personnes non apparentées. La maison unifamiliale est donc destinée à accueillir des personnes qui vivent ensemble, comme en famille apparentée, dans le même logement.

Partant, l'ouverture de l'habitation unifamiliale à la colocation, c'est-à-dire à des personnes qui vont vivre ensemble dans l'immeuble en se partageant le loyer, en l'utilisant comme le font les membres d'une famille et qui sont peut-être les membres d'une famille, ne constitue pas un changement de destination contraire au permis délivré pour l'habitation unifamiliale. La colocation ainsi conçue ne crée pas un nouveau logement.

A ce sujet, l'acte attaqué contient les motifs suivants :

« *Considérant que la colocation constitue un mode d'habitat communautaire résultant du choix des résidents de vivre ensemble (motivé par des relations personnelles circonstanciées) ;*

Considérant que ce mode d'habitat trouve par nature sa place dans une habitation présentée comme l'archétype d'une habitation unifamiliale avec jardin ; que ce mode d'habitat génère par nature une vie communautaire évidente, choisie par les occupants et qui est proche d'une vie en famille ; qu'en outre, pareille colocation se caractérise également par sa réversibilité ; qu'elle n'annihile pas le retour à la vocation première d'habitation unifamiliale traditionnelle ;

Considérant que la demande ne génère pas un nombre d'habitants plus élevé que si l'habitation était occupée par une famille telle un couple avec leurs enfants étudiants ;

Considérant que, sur base de ces éléments, la situation de colocation visée en l'espèce ne crée pas un nouveau logement au sens de l'article 84, § 1er, 6° du CWATUP » ;

Cette motivation est adéquate.

Surabondamment, les changements de destination ne sont soumis à permis que s'ils sont visés par le Code. Celui-ci soumet à permis la modification « *de destination de tout ou partie d'un bien pour autant que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement en tenant compte des critères suivants :*

a l'impact sur l'espace environnant ;
b la fonction principale du bâtiment » (article 84, § 1er, 7°, du CWATUP).

La liste exhaustive des modifications de destination soumises à permis est fixée par l'article 271 du CWATUPE. Cet article ne fait pas référence au changement d'affectation prévu en l'espèce, de sorte qu'aucun permis modificatif n'était requis.

A ce sujet, l'acte attaqué contient le motif suivant :

« *Considérant, par ailleurs, que la colocation d'une habitation ne correspond à aucun des cas de changement de destination du bien visé par les articles 84 et 271 du CWATUP* ».

Cette motivation est adéquate.

L'article 154 du CWATUPE incrimine notamment ceux qui « *4° enfreignent de quelque manière que ce soit les prescriptions* [...] *des permis d'urbanisme* [...] ».

Cet article n'est pas applicable en l'espèce où aucune méconnaissance d'un permis d'urbanisme ne résulte de la décision attaquée.

Il s'ensuit que le moyen unique n'est fondé ni en ce qu'il est pris de la violation du permis de bâtir du 8 février 1990, de l'article 154 du CWATUPE et du principe de légitime confiance, ni en ce qu'il est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

(Rejet de la requête).

NOTE

DE LA COLOCATION VUE COMME UNE FAMILLE :

QUAND LE DROIT REJOINT UNE ÉVOLUTION SOCIOLOGIQUE

1 Position de la question. On a une vision plus ou moins claire de ce qu'est une colocation : le regroupement, au sein d'un même logement, de plusieurs personnes qui ne sont généralement pas unies par des liens affectifs ou du sang. Dans l'imagerie courante, il s'agit de jeunes travailleurs ou d'étudiants, qui décident d'habiter ensemble (pour des raisons pécuniaires ou simplement parce qu'ils s'apprécient), en signant un même contrat de bail ; ils partagent le séjour et les sanitaires, tout en disposant chacun d'une chambre privative.

Il reste que, sur le plan du droit, cette entité formée par les colocataires soulève une interrogation : a-t-on affaire, là, à une « famille » ? L'enjeu est d'ordre urbanistique notamment, en ce que toutes les habitations reçoivent, au moment de l'octroi du permis d'urbanisme, une « destination » à respecter : unifamiliale par exemple. En clair, une telle habitation unifamiliale peut-elle accueillir une colocation sans bafouer le prescrit urbanistique ? Telle était en substance la question posée au Conseil d'État dans la présente espèce. L'exposé (succinct) des faits de la cause s'indique au préalable.

2 La ligne du Gouvernement wallon. Alertée par les voisins probablement, la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve réalise qu'une maison affectée initialement à un usage unifamilial [2] est habitée en réalité par des colocataires (des jeunes travailleurs). Les autorités communales réclament dès lors le retour à la destination initiale. Tout à l'inverse, les propriétaires du logement déposent une demande de permis d'urbanisme tendant à autoriser le changement d'affectation des lieux. Face au refus de la commune, ils introduisent un recours au Gouvernement wallon. Lequel déclare la demande de permis d'urbanisme « sans objet » ; dit autrement, les intéressés n'avaient pas besoin de solliciter une telle autorisation. Pourquoi ? Tout à la fois parce que la colocation « *résult[e] du choix des résidents de vivre ensemble (motivé par des relations personnelles circonstanciées)* », qu'elle « *trouve par nature sa place dans une habitation* [...] *unifamiliale* », qu'elle « *génère par nature une vie communautaire évidente, choisie par les occupants et qui est proche d'une vie en famille* », qu'elle « *se caractérise également par sa réversibilité* » (et donc « *n'annihile pas le retour à la vocation première d'habitation unifamiliale traditionnelle* ») et, enfin, qu'elle « *ne génère pas un nombre d'habitants plus élevé que si l'habitation était occupée par une famille telle un couple avec leurs enfants étudiants* » [3]. Traduction : une demande de changement d'affectation n'était pas nécessaire puisque, assimilée à une vie de famille, la colocation ne modifie en rien l'affectation (unifamiliale) de départ. C'est cette décision qui a été entreprise par la ville devant le Conseil d'État.

3 L'arrêt du Conseil d'État. C'est peu dire qu'on attendait avec impatience la position officielle de notre haute juridiction administrative. Celle-ci, en un mot, valide le raisonnement (audacieux) de la Région. « *Une maison unifamiliale n'est pas réservée à des personnes*

2 Le bien est sis dans le quartier plutôt résidentiel de l'Hocaille de Louvain-la-Neuve.

3 Ce qui devrait maintenir au même niveau le charroi automobile (et, subséquemment, le besoin en places de stationnement).

apparentées. Les modes de vie contemporains créent des familles constituées de personnes non apparentées. La maison unifamiliale est donc destinée à accueillir des personnes qui vivent ensemble, comme en famille apparentée, dans le même logement », estime le Conseil d'État. « *Partant, l'ouverture de l'habitation unifamiliale à la colocation, c'est-à-dire à des personnes qui vont vivre ensemble dans l'immeuble en se partageant le loyer, en l'utilisant comme le font les membres d'une famille et qui sont peut-être les membres d'une famille, ne constitue pas un changement de destination contraire au permis délivré pour l'habitation unifamiliale* ».

4 Une affectation urbanistique inchangée. Quelle appréciation porter sur cet important arrêt ? Globalement, il mérite d'être approuvé. En droit [4], le changement de destination d'un bien est certes soumis à permis d'urbanisme [5], mais uniquement si la modification projetée figure sur une liste (exhaustive et prédéterminée) [6]. Or, nulle part cette dernière n'envisage le cas de figure de la transformation d'une unifamiliale en colocation. Ce qui n'est pas interdit est donc permis. Et, même, violation du permis initial il n'y pas puisque, suivant le Conseil d'État, l'affectation des lieux n'a pas évolué (malgré le changement d'occupation). Enfin, le permis d'urbanisme s'imposait d'autant moins que le bien n'a subi aucun travaux (à la faveur du passage à la colocation).

5 Éviter la discrimination. Plus généralement, aucun texte de loi — dans le domaine du logement à tout le moins — ne circonscrit la famille au noyau conjugal ou affectif (et, même, ne prend la peine de la définir, tout simplement). Ne serait-il pas discriminatoire dès lors d'écarter certains groupes (les colocataires) au seul motif qu'ils ne partagent pas la même couche ? N'hypertrophie-t-on pas la dimension sexuelle d'une communauté de vie, au détriment d'autres types de liens ? Si l'on entend par famille un noyau de vie bienveillant à l'intérieur duquel les individus trouvent soutien mutuel et épanouissement, ne faut-il pas admettre que la colocation peut s'en rapprocher ?

Dans un registre approchant (quoique plus technique), faut-il rappeler que, depuis dix ans déjà, la réglementation wallonne sur les normes de salubrité répute individuel tout logement « de type unifamilial » occupé par moins de cinq colocataires majeurs [7] (ce qui a pour effet de l'exempter de la procédure du permis de location aussi bien que des exigences de fond — plus strictes — inhérentes au logement collectif [8]) ? Et, par un procédé qui tient quelque peu de la régularisation législative, cette dispense a été récemment coulée dans le texte même du Code du logement [9]. À cette occasion, le législateur wallon a précisé que ce mode d'habitat groupé « s'inscrit dans un logement de type unifamilial sans forcément une modification de celui-ci pour permettre la colocation » [10] ; sans le vouloir [11], il fait donc écho aux faits de la cause annotée, tout en préfigurant le présent arrêt du Conseil d'État.

6 Famille et colocation : un rapprochement mutuel. Sociologiquement, ces deux pôles que sont la colocation et la famille, présentés comme éloignés, tendent aujourd'hui à se rejoindre. Détaillons.

D'une part, la colocation n'a généralement plus rien de ce regroupement purement circonstanciel d'individus ne se connaissant pas et mus uniquement par le souci de diluer certains frais fixes (et se séparant aussi vite que le groupe s'est formé). En proportion croissante, les colocations naissent aujourd'hui d'initiatives concertées et mûries de longue date ; elles sont sous-tendues par un véritable projet de vie, imposant aux habitants la signature d'un pacte de colocation (à l'effet de déterminant leurs droits et obligations respectifs [12]), le tout dans le plein respect d'une charte ou d'un règlement d'ordre intérieur (qui organise — de manière étroite parfois — le vivre-ensemble [13]). La multiplication de ces documents atteste à suffisance de l'existence d'un lien fort entre consorts et d'un mode de vie intégré. À preuve ou à témoin, la conclusion d'un tel pacte sera très probablement érigée (par le futur décret portant régionalisation du bail [14]) en préalable obligé pour les colocataires en Wallonie [15].

Dans l'autre sens, et c'est plus connu naturellement, la famille traditionnelle elle-même ne cesse de se transformer, sous l'effet conjugué du divorce et de la recomposition des ménages, notamment. À cette aune, qui pourrait encore soutenir que la colocation offre, par principe, moins de stabilité qu'une famille classique ?

7 Dépasser l'acception sexuelle ou affective de « l'unité de résidence » à Bruxelles. Ce débat trouve une illustration éloquente dans le droit de l'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale. Comme en Wallonie (*mutatis mutandis* [16]), « *modifier le nombre de logements dans une construction existante* » requiert permis d'urbanisme [17]. Mais quand « modifie »-t-on réellement le nombre de logements ? Installer dans une unifamiliale des colocataires revient-il à augmenter ce nombre ? Une colocation est-elle vraiment composée de plusieurs logements ? Pour répondre à ces questions, il convient de connaître en amont l'acception exacte donnée par le droit bruxellois au terme « logement » ; ainsi le très officiel Règlement régional d'urbanisme décrit-il le logement comme un « *ensemble de locaux destinés à l'habitation et formant une unité de résidence* » [18]. On le voit, il n'est fait aucune allusion au couple. Où est-il indiqué dès lors

4 La réglementation en vigueur à l'époque des faits est le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPe).

5 Art. 84, §1er, 7°, du CWATUPe. Voy. aujourd'hui l'art. D.IV.4, al. 1er, 7°, du Code de développement territorial (CoDT).

6 Fixée à l'art 271 du CWATUPe. Voy. aujourd'hui l'art. R.IV.4-1 du CoDT.

7 Art. 3 de l'arrêté du gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°*bis*, du Code wallon du logement, *M.B.*, 30 octobre 2007.

8 Art. 10, al. 2, 1°*bis* à 5°, du Code wallon du logement et de l'habitat durable et arrêté du gouvernement wallon du 3 juin 2004 relatif au permis de location, *M.B.*, 16 septembre 2004.

9 Art. 9, al. 2, 2°, remplacé par l'art. 5 du décret du 1er juin 2017 modifiant le Code wallon du logement et de l'habitat durable, *M.B.*, 18 juillet 2017.

10 Projet de décret modifiant le Code wallon du logement et de l'habitat durable, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., sess. 2016-2017, n° 773/1, p. 8.

11 Le commentaire des articles est antérieur en effet à la décision commentée (puisque le projet de décret modifiant le Code wallon du logement et de l'habitat durable a été déposé au Parlement le 27 mars 2017).

12 Un document de ce type, signé par tous les colocataires et revêtu de ce fait d'une pleine force contraignante entre eux, pourra par exemple arrêter la clef de répartition du loyer (en parts égales ? en fonction de la superficie de la chambre ? etc.), tout en tranchant la question de la garantie locative, de la division des charges,... La thématique de l'assurance incendie sera utilement traitée aussi dans le pacte (qui contracte ? qui paie les primes ? comment répartir la dette ?). Les colocataires gagneraient à imaginer également dans ce document des règles rendant plus fluide le départ prématuré d'un colocataire. Devraient aussi être évoqués la procédure destinée à trouver un remplaçant, le sort de la garantie locative payée par le locataire partant (la restitution ne pouvant être partielle, la constitution d'une « cagnotte » au sein de la colocation est suggérée), le remboursement d'éventuels dégâts locatifs intervenus dans le bien quitté (l'établissement d'un état des lieux intermédiaires —interne aux colocataires — permettra avantageusement d'éviter que le nouvel entrant soit désigné comme responsable des dégâts commis par le précédent), etc.

13 Ce règlement gouverne en effet les aspects les plus pratiques de la vie en commun (qui descend les poubelles ? qui fait la vaisselle ? qui fait les courses ? qui range ? etc.). La réussite d'un habitat collectif tient souvent à ce genre de « détail ».

14 Sur ce processus, voy. *infra* n° 9.

15 « Les colocataires signent un pacte de colocation » (art. 48, al.1er, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation).

16 Car, au sud du pays, le permis n'est exigé que si cette modification du nombre de logements est à la hausse (« créer un nouveau logement »), pas à la baisse ; voy. l'art. D.IV.4, al 1er, 6°, du Code de développement territorial.

17 Art. 98, §1er, al. 1er, 12°, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

18 Art. 2, 3°, du titre II.

qu'un logement ne pouvait pas, tout en continuant à former une seule unité de résidence, accueillir des colocataires ? La présence de différentes salles de bain, par exemple, est-elle nécessairement indicative d'une pluralité d'unités de résidence ? L'unité de résidence exigée doit-elle obligatoirement être de nature affective ou sexuelle ? Sans rien remettre en cause de l'importance de la famille strictement nucléaire, n'y a-t-il pas lieu, pour contrer la « désaffiliation » croissante dans nos sociétés gagnées par l'individualisme, de promouvoir d'autres types de solidarité ? N'est-on pas toujours en présence d'une seule unité de résidence lorsque plusieurs personnes décident de partager certains locaux vecteurs d'échanges sociaux, comme le séjour ? Il est donc temps, à notre sens, de dépasser l'acception exclusivement conjugale (*sens lato*) de l'« unité de résidence ».

8 Dissiper le flou terminologique. Cette préoccupation en amène une autre, relative au flou terminologique qui règne sur ce point dans nos réglementations [19]. Centrale pour la matière urbanistique (ne serait-ce que pour donner corps à la destination « unifamiliale » d'une habitation), la notion de famille n'est décrite nulle part dans le Code de développement territorial par exemple, pas plus, du reste, que le concept d'unifamiliale ou, même, de logement. Ce Code ne définit pas non plus toutefois la colocation ou le logement collectif, pour la raison simple qu'il ne les utilise pas. En tous cas, ce constat de carence terminologique explique que, aux fins d'étayer son argumentaire, la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve n'a eu d'autre choix que de recourir à la jurisprudence pour cerner les contours de l'unifamiliale [20]. Or, comme on le sait, l'enseignement d'un juge est propre à l'affaire en cause et n'est point généralisable (sans compter que la jurisprudence est hautement mouvante).

Pas davantage au sein du Code wallon du logement et de l'habitat durable, cette fois, la famille ne reçoit une ligne d'explication, alors même que le droit à un logement décent y est doctement promu « *en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles* » [21]. Ce dernier instrument, cependant, définit bien le « logement », vu comme « *le bâtiment ou la partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages* » [22]. Cette formulation appelle une double remarque.

— D'abord, le manque de transversalité entre outils normatifs (relevant du même niveau de pouvoir pourtant) est interpellant puisque le CoDT ne dit pas si, pour comprendre ses prescriptions, l'on est autorisé à se « rabattre » sur le Code du logement ; la traditionnelle indépendance des polices tend néanmoins à proscrire ce genre d'emprunt [23].

— Ensuite, cette définition ne brasse point l'idée de famille, mais celle de « ménage ». Ce vocable renvoie indubitablement à la thématique de la domiciliation [24] puisque, à cette occasion, la commune établit — après vérification *in situ* — une « composition de ménage ». Précisément, le ménage est approché de manière extensive dans la législation en question dès lors que la « résidence principale » (critère factuel décisif pour l'inscription) est « *soit le lieu où vivent habituellement les membres d'un ménage composé de plusieurs personnes, unies ou non par des liens de parenté, soit le lieu où vit habituellement une personne isolée* » [25]. Il s'en infère que les individus n'ont pas à entretenir de relation affective — ni *a fortiori* (puisque c'est indiqué en toutes lettres) de lien de parenté — pour former un seul et même ménage. L'inverse, du reste, trahirait une certaine incohérence dans la mesure où les pouvoirs locaux rangent souvent dans la même composition de ménage des personnes largement étrangères entre elles, au seul motif qu'elles habitent la même adresse (fût-ce à des étages différents).

Quoi qu'il en soit, dans la définition qu'il donne du ménage, le Code wallon du logement et de l'habitat durable décide de s'inscrire étroitement dans le sillage de cette législation fédérale [26]. Dès lors que, pour reprendre ses termes, forment ménage les personnes qui « *vivent habituellement ensemble* » (sans autre espèce d'exigence), on ne voit vraiment pas ce qui permettrait d'en exclure par principe les colocataires. À cet égard, le Code de développement territorial [27] déploie, à propos de l'opération (soumise à permis d'urbanisme [28]) de création d'un nouveau logement dans une construction existante, une explication qui va dans le même sens sémantique puisque le bien ainsi aménagé est destiné à « une ou de plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial » [29]. En revanche, la disposition précitée [30] qui répute individuel le logement unifamilial occupé par moins de cinq locataires [31] peut être vue comme introduisant une inégalité de traitement en ce qu'elle impose comme condition *sine qua non* que les habitants soient « plusieurs ménages » [32].

9 L'impact du futur décret wallon portant régionalisation du bail d'habitation. Ceci étant, les développements les plus récents de la législation wallonne s'apprêtent à combler ce manque (au moins en partie). Jusqu'alors fédérale, la compétence du bail d'habitation a glissé dans l'escarcelle des Régions à la faveur de la sixième réforme

19 « Mal nommer les choses, c'est ajouter au malheur du monde », prête-t-on à Camus.

20 Ainsi qu'on peut le lire dans l'arrêt du Conseil d'État.

21 Art. 2, §1er, al 1er (souligné par nous).

22 Art. 1er, 3°.

23 Sur cette thématique, voy. Chr. THIÉBAUT, « Les "petits" logements, du point de vue du permis d'urbanisme », *Échos log.*, avril 2016, p. 48 et s., Ch.-H. BORN et A.-S. RENSON, « Les relations du droit de l'urbanisme avec les autres polices administratives : de la guerre des polices à la police intégrée ? », *Le droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme 50 ans après la loi organique*, sous la direction de M. DELNOY et al., Limal, Anthemis, 2013, p. 383 et s., ainsi que N. BERNARD, « Les interactions (insoupçonnées) des polices du logement et de l'urbanisme », *Amén.*, 2015, p. 152 et s.

24 Ou, plus exactement, de l'inscription dans les registres de la population

25 Art. 3, al. 1er, de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques, *M.B.*, 3 septembre 1991 (souligné par nous).

26 « Ménage : la personne seule ou plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques » (art. 1, 28°).

27 « Par créer un nouveau logement dans une construction existante au sens du 6°, il faut entendre 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 kot 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 » (art. D.IV.4, al. 2).

28 En vertu de l'art. D.IV.4, al. 1er, 6°.

29 Si ce n'est que, par là, on a rendu plus difficile la « conversion » d'une habitation unifamiliale en colocation ; ce, à plus forte raison que, par rapport au CWATUPe, le CoDT a précisé que l'acte de modifier la destination du bien (soumis à permis d'urbanisme) englobait l'hypothèse de « la création dans une construction existante […] d'une chambre occupée à titre de kot » (art. D.IV.4, al. 1er, 7°) et que, de manière générale, « l'utilisation en tant que chambre d'étudiant occupée à titre de kot, d'une ou plusieurs pièces existantes est une modification de destination de tout ou partie d'un bien » (art. R.IV.4-1, al. 2). Par opposition, l'aménagement d'un habitat de type intergénérationnel ou kangourou inspire au législateur wallon nettement moins de méfiance que la colocation (étudiante) puisque « la création d'une seule chambre occupée à titre de kot au sens du 7° chez l'habitant n'est pas soumise à permis », elle (art. D.IV.4, al. 3, souligné par nous). Soulignons néanmoins que cette largesse, l'exonération de permis pour le logement intergénérationnel, semble contredite par la généralité des termes utilisés par l'art. R.IV.4-1, al. 2 (issu cependant du Gouvernement et, pour cette raison, à laisser inappliqué à notre estime en cas de contrariété aux dispositions proprement décrétales du CoDT).

30 Voy. *supra* n° 5.

31 Art. 3 de l'arrêté précité du gouvernement wallon du 30 août 2007.

32 Il est vrai que l'arrêté ne fait que se calquer sur la définition du logement collectif donnée par le Code du logement et de l'habitat durable (art. 1er, 6°). Voy. *infra* (n° 10) sur cette question.

de l'État (intervenue en 2014)[33]. Autorisée dès lors à édicter son propre régime locatif (pour le logement privé[34]), la Wallonie met la dernière main actuellement à un projet de décret portant régionalisation du bail, au sein duquel elle a inséré un chapitre 3 énonçant des « règles particulières relatives au bail de colocation ». Ce « bail de colocation » y est décrit comme « *la location d'un même bien par plusieurs locataires formant un ou plusieurs ménages ayant signé un pacte de colocation au plus tard le jour de la signature du contrat de bail, formalisée par la conclusion d'un contrat unique entre les locataires et le bailleur* »[35]. Entre autres éléments[36], on retiendra que la colocation peut parfaitement n'être composée que d'un seul ménage, alors même que « plusieurs locataires » occupent le bien. La chose se conçoit d'autant mieux que, par essence (et comme le renseigne le texte de loi lui-même), la colocation suppose la signature d'un *même* contrat de bail.

Notons toutefois que cette autre innovation qu'est le « bail étudiant »[37], lui aussi enchâssé dans le projet de décret wallon, ne fait aucune mention du concept de ménage (unique ou non), alors même qu'il comporte souvent plusieurs occupants signataires[38] et que, dans cette hypothèse, le régime de la colocation s'appliquera pour l'essentiel[39]. Or, même si l'arrêt annoté du Conseil d'État concerne des travailleurs, son enseignement est plus large ; il doit pouvoir prospérer à toutes les colocations formant une communauté d'existence plus ou moins soudée, quel que soit le statut de ses membres.

10 Interactions avec d'autres niveaux de pouvoir. On l'aura compris, l'évolution des modes de vie milite incontestablement (à nos yeux en tous cas) en faveur d'une certaine souplesse dans l'interprétation à donner aux thématiques traditionnelles de famille, de ménage et de logement. Si une telle pente devait être suivie, tout ne serait pas réglé pour autant, loin de là. C'est que ce concept de famille présente une interrelation étroite avec d'autres politiques, développées à d'autres niveaux de pouvoir (fédéral et européen principalement). Déjà malaisée à la seule échelle régionale, la coordination avec ces niveaux-là ne sera pas une sinécure ; au minimum, il convient d'éviter que la situation des colocataires en pâtisse.

— En premier lieu, on songe au taux des allocations sociales. De fait, l'indication d'une éventuelle « famille » unique risque de s'avérer piégeuse en ce qu'elle peut amener les organismes chargés de la délivrance des allocations sociales (C.P.A.S.[40], ONEm[41],...) à la conclusion (trop) rapide que les colocataires vivent en cohabitation, les privant par là du bénéfice du taux isolé. Il est cependant possible de faire pièce à cet argument. Car, au vu de la loi elle-même[42], la cohabitation requiert bien plus que la simple conclusion d'un même contrat de bail, fût-ce au sein d'un ménage unique ; il faut, en substance, que les intéressés vivent sous le même toit (plus exactement, partagent des espaces de vie *signifiants*, comme la chambre) et « *règlent principalement en commun leurs questions ménagères* » (c'est-à-dire collectivisent frais comme ressources, tout en accomplissant certaines tâches domestiques ensemble)[43].

— Des parlementaires wallons ont déposé il y a deux ans une proposition de résolution « appelant à fournir un cadre juridique sûr à la colocation », qui invitait plus spécifiquement, le Gouvernement à garantir que la participation d'un individu à un habitat groupé « *n'influence pas le taux appliqué lors du calcul du revenu de remplacement* »[44]. L'invite conserve toute sa pertinence. Peut-être d'ailleurs est-ce pour prévenir ce danger que la définition wallonne du logement collectif précise que celui-ci est nécessairement utilisé par « *plusieurs personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage* »[45] ; il reste que cette définition, encore consolidée récemment[46], va incontestablement à rebours de l'évolution sociologique susdécrite[47].

— Il y a lieu également de pointer l'article 215 du Code civil, qui instaure une protection au profit de « l'immeuble qui sert au logement principal de la famille », en sanctuarisant en quelque sorte le séjour des membres de ladite famille, même non signataires du bail ou non propriétaires du bien. Conçue originellement pour les époux, et ouverte depuis aux cohabitants légaux[48], cette disposition peut-elle être invoquée par des colocataires par exemple ? En l'état du texte, la chose semble douteuse. L'enjeu, toutefois, est d'une acuité moindre ici dans la mesure où les colocataires disposent bien chacun de leur *propre* contrat de bail (et sont donc déjà protégés par ce biais) ; il reste malgré tout à régler la question de la vente du bien appartenant à l'un des colocataires et décidée unilatéralement.

— Comment ne pas épingler en finale, et en montant d'un cran en quelque sorte, la Convention européenne des droits de l'homme ? En son article 8, §1er, cette dernière consacre *expressis verbis* le « droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de

33 Art. 6, §1er, IV, 2°, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, *M.B.*, 15 août 1980, inséré par l'art. 15 de loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la Sixième réforme de l'État, *M.B.*, 31 janvier 2014. Entrée en vigueur le 1er juillet 2014, la régionalisation du bail ne sera cependant effective qu'au jour où les Régions auront adopté une ordonnance ou un décret portant leur propre régime en ce domaine ; dans l'attente, les prescriptions fédérales trouvent toujours — et intégralement — à s'appliquer. Voy. pour de plus amples renseignements N. BERNARD, « Le bail d'habitation et la sixième réforme de l'État : tirer le meilleur profit de la régionalisation », *J.T.*, 2014, p. 421 et s., B. HUBEAU et D. VERMEIR, *Regionalisering van de federale huurwetgeving*, Leuven, Steunpunt Wonen, 2013 et N. BERNARD (sous la direction de), *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, Bruxelles, Larcier, 2014.

34 Le secteur du logement *social* est, pour sa part assujetti depuis longtemps aux prescriptions régionales ; voy. notamment l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du logement ou par les sociétés de logement de service public, *M.B.*, 7 novembre 2007.

35 Art. 40, 1°, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

36 Le lecteur intéressé trouvera des explications sur ce texte dans N. BERNARD, « La régionalisation du bail en Wallonie », *Jurimpratique*, 2017/2 (à paraître).

37 « Bail d'habitation relatif à la location d'un bien, par ou pour le compte d'un ou de plusieurs étudiants, dans le cadre de l'accomplissement de ses études et aux conditions du présent chapitre » (art. 50, 1°, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation).

38 Les étudiants locataires habitent majoritairement en groupe en effet.

39 *Cf.* l'art. 51, §2, al. 1er, de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation.

40 Pour le revenu d'intégration sociale.

41 Pour les allocations de chômage.

42 Art. 14, §1er, 1°, de la loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale, *M.B.*, 31 juillet 2002 et art. 59, al. 1er, de l'arrêté ministériel du 26 novembre 1991 portant réglementation du chômage, *M.B.*, 31 décembre 1991.

43 Sur la question, voy. entre autres N. STERCKX, « La cohabitation en matière de CPAS », *Trait d'union*, 2011/02, p. 19 et s., N. BERNARD, « De l'influence du mode de logement (la cohabitation) sur le taux des allocations sociales (et donc leur montant) », *J.T.*, 2011, p. 487 et s., ainsi que N. BERNARD, « La vie en commun — obligée — de réfugiés ne doit pas nécessairement être vue comme cohabitation (au sens de l'aide sociale) », obs. sous Trib. trav. Bruxelles, 21 janvier 2014, *Chr. D.S.*, 2015/3, p. 104 et s.

44 Proposition de résolution appelant à fournir un cadre juridique sûr à la colocation, déposée le 15 juillet 2015 par MM. HAZEE et HENRY, *Doc.*, Parl. w., session 2014-2015, n° 264/1, p. 9.

45 Art. 1er, 6°, du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

46 Art. 1er, a), du décret du 1er juin 2017 modifiant le Code wallon du logement et de l'habitat durable, *M.B.*, 18 juillet 2017.

47 Voy. aussi l'art. 9, al. 2, 2°, du Code wallon du logement et de l'habitat durable (pour la dispense de permis de location au bénéfice des logements de type unifamilial occupés par moins de cinq colocataires majeurs « ne constituant pas un seul et même ménage »), remplacé par l'art. 5 du décret du 1er juin 2017 modifiant le Code wallon du logement et de l'habitat durable, *M.B.*, 18 juillet 2017.

48 Art. 1477, §2, du Code civil, remplacé par l'art. 2 de la loi du 23 novembre 1998, *M.B.*, 12 janvier 1999.

sa correspondance »[49]. La Cour européenne en a tiré une ample jurisprudence[50] et, sur cette base, a condamné des États n'ayant pas pris les mesures adéquates pour freiner voire empêcher certaines expulsions de logement ; entre autres conséquences néfastes, celles-ci emportent, il est vrai, la dislocation du noyau familial[51]. Et, pour alimenter le parallélisme avec la colocation, signalons que la Cour de Strasbourg ne se montre pas insensible aux liens qu'ont pu tisser les habitants d'un même lieu/d'un même terrain (qu'ils soient unis par des attaches conjugales ou non) puisqu'elle a estimé, dans une affaire concernant les gens du voyage (qui ont pour trait culturel de se déplacer et stationner *en groupe*), qu'une éventuelle éviction de « leur » parcelle romprait l'équilibre des relations sociales[52].

— Ce n'est pas tout, tant s'en faut, sur le plan supranational. Quand on prend la peine de les lire avec attention, on constate que les conventions internationales proclamant quelque chose comme un droit au logement font, pareillement, référence à la « famille » du bénéficiaire. Qu'on pense par exemple à la Déclaration universelle des droits de l'homme, dont l'article 25, §1er, énonce : « *Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement* […] ». Il en va également ainsi du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, qui édicte : « *Les Etats parties au présent Pacte reconnaissent le droit de toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris une nourriture, un vêtement et un logement suffisants* […] » (article 11, §1er). Même chose pour l'article 16 de Charte sociale européenne révisée (précisément intitulé **« Droit de la famille à une protection sociale, juridique et économique »)** : « *En vue de réaliser les conditions de vie indispensables au plein épanouissement de la famille, cellule fondamentale de la société, les Parties s'engagent à promouvoir la protection économique, juridique et sociale de la vie de famille, notamment par le moyen* […] *d'encouragement à la construction de logements adaptés aux besoins des familles* […] ». Si, enfin, la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne ne relie pas explicitement le droit au logement par elle promu (article 34, §3) à la notion de famille, elle reconnaît elle aussi que « *toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale* » (article 7) ; sur pied de cette disposition, du reste, la Cour de justice a officiellement déclaré que « *dans le droit de l'Union, le droit au logement est un droit fondamental garanti par l'article 7 de la Charte* »[53].

— Cette convergence ne doit rien au hasard. Par delà l'individu *in se*, c'est son entourage proche que les textes entendent protéger. La vie privée est intimement enchevillée dans la vie familiale, l'une ne se concevant pas sans l'autre. L'habitat n'a de sens que s'il permet de réunir autour de soi les gens avec qui l'on a décidé sinon de lier sa destinée, à tout le moins de partager le même toit. Pour la vie ou pour un temps seulement ? À l'heure de l'accélération de la mobilité conjugale et résidentielle (voire professionnelle), où l'être humain se construit un parcours de vie (fait de différentes étapes choisies) plutôt que de suivre un chemin immuable et linéaire, cette interrogation perd à nos yeux de sa pertinence. L'important, en somme, est la communauté de vie du moment.

— À l'heure également où il est de bon ton de stigmatiser l'égoïsme ambiant, il apparaîtrait singulièrement peu consistant de la part des autorités d'exalter les vertus de l'activation, de la débrouille et de l'entraide des citoyens tout en freinant dans le même temps les initiatives d'habitat groupé qui, entre autres mérites, retissent du lien social. Un raisonnement analogue doit s'appliquer aux incessantes (et justifiées !) injonctions à la densification du bâti : dans un contexte fait de réduction de la consommation énergétique et à la fois de lutte contre l'étalement urbain, il faut mieux accompagner — pour ne pas dire encourager — ceux qui font choix d'habiter de façon groupée. L'enjeu n'est donc pas que social ; il touche à l'environnement et à l'aménagement du territoire également.

11 Un marqueur objectif (un « label » ?). Évitons, en finale, de verser dans l'angélisme. Plusieurs difficultés pratiques se poseront immanquablement (en termes de pression automobile[54] et de qualité de vie dans les îlots notamment) si l'on se rend à cet appel à la souplesse. Dans le cadre restreint de cette contribution, approfondissons-en une, qui n'est pas sans impact sur le plan du droit : c'est qu'on manque à ce stade d'un critère objectif permettant de faire le départ entre les colocations purement circonstancielles et celles, choisies, qui reposent sur un authentique projet de vie. Dans la ligne, certains propriétaires pourraient être tentés de profiter de la largesse réglementaire éventuellement accordée un jour pour « imposer » une colocation (artificielle) à des habitants qui n'ont en rien en commun et, de la sorte, se soustraire à la rigueur d'autres normes.

Peut-être, à cet égard, la récente introduction en Wallonie d'une définition de « l'habitat solidaire » (« *logement disposant d'au minimum un espace collectif et occupé par plusieurs ménages dont au moins un en situation de précarité sociale, disposant chacun d'au minimum un espace privatif, qui sont engagés entre eux, par écrit, dans un projet de vie solidaire à l'exclusion de tout autre logement collectif réglé par une législation particulière* »[55]) est-elle susceptible d'endosser ce rôle de marqueur ; pareillement, l'habitat solidaire à Bruxelles est, de manière obligatoire, « *sous-tendu par un projet de vie solidaire, initié ou non par une institution mais organisé dans un engagement écrit, une convention, un règlement d'ordre intérieur ou un autre instrument de ce type* »[56].

Pourrait aussi constituer un tel identifiant formel le « label » que, dans le cadre de la régionalisation du bail, le législateur régional entend créer et associer au logement étudiant en Wallonie[57] et, à Bruxelles (ou l'ordonnance a *déjà* été votée[58]), à l'habitat soli-

49 *Cf.* notamment K. GARCIA, « Le droit au logement décent et le respect de la vile familiale », *Rev. trim. dr. h.*, 2007, p. 1128 et s.

50 Voy. notamment les arrêts *McCann c. Royaume-Uni* du 13 mai 2008, *Stanková c. Slovaquie* du 9 octobre 2007 et *Wallová et Walla c. République tchèque* du 26 octobre 2006.

51 *Cf.* entre autres N. BERNARD, « Pas d'expulsion de logement sans contrôle juridictionnel préalable. La Cour européenne des droits de l'homme et le droit au logement », note sous Cour eur. D.H., 13 mai 2008, Mc Cann c. Royaume-Uni, *Rev. trim. dr. h*, 2009, p. 527 et s.

52 « L'obligation faite aux requérants, sous astreinte, d'évacuer caravanes et véhicules et d'enlever toutes constructions des terrains constitue une ingérence dans leur droit au respect de leur vie privée et familiale et de leur domicile […] Il en va d'autant plus ainsi qu'il s'agit en l'espèce de décisions ordonnant l'expulsion d'une communauté de près d'une centaine de personnes, avec des répercussions inévitables sur leur mode de vie et leurs liens sociaux et familiaux » (Cour eur. D.H., arrêt *Winterstein et autres c. France*, 17 octobre 2013, §143). Sur le thème, voy. entre autres O. DE SCHUTTER, « Le droit au mode de vie tsigane devant la Cour européenne des droits de l'homme : droits culturels, droits des minorités, discrimination positive », *Rev. trim. dr. h.*, 1997, p. 47 et s., ainsi que N. BERNARD, « Actualités du droit au logement des Roms et gens du voyage en Belgique », Droit communal, 2017, n° 2, p. 2 et s.

53 Arrêt Kušionová du 10 septembre 2014.

54 Encore que beaucoup de familles classiques possèdent *deux* voitures (une pour Monsieur, une autre pour Madame) et que, dans l'autre sens, les colocataires sont souvent jeunes et, pour cette raison, ne disposent pas tous d'un tel véhicule (surtout s'ils émargent encore aux études).

55 art. 1er, 39°, du Code wallon du logement et de l'habitat durable, inséré par le décret précité du 1er juin 2017 (souligné par nous).

56 Art. 2, §1er, 25°, du Code bruxellois du logement.

57 Il s'agit toutefois là d'un label « logement étudiant de qualité » (art. 53 de l'avant-projet de décret wallon modifiant diverses dispositions du Code civil relatives au bail d'habitation).

58 Le 18 juillet 2017.

daire[59], à l'habitat intergénérationnel[60] et au logement étudiant[61]. Les choses bougent, on le voit ; affaire à suivre assurément !

12 Un arrêt qui fera jurisprudence ? Pour cardinal que soit l'arrêt du 20 avril 2017, sa portée doit être replacée dans son juste contexte, sinon relativisée ; il serait abusif, dit autrement, d'en faire le point de départ d'une jurisprudence radicalement neuve. D'une part, en amont, parce que le Conseil d'État avait déjà tracé précédemment les linéaments de ce raisonnement, estimant que la transformation d'un bâtiment en immeuble comprenant plusieurs kots étudiants — vue comme « l'aménagement *d'un seul logement* destiné à être loué en colocation »[62] — n'avait pas pour objet la création d'un nouveau logement dans une construction existante[63]. D'autre part, en aval, parce que deux semaines à peine après la décision commentée, la même chambre du Conseil d'État (la treizième[64]) a adopté une position divergente, jugeant là que la conversion d'une maison d'habitation unifamiliale en six kots « *crée bien au moins un nouveau logement et requiert dès lors un permis* »[65].

13 De la colocation comme marqueur urbanistique ? Comment, en finale, expliquer ces différences d'appréciation ? Pas par le type de public concerné (étudiant par exemple) ou la nécessité d'effectuer des travaux mais, probablement, par la présence — ou non — d'un bail de colocation (absent dans la dernière espèce[66]). Pourquoi ? Parce que ce type de mise à disposition juriique du bien, précisément, est indicatif d'un partage de certains espaces (ou en apporte la confirmation formelle[67]), ce qui peut suffire à écarter le cas de figure de la création d'un « nouveau logement ». Aux yeux du CoDT, ce dernier doit en effet comporter « cuisine, salle de bain ou salle d'eau, wc, chambre » (en vue de répondre aux « fonctions de base de l'habitat ») et, surtout, être réservé à « à l'usage privatif et exclusif » de son ou ses occupant(s)[68]. Lue en creux, cette disposition revient à dire que si cuisine, salle de bain ou salle d'eau par exemple est mise en commun, on ne serait *pas* en présence d'un nouveau logement (ce qui dispense alors de permis d'urbanisme). Voilà donc le caractère matériellement autonome ou indépendant du bien (auto-suffisant par rapport à celui dont il est éventuellement issu et disposant à titre privatif de toutes les « fonctions de base de l'habitat ») érigé en critère déterminant pour pouvoir le qualifier de « nouvel ensemble ». À preuve ou à témoin, « *la présence d'un escalier intérieur toujours fonctionnel entre les combles tels qu'aménagés et le reste de la maison exclut la création d'un second logement indépendant* », a considéré *a contrario* le Conseil d'État, attentif au fait que, là, « *aucun dispositif de clôture ne sépare ces deux entités pour garantir l'intimité de leurs occupants respectifs* »[69]. Il faut, explique par ailleurs la haute juridiction administrative, « *que ce logement constitue une entité autonome du logement principal* », atttendu *in specie* « *que les plans déposés en annexe à la demande de permis montrent que tel est le cas, aucune communication n'existant au demeurant entre le logement principal et le logement litigieux* »[70].

Si cette hypothèse reste à vérifier, elle offre déjà une stimulante grille d'analyse des habitats groupés et fait de cet élément manifestement pivot pour l'urbanisme qu'est la colocation davantage qu'un instrument de type civil exclusivement énonçant les droits et obligations des cocontractants.

Nicolas Bernard

Professeur à l'Université Saint-Louis — Bruxelles

59 Art. 262 du Code bruxellois du logement.

60 Art. 262 du Code bruxellois du logement.

61 Art. 254 du Code bruxellois du logement.

62 C.E. (XIII), 28 avril 2016, n° 234.582, Ville de Liège, souligné par nous.

63 On est sous l'empire du CWATUPE à nouveau. Voy *infra* (note infrapaginale n° XX) pour la différence avec le régime actuel. Délivré par la Région wallonne saisie sur recours, le permis d'urbanisme a subi nonobstant l'annulation, pour des motifs tenant à la (mauvaise) motivation de l'acte.

64 L'auditeur, cependant, était différent.

65 C.E. (XIII), 4 mai 2017, n° 238.097, Bicak.

66 « Si, dans sa requête, le requérant insiste sur le fait que les "pièces communes" seront ouvertes à l'usage des différents occupants des kots, à aucun moment, il ne prétend que son immeuble fera l'objet d'une colocation, comme c'était le cas dans l'espèce ayant donné lieu à l'arrêt n° 234.582 du 28 avril 2016, Ville de Liège, auquel il se réfère » (C.E. (XIII), 4 mai 2017, n° 238.097, Bicak, souligné par nous).

67 Car, dans l'affaire Bicak précitée, la circonstance que le bien (non dévolu à la colocation) offre des pièces d'habitation — salle de vie, salle de bain, cuisine — à l'usage collectif de l'ensemble des occupants n'a pas réussi à modifier la perception de la haute juridiction administrative.

68 Art. D.IV.4, al. 2 : « Par créer un nouveau logement dans une construction existante au sens du 6°, il faut entendre 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 kot 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 ».

69 C.E. (XIII), 1er mars 2016, n° 233.996, Rochemont et crts.

70 C.E. (XIII), 5 décembre 2013, n° 225.725, Stassen.

Quel bilan 2016 pour les organismes wallons du Logement ?

Les trois opérateurs wallons « historiques » en matière de Logement, que sont la Société wallonne du Logement, la Société wallonne de Crédit social et le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, viennent de publier leurs rapports d'activité pour l'année 2016. A cela s'ajoute le rapport du dernier venu : le Centre d'Etudes en Habitat durable créé en 2012. A cette occasion, les responsables de ces organismes font le bilan de leurs activités durant l'année écoulée.

Société wallonne de Crédit social

PAR NATHALIE OMBELETS
Directrice générale

La Société wallonne du crédit social est un organisme d'intérêt public qui octroie des prêts avantageux pour acheter, rénover ou construire son logement en Wallonie. La SWCS, ce sont d'abord plus de 100 femmes et hommes au service de l'accès au logement pour nos citoyens wallons. La SWCS propose 2 types de prêts (prêt hypothécaire — prêt à tempérament) répartis en 3 packs :

— Prêt hypothécaire à taux fixe permettant d'acheter, construire et/ou rénover son logement en Wallonie (l'Accesspack a remplacé Habitat pour Tous au 1er janvier 2016).

— Prêt à tempérament à 0 % pour effectuer des travaux économiseurs d'énergie.

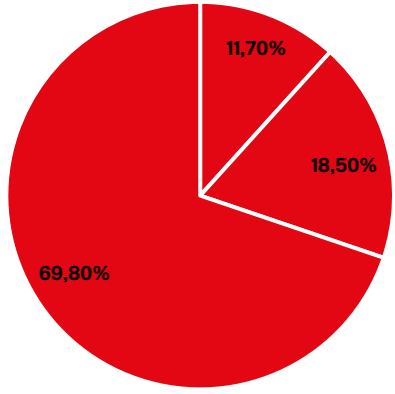
— Prêt à tempérament à 0 % pour effectuer des travaux de rénovation (depuis le 1er janvier 2016, le Rénopack complète l'Écopack qui a, en outre, été aménagé).

Les prêts de la SWCS sont distribués par un réseau de partenaires constitué de 22 guichets et 9 entités locales (dont 2 ont arrêté leur activité en 2017) répartis sur toute la Wallonie. Certains guichets ont des antennes délocalisées assurant ainsi une plus grande proximité pour les candidats emprunteurs.

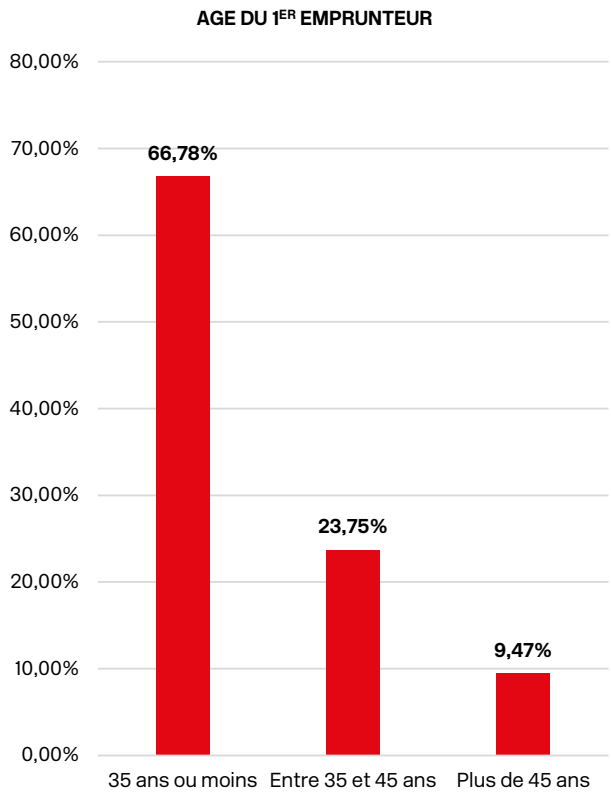
En 2016, 4512 ménages ont pu réaliser leur projet d'acquisition et/ou de rénovation grâce à la SWCS. La SWCS, c'est une véritable alternative au secteur bancaire ! Rappelons que nous prêtons jusqu'à 110 % de la valeur vénale du bien convoité alors que les banques classiques plafonnent généralement leur prêt à 80 % de cette valeur. Nous avons également des conditions plus souples au niveau des revenus disponibles après déduction de la mensualité et autres charges financières. La SWCS est donc bien une alternative :

— Pour ceux qui n'ont pas assez de fonds propres : 70 % des prêts sont accordés avec une quotité supérieure à 100 % :

ACTES PAR QUOTITÉ EMPRUNTÉE



— Pour les jeunes : 66.7 % des emprunteurs ont moins de 35 ans :



— Pour les emprunteurs isolés : 54 % des prêts sont accordés à des personnes qui empruntent seules, dont environ un tiers sont de familles monoparentales.

La SWCS, ce sont aussi des agents et experts au service du citoyen pour les accompagner tout au long du prêt. De plus, lorsque le prêt couvre des travaux éligibles aux primes de la Wallonie, la SWCS gère la demande de prime en même temps que la demande de prêt. Cela permet de soulager l'emprunteur de démarches administratives supplémentaires et de réduire, dès le départ, la mensualité du prêt en fonction du montant de la ou des prime(s).

Les chiffres clés

2016 est une année marquée par l'arrivée d'un nouveau règlement des prêts. En 2016, 4512 contrats (ancienne et nouvelle réglementation, prêts hypothécaires ou à tempérament) ont été signés pour un montant total de 331.666.053 € :

— 2.408 prêts hypothécaires pour un montant total de 298.056.071 €

— 2.104 prêts à tempérament pour un total de 33.609.982 €.

Le montant moyen d'un prêt hypothécaire était de 123.777 € (120.453 € en 2015) alors que celui d'un prêt à tempérament s'élevait à 15.974 € (16.810 € en 2015). Le crédit hypothécaire social s'adresse essentiellement (9 prêts sur 10) aux ménages à revenus précaires (70 %) et modestes (20 %).

L'Accesspack peut être combiné à un prêt à taux zéro de type Écopack ou Rénopack. On compte 575 formules mixtes en 2016. Concernant les prêts à tempérament, 1849 ÉCOPACKS et 2133 Rénopacks ont été attribués pour un montant de 33.609.982 €. Cela représente plus de 6700 travaux en 2016 dont principalement des travaux d'isolation et d'étanchéité.

Perspectives 2017

La liste des travaux réalisables avec nos prêts a été élargie au 1er juillet 2017 ! Désormais, les candidats emprunteurs peuvent également financer l'installation de panneaux photovoltaïques, le remplacement des menuiseries extérieures non étanches à l'air ou encore l'installation d'une chaudière au gaz propane.

La législation sur le crédit hypothécaire évolue vers une plus grande protection du consommateur. Cette protection se traduit notamment par des règles à respecter en matière d'information et par l'élaboration de nouveaux documents tels que l'ESIS (fournissant des informations précontractuelles personnalisées) et le calcul d'un TAEG pour les prêts hypothécaires, comparables à ce qui est prévu dans le cadre des prêts à la consommation.

Fin 2016, la SWCS a lancé un vaste projet de définition de sa stratégie marketing. L'objectif est d'une part de définir la meilleure stratégie pour toucher son public cible et d'autre part de positionner la SWCS dans son environnement. Par ailleurs, une cellule « réclamations » a été créée au 1er janvier 2017.

Enfin, la SWCS développe ses outils au service des emprunteurs et candidats emprunteurs avec le lancement de MySWCS, destiné à mieux informer les emprunteurs en amont et en aval de leur prêt.

Pour consulter la totalité de notre rapport annuel 2016, rendez-vous sur le site www.swcs.be.

Société wallonne du Logement

PAR ALAIN ROSENOER
Directeur général

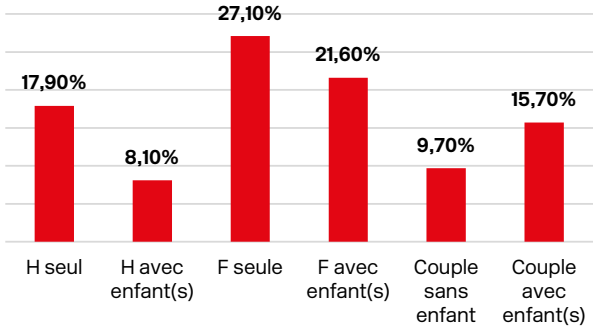
La Société wallonne du Logement est le principal opérateur du logement public en Wallonie, soit un patrimoine immobilier qui représente près de 90 % du logement public, géré par les 64 sociétés de logement de service public de Wallonie (SLSP).

Son actionnaire principal est la Wallonie qui détient 7.534.672 parts (99,99 %). Les autres actionnaires sont les provinces du Hainaut (198 parts), de Liège (99 parts), de Namur (48 parts), du Luxembourg (45 parts) et du Brabant Wallon (21 parts).

Ses activités concrétisent le droit au logement décent reconnu à chaque citoyen par la Constitution belge. Organisme d'intérêt public, la SWL assure, pour compte du Gouvernement wallon, la tutelle, le conseil et l'assistance des 64 SLSP. Elle coordonne le développement et la gestion locative d'un parc comptant 101.589 logements publics recensés au 1er janvier 2016 (+ 0,5 % ou 507 logements par rapport à 2015) dont 96.509 sont occupés.

Quelques chiffres-clés figurent dans le rapport d'activités 2016, comme :

— 39.464 ménages (88.356 personnes) sollicitent une demande de logement public (+ 2,2 %).
— Le revenu moyen du candidat-locataire s'élève à 14.793 €.
— L'âge moyen du patrimoine est de 43 ans.
— Le profil sociologique des ménages occupant un logement social est constitué pour 78,5 % de ménages ayant des revenus de remplacement.
— Près d'un logement sur deux est occupé par une femme seule avec ou sans enfant (48,7 %).



— Le loyer moyen dans le logement public est de 260,45 €.
— 519 logements ont été mis en service (la moyenne en Wallonie en 10 ans est de 577 logements).
— 299 logements ont été vendus (+ 46,6 %).
— 384 logements ont été déconstruits (+ 44,4 %).

Pour la troisième année consécutive, la SWL propose sur son site (www.swl.be/index.php/brochures-et-publications) une version courte de ce rapport d'activités, version qui contient quelques chiffres-clés à propos de la SWL en particulier et du secteur en général.

Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie

PAR VINCENT SCIARRA
Directeur général

Opérateur spécialisé dans l'habitat et l'insertion sociale, le FLW exerce 3 missions : l'octroi de crédits aux familles nombreuses, la création de logements locatifs, et l'encadrement des associations agréées (OFS).

CRÉDITS HYPOTHÉCAIRES ET PRÊTS À TEMPÉRAMENT

Entré en vigueur le 1er janvier 2016, le nouveau règlement des crédits accordés par le Fonds comprend l'Accesspack (prêt social à taux réduit), le Rénopack et l'Écopack (prêts pour travaux, composés d'un volet crédit à 0 % et dans certains cas d'une prime, destinés aux ménages de type famille nombreuse et aux propriétaires bailleurs).

L'activité du Fonds a été soutenue en 2016 ; la stabilité des prix de l'immobilier conjuguée à des taux d'intérêt toujours bas a poussé de nombreux ménages à acquérir une habitation ou à conclure un emprunt de refinancement.

846 Accesspacks en 2016

Le FLW a accordé des Accesspacks à 846 familles pour un total de 115.592.444 € en 2016, logeant ainsi près de 3.000 enfants. Le montant moyen emprunté est de 136.634 €. 70 % de ces crédits couvrent des achats seuls ou avec travaux peu importants.

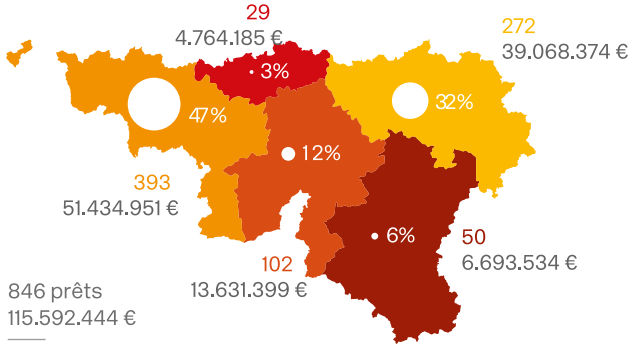
La répartition de l'activité du Fonds en Wallonie s'explique par la réalité socio-économique et par la pression immobilière. Si le règlement soutient l'octroi de prêts sociaux en fonction de l'implantation du bien, le dispositif révèle ses limites dans les zones de pression immobilière, comme en Brabant wallon, en dépit des taux d'intérêt très bas en 2016.

Le Fonds se doit de concilier les principes de prudence et de responsabilisation des dispensateurs de crédit avec les moyens limités des familles qui s'adressent au Fonds. La capacité financière à assumer la charge de remboursement du crédit et les charges inhérentes à la propriété font donc l'objet d'un examen rigoureux. Le FLW veille à privilégier une politique de sécurisation des emprunteurs pour se prémunir contre tout échec du projet sur le long terme. Le processus d'acquisition peut donc inclure un délai d'attente au cours duquel la famille peut se constituer une épargne de base et tester sa capacité à assumer une charge plus importante.

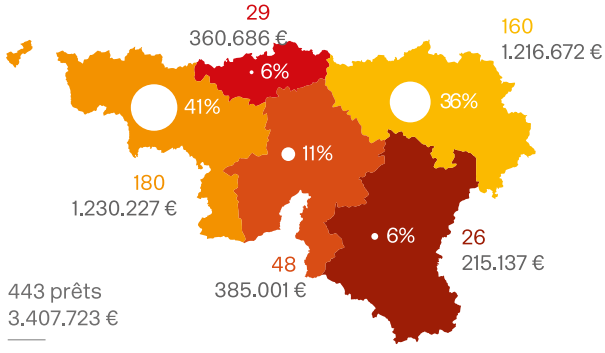
477 Rénopacks, 443 Écopacks en 2016

Ces prêts à tempérament 0 % financent des travaux de rénovation et de performance énergétique. L'isolation et l'amélioration de

ACCESSPACKS CONCLUS PAR PROVINCE



ÉCOPACKS CONCLUS PAR PROVINCE



l'étanchéité des logements constituent la priorité des propriétaires qui en ont bénéficié pour un total de 8.577.256 €. Le montant moyen emprunté est de 10.338 € pour le Rénopack et de 7.692 € pour l'Écopack. 5 % des bénéficiaires sont des propriétaires bailleurs.

Notons que la lourdeur administrative liée à la fragmentation des prêts pèse sur le processus. L'attrait moindre de ces prêts découle notamment de la réduction du champ d'application et du montant des primes énergie et à la rénovation.

RÉNOVATION — LOCATION

103 logements créés en 2016

Les nouveaux logements constituent un enjeu majeur vu la difficulté d'accès à un logement locatif pour les familles nombreuses en état de précarité. Le parc locatif du FLW s'est enrichi de 26 logements acquis et rénovés au cœur de 10 communes. Le Fonds a également acquis en vue de futures opérations 12 immeubles dont 10 cédés en emphytéose par des partenaires. Les différentes opérations menées au cours de l'année représentent un investissement de 6,9 millions €.

Les 1.187 locataires sont à 80 % des familles nombreuses. 77 contrats ont été signés en 2016, pour un loyer moyen de 382 €. La plupart des locataires vivent d'allocations de remplacement et bénéficient d'un suivi personnalisé.

Au cours de 2016, 280 nouvelles candidatures ont été enregistrées ; au 31 décembre, 783 familles attendaient un logement. Il est crucial dans un tel contexte de créer de nouveaux logements et de maintenir le parc ancien en bon état. L'augmentation de l'offre requiert des moyens financiers et humains pour la gestion et le développement du patrimoine ; c'est un défi majeur qui se pose à la Wallonie en termes de financement, et au Fonds en tant qu'opérateur.

Localisation des logements du FLW

Par ailleurs, le dispositif de prêts et subventions aux propriétaires bailleurs a permis de remettre dans le circuit social de fait 77 logements confiés en gestion à une association. Depuis son adoption en 2006, cette initiative du FLW pour lutter contre l'inoccupation en Wallonie a contribué à créer 648 logements dans le circuit locatif.

ORGANISMES À FINALITÉ SOCIALE

86 OFS agréés couvrent 240 communes

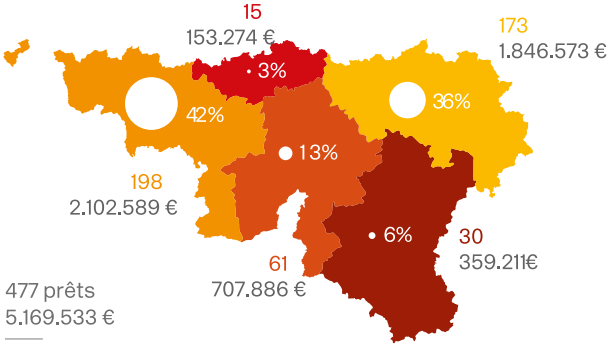
Le FLW conseille, coordonne, finance et contrôle les organismes de logement à finalité sociale : 30 agences immobilières sociales, 23 associations de promotion du logement et 33 régies des quartiers.

En 2016, aucune nouvelle association n'a été agréée, confirmant ainsi la décision du Gouvernement de maintenir le budget global des subventions de fonctionnement au niveau de 2014. Les asbl agréées ont évolué dans un climat d'incertitude budgétaire malgré les moyens déployés par le Fonds pour rencontrer leurs besoins.

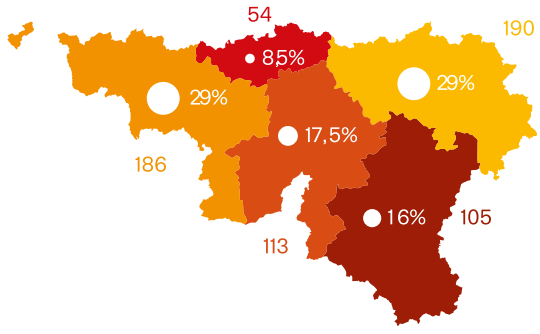
Un dénouement heureux a finalement permis de répondre à leurs attentes ; les associations ont bénéficié en 2016 de 12.324.835 € de subventions de fonctionnement.

Le Fonds a poursuivi ses actions visant la professionnalisation du secteur, suite à l'adoption de normes de gestion permettant de s'assurer du respect du cadre réglementaire.

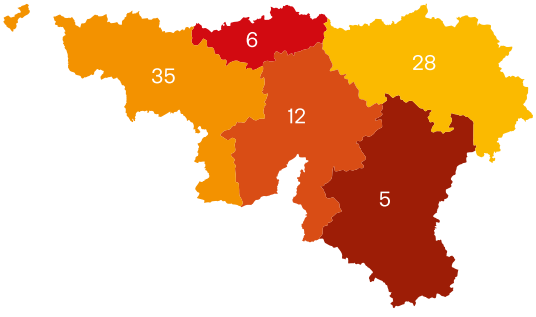
RÉNOPACKS CONCLUS PAR PROVINCE



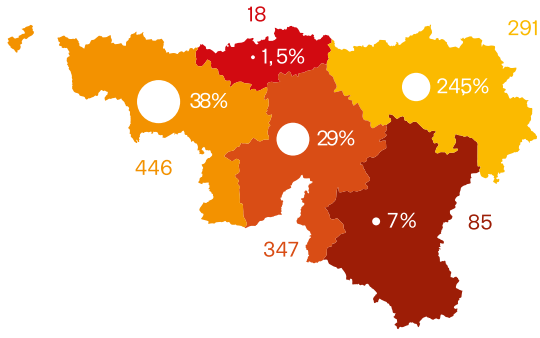
LOCALISATION DES LOGEMENTS LOCATIFS CRÉÉS VIA LES AIDES DU FLW



LOCALISATION DES OFS AU 31 DÉCEMBRE 2016



LOCALISATION DES LOGEMENTS DU FLW



Centre d'Etudes en Habitat durable

PAR SÉBASTIEN PRADELLA
Directeur

Depuis 2012, le Centre d'Etudes en Habitat Durable fournit un service clair : chercher, analyser, évaluer voire recommander en vue de la modernisation de l'action publique régionale en matière de logement. Chaque année, cela implique toute une gamme de tâches et de prestations (du pilotage de la collecte de données ou de négociation de transferts de données jusqu'à la rédaction, la publication et la diffusion de rapports et de notes à l'attention de différents bénéficiaires). L'année 2016 est caractérisée par le franchissement d'une étape importante pour l'observatoire des loyers avec la création de la grille indicative des loyers, l'achèvement de la vaste étude sur le logement inoccupé ainsi que la mise au point d'une maquette de référentiel foncier urbain adapté à la Wallonie. Elle a aussi permis le démarrage de nouveaux projets comme le monitoring des certificats de PEB et un baromètre statistique du logement public.

Ainsi, l'observatoire des loyers en Wallonie a poursuivi sa bonne marche. En effet, sur la base des travaux apportés par le C.E.H.D., le Gouvernement wallon a pu adopter une version test de la « grille indicative des loyers » en juin 2016. En partenariat étroit avec le le Département du Logement du SPW-DGO4, le C.E.H.D. a activement participé à sa mise en œuvre en concevant la maquette et les supports pédagogiques du site, en ligne depuis novembre 2016 (http://spw.wallonie.be/dgo4/site_grilleloyers/). Ce nouveau service a connu un très vif succès avec plusieurs dizaines de milliers de consultations enregistrées dès le lancement, preuve du besoin des bailleurs et des locataires de disposer d'un outil de référence dans le cadre de leurs transactions locatives. Dans la foulée, le C.E.H.D. s'est vu charger par le Gouvernement wallon de réaliser l'évaluation de la grille indicative des loyers selon les arbitrages du Ministre Paul Furlan. Les résultats de cette évaluation seront présentés dans un prochain numéro des *Échos*.

Depuis 2014, le Centre est très actif sur la problématique des logements vacants notamment pour le développement de nouvelles méthodes d'identification à partir des consommations d'eau et d'électricité, comme indice de la faible occupation des habitations. L'inoccupation des logements revêt des formes multiples et a des origines diverses ; elle est particulièrement difficile à repérer de manière fiable et systématique. En 2016, la vaste étude sur trois villes wallonnes (Charleroi, Namur et Seraing) a conclu en établissant des seuils pertinents de consommation minimale. Sur cette base, l'Administration régionale a proposé un dispositif réglementaire pour la mise en œuvre avec toutes les parties prenantes.

Axe prioritaire de recherche depuis sa fondation (avec la grande enquête menée en 2013), la recherche sur la qualité de l'habitat est marquée par l'acquisition et le traitement de la base de données relative au certificat de performance énergétique des bâtiments résidentiels. Il s'agit de la première exploitation de ces données, en Wallonie. Ce projet est destiné à être récurrent afin de réaliser un véritable monitoring de la performance énergétique des bâtiments résidentiels. Il bénéficie de l'expertise et de l'excellente collaboration du Département de l'Energie du SPW-DGO4.

Le Centre, un organisme encore jeune dans le paysage des services publics du logement, poursuit une stratégie d'élargissement de ses activités d'études. L'année 2016 a permis le dépôt de projets à plusieurs appels d'offres par le C.E.H.D. Parmi ceux-ci, la mission d'étude attribuée par la Société wallonne du Logement constitue une étape importante dans les investigations du Centre sur le thème du logement public. Au cours de l'année 2017, deux rapports inédits seront remis à la SWL : l'un appelé « Baromètre du logement public » dressant le portrait statistique du secteur et l'autre portant sur l'analyse des candidatures au logement public.

Les initiatives d'élargissement des champs de recherche menées en 2016 ont été couronnées de succès et ont permis d'entamer une année 2017 avec une équipe renforcée de trois chercheurs juniors. L'année 2017 est aussi l'occasion de célébrer le cinquième anniversaire du Centre. Ces cinq années ont été intensives dans la mise en œuvre des procédures, de collaborations et dans l'établissement de relations de confiance avec tout le réseau des acteurs du logement en Wallonie. Cet anniversaire est l'occasion de remercier ces derniers à travers plusieurs événements marquants (http://www.cehd.be/actualites/5anscasefete).

↗ **Logements publics à Bois-d'Haine (SLSP : Centr'Habitat)**
© SWL



Les chiffres clés du logement public en Wallonie

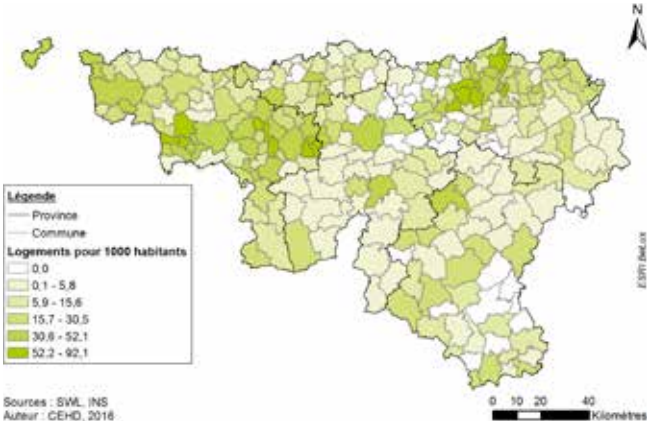
PAR MARIE-NOËLLE ANFRIE
Chargée de recherche au Centre d'Etude en Habitat durable

Le Centre d'Etudes en Habitat Durable (CEHD) a réalisé, à la demande de la Société Wallonne du Logement (SWL), une analyse des données des Sociétés de Logement de Service Public (SLSP) concernant leurs parcs locatifs, leurs locataires et les loyers payés par ces derniers sur la période 2001 à 2015. Les *Chiffres clés du logement public en Wallonie — 2016* rendent compte de cette analyse *.

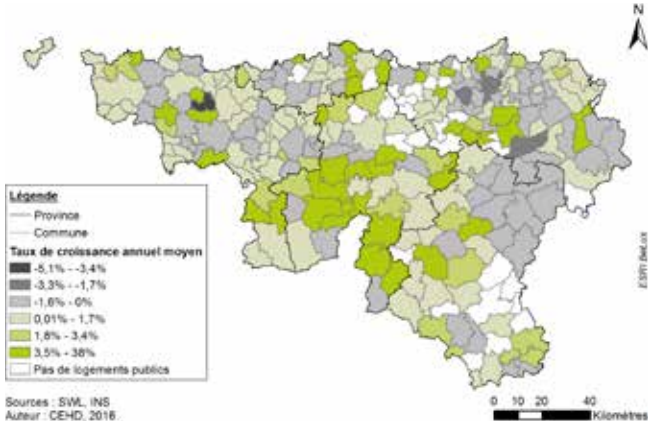
Ce rapport comporte quatre parties. La première présente quelques concepts de base et définitions nécessaires à la compréhension des données collectées par la SWL. La deuxième partie fait le point sur le parc de logements des SLSP en investiguant toutes les dimensions disponibles : type de logement (social, moyen, à loyer d'équilibre, de transit, d'insertion, étudiant), type de bâtiment (maisons ou appartements), taille du logement, âge du parc, inoccupation. La troisième partie s'intéresse aux locataires du parc de logements sociaux (qui représentent 98 % des logements propriétés des SLSP) et tente de caractériser au mieux ces ménages à travers des indicateurs tels que la taille, la composition et les revenus du ménage ou encore l'âge et la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage. Enfin, la quatrième partie porte sur les loyers payés par les locataires des logements sociaux. Le rapport présente l'évolution dans le temps de ces indicateurs ainsi que les différences perceptibles entre entités géographiques (provinces ou communes). Nous reprenons ici quelques-uns des enseignements de cette étude.

* Ce rapport est disponible en téléchargement sur les sites du CEHD (http://www.cehd.be/publications/rapports-de-recherche) et de la SWL (http://www.swl.be/index.php/brochures-et-publications).

CARTE 1 : NOMBRE DE LOGEMENTS PUBLICS POUR 1000 HABITANTS EN 2015



CARTE 2 : TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN EN LOGEMENTS PUBLICS, PROPRIÉTÉS DES SLSP ET GÉRÉS PAR ELLES, PAR COMMUNES ENTRE 2007 ET 2015



Le parc de logements publics

Au 31 décembre 2015, le nombre de logements publics, propriétés des SLSP et gérés par elles, s'élevait à 101 589 unités. En 2001, ce nombre était de 101 388 unités. A l'échelle de la région, le parc de logements publics reste donc stable. Ces logements sont principalement concentrés dans les provinces du Hainaut et de Liège (à lui seul, le Hainaut en regroupe 48 % et la province de Liège, 37 %) et, plus particulièrement, le long de la dorsale wallonne. Cette concentration est logique dans la mesure où cette zone est celle où la densité de population est la plus importante en Wallonie. Notons cependant que les communes de la dorsale wallonne ont un bien meilleur équipement en logements publics que le reste des communes wallonnes, puisqu'elles comptent de 30 à plus de 90 logements publics pour 1000 habitants alors que la majorité des autres communes en comptent moins de 16 pour 1000 habitants (cf. Carte 1).

Sur la période 2001 à 2015, l'évolution du parc public n'a pas été uniforme sur l'ensemble du territoire wallon (cf. Carte 2). Sur les 262 communes wallonnes, 82 ont eu un taux de croissance annuel moyen en logements publics négatif ou nul et 152 un taux positif ; 28 communes ne possèdent pas de logements publics propriétés des SLSP. Les communes dont le parc public a diminué sont concentrées en Hainaut, en province de Liège ainsi que dans le nord-est de la province du Luxembourg. A l'inverse, la province de Namur et sa périphérie sont marquées par la présence de nombreuses communes dont le parc a crû.

Du point de vue de la taille des logements, le parc de logements publics wallon connaît une nette prédominance des logements 3 chambres (44 % du parc) et 2 chambres (30 %). Les logements 1 chambre et les studios représentent 18 % du parc ; les 4 chambres, 6,5 % et les 5 chambres et plus, 1,5 %. Afin d'évaluer l'adéquation de ce parc aux besoins de la population, le CEHD a créé un indice mettant en relation la proportion des logements d'une certaine taille dans le parc public de la commune avec la proportion de ménages pouvant prétendre à ce logement[1] parmi les ménages de la commune. Par exemple, la proportion de studios et logements 1 chambre sont mis en rapport avec celle des ménages de 1 ou 2 personnes. Concrètement, la formule servant à calculer l'indice est la suivante :

$$\frac{\text{(Nombre de logement de } n \text{ chambres / Nombre de logements publics)}}{\text{(Nombre de ménages composés de } n \text{ personnes / Nombre de ménages)}}$$

L'indice se lit comme suit :

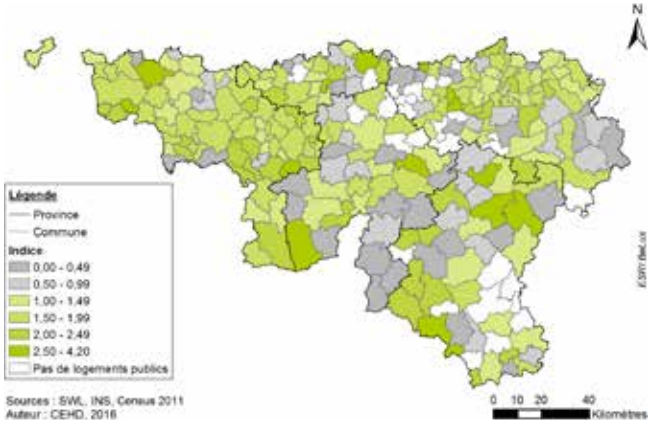
— Si indice < 1 : il y a une sous-représentation de cette taille de logement au vu de la distribution des ménages dans la commune. Un indice nul indique que la commune ne dispose pas, ou quasiment pas, de ce type de logement.

— Si indice = 1 : il y a adéquation entre la proportion de logements publics pour cette catégorie de taille et la distribution des ménages dans la commune.

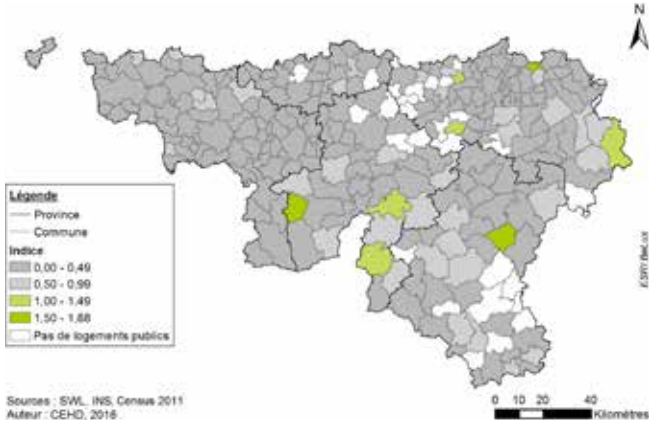
— Si indice > 1 : il y a surreprésentation de cette catégorie de taille au vu de la distribution des ménages dans la commune.

1 Pour rappel, dans le logement public, le nombre de chambres auquel un ménage a droit est déterminé en fonction de la composition du ménage.

CARTE 3 : ADÉQUATION DU PARC DES LOGEMENTS 3 CHAMBRES AUX BESOINS DE LA COMMUNE (PROPORTION DE MÉNAGES DE 3 ET 4 PERSONNES)



CARTE 4 : ADÉQUATION DU PARC DES STUDIOS ET LOGEMENTS 1 CHAMBRE AUX BESOINS DE LA COMMUNE (PROPORTION DE MÉNAGES DE 1 OU 2 PERSONNES)



Une cartographie à l'échelle de la commune de cet indice a été réalisée pour chaque taille de logement. Ce travail met en évidence une surreprésentation des logements 3 chambres dans 200 communes (sur 262 communes en Wallonie) (cf. Carte 3) ainsi que des logements 2 chambres dans 39 communes. A l'inverse, les studios et logements 1 chambre (cf. Carte 4), les logements 4 chambres et les logements de 5 chambres ou plus sont sous-représentés dans la quasi-totalité des communes wallonnes.

Les locataires du parc de logements sociaux

Les trois quarts des ménages bénéficiant d'un logement social ont une seule personne à leur tête, c'est-à-dire qu'il s'agit de personnes isolées ou de familles monoparentales. Les femmes isolées, avec ou sans enfants, représentent à elles seules 49 % des ménages locataires dans le logement social. Les couples, avec ou sans enfants, ne représentent que 25 % de ces ménages. La majorité (55 %) des ménages locataires d'un logement social n'ont pas d'enfants. Cette prédominance des ménages isolés et des ménages sans enfants s'explique sans doute en partie par la forte proportion de ménages dont le chef de ménage est âgé de plus de 60 ans (40 % des ménages). Ces constats quant à la démographie des ménages sont, dans l'ensemble, valables pour toutes les provinces bien qu'il y ait quelques variations entre elles.

Les loyers dans le logement social

En 2015, le loyer mensuel net moyen des locataires des logements sociaux en Wallonie était de 260,45 €. Sur la période 2002 à 2015, ce loyer a augmenté de 42 % (78 €). Une part de cette augmentation est liée à l'indexation des salaires et prestations sociales, les loyers dans le logement social étant, pour partie, calculés en fonction des revenus des locataires. Le programme de rénovation des logements entrepris par les SLSP explique également une part de cette augmentation. En effet, le calcul des loyers dépend également du prix de revient actualisé du logement. Les travaux de rénovation réalisés dans les logements ont, logiquement, entraîné une augmentation du prix de revient et donc des loyers.

Concomitamment à cette hausse des loyers, la proportion des ménages dont le loyer relève d'une exception à la règle de calcul du loyer a très fortement augmenté, notamment ceux dont le loyer est plafonné à 20 % des revenus[2]. Entre 2002 et 2015, la proportion des ménages relevant de cette exception en Wallonie est passée de 27 % à 64 %. L'exception est devenue la règle.

2 Le calcul des loyers dans le logement social suit une règle dite « de base » qui prend compte d'une part des revenus des locataires et, d'autre part, du prix de revient du logement. D'après la législation en vigueur, le loyer annuel ne peut être supérieur à 20 % des revenus du ménage, pour autant que les revenus du ménage ne dépassent pas de plus de 20 % ceux d'un ménage à revenus modestes. La simple application de la règle de base de calcul devrait permettre de déterminer des loyers qui représentent moins de 20 % des revenus des locataires. Si le loyer ainsi calculé dépasse 20 % des revenus d'un locataire alors la SLSP déroge à la règle de calcul de base et plafonne le loyer à 20 % des revenus du locataire. Le loyer ainsi plafonné est appelé « loyer d'exception » car il constitue une exception par rapport à la règle de calcul de base.



MODES DE CONSTRUCTION

Comment faire mieux avec moins

Habiter le temporaire

La nouvelle maison des jours meilleurs

ÉDITIONS ALTERNATIVES / CITÉ DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

Pas de toit sans toi

RÉINVENTER L'HABITAT SOCIAL COLL. L'IMPENSÉ, ACTES SUD

Une nouvelle génération d'architectes et de designers y est sensible. Des concours lui sont consacrés. Le logement temporaire a tendance à gagner ses lettres de noblesse. Ce n'est pas vraiment nouveau. Déjà, en 1956, face à la question cruciale du logement pour les plus démunis, Jean Prouvé proposait, en réponse à l'appel de l'Abbé Pierre, lancé deux ans auparavant, sa « Maison des jours meilleurs ». Cet habitat temporaire de moins de 50 m² — composé de 3 pièces, cuisine et sanitaires – était construit à base d'éléments usinés en amont. Las ! le projet restera à l'état de prototype.

À l'heure où se croisent, d'une part, la conscience d'une grave crise sociale et humanitaire, et, d'autre part, une problématique très stimulante pour les futurs concepteurs, voici du grain à moudre pour réfléchir aux solutions urgentes que pourraient apporter les architectes, s'il y avait une inflexion moins frileuse des pouvoirs publics dans la manière d'envisager ce qu'est l'habiter.

C'est pourquoi la Cité de l'Architecture & du Patrimoine a mis l'accent, pour la 6e édition du concours *Mini Maousse*, sur le logement des plus démunis, en choisissant pour thème la conception d'une habitation temporaire.

Le logement est bien, disait ChristianTopalov, cette « *marchandise impossible* ».

Permettre à chacune et à chacun d'occuper un logement décent et abordable est le défi que ne parviennent pas à relever les pouvoirs publics, notamment parce que la production de logements sociaux est trop coûteuse pour être efficace.

Pourtant, depuis plus d'un demi-siècle, de nombreuses initiatives dévoilent la capacité d'inventer une autre manière de se loger —en réponse à des préoccupations sociales, environnementales, dans la foulée de l'évolution des idées sur l'habitat —.

Ce sont de ces habitats temporaires et de la vision du monde qu'ils proposent dont il s'agit ici. Dans le fond, s'intéresser à l'habitat temporaire, n'est-ce pas aussi une façon de nous interroger sur nos besoins, notre frénésie mercantile et nous ramener vers l'essentiel ? Loin du béton, des grands ensembles et de la fabrication en chaîne de maisons reproduites à l'infini et à l'identique, il est plutôt question de micro-architecture, d'une architecture à taille humaine, d'une architecture qui s'adapte à son environnement.

On parle aussi d'une architecture sociale, d'une architecture au service principalement des personnes qui sont précarisées. Cette architecture participe à l'émergence de solutions nouvelles, en mêlant étroitement créativité, ingéniosité, écologie et sobriété. En somme, il s'agit de « *faire mieux avec moins* », en concevant des « *unités d'habitations temporaires, écopensées et économes* ».

Les personnes démunies seront évidemment au premier chef intéressées par un modèle d'habitat temporaire, mobile et modulable : ce serait un coup de pouce, assorti d'un accompagnement social, avant de reprendre un parcours résidentiel dit « normal ».

L'habitat temporaire serait ce moment de transition, cette zone de passage d'une identité de précarité à la construction d'une autre identité.

Dans une société que l'on dit volontiers en post-croissance, avec un modèle économique qui patine et un ascenseur social qui est en panne, le temporaire, le mobile, le modulable ne sont-ils pas des tendances vers lesquelles se tournera l'architecture à l'avenir ? Reste à déployer une logique industrielle et à sensibiliser des filières comme celle du bois. Sans oublier les normes qu'il conviendra d'assouplir.

« *L'habitat modulaire peut prendre sa place dans les réponses des pouvoirs publics. Des réalisations démontrent que des solutions peu coûteuses grâce à une production en série, rapides à réaliser, souples en matière d'organisation dans l'espace, satisfaisantes du point de vue de l'architecture et de son inscription dans l'environnement, dignes pour les personnes, peuvent être mises en oeuvre. Des modes d'ingénierie astucieux, que ce soit dans la programmation (mixité des usages), la réalisation (autoconstruction, récupération, recyclage des matériaux) et la gestion des projets avec une bonne coordination entre professionnels et personnes hébergées, sont donc à rechercher et à développer* ».

Mais comme le soulignent à juste titre des associations sur le terrain, l'habitat temporaire n'est pas pour autant une solution globale qui remplacerait la construction et l'adaptation du logement de droit commun. En d'autres termes, avant de créer des solutions *ex nihilo*, s'il peut apparaître nécessaire de s'adapter aux tensions du marché, les pouvoirs publics ne doivent pas pour autant s'exonérer d'une recherche de solutions durables de logements et d'une politique visant à réduire les inégalités dans l'accès au logement.

Autrement dit, si l'habitat temporaire constitue sans doute une des pistes permettant de pallier une partie des carences actuelles de l'offre, son développement doit faire l'objet d'importantes précautions, dans le respect du droit et de la dignité des personnes.

« *Faire mieux avec moins* », c'est peut-être aussi associer les habitants dans une approche plus inclusive et moins technocratique de la question de l'habiter. « *Uniquement affaire de spécialistes, l'acte de bâtir la ville aujourd'hui n'implique pas les premiers concernés : ses habitants. Ceux à qui l'habitat est destiné sont exclus du processus qui le génère. Passifs, ils subissent leur logement comme une fatalité. Le désenchantement qui qualifie le parc locatif social en est une conséquence* », constate Christophe Catsuros.

Et d'ajouter qu'« *impliquer l'habitant dans la réalisation et la gestion de son lieu de vie signifie redéfinir l'espace domestique et par là même réinventer l'espace public. L'habitat et sa mise en oeuvre peuvent redevenir la matrice d'un nouveau civisme : il s'agit de réinventer la responsabilité collective par la construction de l'habitat.*

Il ne s'agit pas d'une opération immobilière inventive. Ce n'est pas un chantier dans l'air du temps, avec un grain d'écologie par ci, deux pincées de social par là, et des couleurs à volonté. C'est la reconsidération d'une façon qui serait dépassée et improductive de générer la ville. C'est une expérience qui redonnerait à la construction sa dimension collective sociale et humaine. Ce serait faire enfin de la fabrique de la ville le terrain d'exercice de la démocratie. Rendre à l'habitant son rôle citoyen.

L'habitat peut et doit devenir le support, à la fois sujet et objet, de la vie en commun ».

C'est en partant de ce constat qu'est née une tentative d'envisager autrement la production et la gestion d'un l'habitat collectif.

Pas de toit sans toi présente donc trois projets de construction ou de rénovation — cent maisons — conduits par des architectes, en y associant étroitement les habitants.

Appliquant une démarche qui avait fait ses preuves dans la réalisation d'espaces culturels Patrick Bouchain et Loïc Julienne « *imaginent des chantiers où les futurs locataires contribuent à configurer leur lieu d'habitation. Ils définissent une démarche constructive qui vise le résultat opposé de celui produit par la planification standardisée. Au lieu d'aliéner, leur démarche permet de reconstruire du lien social. Au lieu d'uniformiser, elle engendre de la distinction. Au lieu de forcer le réel dans des formules génériques, elle fabrique des maisons perpétuellement ajustables* ».

Ces projets d'habitat social ont vu le jour à Boulogne-sur-Mer (Pas-de-Calais), à Tourcoing (Nord) et à Beaumont (Ardèche), à la suite du manifeste de Patrick Bouchain et Loïc Julienne, *Construire ensemble le grand ensemble*, où il apparaît comme fondateur que l'acte de bâtir doit impliquer les habitants.

Ces trois chantiers très différents, racontés par deux architectes et le maire de Beaumont, ont comme point commun d'associer les futurs locataires en quelque sorte à la réinvention du logement social.

A Boulogne-Sur-Mer, est conduit un chantier de renouvellement urbain qui prévoit la démolition de 60 maisons habitées par des familles défavorisées. L'architecte décide alors de rénover pour le prix d'une démolition en mettant à contribution les habitants. L'architecte sera présente sur le site pendant toute la durée du chantier alternant la casquette d'architecte et de médiatrice sociale. A Tourcoing, il s'agit de rénover l'habitat ouvrier mitoyen d'une rue. La conduite du chantier est confiée à une architecte qui ajustera perpétuellement le projet en travaillant avec les habitants. A Beaumont enfin, le projet prend la forme d'une véritable démarche participative et évolutive dans une commune rurale de 200 habitants qui s'engagent contre le déclin de leur village. Le chantier est conduit par un architecte en charge de construire de nouveaux logements sociaux sur le site d'une châtaigneraie centenaire. Un groupe de maisons en bois sur pilotis construits avec l'aide des habitants y verra le jour.

Même si l'élan n'a pas été toujours transformé de façon pérenne, le caractère novateur de ces projets, nous disent les auteurs, sont la preuve qu'une autre façon de penser et de construire l'habitat social et collectif est possible, avec et pour les habitants, en prenant en compte la géographie et l'histoire du lieu.

Luc Tholomé

VERBATIM *

Il n'y a pas d'habitat temporaire.

Il n'y a que de l'habitat.

Il y a des chemins de vie, qui l'on passe d'un habitat à autre. Et il n'y a pas un lieu où l'on dort qui n'a la même attention qu'un palais, car quelqu'un y habite, pour plus longtemps qu'il n'aurait pensé.

Il y a au départ un site, un chemin, une approche, une première appropriation qui devient un premier carton puis une tente, puis un toit, puis un mur et un deuxième mur et peu à peu une cabane, une maison. On appellera cela « incrémental ».

Et cette maison s'assemble à celle qui la borde, et forme un ensemble en dialogue. Les autres arrivent, on a peu à peu un quartier, un village… puis une ville.

On l'appelle bidonville, ou quartier précaire, ou ville informelle. Mais c'est bien une ville, un endroit « *où se concentre une forte population humaine, et dont l'espace est aménagé pour faciliter et concentrer ses activités* ».

Et cette ville a beaucoup à apprendre aux architectes.

Elle est faite de taille humaine. Elle a son économie propre, elle est faite à partir des mains-d'œuvre locales, et sert les économies locales. Elle est faite de matériaux recyclés, et elle est recyclable. Les bâtiments sont légers, bien pensés. Ils sont isolés et ventilés, chaque point du bâtiment a son utilité, technique ou humaine, chaque raccordement est pensé avec soin. Les trois points de Vitruve — utilité, solidité, beauté — sont bien présents. Elle gère toutes les proximités, les appropriations, les gradations du privé au public y sont très soigneusement réglées. Si elle est sujette à des règles foncières, la légèreté et la malléabilité de celles-ci permettent des gradations et des subtilités que l'on a peine à retrouver dans une ville solidifiée.

La « cabane primitive » : tous les grands traités ne viennent-ils pas d'elle : Vitruve, Laugier, Loos, Viollet-le-Duc ? Elle donne à voir tous les fondements, toutes les justifications, tout ce qui fait l'architecture.

Près de 30 % de la population mondiale habite dans de tels environnements, soit près de 2 milliards de personnes. La question est spatiale, environnementale, sociale. On sait depuis longtemps que la résorption des bidonvilles par leur éradication est une mauvaise solution, car elle détruit les systèmes et les liens sociaux, les économies existantes, pour ne proposer à la place que des environnements stériles et handicapants, sortes de répétition à 50 ans d'écart de la politique des grands ensembles contre les îlots insalubres…

Seule l'amélioration de ces quartiers peut donner un espoir que les habitants échappent un jour par le haut à leurs situations. Extrêmement peu d'architectes, d'urbanistes, s'intéressentà ces questions.

Quel peut être le rôle de l'architecte dans cet environnement ? […] nous pensons que sa mission recouvre trois types d'action : représentation-technique-projection.

La représentation est ce qui permet de penser les choses, de les identifier, de les nommer, de les différencier ; seul l'architecte est à même de faire les travaux de relevé et les dessins nécessaires pour que le bidonville ait un visage, qu'il soit compris et exposé. Son travail permet de qualifier les espaces publics et privés, et de recomposer le fameux trio des permanences de la ville rossienne, le réseau viaire, les monuments et les typologies d'habitat. En donnant une identité aux lieux, il leur octroie une existence mentale et politique qui servira aux habitants pour connaître l'espace qu'ils habitent, leur permettre de se faire reconnaître et de s'adresser à des acteurs extérieurs — politiques, bailleurs de fonds, ONG…

En ce qui concerne la technique, c'est à travers la question des risques que peut s'affirmer le rôle de l'architecte : stabilité du bâtiment, résistance au feu, aux vents, aux inondations, gestion des ventilations, aménagements résilients, identification et affirmation des sols à risques ou non, voies d'accès, espaces de recul… l'architecte a aussi une assistance à apporter sur la question de la ventilation et du chauffage des logements, sur les meilleures manières d'assurer des apports naturels dans le bâtiment… Il participe à la compréhension et au choix, à la gestion et à l'approvisionnement des matériaux, il peut anticiper leur recyclage tout en ayant identifié les meilleures ressources. Il identifie et qualifie les savoir-faire locaux et précise la participation du bâtiment en construction à l'activation des économies locales.

Enfin, dans son travail de projet, l'architecte travaille d'une manière nouvelle. En effet, le quartier précaire est un milieu fluide, mobile, vivant. A la manière d'un paysagiste, il ne peut concevoir sans comprendre clairement que son projet sera soumis à des évolutions fortes, erratiques, imprévues. Non seulement le projet sera conçu à travers la concertation, la capacitation, la participation de tous, le questionnement de tous les genres habitant les lieux, mais ce projet, qu'il soit urbain ou architectural, évoluera dans des directions imprévues, sujettes à des forces foncières ou d'usage engagées dans des processus de transformation d'une rapidité inexistante dans la ville classique. Souvent, l'architecte aura intérêt à limiter son rôle à la proposition de règles d'interactions entre les bâtiments, ou de définition et de fixations d'espaces publics, de règles techniques et architecturales.

On le voit, dans ce monde nouvellement identifié, le rôle de l'architecte est entièrement renouvelé. Il ne s'adresse plus aux dieux, fussent-ils du design, mais aux hommes. Son architecture parle de l'humain, de la proximité, de l'usage, de la matière. Parions qu'il en sortira grandi.

* Cyrille Hanappe, « Il n'y a pas d'habitat temporaire. Il n'y a que de l'habitat », pp. 79 à 81.



PRATIQUE

Petits travaux & permis d'urbanisme

Tout ce qu'il faut savoir avant de vous lancer

SPW / DGO4 — ÉDITIONS

Construire, rénover ou aménager sa propriété est un projet majeur dans une vie. Il concrétise pour beaucoup un aboutissement ou le début d'une aventure. Depuis le 1er juin 2017, une nouvelle législation en matière d'aménagement et d'urbanisme est entré en vigueur en Wallonie : le Code de Développement Territorial ou « CoDT ».Cette brochure intéressera donc le candidat bâtisseur ou rénovateur.

Avec le CoDT, les procédures sont simplifiées, un cadre précis est désormais posé et des délais de rigueur sont imposés pour la délivrance du permis. Autre axe essentiel de la nouvelle réglementation : les dispenses de permis. Si, dans la plupart des cas, un permis d'urbanisme est nécessaire, toute une série d'actes et de travaux sont quant à eux dispensés de permis, du concours d'un architecte ou de l'avis du fonctionnaire délégué : c'est ce qu'on appelle les « petits permis ». Ils sont détaillés dans cette brochure.

L'objectif ? Comme le souligne le Ministre compétent en la matière dans sa préface, « *moins de paperasserie, plus de rapidité !* », pardi ! Mais avant de se lancer, il faut bien sûr se renseigner auprès du service de l'urbanisme de la commune ou d'un architecte. Cette démarche permettra d'anticiper au mieux toutes les démarches nécessaires.

Quasi zéro énergie pour un avenir 100 % zen.

Des bâtiments Quasi Zéro énergie en 2021. Et pourquoi pas dès maintenant ?

SPW / DGO4 — ÉDITIONS

Pour répondre au défi énergétique actuel, la Wallonie impose depuis 2010 des exigences dont l'objectif est d'accroître la performance énergétique des bâtiments : c'est la réglementation PEB.

Cette réglementation découle d'une obligation européenne et vise à garantir des bâtiments plus sains, plus confortables et plus économes en énergie. Elle s'applique à l'ensemble des bâtiments à construire ou à rénover.

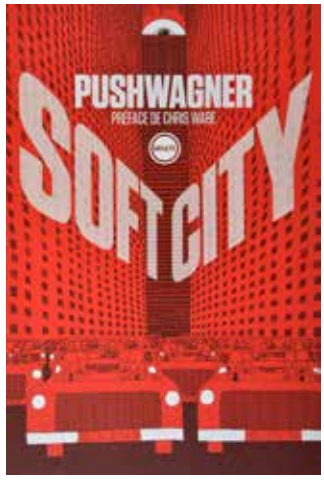
Elle prend notamment en considération la performance énergétique globale du bâtiment, à savoir :

— son niveau d'isolation thermique
— son étanchéité à l'air
— sa ventilation
— la valorisation des apports solaires
— le rendement de ses systèmes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire
— le recours aux énergies renouvelables

Q-ZEN est le futur standard pour les bâtiments neufs : dès 2021, tous les bâtiments neufs devront être à consommation d'énergie quasi nulle. En attendant cette date, l'Europe s'engage à réduire de 20 % la consommation énergétique de l'Union. Pour participer à cet objectif, les candidats bâtisseurs sont donc invités à construire dès aujourd'hui leur logement selon les futures exigences Q-ZEN.

VILLES DE PAPIER

Soft City



PAR PUSHWAGNER
ÉDITIONS INCULTE

Soft City tient tout d'abord du miracle. Hariton Pushwagner — de son vrai nom Terje Brofos — est né à Oslo, en Norvège, en 1940. Il a étudié à l'Ecole des arts et métiers ainsi qu'à l'Académie nationale des beaux-arts de Norvège. Après avoir obtenu son diplôme en 1966, il est devenu décorateur pour la télévision publique norvégienne, puis a collaboré avec l'écrivain Axel Jensen sur une série de romans graphiques écrits en commun. En 1969, il a débuté Soft City qu'il a fini en 1975, avant d'en perdre les planches. Celles-ci sont réapparues à Oslo en 2002.

L'intrigue de *Soft City* est simple : une journée dans la vie ordinaire d'un cadre ordinaire évoluant dans une ville impersonnelle, oppressante et futuriste.

Pushwagner est le visionnaire d'une époque à venir, celle de l'urbanisation galopante, de la société de l'hyper consommation, œuvrant ainsi à une déshumanisation écrasante.

Dans sa préface, Chris Ware souligne que *Soft City* est « *un assemblage d'images à quatre dimensions, un film mis en pause, une immense réussite esthétique, malgré son imagerie de tyrannie. En fait, c'est un poème graphique.*

D'une certaine manière, la force de ce livre semble encore plus importante lorsqu'on le replace dans une perspective historique ; dans les années soixante, la menace d'une architecture oppressante semblait encore plus forte en Occident que maintenant. Pourtant, à la lumière des récents bouleversements dans la Chine agraire transformée en multi-complexes de gratte-ciel gigantesques, le livre de Pushwagner résonne comme la parole d'un oracle. En 1970, seuls 36 % de la population mondiale vivaient dans des zones urbaines, et les Nations Unies estiment qu'en 2050, ce pourcentage sera près du double. Nous dirigeons-nous vers une existence aussi dépourvue d'horizon et emmurée ? Les ouvriers chinois qui fabriquent les terminaux borgnes que nous fixons jour et nuit ont peut-être la réponse à cette question ».

Luc Tholomé

AU SOMMAIRE DU PROCHAIN NUMÉRO

Le bail d'habitation principale, transféré aux Régions à l'occasion de 6e Réforme de l'Etat, sera au centre du prochain numéro (Février 2018) ➔ **Au sommaire :** Législations adoptées (ou en cours d'adoption) par les Régions / Grille indicative des loyers / Incitants à la rénovation énergétique pour les logements mis en location / Témoignages des acteurs / Exécution provisoire / Maisons vs appartements / ...











© Fabrice Dor (SPW / DGO 4)

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

POLITIQUE DU LOGEMENT

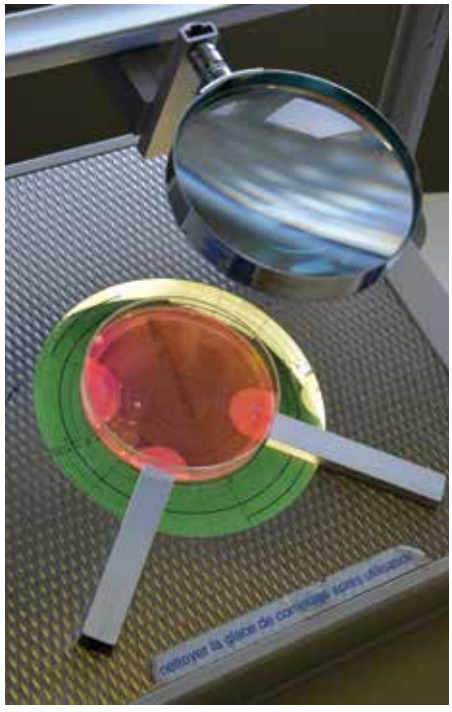
02
Renforcer l'accès et la qualité du logement

04
Entre droit au logement et droit à la santé : des influences multiples et croisées

10
Quand le logement rend malade…

18
Précarité, logement et santé

30
Une vie de qualité



INTERNATIONAL

38
Le Logement est une question de Santé publique

PROJETS

42
Cardijn : une réhabilitation exemplaire pour un site historique





REGARDS SUR LE PASSÉ

36
Hygiène et habitation au XIX^{e} siècle

JURISPRUDENCE

46
Bail

49
Colocation

ÉTUDES ET RAPPORTS

58
Quel bilan 2016 pour les organismes wallons du Logement ?

63
Les chiffres clés du logement public en Wallonie

Wallonie logement SPW