

Programmes communaux du logement

Doctrine

ANCORAGE 2007-2008



1. LE CONTEXTE

Quoi de neuf ?

Pour la troisième fois, les communes ont dû introduire leur programme d'actions en matière de logements. Deux changements importants touchent ce troisième ancrage. Les communes doivent maintenant répondre à l'obligation d'atteindre 10 % de logements publics sur leur territoire, et à celle de disposer d'au moins un logement de transit par tranche de 10.000 habitants.

L'obligation de disposer d'un nombre minimal de logements de transit a reçu un accueil positif, lors des réunions d'information et de concertation, surtout auprès des CPAS, régulièrement confrontés à la nécessité de reloger des gens en urgence. Néanmoins, plus de 40 communes ne disposant pas d'un seul logement de transit n'ont toujours pas introduit d'opérations, localisées ou non, pour créer de tels logements.

En ce qui concerne le pourcentage de logements publics à atteindre, l'administration avait proposé de répartir les communes en plusieurs catégories (rurales, urbaines, industrielles, ...) et d'imposer un objectif différent pour chaque catégorie en fonction des besoins estimés en logements publics.

Si le système était un peu plus complexe, il paraissait plus cohérent car l'objectif (même lointain) de 10 % de logements publics restera problématique pour les communes rurales où les besoins existent, mais dans une moindre proportion. En outre, le manque

Le Gouvernement wallon a approuvé le 6 décembre les programmes communaux d'actions en matière de logement 2007-2008. Quelque 4.000 logements devraient donc être créés dans le cadre des programmes communaux au cours de cette période, par le biais de la construction de logements neufs, de l'acquisition-rénovation, de la mobilisation du patrimoine inoccupé ou encore de partenariats public-privé. (On peut ajouter à ce nombre 500 logements réalisés par les partenaires privés ou dans le cadre d'autres politiques régionales). Dans ce contexte de politique de proximité du logement, la Région vise aussi à encourager l'accès à la propriété et à favoriser la mixité sociale. Au terme de ce troisième exercice, quel bilan peut-on tirer de l'évolution de cette démarche ?



de bâtiments disponibles ou de terrains publics à bâtir ne permettra pas de réaliser cet objectif. La localisation de certaines opérations permet d'ailleurs d'observer que l'intégration sociale ne sera pas toujours idéale pour cause de problèmes de réseaux de transport en commun, d'absence d'école et de commerce, d'éloignement des centres ...

En France, où le principe de 20 % de logements sociaux par commune est appliqué, cette proportion est même fixée par quartiers pour les grandes villes. Il serait probablement intéressant de mieux répartir les logements à créer dans les différentes sections que comptent les communes.

La procédure

L'obligation d'introduire un programme d'actions résulte du Code wallon du Logement ; les communes qui ne s'inscrivent pas dans cette démarche sont donc en infraction.

Jusqu'à présent, aucune sanction n'était envisagée, à l'exception du fait que les opérateurs ne pouvaient bénéficier d'aucune subvention sur le territoire communal. Une solution qui arrangeait finalement les communes qui ne souhaitent pas de logements sociaux.

Les arguments égoïstes avancés par ces communes sont bien connus. Soit elles ont d'autres priorités politiques. Soit elles prétendent ne disposer ni de bâtiments ni de terrains, alors qu'une politique foncière digne de ce nom pourrait aisément être instaurée, même dans des communes rurales où bien souvent des ZACC non mises en œuvre existent. Soit aucune demande de logement social n'existe sur leur territoire, ce qui s'explique par le fait que lorsqu'un demandeur se présente, il est orienté vers la SLSP locale disposant de logements sociaux... dans les communes voisines. Bref, une absence de volonté politique généralement doublée d'une mauvaise

foi évidente, excellent à confondre les notions de « demande » et de « besoin ».

Pour la première fois, l'idée de sanctions commence à faire son chemin, malgré une réticence très nette de l'Union des Villes et Communes d'introduire cette notion dans la dotation du Fonds des communes.

Les délais

Dès le premier programme, en 2001, l'attention du pouvoir politique avait été attirée sur le fait que si les programmes n'étaient pas décalés d'un an, des problèmes de timing se poseraient à la fin de chaque législature communale. En effet, les communes et les CPAS disposant de six mois pour déterminer leurs objectifs et les principes des actions en matière de logement qu'elles comptent mettre en œuvre durant la mandature, il est impossible de

prévoir une date de remise des programmes avant le mois de septembre. Avec comme conséquence une année de perdue tous les six ans, ce qui n'est pas très rationnel, à moins de considérer qu'une année « sabbatique » est bienvenue pour bon nombre d'opérateurs au vu du retard pris dans l'exécution des programmations antérieures. Si cette période n'est pas très visible pour les SLSP, elle se marque plus nettement pour les autres opérateurs dont les opérations, en général de plus faible envergure, sont donc réalisées plus rapidement.

Pour aider les opérateurs et les communes dans l'élaboration du programme 2007-2008, huit séances d'information ont été organisées par la Division du Logement. Environ une centaine de communes et seulement la moitié des SLSP y ont assisté.



Ancien couvent de Befve, façade avant. Société Nosbau. Photo : F. Dor © MRW



Ancien couvent de Befve, façade arrière, photo : F. Dor © MRW

Les programmes devaient être approuvés par le Conseil communal et transmis à l'administration pour le 15 août 2007. Le ministre a accepté, compte tenu de la période estivale durant laquelle aucun Conseil ne se réunit, que les programmes approuvés par le Collège et ratifiés par le premier Conseil de la rentrée soient admis. Ce délai a été prolongé une première fois jusqu'au 1^{er} septembre. A cette date, 218 programmes avaient été introduits. D'autres ont encore été introduits plus tard, jusque fin décembre, alors même que le programme avait déjà été approuvé par le Gouvernement.

Pour des raisons de crédibilité, l'administration avait proposé de ne pas tenir compte des demandes figurant dans les programmes transmis hors délais ou considérés tant par la SWL que par l'administration comme non conformes ou

sans intérêt (de pure forme, dépourvus de réflexion). Ou, tout au plus, d'accepter les projets de création de logements de transit visant à répondre aux exigences minimales des communes, voire des compléments de programme en cours. Toutefois, le Gouvernement a tenu à prendre en compte tous les programmes introduits avant le 15 octobre, soit une dizaine de programmes introduits hors délais.

Le rôle de l'administration et de la SWL

Il faut souligner la collaboration parfaite entre l'administration et la cellule ancrage de la SWL, ainsi que la qualité du travail particulièrement rapide et conséquent produit par l'ensemble des personnes ayant œuvré à ce projet dans des conditions particulières (en période de congés, dans un délai extrêmement court pour l'examen des pro-

grammes et la finalisation des avis). Il revenait à ces deux institutions d'évaluer les programmes y compris les fiches projets. Les légères variations d'appréciation de la qualité des programmes entre l'administration et la SWL provenaient du fait que la SWL s'est davantage attachée aux projets présentés, alors que l'administration a, en plus, tenu compte de l'analyse de la situation de l'habitat, du développement par la commune de sa politique en matière de logement et du respect de ses obligations, notamment de l'existence du Service communal du logement.

2. LA QUALITÉ DES PROGRAMMES

Malgré les délais courts imposés aux communes, on constate une réelle motivation de la plupart d'entre elles. Certaines ont introduit

pour la première fois un programme qui pouvait être considéré comme intéressant dans la mesure où, contrairement aux autres, elles ne disposaient d'aucune base pour l'établir. On observe également un changement d'attitude radical dans certaines communes où le paysage politique a été modifié suite aux dernières élections.

Par contre, les déclarations de politique générale de plusieurs communes (et surtout celles des CPAS, parfois copies conformes de celle de la commune) furent tardives, insuffisamment développées, voire postérieures à l'élaboration des programmes. Alors qu'elles étaient censées déterminer la politique communale, et donc permettre aux opérateurs d'y répondre par leurs projets de création de logements.

Le souci principal de beaucoup de communes est de permettre aux jeunes de rester sur le territoire, et pour ce faire, elles souhaitent favoriser la vente de parcelles à ceux qui habitent ou ont habité dans l'entité.

On constate encore, mais beaucoup moins que dans les programmes précédents, l'abandon de la responsabilité de l'élaboration du programme à la SLSP dans quelques communes. Cela se marque, en général, par une absence de réflexion globale sur le logement, les problématiques n'étant pas limitées au seul logement social.

Une seule des 35 communes affiliées au plan Habitat permanent (HP) n'a pas introduit de programme. Ce type de comportement devrait logiquement entraîner l'exclusion pour elle des appels à projets proposés dans le cadre des politiques transversales menées pour réduire la problématique de l'habitat permanent dans les campings et les zones de loisirs.

3. LA SÉLECTION DES OPÉRATIONS

Au total, 814 opérations comportant la création de près de 7.000 logements ont été proposées par les communes, sans comptabiliser les programmes hors délais. Un certain nombre d'entre elles n'étaient pas susceptibles d'être prises en considération car non conformes au Code, ou déjà octroyées mais non réalisées, ou encore impossibles à réaliser dans le cadre de ce programme.

Les Services techniques de la SWL et l'administration ont analysé les opérations proposées de la manière la plus rigoureuse possible, sur base des informations fournies par les opérateurs. Chaque opération a été examinée séparément et réexaminée en commun au cas où une différence trop importante était constatée. L'appréciation globale a été basée sur différents paramètres comme la conformité du projet par rapport aux objectifs communaux et par rapport aux priorités du Code wallon du Logement : la création de logements pour les ménages les plus défavorisés, l'utilisation du patrimoine existant, la faisabilité de l'opération dans les délais du programme...

L'administration a proposé de retenir prioritairement les opérations de création de logements locatifs, en tenant compte à la fois des priorités figurant dans le Code wallon du Logement (les ménages en état de précarité), des obligations de la Région traduites dans les contrats de gestion passés avec différents organismes et des directives formulées par le Gouvernement, à savoir la priorité de création de logements sociaux dans les communes disposant de peu de logements publics, et de création de logements moyens dans celles dont le pourcentage dépassait 10 %. L'ordre de sélection est le suivant :

- Les logements de transit proposés par les communes pour répondre à l'obligation minimale d'un logement/10.000 habitants. Ce type de logement a été imposé d'autorité à la quarantaine de communes qui n'en disposaient pas en 2007.

- Les logements d'insertion. Le Code donne la priorité à la création de logements pour les ménages défavorisés ; ces logements permettent en outre de créer un véritable parcours résidentiel pour les personnes en état de précarité.

- Les logements pour familles nombreuses et ceux mis en œuvre dans le cadre de la problématique de l'habitat permanent dans les campings par le Fonds du Logement, dont le contrat de gestion avec la Région prévoit la création de 50 logements par an.

- Les logements construits pour la vente réalisés par les SLSP.

- La prise en gestion de 230 logements.

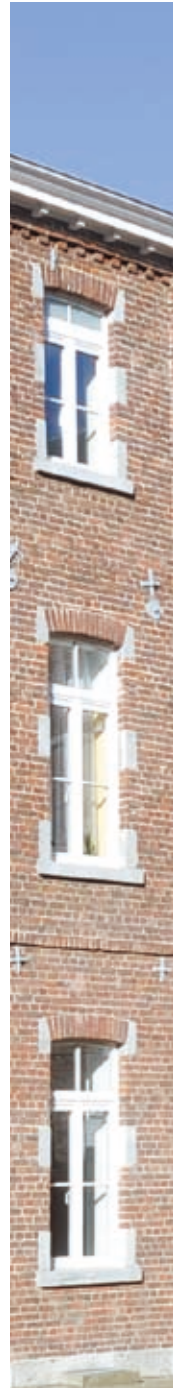
- La création de 100 logements par la société d'économie mixte Immocita-SWL.

- Les projets de création de logements sociaux dans les communes n'atteignant pas le pourcentage de 10 % de logements publics.

- Les projets de logements moyens dans celles disposant de plus de 10 % de logements publics.

Seules des opérations de faible envergure (au maximum 6 logements) ne répondant pas aux deux derniers critères ont été acceptées.

Ont été également prises en compte des opérations qui comportaient différents types de logements et qui pouvaient difficilement être scindées pour des raisons techniques ou économiques. Par contre, certaines vastes opérations ont été scindées d'autorité en plusieurs phases.



Sur base de ces critères, une sélection de l'ordre de 3.600 logements a été opérée.

Pour rencontrer l'objectif gouvernemental de 4.000 logements publics subventionnés dans le cadre des dispositions du Code, la sélection des 400 derniers s'est réalisée ponctuellement sur base de critères précis :

- Les opérations non localisées mais témoignant de la volonté des opérateurs de créer des logements si une opportunité d'acquisition de bâtiment se présente.

- Les opérations de création de logements sociaux ou moyens qui dérogeaient quelque peu aux critères repris dans les directives gouvernementales, avec pour chacune la justification de la dérogation.

- Quelques opérations spécifiques : logements sociaux pour personnes handicapées, logements pour personnes âgées proches d'une résidence-service ...

- Dans des communes à forte concentration de logements sociaux, certaines opérations ont été modifiées d'autorité par le Gouvernement. Des logements sociaux ont ainsi été remplacés par des logements moyens pour assurer à tout le moins une répartition minimale de 2/3 de logements moyens et d'au maximum 1/3 de logements sociaux ; ces modifications assuraient de toute façon une meilleure mixité des opérations.

- Certaines opérations réalisables, mais dont la description imprécise ou l'absence de documents joints (photos, localisation cartographique, ...) n'avaient pas permis de les apprécier correctement lors d'un premier examen.

Pour des raisons budgétaires, 900 logements sociaux et moyens devaient pouvoir être réalisés à l'aide d'un financement par le Centre régional d'aide aux communes (CRAC). Ce financement alternatif permettra de réaliser en trois ans près de 1.500 logements que la Région devra par la suite rembourser en 30 ans. Il s'agit donc d'une opération financière qui augmente de manière importante la capacité de financement de la Région mais qui hypothèque celle des années futures, comme tout prêt contracté.

L'opérateur, pour la partie non couverte par la subvention, au lieu de devoir la financer lui-même ou de devoir payer un montant important dans un délai relativement court (la durée des travaux), bénéficie d'un prêt en 20 ans à un taux avantageux. Ce financement permet notamment aux communes et CPAS de ne pas alourdir leur budget dans la mesure où les recettes locatives permettront de rembourser tout ou partie du prêt.

Sur base de la méthodologie de sélection, les quelque 4.000 logements se répartissent comme suit :

Le lecteur intéressé par plus de détails trouvera les opérations approuvées par le Gouvernement sur le site Internet de la DGATLP dans la rubrique « Ancrage communal » de la Division du Logement.

4. LES CONSTATS

Un rattrapage historique

Lors de l'approbation des programmes précédents, la répartition des logements était effectuée sur base d'un « quota » égal au rapport entre la population de la commune et celle de la population wallonne. Ce système ne permettait pas aux communes qui le souhaitaient de réaliser un « rattrapage historique », c'est-à-dire de réaliser un nombre de logements supérieur à leur « quota ». Ainsi par exemple, le nombre de logements prévus dans le programme 2004-2006 étant de 2.700 logements et la population wallonne de l'ordre de 3,4 millions d'habitants, une commune de 34.000 habitants avait « droit » à 1 % du programme, soit 27 logements ; une commune de 3.400 habitants à 2,7 – soit 3 logements.

Si la commune proposait un nombre de logements supérieur à son quota, le choix des opérations était relativement aisé : il suffisait de sélectionner le nombre fixé de logements parmi les opérations « éligibles ».

Provinces	Logements sociaux	Logements moyens	Logements de transit	Logements d'insertion	Fonds Logement wallon	Logements locatifs	Logements acquisitifs	Logements publics
Brabant wallon	159	92	32	8	17	308	70	378
Hainaut	602	471	81	93	19	1.266	378	1.644
Liège	352	114	54	33	27	580	150	730
Luxembourg	117	23	24	29	35	228	128	356
Namur	289	88	45	18	2	442	120	562
Région wallonne	1.519	788	236	181	100	2.824	846	3.670*

(*) A ce nombre, il faut rajouter les 230 logements pris en gestion et les 100 logements à créer par Immocita-SWL.

Pour ce troisième ancrage, si l'on voulait permettre aux communes de viser la réalisation progressive de l'objectif de 10 % de logements publics, la tâche était plus complexe, puisqu'il fallait permettre aux communes présentant des projets conformes à la politique communale et régionale de dépasser leur « quota » tout en veillant à maintenir un équilibre budgétaire.

Si l'on effectue la comparaison entre le nombre de logements qui auraient été attribués aux communes avec le système précédent et celui-ci, on peut constater que plus de 80 communes ont bénéficié d'un plus grand nombre de logements qu'avec le système précédent. Quelques communes dynamiques ont très largement dépassé leur quota par la présentation d'un programme de qualité proposant un grand nombre d'opérations visant à répondre aux besoins de la population.

Le rôle des opérateurs

Les opérateurs sont évidemment les acteurs essentiels de la réalisation des programmes communaux. Sans leur dynamisme, la volonté de la commune de s'impliquer dans la politique du logement ne pourra se concrétiser. Les quelques constats ci-après ne sont pas à prendre en tant que critiques de leur action (ou inaction), mais bien comme pistes visant à améliorer l'efficacité de leur implication dans les programmes ultérieurs.

Ainsi certaines communes ou CPAS, malgré le fait de devoir céder la gestion des logements sociaux et moyens à leur SLSP, souhaitent garder leur patrimoine (et non céder un droit réel sur celui-ci) et garder la maîtrise de la réhabilitation de leurs bâtiments pour réaliser un projet conforme à leur conception. Elles peuvent cependant, si elles le souhaitent, s'appuyer sur leur SLSP en leur confiant une délégation de la maîtrise d'ouvrage.



Ciney, rue du Commerce; deux logements adaptés seront créés au rez, Foyer cinacien,
photo : F. Dor © MRW

Il est à noter que trois communes ne sont toujours pas affiliées à une SLSP.

On constate que 226 logements seulement sont proposés par les CPAS (soit une moyenne d'un logement par programme, alors que les communes en ont proposé pratiquement le double). Pourtant certains CPAS disposent encore de bâtiments ou de terrains. Leur manque d'implication tient-il à un manque d'information ?

Les SLSP sont évidemment les opérateurs principaux de création du logement public. Cependant, à l'exception de quelques-unes, il semble qu'elles ne réalisent aucune prospection du marché immobilier ; elles attendent des mises à disposition de biens publics. Si cette pratique n'évolue pas, d'une part, il sera illusoire d'espérer qu'elles jouent efficacement le rôle d'AIS et d'autre part, comme la majeure partie des biens communaux a déjà été réaffectée, le prochain programme risque de connaître un sérieux déficit en opérations de réhabilitation de bâtiments.

Il semble que certaines d'entre elles ne disposent pas du personnel technique suffisant pour mener de front leur programme exceptionnel

d'investissement et des programmes de création de logements. Le faible taux de réalisation du programme 2004-2006 à ce jour fournit d'ailleurs une indication concernant ces carences qui se sont traduites par l'absence de propositions de sept sociétés de logement dans les communes dont elles sont pourtant l'opérateur principal.

Des projets auraient également pu voir le jour dans le cadre d'une exploitation plus dynamique des réserves foncières de la SWL. Force est de constater que la SWL mise davantage sur les effets de la création d'une société d'économie mixte avec Immocita pour valoriser ces actifs immobiliers ; la vente de terrains bien situés figure d'ailleurs parmi les objectifs de son contrat de gestion avec la Région wallonne.

Les agences immobilières sociales (AIS) ont quant à elles joué un rôle mineur dans ce programme (une vingtaine de logements d'insertion localisés) et ont marqué peu d'intérêt pour la prise en gestion d'immeubles. La possibilité d'octroi d'autres subventions sui generis et quelque peu extérieures au processus de l'ancrage communal n'est certainement pas étrangère à ce constat.



Ciney, même bâtiment, façade arrière, photo : F. Dor © MRW

Le Fonds du Logement ayant particulièrement bien présenté ses possibilités d'intervention auprès des communes lors des réunions de concertation, il en résulte un effet paradoxal, à savoir l'élimination de quasi la moitié des opérations proposées par le FLW. Cet organisme dispose d'un financement annuel limité à 50 logements pour familles nombreuses et résidents permanents. De nombreux bâtiments proposés appartenant à des pouvoirs publics, ils ne pourront être réhabilités avant 2009, alors qu'ils auraient pu l'être par un autre opérateur dans ce programme.

Un autre problème tient à la nature de l'intervention du Fonds dans certaines communes. Elle est parfois importante dans des communes où l'habitat permanent est mineur, et absente dans des communes largement confrontées à cette problématique. Il y aurait lieu d'interpeller les communes et le Fonds dans ce contexte.

Les problématiques négligées

Le financement par le C.R.A.C.

Le financement d'opérations comportant un tiers de logements sociaux pour deux tiers de logements moyens par le CRAC est intéressant pour les opérateurs. Cependant, peu d'entre eux ont compris les avantages de ce financement qui permettrait d'alléger leur budget. Peut-être est-ce dû en partie au manque de réflexion sur l'intérêt de la mixité des projets.

La sous-occupation des logements sociaux

Cette problématique n'a suscité aucune réflexion ; aucune réponse n'y est apportée. Aucun état de la situation de sous-occupation (des maisons principalement) n'a été fourni aux communes par les sociétés de logements. Pourtant cet état de fait concerne près de la moitié des logements.

A l'exception de deux projets, la construction de petits logements n'a pas été proposée dans les

ensembles de logements sociaux. Il semble pourtant qu'actuellement ce soit la meilleure solution pour inciter des personnes âgées à quitter leur logement sous-occupé sans devoir quitter le quartier où elles habitent. Le bail à durée déterminée constitue l'autre solution, plus radicale, mais sa mise en œuvre ne fera sentir ses effets que dans une décennie.

Le logement intergénérationnel

Cette notion a été complètement galvaudée par les opérateurs : la priorité avait été mise sur ce type de réalisation mais certains opérateurs ont même proposé des maisons unifamiliales intergénérationnelles !

Par contre, la construction neuve de maisonnettes pour conjoints âgés est toujours d'actualité, alors que l'on pourrait doubler la capacité de logements sur la même superficie en construisant de véritables logements intergénérationnels. Cette disposition permettrait en outre d'éviter la création de ghettos pour personnes âgées.

Quelques quartiers intergénérationnels existent à l'heure actuelle, dont certains proches de résidences-services « éclatées » au sein d'un quartier, avec une prise en charge importante des personnes. Sans aller aussi loin dans l'accompagnement des personnes âgées, des formules plus simples pourraient être réalisées dans des ensembles de logements sociaux.

Le logement durable

A part quelques indications sur les économies d'énergie dans de trop rares fiches, aucune réflexion ne porte sur la durabilité du logement : lotissements de grande ampleur ou constructions neuves avec 3 ou 4 façades, parcelles de grande superficie et largeur importante à front de voirie, ...

On peut comprendre que, dans les opérations de réhabilitation, la mise en œuvre de la politique de construction durable ne se marque

pas clairement dans les fiches introduites, quoique la volonté de réaliser de tels investissements (isolation importante des combles, alimentation d'appareils sanitaires en eau de pluie, vitrages performants, chaudières à condensation, ...) pourrait être indiquée ; par contre, en ce qui concerne la construction neuve, elle devrait être systématique.

Les partenariats public-privé (P.P.P.)

Les opérateurs ne donnent aucune indication sur l'intérêt d'un tel partenariat (surtout pour le public), sur le montage proposé ou l'avancement réel de celui-ci.

Il semble pourtant important de préciser ce vocable à la mode qui recouvre une multitude d'opérations immobilières qui, initialement, visaient la cession par le secteur public au secteur privé de la création et la gestion, durant une longue période, de bâtiments (logements, écoles, hôpitaux, ...) ou d'infrastructures. Ces opérations complexes peuvent conduire à la constitution d'une société d'économie mixte.

Depuis peu, on a tendance à utiliser ce terme pour réaliser, en réalité, des marchés de promotion visant la construction de logements. En Wallonie, les quelques promoteurs intéressés le sont par le fait que le secteur public (communes, CPAS, SLSP et SWL) dispose d'importantes réserves de terrains mais n'a pas les moyens financiers pour réaliser des opérations d'envergure. Les promoteurs, à l'inverse, cherchent à construire un maximum de logements en peu de temps et peuvent se permettre de préfinancer ces opérations (le surcoût sera de toute façon payé par l'acquéreur ou le pouvoir public).

Il est donc important, avant d'envisager un partenariat public-privé, d'examiner l'intérêt pour l'opérateur public de privilégier cette

formule par rapport à d'autres plus classiques. De se demander quel sera l'apport positif du partenaire privé pour compenser, par exemple, la cession d'une partie du terrain. Dans quelle mesure cela ne risque-t-il pas d'hypothéquer les réserves foncières de l'opérateur qui se verra contraint par la suite d'acquérir des terrains à un prix beaucoup plus élevé pour réaliser de nouvelles constructions ?

La réglementation sur les marchés publics devrait prochainement être revue et complétée pour clarifier ces procédures, mais il faut de toute évidence respecter les règles essentielles en la matière : transparence, équité de traitement, mise en concurrence ...

Chaque opération étant particulière et non reproductible (elle dépend de l'apport de chaque opérateur), une aide à la réalisation de partenariat est prévue par le Code wallon du Logement.

5. L'ANCRAGE COMMUNAL 2009-2010 : VERS UNE AMÉLIORATION DES PROCÉDURES ET UNE MEILLEURE APPRÉHENSION DES ENJEUX MAJEURS

S'améliorer en terme de procédure !

L'administration n'a pas pour seul rôle d'exercer la tutelle sur certains organismes et d'instruire des dossiers particuliers. Sa mission de conseil est fondamentale. Plusieurs communes l'ont bien compris et ont sollicité les fonctionnaires compétents avant de remettre leur programme à la Région. Que ce soit par le biais d'une remise de projet provisoire pour avis, d'une visite en nos bureaux, d'une invitation à participer à une réunion organisée par la commune ou plus simplement en étant présentes à une des séances d'information organisées par les services de la Région, nombreuses

sont les communes qui ont préparé activement et efficacement leur programme. Cet article est l'occasion de rappeler que nous mettons notre expertise à la disposition des communes. Le croisement des expertises renforce la qualité des programmes.

Il n'en reste pas moins que le message à présenter aux communes et aux opérateurs devra être plus clair, tant sur le rôle des différents organismes que sur la différenciation entre les nombreux montages et types de logements possibles.

Les fiches-projets devront être reconsidérées : manifestement, certaines différences (opérations localisées ou non, opérations de construction pour la vente, ...) posent des problèmes de compréhension aux opérateurs. Souvent, les fiches comportent des divergences importantes entre la description de l'opération, sa justification et les indications techniques reprises, ce qui indique un manque de lisibilité du formulaire ou un manque d'attention lorsque la fiche a été complétée.

Par ailleurs, quelques communes ont complété elles-mêmes des fiches ou les ont modifiées sans en avertir l'opérateur. Ces fiches devraient être signées par l'opérateur pour attester de leur validité. Il n'est pas acceptable que certains opérateurs (et l'administration) découvrent que dans le programme approuvé par le Gouvernement figure une opération qu'ils n'avaient pas proposée, ou qui diffère de celle introduite à la commune.

Malgré les efforts tout particuliers déployés par l'administration dans un contexte d'urgence estivale pour donner de nombreuses informations aux communes et aux opérateurs, au moyen de réponses aux questions les plus fréquemment posées durant les séances d'information, en plus des courriers, force est de constater que les documents envoyés et mis en ligne ont été insuffisamment ex-

exploités. Avec pour résultat un grand nombre de dossiers incomplets.

Afin de mieux préparer les communes à l'élaboration des programmes, il serait souhaitable que l'Union des Villes et Communes de Wallonie renforce son travail de sensibilisation auprès de ses membres par tous les moyens possibles (site Internet, articles, formations). Il en va de même dans le cadre des réunions thématiques du Réseau logement. La SWL devrait sans doute également renforcer la mise à disposition des SLSP de son expertise et être plus proactive dans la notification des opérations approuvées.

Mieux cadrer les objectifs opérationnels :

1. Comme indiqué en début d'article, la détermination d'un objectif modulé en nombre et type de logements, en fonction du type de commune, inciterait peut être certaines communes réticentes à s'inscrire dans le processus de l'ancrage.

2. La Région transmettrait à chaque commune, préalablement à l'élaboration de son programme, l'objectif qui lui est proposé pour obtenir une approbation de son programme, et éventuellement la contribution du Fonds des Communes relative au logement. Le délai de réalisation de l'objectif serait défini en fonction des moyens budgétaires disponibles au niveau régional.

3. Les communes détermineraient leurs besoins prioritaires et proposeraient des opérations localisées ou non. La volonté de donner plus de pouvoir aux communes par le biais de l'ancrage communal devrait s'accompagner d'une plus grande liberté d'action laissée aux communes. Une forme d'autonomie pourrait se traduire par le fait que les opérations ne seraient pas localisées par la commune de façon précise lors de l'élaboration du programme, mais plutôt dans des zones ou quartiers à l'intérieur

desquels il convient d'agir prioritairement, en précisant le type d'opérations à y réaliser.

4. Les communes devraient opérer une sélection plus rigoureuse des opérations afin de n'introduire dans leur programme que des projets conformes, cohérents par rapport à la politique communale et régionale, et réalisables dans les délais imposés aux opérateurs.

5. Pour autant que les objectifs ne soient pas modifiés, la localisation définitive des opérations non localisées ainsi que les changements dans les programmes pourraient être opérés de manière simplifiée par les communes.

Force est de reconnaître que de telles modifications nécessitent un délai de réflexion et de mise au point nettement plus long que celui qui précède la remise du programme 2009-2010. Néanmoins, la Région pourrait à tout le moins imposer, pour le prochain ancrage, la réalisation d'un nombre minimal de logements par programme, nombre variable d'une commune à l'autre en fonction du taux de logements publics existants.

Cela permettrait d'éviter que des communes n'introduisent des programmes sans la moindre réalisation de logements, ou comportant une seule opération que l'on peut qualifier de symbolique.

De même, on augmenterait certainement l'intérêt des communes pour la création de logements sociaux et moyens si ceux-ci pouvaient être attribués prioritairement aux personnes habitant déjà la commune, lorsqu'ils sont réalisés avec des financements communaux.

Par ailleurs, pour répondre efficacement aux problèmes majeurs dont statistiques et courbes démographiques ne cessent de nous rappeler l'urgence, les priorités communales

ne devraient plus négliger aucune des questions qui toucheront inévitablement tout citoyen.

Sur le plan démographique, c'est maintenant qu'il importe de développer diverses solutions aptes à répondre aux besoins nouveaux liés au vieillissement de la population, et surtout dans des proportions suffisantes pour faire face à cette vague sans précédent dans l'histoire.

Plus largement, tout citoyen, à l'un ou l'autre stade de son propre parcours logement, est susceptible de connaître des difficultés à se loger, à honorer son loyer ou ses factures d'énergie... Certains d'entre eux occupent des petits logements qui font les recettes locatives faciles de certains propriétaires bailleurs. Il importe de multiplier l'offre publique ou associative de petits logements, pour lutter contre l'exploitation des isolés dans ces garnis et dans les logements collectifs du secteur privé locatif.

Un autre défi de taille pour le logement public est celui des économies d'énergie. La hausse continue des prix nécessite d'investir au moins dans une meilleure isolation des logements, voire d'opter pour des solutions plus coûteuses à l'investissement mais rentables à plus ou moins long terme.

Et, dans un même esprit, il importe enfin de concilier tous ces enjeux avec le souci de ne pas porter davantage encore atteinte à notre territoire, en intégrant un maximum d'opérations dans des noyaux d'habitat de qualité, proches des activités et services indispensables à toute vie citoyenne.

Car « le temps ne s'occupe pas de réaliser nos espérances ; il fait son œuvre et s'envole ».

ir G. Van Geem,
Directeur
DGATLP- Division du Logement

(1) Euripide



L'ancrage communal du logement à Braine-le-Château

Doctrine

Située en province du Brabant wallon, entre Tubize, Ittre, Braine-l'Alleud et Halle, la commune de Braine-le-Château compte près de 10.000 habitants pour 2.270 hectares. Le chiffre de population est en croissance continue et soutenue : plus 27 % en 20 ans. La pression immobilière y est très forte.

En 2001, les logements des Brainois se répartissaient comme suit : 92 % de maisons individuelles, 7,1 % d'appartements et studios, 0,9 % d'autres types. Comme partout, la taille et le type des ménages évoluent : on constate une augmentation du nombre de petits ménages et des familles de cinq à six personnes.

La précarisation des ménages, les difficultés à se loger décemment à prix raisonnable se manifestent par la forte hausse des aides loyer et énergie accordées par le CPAS.

Les indicateurs socio-économiques de la commune révèlent peu de bénéficiaires du revenu d'intégration, un taux de chômage avoisinant les 10 %, un revenu moyen se situant entre 26.001 et 28.310 euros... qui ne doit pas occulter la présence de très petits revenus.



Gérard Lemaire fut bourgmestre de 1977 à 1994 (avec une interruption de 3 années, en 1985-1988, pour raisons médicales et professionnelles). Il l'est redevenu fin 2006, à l'âge de 69 ans, un peu malgré lui, « parce qu'il ne sait pas dire non ». Après avoir été le plus heureux des hommes pendant 12 ans comme président du CPAS, au terme d'une longue carrière dans diverses institutions médicales, cet ancien médecin généraliste a voulu faire du logement une priorité pour Braine-le-Château. Car il a – c'est lui qui l'affirme – la fibre sociale, pas la fibre politique. Pour preuve, il ne possède pas de carte de parti.

C'est la première fois que votre commune présente un plan d'ancrage communal...

En effet. Lors de la mandature précédente, en tant que président du CPAS, j'avais déjà souhaité introduire un dossier. Car les problèmes de logement à Braine-le-Château sont énormes. Mais cela n'a pas été possible. Vous savez, quand on fait du logement social ou moyen, forcément, on mécontente des habitants... Aussi, lorsque j'ai été sollicité pour reprendre le flambeau, suite aux problèmes de santé de mon prédécesseur, j'ai affirmé tout de suite que ma priorité serait le logement. Si je ne fais qu'une chose, ce sera celle-là.

Au CPAS déjà, j'ai fait un gros travail au niveau des demandeurs d'asile. Nous avons été les premiers à créer des initiatives locales d'accueil car je trouvais important d'en disposer sur le territoire de la commune. J'ai voulu le faire de façon très humaine, pour les étrangers bénéficiaires comme pour les Brainois. Nous avons loué des maisons et des appartements en des endroits différents pour que l'intégration se fasse bien. Et aujourd'hui, c'est un succès : ils sont intégrés partout, il y a un grand nombre de nationalités, et nous n'avons aucun problème. J'ai toujours insisté sur la nécessité de ne pas regrouper les gens par « catégories » mais d'avoir une réflexion sur la mixité.

Dans votre cas, la participation à l'ancrage ne résulte manifestement pas de la contrainte.

Pas du tout. Vous savez, la pression immobilière ici est telle que tous les fils de Brainois qui n'ont pas de gros revenus, mais simplement des revenus moyens, ne peuvent plus continuer à vivre à Braine-le-Château. Pour moi c'est un problème. Je ne veux pas que les maisons soient vendues exclusivement à des gens très aisés qui viennent d'ailleurs. Il faut trouver des solutions pour permettre aux enfants de Braine de vivre aussi dans la commune.



Gérard Lemaire, bourgmestre,
photo : F. Dor © MRW

Une fois les nouveaux logements sociaux construits, iront-ils en priorité aux Brainois ?

C'est bien là le problème. La construction passe toujours par des sociétés de logement, et nous n'avons donc pas le pouvoir d'attribution. Voyez toutes ces lettres! (*ndlr* : le bourgmestre ouvre une farde contenant une centaine de demandes de logements). Les gens doivent écrire aux Habitations du Roman Païs, ils m'envoient le double. Je ne sais ce qu'il en adviendra. Je n'ai pas la garantie que les logements seront destinés aux Brainois ; je n'ai jamais vécu cette procédure.

Mais j'ai un projet important, qui n'a pu faire partie du plan d'ancrage. Avec l'Intercommunale du Brabant wallon (IBW), qui possède un grand terrain sur la commune, nous arrivons à un accord pour mettre en œuvre une zone où il serait possible de construire une quarantaine de maisons. L'IBW s'occupera de l'infrastructure. Les terrains seront vendus au prix le plus bas, aux conditions du logement moyen, à des habitants de Braine-le-Château et des communes limitrophes. Là, c'est nous qui attribuerons les terrains. Vous pensez bien que si la valorisation de cette zone passait par la création d'un lotissement aux conditions actuelles des promoteurs immobiliers, je ne donnerais pas mon accord ! Je me réjouis de cette collaboration.

A propos des communes limitrophes, avez-vous collaboré avec elles pour établir les projets de l'ancrage ?

Non, car la commune d'Iltre n'était pas prête, tandis que je voulais aller très vite dans la mesure où j'avais déjà plusieurs projets pour 2007-2008. Et Tubize a quand même déjà un énorme parc de logements sociaux.

Quels ont été les points forts de votre démarche ?

La première chose, c'était de créer très vite un logement de transit. C'est très important. Si vous voyiez les cas qui arrivent en urgence au CPAS... Il se fait que la commune avait une petite maison dans un état quasi impeccable, moyennant quelques transformations mineures ; ce sera fait d'ici la fin de l'année. Au niveau du CPAS, on avait une maison d'accueil de six chambres, non reconnue par la Région. Ça marche très bien, mais la gestion n'est pas facile...

Ensuite, Braine possède un grand presbytère. Bien trop grand pour un curé seul. C'est ce que j'ai dit à la Fabrique d'Eglise, qui a accepté de le vendre à la commune. Il sera transformé en huit appartements, dont quatre au rez-de-chaussée pour des personnes à mobilité réduite ; nous sommes désireux d'y développer un projet intergénérationnel. J'envisage une convention pour organiser cette cohabitation de ménages de générations différentes. Ce sera du logement social aussi, mais je ne sais pas bien encore comment procéder dans ce domaine. A ce propos, je lance un appel, car je suis à la recherche d'expériences de ce genre pour nous aider à élaborer le projet. L'attribution des logements sera faite par le Roman País. La Province du Brabant wallon donnera également, je l'espère, un fameux coup de pouce ! En vertu d'un règlement

provincial, elle accorde jusqu'à 30.000 euros par logement social créé et adapté à une personne handicapée.

Nous avons encore d'autres opérations en vue. L'une concerne la construction d'un groupe de 10 logements moyens acquisitifs, une autre la construction de 7 logements moyens également destinés à la vente, sur des terrains qui appartiennent au CPAS et à la Fabrique d'Eglise. Enfin, différentes actions actuellement non localisables pourraient – si des opportunités se présentent – donner lieu à la création de 4 logements sociaux supplémentaires... mais là, on n'a pas encore trouvé.

Comment se passent vos relations avec les divers opérateurs ? Votre rôle de coordinateur est-il difficile ?

Non, aucun problème, tout se passe bien avec la société de logement social.

Et par rapport à vos autres charges, car manifestement vous êtes beaucoup sollicité, est-ce lourd ? Arrivez-vous à tout concilier ?

Oui, mais cela a été très lourd, surtout au début, car j'ai dû me familiariser avec les mécanismes du plan d'ancrage communal. Pour mon secrétaire communal non plus, cela n'a pas été facile. Il s'est beaucoup impliqué, et ce n'est pas simple sur le plan administratif ! La Division du logement nous a aidés, le Cabinet aussi, et maintenant tout se passe très bien. D'autant que j'adore m'occuper de cela.

Avez-vous déjà des projets pour l'ancrage 2009-2010 ?

Bien sûr, le plan est établi, il va falloir l'introduire avant juin... Un objectif avec le Roman País à Wauthier-Braine : une trentaine de logements (10 sociaux et 20 moyens acquisitifs).

Et côté budget ?

Je suis optimiste, cela va bien se passer. Le gros projet, portant sur l'achat et la transformation de la cure, a bien sûr un coût, mais à terme les loyers vont nous servir à rembourser l'emprunt. La maison de transit va nous coûter un peu plus que le subsidé, mais pas beaucoup ; quant aux autres projets, comme celui de 2009-2010, cela ne va rien nous coûter car c'est le Roman País qui va s'en occuper.

La création de logements sociaux est primordiale, car ici, si le revenu moyen est élevé, les écarts sont très grands ; bien sûr, il y a de très gros revenus, mais aussi de très petits. Et les revenus moyens sont plutôt... très moyens !

Au niveau du CPAS, nous avons appliqué l'article 60 de la loi organique: tous nos revenus d'intégration (anciennement « minimex ») nous les avons mis au boulot, sauf impossibilité. De 60 bénéficiaires au départ, nous sommes passés à 19 en 2007. Certains ont retrouvé un travail définitif. Voyez-vous, j'ai une autre casquette, celle de président du Village n°1 Reine Fabiola. Quand j'étais président du CPAS, j'ai eu l'idée de les mettre au travail au Village n°1, où tous les types de métiers sont présents. Je suis très satisfait des résultats de cette politique volontariste de réinsertion socioprofessionnelle.

Pour les ancrages à venir, quelles sont les propositions de modifications que vous auriez envie d'apporter ?

Quand je pense au projet que je mène avec l'IBW, que j'aurais voulu voir figurer dans le plan d'ancrage, je déplore que les contraintes imposées par la Région soient pratiquement impossibles à respecter. D'abord en termes de délais, ensuite en termes de coût. En effet, dans



Braine-le-Château, à droite le presbytère, photo : F. Dor © MRW

ce contexte, il n'est pas possible d'aboutir à la création de logements moyens à revendre à prix abordable, accessible.

En outre, on a tenté une approche « PPP » ; nous avons rencontré officiellement un partenaire bien connu. J'ai ici son étude, très bien faite d'ailleurs. Nous avons élaboré un avant-projet pour un magnifique terrain doté d'un bel accès, propriété de l'IBW encore. On envisageait 80 maisons : une partie pour personnes âgées, du social, du moyen... Mais sur le plan budgétaire, c'est intenable.

Il fallait trouver un financement. Le montage Région wallonne ? C'était mission impossible. L'auteur de projet nous a donc fait une offre. Mais cette solution aurait coûté beaucoup trop cher pour une petite commune comme la nôtre. Et l'adapter pour des acheteurs qui ont les moyens, cela ne m'intéresse pas. Je veux arriver à ce qu'on puisse vendre une maison - terrain compris - à 175.000 euros. Si c'est pour arriver à des maisons de 250 à 300.000 euros, pas question. Le projet va donc changer. Le terrain sera vendu à bas prix, et nous ne construirons pas les maisons nous-mêmes. Je voudrais arriver à la moitié du prix au mètre carré pratiqué

ici. Ce serait déjà un solide coup de pouce...

Vous savez que Braine connaît une très forte urbanisation. C'est la raison pour laquelle nous avons souhaité un plan communal de développement rural. Nous tenons vraiment à garder à notre commune son caractère rural. La commission locale de développement rural va très bientôt se mettre en place. En outre, nous déciderons prochainement de la réalisation d'un schéma de structure, avec règlement communal d'urbanisme, car nous sommes inondés de projets de promoteurs immobiliers. Mais nous ne sommes pas demandeurs ! Rendez-vous compte : les écoles sont saturées, il est impensable d'en construire d'autres. Les crèches aussi ; il est déjà difficile de répondre aux besoins de la petite enfance, on ne peut plus suivre. Il ne faut pas oublier que ce que la commune paie, ce sont les habitants qui le paient !

Les contraintes semblent donc bien trop élevées. Pour quels changements plaidez-vous ?

Davantage de temps, et un mode de subsidiation pour le logement moyen qui soit plus attractif. Pour nous, la solution serait de tout confier au Roman Païs, mais j'ai

aussi envie de gérer des choses de manière personnalisée. Si je désire par exemple mener un projet intergénérationnel qui me tient à cœur, comme celui de la cure, je ne pourrai pas le gérer comme je le souhaite si je le confie à d'autres...

Nous sommes face à deux difficultés pratiques : d'une part le coût de l'immobilier ne cesse d'augmenter, d'autre part les propriétés communales (presbytère, école...) ne sont pas inépuisables. Comment envisagez-vous dans l'avenir la possibilité de créer encore du logement ?

On a commencé par exploiter pour 2007-2010 tout ce qui était possible ; il faut faire vite et les demandes, vous l'avez vu, sont nombreuses. Pour 2011-2012, on aura le temps de voir, au terme des constructions en projet, ce qui restera comme candidatures par rapport à ma liste actuelle de 103 demandes. On pourra alors élaborer un nouveau canevas en fonction de l'état de la demande, selon la situation qui se présentera, et peut-être recourir à l'un ou l'autre des rares terrains que possèdent encore la commune et le CPAS. Il m'est difficile actuellement de me prononcer sur ce plan, mais d'ici 3 ans, les choses auront évolué...Il est encore trop tôt pour savoir dans quel sens.

Propos recueillis par Geneviève Rulens.

L'ancrage communal du logement à Ciney

■
Doctrine

Située dans l'arrondissement de Dinant, Ciney compte 14.800 habitants. La population est en légère hausse (+ 8 % en 20 ans). Le solde migratoire est positif, sauf pour les 25-35 ans. Le revenu moyen par habitant et le taux de chômage sont légèrement inférieurs à la moyenne régionale.

L'habitat est composé principalement de maisons unifamiliales ; le taux de logements sociaux y est de 4 %. Ciney n'échappe pas à la flambée des prix de vente des immeubles et des terrains, ni à l'augmentation du nombre de petits ménages et de familles monoparentales.

La Déclaration politique de législature adoptée par le Conseil communal en juin 2007 contient un chapitre **logement** riche en mesures susceptibles de constituer une politique du logement multidimensionnelle. Dans sa lignée, le plan d'ancrage 2007-2008 présente 8 fiches destinées à répondre à des demandes ciblées, au centre ville comme dans les villages. Un ensemble dynamique de projets dont la philosophie reflète la vision transversale du nouvel échevin du logement, Patrick Dupriez.



Patrick Dupriez, échevin du logement, Photo : F. Dor, © MRW

Vous faites partie d'une nouvelle équipe communale. Oui, c'est la découverte...

On peut dire que Ciney n'a pas perdu de temps pour élaborer ce plan relativement conséquent. Par contre, ce n'est pas le 1^{er} dossier d'ancrage présenté par la commune ?

En effet, un projet avait été remis lors du précédent ancrage, mais qui reprenait uniquement les constructions prévues par le Foyer cinacien ; il n'y avait pas réellement de document de politique générale.

C'est donc vous qui êtes porteur de toute cette démarche d'ancrage depuis le début ?

J'en suis porteur, parfois trop seul... Il est difficile en effet, malgré notre volonté de consulter un maximum

d'acteurs, de trouver des partenaires locaux actifs dans le domaine du logement.

Au vu de la consistance du dossier, on suppose que vous étiez personnellement motivé ; une telle démarche ne relève pas de la seule contrainte ?

Ah non, pour y mettre autant d'énergie, il faut être motivé ! Motivé par toute la dimension sociale, la qualité de vie... mais on touche aussi aux questions du développement durable et de l'énergie. Tout cela est à intégrer dans la problématique logement.

En effet, vous avez prévu un quartier durable...

Même deux. Il y a un quartier en projet en plein centre-ville, celui-là

est pratiquement prêt, et il me paraît essentiel par rapport au plan logement. Il comporte une dimension sociale plus forte.

Mais nous avons également conçu un projet d'éco-quartier à mener en partenariat public-privé. Le cahier des charges, qui représente beaucoup de travail, doit encore être transmis à divers promoteurs. Dans ce second projet, qui comporte aussi la volonté de valoriser un terrain communal très prisé, la dimension développement durable est plus importante.

Quelles sont vos impressions par rapport aux procédures et aux contraintes qui vous ont été imposées ?

Il faut dire que les délais étaient un peu fous, surtout pour une nouvelle

équipe. Avec, en plus, une échéance en plein cœur de l'été. Finalement nous avons pu obtenir un avis du Conseil communal à posteriori, mais ce ne sont pas de bonnes conditions de travail.

Quant aux procédures, elles sont extrêmement complexes. Ce n'était vraiment pas clair. Finalement ce plan a pu aboutir et a été apprécié, mais au début j'avais vraiment l'impression de me perdre dans les procédures à suivre pour les différents projets. Que faire et ne pas faire, comment faire... C'était le flou, au point qu'après la réunion de concertation, j'étais relativement démotivé, à me demander si ça valait la peine... Heureusement, en ce qui concerne les fiches pratiques, j'ai pu m'appuyer sur la directrice-gérante du Foyer cinacien, qui a une solide expérience en matière de projets de construction, d'évaluation des coûts... C'est bien grâce à ce partenaire institutionnel que nous avons pu présenter du concret.

Les opérateurs se limitent-ils à la commune et au Foyer cinacien ?

Oui, malheureusement, les autres n'ont pas actuellement la capacité de monter les dossiers.

Et dans le cadre du logement de transit, avez-vous un partenariat avec le CPAS ?

Il est prévu dans le plan d'ancrage que le CPAS soit chargé de l'accompagnement social. Ce n'est pas le tout d'avoir un bâtiment, il faut que l'accompagnement suive, qu'il soit professionnel, s'appuyant sur une méthodologie adaptée au projet. Sinon c'est toujours la même chose, on y met les gens, puis six mois plus tard on constate qu'ils sont toujours là... et personne ne prend la responsabilité de l'échec ! C'est au CPAS de combler cette lacune, ou à des associations privées spécialisées mais qui n'existent pas à Ciney. Nous voilà lancés dans un partenariat qui doit se mettre en œuvre ; pour l'instant, il n'existe que sur papier.

Que faut-il maintenant ? Le professionnalisme, la volonté politique, la capacité de faire vivre les projets... Une fois le bâtiment prêt, il faut des travailleurs sociaux avec un véritable projet social. Cela, il ne m'appartient pas de le réaliser... Et c'est parfois un souci. Je ne suis pas sûr que ce soit tellement une question d'argent. De même, on peut soutenir la location des logements via l'AIS, mais il faut que l'AIS suive.

A vous entendre, on a l'impression que les rôles sont inversés, dans la mesure où la commune est censée coordonner les projets des divers opérateurs. Or il semble que les projets viennent plutôt de vous...

Tout à fait, dans notre cas, aucun projet n'est venu d'un autre opérateur, à l'exception du Foyer cinacien qui poursuivait les projets introduits dans le cadre du plan précédent. Mais une administration communale de la taille de celle de Ciney ne pourrait faire plus que rénover un ou deux logements par an. Nous n'avons pas les moyens humains pour faire davantage.

Ce n'est pas trop décourageant ?

Cela montre en tout cas le fossé entre le vouloir et le pouvoir. Parmi les projets rentrés, deux sont réellement entre les mains de la commune. Nous avons la capacité de les mettre en œuvre nous-mêmes, c'est la raison pour laquelle nous en sommes l'opérateur. Il s'agit d'un logement de transit, et de la rénovation d'un bâtiment destiné à du logement moyen. Pour le reste, beaucoup dépendra de la capacité du Foyer cinacien et du CPAS à avancer dans les projets qui sont sur la table. Reste à passer à l'acte.

Vous avez en tout cas réussi à rentrer 8 projets intéressants ...

J'ignore si c'est beaucoup par rapport aux autres. En tout cas, c'est beaucoup si on considère notre capacité d'action. Mais cela reste faible par rapport aux besoins à rencontrer. Dans nos villages, nous

contribuons à revaloriser le patrimoine communal, mais en même temps, il y a un enjeu considérable à développer du logement dans les centres-villes pour toute une série de raisons. Des raisons sociales, et des raisons liées au développement durable. Donc, il nous faut travailler à cela. Ceci étant, je crois que cela apparaît bien dans le document d'ancrage à travers les fiches que nous avons réalisées avec le Foyer.

Mais il ne faut pas oublier la politique urbanistique. Et, plus largement, l'action sur le parc de logements privés, qui est essentielle aussi. Je pense aux projets de lotissements de mise en œuvre de ZACC, au travail sur la salubrité des logements mis en location, etc. La capacité d'action sur le parc immobilier privé est très importante, d'autant qu'elle peut être bien plus déterminante en terme de volume que les logements prévus dans le cadre strict de ce plan d'ancrage. Ainsi nous voudrions arriver à remettre sur le marché une trentaine de logements situés au-dessus des commerces. Cela peut être fait plus rapidement que via les chantiers de rénovation ou construction du plan d'ancrage, vu le temps requis par les cahiers de charge, les marchés, les travaux... N'oublions donc pas que le potentiel du parc locatif privé est déterminant.

A propos du parc privé, qu'en est-il du permis de location à Ciney ?

Pas grand-chose jusqu'ici. La dynamique démarre mais il n'y avait pas précédemment la volonté politique nécessaire à une réelle mise en œuvre du permis. C'est pourtant une ville qui compte une nombreuse population estudiantine.

Vous devez créer un service logement et engager du personnel ?

Nous avons commencé il y a un an par recruter une conseillère en urbanisme qui est également, pour l'instant, en charge du logement. Et nous procédons maintenant à

l'engagement d'un autre agent qui s'occupera de toute une série de matières relatives à l'environnement et au logement. De l'animation du processus, mais aussi et surtout, de la qualité du logement, c'est-à-dire tout ce qui concerne la lutte contre l'insalubrité, l'inoccupation dans le parc privé.

Il faut savoir que tout le service urbanisme, logement etc. était auparavant entre les mains d'une employée administrative à 4/5^e qui s'était formée au CWATUP... Il n'y a donc jamais eu vraiment une politique adaptée et proactive en la matière. Impensable dans une région où il y a une telle pression immobilière ! Car Ciney se situe dans l'axe Brabant wallon-Namur, très courtisé par les promoteurs. On n'y a jamais mené non plus une politique active de logement. Quand un problème d'insalubrité se pose dans un tel contexte, comment pourrait-on agir s'il n'y a personne pour assurer le suivi ? La question du personnel disponible représente un réel souci.

On a donc pu engager, mais tout le monde sait que la question du personnel peut poser des problèmes financiers à terme pour les communes. Quand la situation est saine, ok. Néanmoins, engager trop de personnel, c'est toujours prendre des risques pour l'avenir : ce sont les marges budgétaires les moins facilement modifiables. Mais il me semblait que tout ce qui concerne le cadre de vie, et donc le logement, était absolument prioritaire pour pouvoir augmenter la capacité d'action, y compris la capacité de se consacrer à la recherche et l'obtention des subsides.

Quelles sont les compétences qui vous incombent ?

Nous nous sommes réparti les matières de manière transversale, ce qui me paraît essentiel : je gère le logement, l'énergie, l'urbanisme et la mobilité. Il est évident qu'en matière de rénovation de bâtiments



Ancien presbytère de Chapois, Foyer cinacien, photo : F. Dor © MRW

anciens, le plan urbanistique doit être intégré. En matière de consommation d'énergie, il y a des gens qui paient autant en charges qu'en loyer : le parc social est celui qui pose le plus de problèmes dans la commune, ce qui est indécent, et nous y travaillons.

Si vous deviez suggérer des propositions d'amélioration, des modifications pour les prochains ancrages ?

Les délais et l'échéance, bien sûr. Et un soutien plus clair en termes de procédures et de méthodes de travail, voire de préparation des fiches.

Quels projets mener, quelles subventions demander, comment évaluer les montants nécessaires ? Prenons l'exemple du logement intergénérationnel cité dans la circulaire du ministre. C'est un enjeu considérable. Mais comment faire, en tant que commune, pour promouvoir ce type de projet ? Nous ne pouvons pas être l'opérateur d'une maison Abbeyfield ni d'un cologement. Ce qui ne nous empêche pas d'être désireux d'en accueillir. Une grosse commune pourrait peut-être engager du personnel pour gérer ce type de projet, pas une commune de la taille de Ciney. Il est clair qu'un besoin existe, ainsi qu'une volonté

de la Région wallonne d'y répondre et de soutenir ces initiatives. Mais nous sommes très démunis par rapport aux méthodes de travail nécessaires à la mise en œuvre de ce type de réalisation. Il en va de même pour tout ce qui est maisons de soins, de repos... Qui nous dira comment apporter concrètement une réponse aux besoins des gens âgés ?

Le temps passe vite, il va bientôt être temps de rentrer les projets 2009-2010, mais s'il n'y a pas d'amélioration dans la méthodologie, dans l'aide qui nous sont apportées pour la mise en œuvre, le problème risque de se reporter d'une échéance à l'autre...

Comment voyez-vous vos projets futurs ?

A partir de l'aspect urbanistique. Ce me semble le point de départ incontournable. Dans le cas des projets de lotissements, des projets de rénovation de ZACC, j'estime que les permis doivent intégrer la dimension sociale. Il est nécessaire de prévoir de manière réglementaire la répartition d'un certain pourcentage des divers types de logements, de sorte que les constructions réalisées par le privé puissent aussi être accessibles à un public davantage précarisé.

Par ailleurs, il ne faut pas négliger les incitations à l'amélioration qualitative, car le parc privé représente, on l'a mentionné, un potentiel important.

La politique foncière aussi représente un facteur utile. La commune, comme d'autres opérateurs publics, peuvent encourager des opérateurs via l'achat et la vente de terrains ou de bâtiments. A nous de mettre d'abord en œuvre les bâtiments délabrés, les terrains bien situés...

Pour l'instant, notre préoccupation, ce sont les ZACC ; il y en a quatre importantes à Ciney. C'est nécessairement un potentiel relativement

important à mettre en œuvre sur le plan de la diversité sociale et sur celui du développement durable dans les prochaines années...

Vos difficultés particulières, en matière de logement ?

D'abord je voudrais revenir sur la question du logement de transit, qui est pour moi capitale. Vous savez qu'il est excessivement difficile pour un bourgmestre de prendre un arrêté d'inhabitabilité sans possibilité de reloger les locataires... D'où l'importance d'un logement de transit comme solution de relogement, qui permet de mettre la pression sur le propriétaire. Cette solution doit se doubler d'un travail de prévention pour permettre aux gens de trouver un logement décent. Je ne puis non plus admettre le principe de proposer aux gens en difficulté des logements peu confortables pour éviter qu'ils s'y installent trop longtemps. Mais qu'il s'agisse de logement de transit ou d'insertion, l'enjeu réside dans l'efficacité de l'accompagnement social. C'est là, je crois, qu'il y a un énorme travail à faire pour professionnaliser cette démarche au niveau des services sociaux des CPAS.

La lutte contre l'insalubrité pose aussi pas mal de problèmes. Les communes sont maintenant autorisées à faire agréer des agents communaux pour procéder aux inspections : de nouveau une proposition intéressante... qui ne nous apporte pas les moyens d'agir. Il est vrai que dans l'état actuel des choses, la longueur des délais nécessaires au passage de l'inspecteur régional nous empêche de mener une politique active envers les propriétaires. Mais d'autre part, si c'est un agent communal agréé qui établit le rapport, le locataire ne bénéficiera pas de l'aide au déménagement et au loyer (adel). Or l'adel est un outil important pour permettre aux gens de se reloger. Notre action s'en trouvera limitée : dans les cas où nous serons contraints de redemander

le passage d'un agent de la Région, nous perdrons six à huit mois, or il s'agit de situations urgentes.

L'outil n'est donc pas suffisamment performant pour nous permettre d'agir avec efficacité.

Aussi nous n'avons pas encore tranché à Ciney sur ce plan : qui va s'occuper des enquêtes de salubrité ? Allons-nous demander l'agrément au niveau local, ou attendre de voir comment cela se passe dans les autres communes qui s'en chargeront ? Je redoute un peu des conséquences négatives plutôt que positives. Il est certain que la double casquette ne facilitera pas toujours les relations avec le propriétaire : il vaut parfois mieux que la personne qui négocie avec ce dernier ne soit pas celle qui rédige le rapport de salubrité... Pourtant, aujourd'hui, compte tenu de toutes les primes régionales, il faut bien reconnaître qu'un propriétaire n'a plus beaucoup d'excuses pour ne pas mettre son logement en conformité ! Ces avantages devraient l'y inciter, en plus du moyen de pression que représente la menace de voir fermer son logement.

Et si j'accorde à cette problématique une très grande importance, c'est parce que je suis convaincu que le potentiel d'amélioration se trouve davantage dans l'existant, l'améliorable, que dans la construction proprement dite. Par conséquent, si la Région n'est pas en mesure de réaliser ces contrôles dans des délais corrects, et que les communes doivent s'en charger, il faut que des moyens financiers et humains adaptés leur soient fournis. Sans cela, comment contribuer à l'amélioration du parc existant, et par conséquent à l'augmentation de l'offre de logements décents ?

Propos recueillis par Geneviève Rulens.



Le nouveau régime locatif social:

Jumet, Allée Verte, photo : F. Dor © MRW

Législation

L'accès au logement social (I)

Depuis le 1^{er} janvier 2008, un nouveau régime locatif social⁽¹⁾ est entré en vigueur.

Les candidats à un logement social disposent d'un formulaire unique pour introduire leur demande.

En cas de refus d'un logement, le candidat devra attendre un délai de six mois pour s'inscrire à nouveau auprès d'une société.

Les nouveaux baux seront désormais conclus pour une durée de 9 ans renouvelable et résiliable tous les 3 ans sous certaines conditions, entre autres si les revenus dépassent

un certain plafond ou si le logement n'est plus proportionné à la composition du ménage.

Dans le système des points, qui permet de classer les candidatures par ordre d'importance, les personnes qui quittent un logement à cause de violences conjugales sont intégrées dans la première catégorie des priorités. Les personnes qui sont handicapées ou qui ont une telle personne à charge voient leur nombre de points augmenter.

Chaque société de logements aura la possibilité d'avoir un règlement supplétif pour définir des priorités supplémentaires.

L'accent est mis sur un effort de dépolitisation du secteur. Les comités

d'attribution des logements ne pourront plus compter d'élus, les possibilités de dérogation dans l'attribution sont limitées aux cas de force majeure, les administrateurs sont tenus de respecter un code de déontologie, etc.

Une chambre de recours est aussi instituée au sein de la Société wallonne du Logement (SWL).

Enfin, à côté du logement moyen, deux nouveaux régimes locatifs particuliers sont instaurés. Il s'agit, d'une part, du « logement loué à des étudiants » et, d'autre part, du « logement à loyer d'équilibre », dont l'objectif est de faire bénéficier les sociétés de logements sociaux de recettes supplémentaires par la location, sur la base d'un prix de revient plus élevé.

(1) Cf. A.G.W. du 6 septembre 2007 (M.B., 7 novembre 2007, err. M.B., 14 novembre 2007).

Le mécanisme des attributions des logements sociaux est souvent présenté comme un système à points où le logement qui est devenu vacant est attribué au ménage qui recueille le plus grande nombre de points, en fonction de la composition du ménage.

En fait, toute une série de filtres entrent en jeu pour déterminer l'attribution du logement.

A. LES CONDITIONS D'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL

Pour pouvoir bénéficier d'un logement social, le ménage candidat locataire doit remplir deux conditions.

1. Une condition patrimoniale

On ne peut être ni propriétaire, ni usufruitier d'un logement, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté.

2. Une condition de revenus

On ne peut disposer de revenus annuels imposables supérieurs à :

- 20.000 euros pour une personne isolée ;
- 25.000 euros pour un ménage, augmentés de 1.860 euros par enfant à charge².

Est considéré comme enfant à charge le membre du ménage pour lequel des allocations familiales ou d'orphelin sont perçues. Est compté comme enfant charge supplémentaire le membre du ménage ou l'enfant à charge handicapé.

B. LE CALCUL DES POINTS DE PRIORITÉ

Une fois la candidature déposée, la société de logement social calcule les **points de priorité**, dont peut se prévaloir le candidat locataire, en fonction de certaines situations

sociales ou familiales, de non logement ou de mal logement.

Elle classe ensuite les candidats sur **deux listes**, d'une part, **selon l'ancienneté de la candidature**, et, d'autre part, **selon le nombre points**.

Au cours d'une même année civile, **au moins 40% des logements vacants** sont attribués d'une part aux ménages ayant le plus de points et , d'autre part, selon l'ancienneté des candidatures.

(2) Ce sont les revenus des ménages à revenus modestes.

1. Le régime de droit commun ou les priorités régionales

Situations	Points
Le locataire qui quitte un logement ayant fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité	8
L'occupant d'un logement reconnu inhabitable par l'administration du logement	8
L'occupant d'une caravane, d'un chalet ou d'un abri précaire, qu'il occupe à titre de résidence principale ou domicilié dans une zone définie par le plan « Habitat permanent »	8
L'occupant d'un logement ayant fait l'objet d'un arrêté d'expropriation	8
Le locataire qui doit quitter un logement insalubre par surpeuplement	8
La personne qui se trouve dans un cas d'extrême urgence sociale :	8
• soit victime d'un événement calamiteux	8
• soit reconnue sans-abri par un C.P.A.S.	8
• soit qui quitte un logement, à cause de violences conjugales	8
Le couple marié ou non, vivant maritalement depuis moins de 8 ans et ayant au moins un enfant à charge	6
La personne divorcée ou en instance de l'être avec un ou plusieurs enfants à charge	6
La femme seule enceinte ou le parent seul avec un ou plusieurs enfants à charge	6
Le ménage dont les conjoints sont âgés de moins de 30 ans	6
Le handicapé ou la personne qui a une telle personne à sa charge	4
Le bénéficiaire d'une pension de prisonnier de guerre et l'invalidé de guerre	4
L'ancien prisonnier politique et ses ayants droit	4
L'ouvrier mineur et l'ancien ouvrier mineur	4
Le locataire, dont le bail de 9 ans est résilié pour occupation personnelle ou familiale par le bailleur	3
La personne qui ne peut plus exercer d'activité professionnelle à la suite d'une maladie professionnelle ou d'un accident de travail, ou celle qui a une telle personne à sa charge	2
La personne qui ne peut plus exercer une activité professionnelle à la suite d'une perte d'emploi	2
La personne qui quitte un bateau pour lequel l'Etat accorde une prime de déchargement	2

On ajoutera 2 points de priorité par année d'ancienneté de la demande de candidature.

Les points de priorité de même valeur ne peuvent pas être cumulés, sauf s'ils portent la valeur 2.

Un même membre d'un ménage ne peut obtenir plus d'une fois la valeur 2, sauf pour l'addition des points relatifs à l'ancienneté.

2. Le régime particulier des priorités locales

Moyennant l'approbation de la Société wallonne du Logement (SWL), chaque société de logements sociaux peut adopter un **règlement spécifique en matière de priorités à l'attribution** des logements sociaux.

Ce règlement peut être adapté annuellement et entre en vigueur le 1^{er} janvier.

Ce règlement spécifique, portant sur un **pourcentage prédéterminé d'attributions annuelles**, peut concerner :

– Les logements, qui peuvent être attribués dans certains quartiers à des catégories particulières de candidats selon leurs revenus ou la composition de leur ménage.

– Les priorités, dont la société a la possibilité de :

a) modifier le nombre de points affectés à chaque catégorie par le régime de droit commun, étant entendu que le nombre de points attachés aux catégories existantes ne peut pas diminuer ;

b) ajouter des catégories nouvelles pour lesquelles elle fixe un certain nombre de points.

(3) Ce sont les ménages qui ont des revenus annuels imposables qui n'excèdent pas 10.000 € pour une personne isolée ou 20.000 € pour un ménage, augmentés de 1.860 € par enfant à charge.

Pour ce faire, il y a lieu de communiquer le projet de règlement spécifique avant le 1^{er} septembre précédant son entrée en vigueur (par mesure transitoire, avant le 1^{er} janvier 2008 pour cette année).

Le règlement spécifique peut être à durée déterminée ou indéterminée. Cette durée prévue peut être, comme les autres dispositions du règlement spécifique, modifiée annuellement.

L'approbation de la SWL portera notamment sur la légalité des critères proposés par la société, en particulier quant au caractère non discriminatoire de ceux-ci.

C. ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

1. Le comité d'attribution

Le **comité d'attribution des logements**, visé à l'article 148^{ter} du Code wallon du logement, est seul compétent pour attribuer les logements sociaux.

Le commissaire de la SWL, chargé de veiller notamment au respect de la procédure et des attributions, est invité à toutes les réunions ; il n'y dispose que d'une voix consultative.

2. Information au Conseil d'administration

Les décisions du comité d'attribution font l'objet d'un **procès-verbal** transmis au conseil d'administration de la société lors de sa plus prochaine séance.

Il s'agit d'une information au conseil d'administration. Les décisions d'attribution prises par le comité d'attribution peuvent être immédiatement concrétisées. Elles ne sont pas soumises à ratification par le conseil d'administration.

3. La motivation des attributions

Le comité d'attribution motivera chacune des attributions dans un **procès-verbal** spécifique qui sera

présenté en vue du contrôle éventuel par les agents de la Société wallonne du Logement ou par le commissaire de la SWL.

4. La publicité des attributions

Chaque décision d'attribution des logements est affichée aux valves de la société ou selon des modes de publication électronique, aux conditions que fixera le ministre.

5. L'ordre des attributions

Il y a une obligation d'attribuer, au cours d'une même année civile, un minimum de 2/3 des logements à des ménages en état de précarité³, et un maximum de 1/3 des logements aux autres ménages à revenus modestes.

Ces quotas s'appliquent quelle que soit la liste dans laquelle l'attributaire est choisi.

6. Les filtres à l'attribution des logements

Les logements sont attribués selon les priorités suivantes :

1° Logement attribué en application d'une décision de la chambre de recours, qui a accueilli favorablement une réclamation d'un candidat locataire en matière d'attribution de logements.

2° Logement attribué à la location à des personnes morales à des fins d'action sociale.

3° Logement adapté en priorité à un ménage comptant une personne handicapée.

4° Logement « plus de 65 ans » au ménage comportant au moins une personne de plus de 65 ans.

5° Logement proportionné (sauf dérogation possible motivée, exceptionnelle, après avis conforme du commissaire de la SWL) :

a) Une chambre par personne isolée ;

- b) Une chambre pour le couple marié ou non ;
- c) Deux chambres si chacun des membres du couple, marié ou non, est âgé de moins de 35 ans ;
- d) Deux chambres pour le couple marié ou non, lorsque l'un des membres est handicapé ou, dans des cas spécifiques de même nature, sur décision motivée de la société ;
- e) Pour les enfants :
 - une chambre pour un enfant ou pour deux enfants du même sexe et âgés de moins de dix ans ;
 - deux chambres pour enfants de sexe différent et si l'un d'entre eux a plus de six ans ;
 - une chambre supplémentaire par enfant handicapé.

Lors de l'attribution du logement, la société tient compte du ou des enfants bénéficiant des modalités d'hébergement chez l'un ou l'autre des membres du ménage, actées dans un jugement ;

6° Les mutations pour cause de logement non proportionné.

7. Dérogations

Des dérogations restent permises pour autant que les conditions suivantes soient simultanément réunies :

- Il doit s'agir d'un cas de force majeure attesté par le bourgmestre de la commune du ressort du candidat intéressé ;
- Le comité d'attribution doit veiller à motiver la décision d'attribution ;
- Le commissaire de la SWL donne son autorisation.

D. LES VOIES DE RECOURS

1. Les réclamations

Les réclamations des locataires ou des candidats relatives à toute décision des sociétés doivent être introduites par les plaignants par envoi

recommandé au siège de la société qui a attribué le logement, dans les 30 jours de la notification ou de la publication aux valves de la décision contestée.

La société se doit de se prononcer sur la réclamation dans les 30 jours prenant cours le lendemain de la date du recommandé introduisant celle-ci et de communiquer sa décision au candidat locataire ou au locataire par envoi recommandé.

A défaut de décision dans ce délai, la société est réputée avoir rendu une décision défavorable au requérant.

2. Les recours

L'article 171bis du Code wallon du Logement institue une chambre de recours au sein de la SWL. Elle est chargée d'instruire et de statuer sur les recours introduits par les candidats locataires et les locataires, relatifs à la procédure de candidature, aux priorités d'accès et aux décisions d'attribution des logements, et à la fixation du montant du loyer.

La chambre de recours est composée de différents acteurs :

- Un magistrat effectif ou honoraire désigné par le Gouvernement wallon, assurant la présidence.
- Un représentant des sociétés de logements sociaux.
- Un représentant des locataires.
- Un représentant de la SWL
- Un représentant de l'administration wallonne du Logement.

Le recours n'est pas suspensif et n'est recevable qu'après avoir épuisé les voies de recours auprès de la société de logement social.

Le recours doit être adressé, par envoi recommandé, à la Chambre de recours, dans les trente jours

calendrier de la notification de la décision de la société relative à la réclamation.

Si la société n'a pas répondu à la réclamation, le délai est de 60 jours calendrier compté à partir du lendemain de la décision contestée.

Avant de statuer, la chambre de recours doit entendre le requérant et la société concernée.

Elle statue et notifie sa décision à la société et au requérant dans les 60 jours qui suivent l'expédition du recours.

A défaut de décision prise et notifiée dans les délais prescrits, la Chambre de recours est réputée avoir rendu une décision favorable au requérant.

En matière de candidatures et d'attribution, les conséquences d'un recours fondé sont identiques à celles prévues par le précédent arrêté du Gouvernement wallon, à savoir :

- Lorsque la candidature est jugée recevable, elle sera inscrite au registre des candidatures par une mention marginale à la date de son dépôt.
- Lorsqu'un logement aurait dû être attribué au plaignant, le premier logement vacant proportionné à la composition du ménage lui sera attribué.

– En matière de loyer, le montant du loyer fixé par la Chambre de recours sera appliqué, avec effet rétroactif à la date à laquelle le montant contesté prenait cours.

Source : circulaire explicative de la SWL de la nouvelle réglementation locative ; nouveau guide locatif 2008 (<http://www.swl.be/particuliers/locataire/index.php>)

**Dans le prochain numéro :
le bail, sa durée et sa fin.**

LES NOUVELLES NORMES RELATIVES À LA SALUBRITÉ ET AU SURPEUPLEMENT DANS LES LOGEMENTS EN RÉGION WALLONNE

Législation



Photo : P. Masson, © MRW

Le 30 août 2007, le Gouvernement wallon a adopté deux arrêtés essentiels pour la politique en matière de qualité de l'habitat, lesquels sont parus au Moniteur belge du 30 octobre 2007.

L'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie vient remplacer l'arrêté du 3 juin 2004 qui portait sur le même objet et trouve sa justification dans le fait de permettre aux communes de recevoir la compétence pour effectuer des enquêtes de salubrité et de surpeuplement. Cela signifie que désormais, les communes pourront se voir agréer par le ministre du Logement et obtenir ainsi le pouvoir d'accomplir des constats de salubrité s'appuyant sur les normes fixées par la Région wallonne.

En outre, ce nouvel arrêté vient compléter les dispositions du précédent texte avec des articles portant sur la gestion des demandes d'enquêtes de salubrité et le pouvoir de substitution du Gouvernement wallon en cas d'inaction du bourgmestre. Pour le reste, on retrouve les dispositions ayant trait aux qualifications requises pour devenir enquêteur communal ou régional, à la transmission des conclusions des enquêtes de salubrité, aux procédures à respecter par le bourgmestre préalablement à la prise d'un arrêté et au mode de recours.

A la même date, le Gouvernement wallon a également adopté l'arrêté déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement remplaçant l'arrêté du 11 février 1999. Ce nouvel arrêté est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2008. On rappellera que ces normes servent comme cadre de référence aux enquêtes de salubrité menées par la Région wallonne (ainsi que par les communes qui solliciteront un agrément) et pour l'octroi des permis de location.

Définir des normes de qualité des logements recèle des enjeux divers, parfois presque contradictoires.

Il s'agit bien entendu d'encadrer le secteur des logements par le biais de normes précises, parfois chiffrées qui correspondent à des seuils de tolérance en deçà desquels il ne peut être admis de descendre dans la société qui est la nôtre. Appréhendée sous cet angle, la salubrité des logements peut apparaître comme un domaine évolutif se caractérisant par un accroissement qualitatif. Les exigences ne sont pas les mêmes aujourd'hui qu'hier.

Le nouvel arrêté prévoit désormais des normes de ventilation plus exigeantes qui sont différenciées en fonction du type de pièce. Les dispositions afférentes aux équipements sanitaires se voient quelque peu renforcées. C'est ainsi notamment

(1) Notons que l'arrêté du Gouvernement wallon relatif à la modification de divers arrêtés portant exécution du Code wallon du Logement (MB du 17/12/2007) est venu corriger quelques erreurs et/ou imprécisions présents dans ce nouvel arrêté.



Photo : Ph. Roucou, © MRW

que le logement collectif doit désormais disposer d'au moins une douche avec eau chaude. En terme de sécurité, on retiendra que le texte va plus loin pour ce qui est des garde-corps (dont la hauteur requise passe de 50 à 80 cm) et des installations électriques et de gaz (pour lesquelles le propriétaire doit pouvoir présenter les attestations de conformité en vertu des réglementations en vigueur). La notion de chambre, absente dans le texte précédent, se voit désormais reconnue et fait l'objet de dispositions spécifiques, que ce soit en terme de superficie minimale, d'affectation ou d'occupation.

La notion de superficie habitable (qui, rappelons-le, est utilisée pour déterminer si un logement est surpeuplé ou non) a été redéfinie pour tenir compte non seulement des hauteurs sous plafond, comme c'était déjà le cas, mais également de la luminosité naturelle. Des coefficients de hauteur (Ce) et d'éclairage naturel (Ch) permettent dorénavant de diminuer la superficie prise en compte si les plafonds sont trop bas ou si la luminosité est insuffisante

en raison de la petitesse des fenêtres. Le but avoué de ces nouvelles dispositions est de sanctionner les petits logements dont les caractéristiques nuisent à l'habitabilité de leur espace. Suite à la division de plus en plus fréquente de logements, l'expérience de terrain a montré que de nombreux logements ne disposent pas d'un éclairage naturel de bonne qualité et suffisant.

Le nouvel arrêté intègre également les évolutions liées à l'habitat. Les rédacteurs du texte ont tenté d'appréhender au mieux les aménagements qui apportent un plus à l'occupant. C'est ainsi que la mezzanine, si elle a été correctement conçue, pourra être intégrée dans la superficie d'un logement. Deux pièces peuvent dans certaines circonstances être assimilées à une seule, ce qui permet d'atteindre la norme minimale de superficie requise pour au moins une pièce du logement (voir infra).

Le texte consacre la notion de cologement, c'est-à-dire les situations où plusieurs ménages ou personnes d'origines différentes (comme des

étudiants) décident conjointement de louer un logement unifamilial. Du point de vue des exigences de salubrité, ce type de logement doit être assimilé à du logement individuel. Cela signifie qu'il n'est pas astreint aux normes propres au logement collectif (exigences d'un point d'eau dans chaque unité individuelle, localisation des pièces communes, ...) et n'est pas du ressort du permis de location.

Les pollutions intérieures font leur apparition parmi les normes de salubrité. Les enquêteurs pourront à l'avenir relever la présence de monoxyde de carbone ou de radon, prélever des échantillons de moisissures dangereuses pour la santé ou de peintures suspectées de contenir du plomb, ou encore établir la présence d'amiante dans les matériaux du logement. La mise en œuvre de ces nouvelles dispositions dépend toutefois de l'adoption d'un arrêté ministériel où seront consignés les seuils de tolérance et les organismes susceptibles d'effectuer les analyses.

On a vu précédemment que les normes de salubrité pouvaient viser

une amélioration linéaire de la qualité de l'habitat. Dans un contexte où les pouvoirs publics ne sont pas en mesure de proposer un logement social à tous les ménages qui se portent candidats, il faut se prémunir contre les effets pervers des normes de salubrité et de surpeuplement. En d'autres termes, dès lors qu'une part des logements locatifs privés jouent le rôle de parc social de fait, il faut certes les encadrer mais éviter d'en soustraire les logements qui ne sont pas dangereux pour la santé ou la sécurité de leurs occupants. Fort de ce constat, le législateur a revu quelques normes chiffrées à la baisse. La formule relative aux escaliers permet l'existence d'escaliers un peu plus raides que par le passé. La hauteur sous plafond requise a été ramenée à 2 m. pour toutes les pièces d'habitation (alors qu'on exigeait 2,2 m. pour les pièces de jour). Enfin, au niveau de la superficie habitable minimale, la différenciation entre studios « trois fonctions » et logements multi-pièces a été supprimée pour laisser la place à une exigence de 15 m² pour tous types de logements. Ceci est toutefois contrebalancé par le fait qu'au moins une pièce du logement doit présenter une superficie habitable de 10 m² et que les chambres sont désormais soumises à des normes de superficie (voir supra).

Une nouvelle section de l'arrêté prévoit qu'il est possible d'accorder une dérogation dans le cas où :

- Le logement présente un ou plusieurs manquements aux critères minimaux de salubrité mais ceux-ci sont de minime importance et ne peuvent être supprimés que moyennant la mise en œuvre de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre ;
- Le logement ne respecte pas les normes de superficie mais l'agencement des volumes et des dégagements permet son occupation.

Ces nouvelles dispositions visent à éviter de retirer du parc (essentiellement locatif) des logements « en bon état » mais qui ne respectent pas scrupuleusement tous les critères.

Si l'on peut estimer nécessaire de s'accorder une marge de manœuvre dans l'appréciation des logements existants, il est plus difficilement concevable de faire de même avec les logements que l'on envisage de créer. C'est la raison pour laquelle l'arrêté fixe des normes plus exigeantes pour les logements construits ou créés par la restructuration ou la division d'un bâtiment après le 1^{er} janvier 2008 (alors que le texte précédent ne faisait aucune différence entre anciens et nouveaux logements). La superficie minimale

habitable exigée pour un nouveau logement a été portée à 24 m² ; les escaliers, les baies vitrées et les équipements sanitaires se voient astreints à des normes plus sévères, sans oublier des hauteurs sous plafond requises, plus élevées. Il conviendra que les services en charge de la délivrance des permis d'urbanisme se montrent particulièrement attentifs à ces nouvelles normes.

On l'aura compris, le nouvel arrêté « salubrité » (comme le dénomment les praticiens) tente de faire la synthèse entre l'évolution des exigences de qualité, les réalités de terrain et la nécessité de mieux cerner l'offre de logements de demain.

Sébastien Fontaine

Pour plus d'informations, il est vivement conseillé de consulter le site de la Division du Logement (<http://mrw.wallonie.be/DGATLP/logement>, choisir à gauche de l'écran « en matière de location » puis « Salubrité-logements »).

On y trouve les arrêtés, des circulaires ainsi qu'un power point présentant de façon illustrée les nouveaux critères minimaux de salubrité et de surpeuplement.

(2) Au niveau du logement collectif, la superficie minimale se réfère à la somme de la partie individuelle et de la partie collective contrairement à ce que le texte laisse entendre.

ROYAUME

Arrêté royal du 19 décembre 2007 modifiant l'AR/CIR 92 en matière de réduction d'impôt pour maisons passives (*MB* du 27 décembre 2007)

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Arrêté ministériel du 21 décembre 2007 relatif aux modalités d'application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles – Capitale du 4 octobre 2007 relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat (*MB* du 31 décembre 2007)

COMMUNAUTÉ FLAMANDE

Arrêté du Gouvernement flamand du 14 septembre 2007 portant exécution de l'article 29 bis du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du logement (*MB* du 19 novembre 2007)

Arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre V11 du Code flamand du Logement (*MB* du 07 décembre 2007)

RÉGION WALLONNE

Arrêté du Gouvernement wallon du 25 octobre 2007 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 concernant l'octroi d'allocations de déménagement et de loyer en faveur de ménages en état de précarité et de personnes sans abri (*MB* du 09 novembre 2007)

Arrêté du Gouvernement wallon du 29 novembre 2007 relatif à la modification de divers arrêtés portant exécution du Code wallon du Logement (*MB* du 17 décembre 2007)

Arrêté ministériel du 12 décembre 2007 modifiant différents arrêtés en fonction des dispositions 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 1^{er}, 19^o à 22^obis, du Code wallon du Logement (*MB* du 05 février 2008)

Arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 concernant les prêts hypothécaires et l'aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie (*MB* du 06 février 2008)

Arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 portant règlement des prêts hypothécaires de la Société wallonne du crédit social et des guichets du crédit social (*MB* du 06 février 2008)

Arrêté du Gouvernement wallon du 31 janvier 2008 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la réhabilitation de logements améliorables et l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime en faveur des locataires qui réhabilitent un logement améliorable dans le cadre d'un bail à réhabilitation (*MB* du 29 février 2008).



Location

Jurisprudence

J.P. Hamoir

28 juin 2007

Bail de résidence principale – Art. 2 – Exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité



L' article 2 de la loi sur le bail de résidence principale impose le respect de certaines exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité relatives au bien loué. Ces dispositions sont impératives. Le juge de paix doit examiner l'existence de manquements éventuels à ces dispositions au moment de l'entrée en jouissance du locataire.

Admettre que les locataires qui acceptent des taudis ou qui ne réclament pas, dans un délai raisonnable, perdent tout droit, rendrait illusoire la protection de ceux-là mêmes que la loi a visés. Cela aboutirait en définitive à nier le principe de l'article 2.

LES FAITS ET OBJET DE LA DEMANDE

Les défendeurs occupent, en vertu d'un bail entré en vigueur le 1^{er} juillet 2004, un immeuble appartenant au demandeur et sis à..., rue..., n°...

La demande principale a pour objet la résiliation du bail aux torts des défendeurs, car ceux-ci restent en défaut de payer les loyers depuis novembre 2006.

Le demandeur réclame les arriérés de loyer depuis novembre inclus jusqu'à ce jour, soit la somme de 2.400 euros.

Il réclame également deux factures d'eau payées par lui pour un montant de 490,67 euros, une facture de téléphone de 84,26 euros, et une

indemnité de relocation équivalente à 3 mois de loyer, soit 900 euros.

Par conclusions, les défendeurs introduisent une demande reconventionnelle basée sur l'article 2 de la loi sur les baux de résidence principale et qui fixe les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité du bien loué, au moment de l'entrée en jouissance du preneur.

SUR LA DEMANDE PRINCIPALE

Les défendeurs admettent ne pas avoir versé de loyer depuis novembre 2006 mais pour des raisons d'insalubrité du bien.

Ils s'opposent à la demande d'indemnité de relocation pour les mêmes motifs.

Pour ce qui concerne les factures, ils déclarent que, si le montant de ces factures d'eau est si élevé, c'est dû aux multiples problèmes de fuite et d'humidité.

Il ressort de l'article 1728 du Code civil que le paiement des loyers aux termes convenus constitue une des deux obligations principales du preneur, et que le non-respect de cette obligation justifie la résiliation du bail aux torts du preneur.

Cependant, compte tenu de l'état du bien, il conviendra de tenir compte des exigences de l'article 2 de la loi sur les baux de résidence principale, que nous aborderons dans l'examen de la demande reconventionnelle.

La seule fuite d'eau invoquée lors de la visite des lieux se situe au niveau du robinet principal d'eau alimentaire, dans la salle à manger.

Il s'agit d'une fuite conjoncturelle et non structurelle.

Le preneur est tenu des réparations d'entretien, dites locatives, en vertu de l'article 1754 du Code civil.

Nous estimons donc que les défendeurs sont tenus de rembourser la totalité des factures.

SUR LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE

L'article 2 de la loi impose le respect de certaines exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité relatives au bien loué. Cet article est impératif.

L'immeuble présente manifestement des manquements à cet égard, et notamment au niveau de la toiture qui n'est pas totalement étanche.

Il existe également des problèmes d'humidité, mais, si certains peuvent être imputés à la toiture, d'autres sont peut-être dus à un manque d'aération et de chauffage.

Le juge devant estimer ces manquements au moment de l'entrée en jouissance, nous estimons que ceux-ci existaient en grande partie lors de l'entrée des locataires dans les lieux.

Il est certain que les locataires ont accepté de louer les lieux en l'état.

Ils n'ont d'ailleurs pas déposé de caution, en raison de leur situation particulière.

Ils n'ont jamais protesté par courrier sur l'état du bien.

La doctrine s'est prononcée à ce sujet et estime que « *Admettre que les locataires qui acceptent des taudis ou qui ne réclament pas, dans un délai raisonnable, perdent tout droit, rendrait illusoire la protection de ceux-là mêmes que la loi a visés. Cela aboutirait en définitive à nier le principe de l'article 2.* » (G. BENOÎT, P. JADOUL et M. VANWIJCK-ALEXANDRE (dir.), *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, Bruxelles, La Charte, 1998, pp.174-175).

En l'espèce, la demande reconventionnelle est donc recevable et fondée et les demandeurs sur reconvention postulent une diminution des loyers. Il y a lieu de leur accorder.

Mais il convient néanmoins de tenir compte des intérêts respectifs des parties et en l'espèce, du fait que le défendeur sur reconvention n'est pas de mauvaise foi, mais ne dispose pas des moyens nécessaires pour effectuer les travaux nécessaires dans le bien loué.

En conséquence, nous estimons devoir accorder aux locataires une diminution de loyer de 15 %, soit depuis le 1^{er} juillet 2004, 45 € x 28 mois = 1.260 €.

Ils restent donc devoir à titre de loyers arriérés 255 € x 8 = 2.040 € + le montant des factures soit 574,93 € = 2.614,93 €.

En établissant une compensation, les demandeurs sur reconvention

restent devoir 2.614,93 € - 1.260 € = 1.354,93 €.

Les parties ayant chacune succombé sur un chef de leur demande, il y a lieu de prononcer la résiliation du bail aux torts réciproques.

Il n'y a dès lors pas lieu d'accorder d'indemnité de résiliation ou de résolution.

Pour la même raison, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande des frais de défense formulée par les défendeurs, chacune des parties ayant commis une faute contractuelle.

Et il convient de compenser les dépens.

NOTE – « *QUI NE DIT MOT CONSENT ? PAS NÉCESSAIREMENT !* »

1. Les logements loués à titre de résidence principale doivent répondre aux **exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité**, conformément à l'article 2 de la loi sur le bail de résidence principale. En pratique, ces exigences ont été définies par un arrêté royal du 8 juillet 1997 (*M.B.*, 21 août 2007).

2. Si le bien loué ne respecte pas les exigences minimales, le locataire peut s'adresser au **juge de paix** et à le choix, soit d'exiger l'**exécution des travaux nécessaires** pour rendre le logement conforme, soit de demander la **résiliation du contrat de bail** avec des dommages et intérêts.

L'article 2 est **impératif**, de sorte qu'une clause du bail ne peut en écarter son application et que le locataire ne peut y renoncer à l'avance. Une fois que le logement est pris en location, le locataire, agissant en

toute connaissance de cause, peut renoncer à son bénéfice. Cette renonciation peut être **tacite**, ce dont n'ont pas toujours conscience bien des locataires.

3. La loi a prévu que c'est **au moment de l'entrée en jouissance du locataire** qu'il faut se placer pour déterminer si les lieux loués répondent à ces exigences. Le locataire devra, le cas échéant, apporter la preuve de l'existence de manquements au moment de son entrée dans le logement ou que d'autres sont apparus au cours de la location. Rendu obligatoire pour les baux conclus à partir du 18 mai 2007, un état des lieux d'entrée détaillé peut se révéler précieux, car il permettra au locataire de démontrer que des dégradations sont survenues après son entrée dans le logement.

4. La loi n'a par contre prévu **aucun délai pour agir**.

Comment dès lors apprécier l'attitude du locataire, qui prend en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité et qui n'émet aucune réserve et continue à payer régulièrement son loyer ? Peut-on déduire du comportement du locataire une **renonciation tacite** à invoquer le bénéfice de la loi ?

Une certaine jurisprudence va dans ce sens.

Ainsi le Juge de Paix du second canton de Tournai a estimé, dans une décision qu'il a rendue le 26 décembre 2001, que « *la locataire qui prend possession d'un immeuble sans émettre la moindre réclamation et qui, en outre, paye régulièrement les loyers, accepte l'immeuble dans l'état dans*

lequel il se trouve et se prive du droit d'invoquer que ledit immeuble ne répond pas aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité ». En l'espèce, la locataire occupait le bien depuis plus de trois ans, et n'offrait pas de prouver qu'elle avait informé les propriétaires des problèmes d'humidité qu'elle invoquait (J.P. Tournai, 2^{ème} canton, 26 décembre 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p.523 ; voy. dans le même sens : J.P. Nivelles, 24 juin 1998, *Act. jur. des baux*, 1999, p.89 ; J.P. Tournai, 2^{ème} canton, 18 avril 2000, *Act. jur. des baux*, 2000, p.104 ; J.P. Liège, 3^{ème} cantonI, 3 février 2003, *J.L.M.B.*, p.1643 ; J.P. Hal, 7 janvier 2004, *J.J.P.*, 2005, p.146).

Le jugement commenté rompt, à bon droit, avec ce courant jurisprudentiel : on doit aussi tenir compte, non seulement de la **méconnaissance** ou de l'**ignorance** des dispositions protectrices, mais aussi des **difficultés réelles** rencontrées par des locataires démunis contraints, par nécessité, de prendre en location des habitations de qualité médiocre.

Comme l'a souligné le Ministre de la Justice au moment de la réforme de la loi sur le bail de résidence principale en 1997, « la réalité économique démontre que le bailleur et le preneur ne peuvent pas toujours négocier comme des partenaires équivalents et qu'un bail est dans certains cas un contrat d'adhésion » (*Doc. Parl., Chambre*, 96/97, 717/7, p.14).

Dans cette lignée, on peut citer, par exemple, une décision du Tribunal civil de Gand rendue le 24 septembre 1999. En l'espèce, la thèse de la renonciation tacite du droit à faire valoir des droits a été écartée, bien

que la locataire, une jeune femme avec deux petits enfants, a habité l'immeuble pendant environ une année et a payé le loyer sans réserve. Le Tribunal souligne que la locataire, qui se trouvait dans une situation socio-économique difficile, avait été contrainte d'accepter ce bien (Civ. Gand, 9^{ème} Chambre, 24 septembre 1999, *Redrim.*, 2000, p.49, note M. DAMBRE).

Dans certains cas, ce n'est pas librement mais en état de **contrainte économique** que certains locataires indigents acquiescent à l'état du bien. « Admettre que les locataires qui acceptent des taudis ou qui ne réclament pas dans un délai raisonnable perdent tout droit, rendrait illusoire la protection de ceux-là mêmes que la loi a visés. Cela aboutirait en définitive à nier même le principe de l'article 2, estime Michèle VANWIJCK-ALEXANDRE, en reconnaissant aux propriétaires de ces biens toute liberté de les mettre en location comme par le passé, puisque la population à laquelle ces logements sont offerts n'a guère les moyens ni de les refuser ni de protester même en cours de bail » (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, « L'état du bien loué », in (sous la direction de G. BENOIT, P. JADOUL et M. VAN WIJCK-ALEXANDRE), *Le bail de résidence principale. 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, La Charte, 1996, p.174. L'auteur illustre son point de vue par une décision du Tribunal de première instance de Tournai du 22 novembre 1994. En l'espèce, l'acquéreur d'un taudis qui était occupé gratuitement sous l'ancien propriétaire, a réclaté dans un premier temps 5.000 BEF, peu après, un loyer de 7.000 BEF, que le locataire a payé, sans protester, ni soulever l'état du bien dans la crainte de perdre son logement).

Dans un contexte de pénurie d'offres locatives de logements de qualité sur le marché privé et de logements sociaux, le droit fondamental à un logement décent, comme condition indispensable à la dignité humaine, peut servir de principe correcteur à l'application stricte de principes juridiques ; il faut bien l'admettre en complet décalage avec la réalité sociale et économique que subissent, notamment les personnes défavorisées.

5. Pour éviter toute controverse, l'on ne peut manquer d'insister à nouveau sur l'importance d'un écrit que doit adresser le locataire au propriétaire pour l'informer des manquements éventuels, dès la prise de possession du logement ou de leur apparition.

LUC THOLOME

Bail - Constat d'huissier – Utilité

Le constat d'huissier est un mandat unilatéral confié par une partie à un spécialiste pour la défense de ses droits. On pourrait en inclure le coût dans une condamnation de la partie adverse au remboursement des frais de défense, à condition qu'il ait un caractère de nécessité.

Attendu que la partie défenderesse ne comparait pas, quoique dûment convoquée et appelée, et que de plus elle n'est pas représentée ;

Attendu qu'il résulte des données qui nous sont soumises par la partie demanderesse que la demande apparaît fondée sous réserve des explications qui pourraient nous être fournies par la partie défenderesse en cas d'opposition de sa part ;

(...)

DISCUSSION

Le précédent jugement avait réservé à statuer sur les dégâts locatifs éventuels, l'indemnité d'occupation, les frais de défense et les dépens ;

A. Dégâts locatifs

Au lieu de mettre en œuvre une mesure d'expertise contradictoire (même simplifiée), le demandeur a fait appel à un huissier de Justice pour dresser un constat de l'état des lieux à sa sortie. L'huissier a rencontré le défendeur mais ne lui a pas fait signer son procès-verbal de constat.

Celui-ci reste donc unilatéral, sa valeur probante étant cependant celle d'un témoin assermenté, neutre et objectif.

Le problème est qu'il n'y a pas d'état des lieux d'entrée, permettant

de comparer les situations initiale et finale (par exemple, de savoir si les luminaires dont l'huissier de justice relève l'absence étaient ou non dans les lieux au jour de l'entrée en jouissance du preneur).

Aucune observation utile n'est donnée quant à l'importance des souillures relevées par l'huissier, sur les remèdes possibles, sur le degré de vétusté des revêtements souillés etc.

Le Tribunal décide d'accorder un forfait de 100 euros pour le nettoyage des lieux. Concernant le remboursement des frais d'huissier, il ne sera pas alloué, car :

- L'utilité d'un tel constat est faible, voire nulle (cf. les remarques qui précèdent) ;
- Le constat d'huissier est un mandat unilatéral confié par une partie à un spécialiste pour la défense de ses droits. On pourrait en inclure le coût dans une condamnation de la partie adverse au remboursement des frais de défense, à condition qu'ils aient un caractère de nécessité (pour reprendre les termes utilisés par la Cour de Cassation) ;
- Or, cette nécessité n'est pas évidente, « in specie », on constate d'ailleurs que le preneur était présent lors des vacations de l'huissier et rien ne dit qu'il aurait refusé d'établir un constat amiable (surtout vu le caractère très limite des constatations à faire) ;
- Une vue des lieux du Tribunal, même sans expert, aurait été plus opportune, aurait été contradictoire et son coût aurait fait partie des dépens, outre qu'il aurait été bien moindre ;

B. Indemnité d'occupation

Le preneur a quitté les lieux le 4 juin 2007. Il n'y a pas lieu d'accorder une indemnité pour tout le mois de juin, car contrairement au loyer (et pour autant que cela puisse être déduit, même implicitement du bail), l'indemnité d'occupation répare le dommage résultant de l'indisponibilité des lieux après la résiliation, et se calcule donc à l'aune de cette indisponibilité. Il revient 375 euros + 4/30^{ème} de 375 euros, soit 1.175 euros à majorer des intérêts judiciaires à compter du 15 avril 2007.

(...)

NOTE – Ce jugement pointe les limites des constatations ou des expertises unilatérales confiées par une partie à un huissier de justice.

Les actes d'huissiers n'ont de valeur authentique que pour tout ce que l'huissier a mission légale ou judiciaire de constater. Or un huissier n'a pas la mission légale de dresser un constat d'état des lieux ou de salubrité. Réalisé hors des conditions de la contradiction, un tel constat est par ailleurs sans force probante (Cf. J.P. Grâce-Hollogne, 25 septembre 2001, inédit, R.G., n°01A593).

Toutefois, des constatations mêmes unilatérales conservent une valeur intrinsèque propre que le juge ou les parties peuvent apprécier. Elles servent d'avis ou de renseignements pour le juge (G. Benoît, « Forme et valeur des constatations du point de vue des aspects procéduraux », in *La fin du bail et son contentieux*, Editions du Jeune Barreau de Bruxelles, 1998, p.168).

Luc THOLOME

LUTTE CONTRE LES MARCHANDS DE SOMMEIL

Jurisprudence

L'article 433*decies* du Code pénal prévoit que sera puni d'un emprisonnement de six mois à trois ans et d'une amende de cinq cents euros à vingt-cinq mille euros, quiconque aura abusé, soit directement, soit par un intermédiaire, de la position particulièrement vulnérable dans laquelle se trouve une personne en raison de sa situation administrative illégale ou précaire ou de sa situation sociale précaire, en vendant, louant ou mettant à disposition, dans l'intention de réaliser un profit anormal, un bien meuble, une partie de celui-ci, un bien immeuble, une chambre ou un autre espace dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine, de manière telle que la personne n'a, en fait, pas d'autre choix véritable et acceptable que de se soumettre à cet abus.

Dans une affaire de marchands de sommeil, le Tribunal correctionnel de Charleroi a considéré que l'occupation des logements s'effectuait dans des conditions contraires à la dignité humaine (superficie manifestement inadaptée au nombre d'occupants effectifs, absence d'intimité, ...) et qu'il importait peu que les victimes aient été d'accord de louer les lieux dans ces conditions, cette circonstance n'étant pas exclusive de responsabilité.

Le Tribunal précise par ailleurs que le caractère d'incompatibilité avec la dignité humaine doit s'apprécier en fonction des critères en vigueur en Belgique, et ce, sans avoir égard au fait que ces conditions pouvaient éventuellement être meilleures que celles que connaissaient les victimes dans leur pays d'origine.

Le Tribunal considère que le profit anormal est établi (loyer par personne et cumulé entre 100 et 120 euros par mois).

Au prévenu qui estimait que l'article 433*decies* du Code pénal contenait une condition d'incrimination supplémentaire, à savoir l'absence d'autre choix véritable et acceptable dans le chef de la victime, le Tribunal précise qu'il ne s'agit en réalité que d'une précision des autres conditions d'incrimination, celles-ci n'ayant pas pour objet de réduire le champ d'application donné à l'infraction.

* Tribunal correctionnel de Charleroi
(6^{ème} Chambre), 9 janvier 2007.

Quoi de neuf du côté du Conseil d'État ?

Jurisprudence

LA NOTION DE « LOGEMENT INSALUBRE »

L'article 135, §2, alinéa 1^{er}, de la nouvelle loi communale stipule que l'un des objectifs de la police administrative communale est d'assurer la propreté et la salubrité dans les rues, lieux et édifices publics.

L'alinéa 2, 5° de la même disposition charge les communes « *du soin de prévenir, par les précautions convenables, et celui de faire cesser par la distribution des secours nécessaires, les accidents et fléaux calamiteux, tels que les incendies, les épidémies et les épizooties* ».

Il en résulte que les autorités locales sont chargées du soin de prévenir et de faire cesser les atteintes à la salubrité publique qui trouvent leur origine dans l'existence de logements insalubres.

Pour l'application de cette disposition, la notion d'insalubrité doit être appréciée en fonction de critères d'hygiène : l'habitation insalubre est celle dont l'occupation risque de provoquer des maladies contagieuses ou d'en favoriser la propagation, 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.

La notion de logement insalubre au sens de l'article 135 de la nouvelle loi communale doit être soigneusement distinguée de la signification que revêt le concept de « salubrité » dans les polices spéciales du logement (Codes du Logement) : les

critères et les règles valables pour les secondes ne peuvent pas être appliqués pour résoudre les problèmes propres à la première.

L'intervention des autorités communales en application de l'article 135 de la nouvelle loi communale s'impose parce que l'ordre public est menacé dans l'une de ses composantes, à savoir la salubrité publique. L'objectif poursuivi par les Codes du Logement, à savoir l'amélioration des conditions de logement de la population, est distinct et la notion d'insalubrité sera donc logiquement différente : il s'agit ici moins de lutter contre les foyers d'infection menaçant la santé publique en général que de déterminer la plus basse norme d'habitabilité (M. QUINTIN et B. JADOT, « La qualité des logements : dispositions de police administrative et règles en matière de bail à loyer », in *Les autorités locales et la police du logement*, Droit communal, 2000, p.82).

Dans une espèce, le Conseil d'Etat avait ainsi considéré qu'en fondant sur les articles 133 et 135 de la nouvelle loi communale un arrêté d'inhabitabilité d'un logement qu'il considérait comme étant « insalubre non améliorable » parce que ce logement ne satisfaisait pas à des critères ou à des normes qui sont, en réalité, définis par le Code wallon du Logement ou en vertu de celui-ci, le bourgmestre confondait deux polices administratives distinctes, à savoir la police communale générale et la police spéciale du logement. Dès lors qu'il n'était ni établi ni même soutenu que le logement litigieux, en raison des caractéristiques que l'arrêté attaqué énumérait, devrait être qualifié d'insalubre non seulement au sens du Code wallon

du Logement mais aussi au sens de l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale, l'arrêté violait cette dernière disposition (C.E., DEJARDIN, n°103.845, 21 février 2002, *Échos Log.*, 2002, p.151).

Toutefois, il a toujours été admis que la police spéciale du logement n'excluait pas l'intervention résiduelle de la police générale communale lorsque les conditions d'application de celle-ci sont réunies.

En l'espèce, l'arrêté attaqué et les rapports auxquels il renvoie se fondent sur des faits qui, ensemble voire séparément, permettent juridiquement de qualifier un logement d'insalubre au sens de l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale : l'accumulation de détritus à l'intérieur de l'habitation, la présence de rats, des problèmes graves d'humidité, l'absence de sanitaires en état de fonctionnement, l'absence de moyens de chauffage, la saleté des lieux et le manque d'entretien, l'inexistence d'un point d'eau potable individuel fonctionnel, parmi d'autres motifs de l'arrêté attaqué.

Ni au cours de la procédure administrative ni devant le Conseil d'Etat, le requérant n'a concrètement contesté l'existence ou la gravité de ces faits qui sont de nature à engendrer un problème majeur d'hygiène publique rendant indispensable l'intervention du bourgmestre sur la base de l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale. Il n'apparaît pas, aux yeux de la Haute Cour administrative, que le bourgmestre, pour arriver à la conclusion que le logement était insalubre et devait être déclaré inhabitable, se soit inspiré des critères fixés en vertu du

Code wallon du Logement ou en ait fait une application directe ou indirecte. Dans ces conditions, il importe peu que certains rapports sur lesquels l'acte critiqué se fonde aient été rédigés en application de cette législation régionale ou que certains devoirs aient été accomplis en vertu de celle-ci en cours de procédure administrative. Le Conseil d'Etat n'aperçoit pas en quoi l'arrêté attaqué méconnaîtrait les dispositions visées pour la raison que sa motivation ferait référence au comportement irresponsable du requérant qui, par sa négligence, a transformé son habitation en un foyer d'infection et qui, par là, a mis en danger la salubrité publique (C.E., BOUTEN, n°170.200, 19 avril 2007).

LA MOTIVATION ET L'AUDITION PRÉALABLE

La motivation exigée par la loi du 29 juillet 1991 consiste en l'indication, dans tout acte administratif, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Le contrôle juridictionnel d'un acte qui doit être motivé en la forme comporte le contrôle de l'admissibilité des motifs formellement exprimés, notamment par la vérification, dans le dossier, de la réalité de ceux-ci. La motivation par référence est admissible pour autant que ce à quoi il est référé soit connu des administrés et que les avis auxquels il est référé soient eux-mêmes motivés.

En l'espèce, l'acte attaqué – un arrêté du bourgmestre du 18 novembre 2002 déclarant un chalet inhabitable – se réfère, sans autre précision, à un rapport de police du 28 octobre 2002 « indiquant l'état du chalet sinistré par un incendie il y a plusieurs années » et à une visite des lieux effectuée par le bourgmestre.

L'arrêté du bourgmestre ne reproduit pas le contenu du rapport de police sur lequel il se fonde et qui lui permet de déclarer le logement insalubre et inhabitable. Il n'est par ailleurs pas contesté que le rapport de police du 28 octobre 2002, qui n'est pas déposé au dossier administratif, n'a d'aucune manière été porté à la connaissance de l'intéressée, laquelle est restée dans l'ignorance des constatations et des éléments d'appréciation dont le bourgmestre disposait. Par ailleurs, le bourgmestre, qui ne fait aucun compte rendu de la visite qu'il a effectuée sur place, n'expose pas plus les faits qu'il a personnellement constatés en se rendant sur les lieux. Pour le Conseil d'Etat, cette visite des lieux ne le dispensait pas de révéler ni d'établir ces faits. Le dossier administratif ne contient aucune pièce à cet égard. Ainsi, la décision n'énonce pas les faits qui, aux yeux du bourgmestre, justifient la mesure de police prise et ne contient par ailleurs aucune considération de nature à permettre de comprendre aisément les raisons pour lesquelles l'immeuble a été considéré comme insalubre, outre que la réalité de cette constatation

ne ressort pas des éléments versés au dossier administratif. Il en résulte que l'arrêté du bourgmestre déclarant l'inhabitabilité du logement de la requérante n'est pas motivé à suffisance de droit conformément à la loi du 29 juillet 1991.

Par ailleurs, l'arrêté qui déclare un logement insalubre et inhabitable est une mesure grave pour le propriétaire. Il s'impose, en application de l'adage « *audi alteram partem* », d'une part, de soumettre à l'intéressé tous les éléments sur lesquels l'autorité compte fonder son appréciation et, d'autre part, de lui fournir l'occasion de défendre son point de vue. Il n'en va autrement qu'en cas d'urgence. Or, en l'espèce, alors que l'acte attaqué ne fait pas état d'une urgence particulière, la requérante n'a pas été avertie de l'intention du bourgmestre de déclarer sa propriété insalubre et inhabitable. Les éléments sur lesquels le bourgmestre a fondé son appréciation ne lui ont pas été soumis au préalable. Aucune audition n'a été organisée en manière telle que la requérante n'a pas eu l'occasion de défendre sa position et de réfuter les raisons ou le choix de la mesure envisagée. Le fait, d'une part, que la décision a été prise à la suite d'une visite des lieux effectuée par le bourgmestre et, d'autre part, que la requérante n'a jamais contesté cette décision et a quitté l'immeuble litigieux pour s'établir en France, sont sans incidence à cet égard (C.E., ZOMER, n°156.997, 28 mars 2006).

L'épargne collective solidaire : UNE SOLUTION POUR SORTIR « PAR LE HAUT » DE LA CRISE DU LOGEMENT

Nicolas BERNARD, Maria-Elvira AYALDE et Pascale DEGRYSE



Groupe des participants à l'épargne collective solidaire, photo : © CIRÉ

INTRODUCTION

En raison de la crise du logement qui sévit à l'heure actuelle, à Bruxelles singulièrement, les possibilités pour un ménage vulnérable sur le plan socio-économique de décrocher un logement qui soit à la fois décent et supportable financièrement se réduisent chaque jour un peu plus. Le secteur de la location, qu'il s'agisse du parc privé (marqué par une envolée des tarifs locatifs pour les biens destinés aux bas revenus) ou du logement social (largement saturé), semble ainsi hors d'atteinte pour une famille nombreuse par exemple. Pas davantage le secteur *acquisitif* ne paraît abordable, tant les valeurs ont connu une véritable flambée ces dernières années. Face à un tel constat, assombri encore lorsqu'il s'agit d'*étrangers* en quête d'un logement, les pouvoirs publics

ne restent, certes, pas inactifs, mais force est de constater que les mesures qu'ils ont déployées pour faciliter l'accès à la propriété ne touchent pas suffisamment les ménages paupérisés spécifiquement.

Comme souvent dans ces cas-là alors, la société civile s'organise pour imaginer des solutions propres. Il en va ainsi de l'asbl « Coordination et Initiatives pour et avec Réfugiés et Étrangers ». Actif sur la place bruxelloise principalement, le CIRÉ a lancé en 2003 un projet intitulé « épargne collective solidaire » visant à aider les étrangers à devenir *propriétaires* d'une habitation. Basé sur le principe de la tontine africaine, ce système mutualiste requiert de chacun des participants qu'il cotise à un « pot commun », en échange d'un « droit de tirage » à exercer en cas d'achat d'un bien. L'argent fourni par la caisse sert alors à régler l'acompte exigible au moment du compromis de vente, dans l'attente du prêt du Fonds du Logement bruxellois ou wallon (avec lesquels les instigateurs du système ont conclu un partenariat privilégié) qui n'interviendra cependant pas avant la signature de l'acte authentique de vente, quatre mois plus tard.

Incontestablement stimulant, ce dispositif mérite largement que l'on s'y attarde, en raison de la fécondité de son principe moteur. Quels sont donc les ressorts de cette épargne collective solidaire ? Quel est son potentiel en vue d'apporter une réponse non seulement originale mais également structurelle à la crise du logement ? Quelles sont les possibilités de généralisation

des quelques expériences pilotes actuellement en cours ? Autant d'interrogations que la présente étude se propose d'instruire. Un bref rappel de la situation actuelle de l'habitat s'impose cependant au préalable, afin de mieux comprendre le contexte d'émergence du phénomène de l'épargne collective solidaire (et, partant, apprécier à sa juste mesure sa pertinence).

- (1) Cf. Ph. JANSSENS et P. DE WAEL, *50 années de marché immobilier en Belgique. 1953-2003*, Bruxelles, Roularta books, 2005.
- (2) Voy. Observatoire de l'habitat de la Région de Bruxelles-Capitale, *Observatoire des loyers. Enquête 2006*.
- (3) Voy. notamment N. BERNARD, « Clefs pour appréhender la crise du logement à Bruxelles », *Les Échos du logement*, 2004, p. 197 et s.
- (4) 50% des locataires de la première couronne règlent un loyer médian de 412 euros pour un revenu mensuel inférieur à 1.000 euros, confirme le rapport 2005 de l'Observatoire des loyers. Voy. Observatoire de l'habitat de la Région de Bruxelles-Capitale, *Observatoire des loyers. Enquête 2005*.
- (5) Source : Plan national d'action pour l'intégration sociale lancé le 23 mai 2002 par le Vice-Premier Ministre fédéral du Budget, de l'Intégration sociale et de l'Économie sociale de l'époque.
- (6) Voy. pour de plus amples développements N. BERNARD, « Loyers : comment sortir de l'impasse ? », *Les Échos du logement*, mars 2006, n°1, p. 1 et s.
- (7) On a ainsi compté 5,88% seulement de « sorties » en 2002 dans le parc social de la capitale (*Rapport annuel 2003* de la Société de logement de la Région bruxelloise, p. 82).
- (8) Cf. notamment N. BERNARD, « Le logement social à Bruxelles : origines, perspectives d'avenir et comparaisons européennes », *Les cahiers des sciences administratives*, sous la direction de G. Generet, Larcier, Bruxelles, 13/2007, p. 77 à 102.
- (9) L'offre locative dans le parc privé à Bruxelles est essentiellement composée d'appartements (91%), lesquels ne comptent la plupart du temps qu'une seule chambre (43%) ou deux (33%). Voy. M.-L. DE KEERSMAECKER et S. DE CONINCK, « La situation du marché locatif à Bruxelles », *La crise du logement à Bruxelles : problème d'accès et/ou de pénurie ?*, sous la direction de N. Bernard et W. Van Mieghem, Bruxelles, Bruylant, 2005, p.16.
- (10) En moyenne, les appartements de quatre chambres ou plus ne représentent que 4% du volume global (P. ZIMMER, *Dix ans de politique du logement social à Bruxelles*, Bruxelles, S.L.R.B., 2000, p. 66).
- (11) Cf. n°5 (« Achat ou rénovation : accessible pour les faibles revenus ? ») de la revue *Art. 23* éditée par le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, octobre-novembre-décembre 2001, p. 4.

I. LE CONTEXTE D'ÉMERGENCE DE L'ÉPARGNE COLLECTIVE SOLIDAIRE

1. Un parc locatif hors de prix (ou, c'est selon, congestionné)

Ainsi que le confirment tous les indicateurs, le coût de la location a explosé ces dernières années dans le parc privé. Et, tendu dans l'ensemble du pays¹, le marché du logement l'est plus encore à Bruxelles². En effet, alors que la hauteur des revenus de substitution (allocation de chômage, revenu d'intégration, etc.) est uniforme sur tout le territoire de la Belgique, les loyers, eux, fluctuent d'une place à l'autre, crevant, dans la capitale, tous les plafonds. Plus encore que des chiffres envisagés en termes absolus, disponibles par ailleurs³, c'est le chiffre *relatif* de la proportion du budget d'un ménage moyen affectée au logement qui interpelle. Ainsi, la majorité des locataires bruxellois (54%) débourse, pour pouvoir se loger, une somme équivalente à 41% minimum de l'ensemble de ses gains⁴. Déjà criante vue de manière statique, la disproportion entre le revenu moyen et le prix de la location, en outre, va croissant puisque le second progresse nettement plus vite que le premier (+46% entre 1986 et 2001⁵, c'est-à-dire que si je gagne 100 de plus, le loyer, lui, augmente de 146 dans le même temps)⁶.

Si le parc privé reste impuissant à accueillir les ménages précarisés (dans des biens sains à tout le moins), il revient classiquement au secteur *public* du logement de suppléer. Las... Avec 8% seulement du bâti global dédié au logement social pour une population qui, pour moitié, se trouve dans les conditions financières pour intégrer le patrimoine des SISP, la Région bruxelloise est bien en peine de fournir un logement public à tous ceux qui en auraient besoin. Vu par ailleurs le très faible taux de rotation dans le parc social (seul un logement

sur vingt se libère chaque année⁷), la file d'attente, grosse de 30.000 demandes en souffrance à Bruxelles par exemple, ne se résorbe que très lentement⁸. Certes, le parc des agences immobilières sociales approche dans la capitale le seuil des 2.000 unités de logement, mais ce nombre est insuffisant encore pour constituer une véritable solution alternative structurelle.

Quelle que soit la situation, les familles nombreuses éprouvent la crise du logement avec une acuité renforcée. Nécessairement plus grandes, les habitations adaptées dans le secteur privé sont en effet, si faire se peut, plus chères encore, vu leur rareté (Bruxelles est marquée par une prévalence du modèle de l'appartement une chambre)⁹, tandis que les grands ménages sont tenus de patienter particulièrement longtemps (jusqu'à dix ans) à l'entrée du parc social, en raison du trop faible ratio de logements multi-chambres¹⁰.

2. Un secteur acquisitif en proie à un emballement des valeurs immobilières

La situation paraît donc critique sur le marché de la location, qu'il soit public ou privé. Ensuite de quoi, de nombreux ménages, et en particulier les grandes familles, n'ont d'autre choix que de se tourner vers le secteur acquisitif. Les voilà donc, en dépit de la surchauffe des prix de l'immobilier, « forcés » paradoxalement de rechercher une maison à *acheter*, ce qui leur vaut d'ailleurs le sobriquet de « *noodkopers* »¹¹ (acheteurs par nécessité). Du reste, vu l'érosion constante des taux d'intérêts (couplée à l'enchérissement sensible du coût de la location), le remboursement d'un prêt hypothécaire ne revient pas spécialement plus cher qu'un loyer.

Encore faut-il naturellement que les familles intéressées disposent des moyens financiers adéquats, car le marché acquisitif a connu

récemment des augmentations proprement affolantes (doublement en moyenne des valeurs depuis la fin des années nonante)¹². Certes, dans le même temps, la *capacité d'emprunt* des Belges (calculée sur la base d'un taux fixe à 20 ans) a elle aussi évolué à la hausse, grâce notamment au repli spectaculaire des taux d'intérêt. Il y a lieu cependant d'opérer une distinction importante en ce que cet effet bénéfique concerne essentiellement, au sein de l'hinterland bruxellois, les habitants de la périphérie bien davantage que ceux de la capitale au sens strict (dont la capacité contributive moyenne aurait, elle, tendance à stagner, voire à régresser)¹³.

On le voit, l'impasse se profile. Comme le souligne avec justesse le philosophe français Robert Castel, il s'agit dès lors de surmonter « l'aporie dans laquelle est prise la propriété d'être à la fois nécessaire et impossible à généraliser »¹⁴.

3. Des difficultés de logement encore exacerbées lorsqu'elles sont vécues par un étranger

Déjà intenses quand le candidat – précarisé – au logement est Belge « de souche », ces difficultés s'approfondissent encore lorsqu'il s'agit d'un allochtone. Pour diverses raisons, le ménage étranger doit négocier encore plus d'obstacles, et plus élevés, pour accéder à un habitat de qualité. Dans le parc locatif privé par exemple, les discriminations sont nombreuses à son endroit. Concrètement, près de deux plaintes pour discrimination sur trois (63%) déposées au Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme visent l'ethnie *sensu lato* (origine, nationalité, couleur de peau, etc.)¹⁵. Et que l'intéressé possède la nationalité belge ne change souvent rien quant à la discrimination qu'il subit quotidiennement : le critère afférent à la couleur de la peau écrase tous les autres dans l'esprit de l'auteur du comportement discriminatoire, habité par un mélange de stéréo-

types culturels et d'appréhensions forgées parfois au départ d'expériences négatives vécues¹⁶. Effectuée à Molenbeek en 2002, une étude révèle que pas moins de 58% de bailleurs annoncent le bien loué lorsque se présente un candidat locataire de couleur, alors que le même logement redevient subitement vacant s'il est sollicité par un Belge « bon teint »¹⁷.

Certes, il existe une législation (la loi du 10 mai 2007) pour lutter contre ces attitudes discriminatoires, qui sanctionne – à la fois sur le plan civil et pénal – l'inégalité de traitement reposant sur « la nationalité, une prétendue race, la couleur de peau, l'ascendance ou l'origine nationale ou ethnique »¹⁸. Toutefois, pour des raisons diverses et variées, cette réglementation n'a pas encore atteint son ampleur maximale, pour dire le moins¹⁹. Par ailleurs, il est imposé au bailleur, depuis la loi du 25 avril 2007²⁰, de rendre *public* le prix de la location, ce qui l'empêche de rehausser abruptement – et artificiellement – le loyer lorsque se présente un ménage jugé non désirable. Là aussi, toutefois, d'importants problèmes d'effectivité sont à souligner²¹. C'est que les communes, qui sont censées détecter et poursuivre l'infraction, se montrent plus que réticentes à jouer le jeu; il est vrai également qu'elles n'ont en rien été consultées avant d'être investies d'une pareille nouvelle mission.

Sont prohibées en tout cas par la loi anti-discrimination aussi bien les discriminations directes (comme l'annonce locative stipulant « Étrangers s'abstenir ») que les discriminations *indirectes*. Qu'on songe, à cet égard, au propriétaire qui requiert de ses locataires un parfait bilinguisme français-néerlandais, ou encore qui refuse les familles nombreuses. Neutre en apparence, cette exigence en réalité peut avoir pour visée d'écarter, *de facto*, les candidats locataires étrangers (habituellement

moins habiles que les nationaux en moyenne dans le maniement de la langue de Vondel et dont le taux de fertilité est statistiquement

- (12) Entre 1999 et 2003 par exemple, le prix des appartements s'est apprécié de 41% par exemple, pendant que les maisons d'habitation connaissaient un renchérissement similaire (40%) sur la période 1998-2003. Cf. Ph. JANSSENS et P. DE Wael, 1953-2003 : 50 années de marché immobilier en Belgique. Où l'histoire nourrit l'avenir, Bruxelles, Roularta books, 2005, p. 111 et 113.
- (13) Voy. J. CHARLES, *Structure de la propriété sur le marché locatif privé bruxellois*, Bruxelles, Prospective Research for Brussels, 2007.
- (14) Voy. R. CASTEL et Cl. HAROCHE, *Propriété privée, propriété sociale, propriété de soi. Entretiens sur la construction de l'individu moderne*, Paris, Fayard, 2001, p. 79.
- (15) *Rapport annuel 2004* du Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, p. 17. Et, parmi les différentes minorités étrangères, ce sont les Africains subsahariens (suivis par les Maghrébins et les Turcs) qui ressentent le plus vivement la discrimination liée à la race, révèle cette même étude.
- (16) En France, la situation est manifestement identique. Un test édifiant, dont les résultats ont été dévoilés en juillet 2006, révèle ainsi que les candidats d'origine maghrébine ont 1,75 fois moins de chances qu'un national d'obtenir une visite du bien sur la base d'un entretien téléphonique, ce ratio s'élevant à 2,5 en ce qui concerne les ménages issus d'Afrique noire. Et, au terme de la visite, le candidat de race blanche obtient le logement dans 75% des cas alors que cette proportion chute à 22% lorsqu'il s'agit d'un ménage subsaharien et à 17% si la famille est originaire du Maghreb. Voy. *La discrimination dans l'accès au logement locatif privé*, étude réalisée par la Haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité, Paris, 2006.
- (17) Enquête réalisée par Alarm (Action pour le logement accessible aux réfugiés à Molenbeek) en partenariat avec le Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme. Voy., pour de plus amples détails, *Rapport annuel 2002* du Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, p. 29.
- (18) Art. 3 de la loi du 30 juillet 1981, inséré par la loi du 10 mai 2007 modifiant la loi du 30 juillet 1981 tendant à réprimer certains actes inspirés par le racisme ou la xénophobie, *M.B.*, 30 mai 2007, art. 3.
- (19) Cf. entre autres N. BERNARD, « Le secteur du logement à l'épreuve des réglementations anti-discrimination », *Courrier hebdomadaire du CRISP*, 2006, n°1926.
- (20) Cf. l'art. 1716 nouveau du Code civil, inséré par l'art. 99 de la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV), *M.B.*, 8 mai 2007.
- (21) Voy. notamment N. BERNARD, « La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer », *J.T.*, 2007, p. 514 et s.

plus élevé). Et que dire alors de ces bailleurs qui refusent au candidat locataire de se domicilier dans le bien ou d'y passer le week-end, autant d'attitudes scandaleuses – et violemment contraires à la loi – qui n'ont d'autre but que d'écarter les étudiants étrangers (leurs comparses belges ayant la possibilité, eux, de regagner les pénates parentaux en fin de semaine).

II. RESSORTS, MODALITÉS ET PHILOSOPHIE DE L'ÉPARGNE COLLECTIVE SOLIDAIRE

1. L'obstacle de l'acompte

C'est dit, le secteur acquisitif représente souvent le dernier refuge paradoxalement pour les ménages défavorisés, singulièrement s'il s'agit de familles nombreuses et plus encore si celles-ci sont en butte, de surcroît, à des discriminations d'ordre raciste, ce qui achève de leur fermer l'accès au parc locatif privé (le logement social étant pour sa part congestionné pour les grands ménages). Certes, les prix à l'achat ont atteint aujourd'hui des valeurs indécentes, mais des organismes publics tels que le Fonds du Logement

proposent aux ménages à revenus modestes des prêts hypothécaires à des taux particulièrement avantageux, que ce soit en Wallonie ou à Bruxelles.

Malheureusement, quand bien même ce prêt couvrirait 100% du prix d'achat (ce qui n'est pas automatique, tant s'en faut), il pâtit d'un défaut structurel et inhérent au principe même du prêt : l'argent n'est versé qu'au moment de la signature de l'acte authentique de vente, et pas avant. Or, quatre mois plus tôt a généralement lieu la conclusion du *compromis de vente*. Par ce document, les parties matérialisent leur intention d'opérer le transfert de propriété (intention à couler dans l'acte authentique à venir dont l'effet principal est de rendre la vente – acquise dès le compromis – opposable à autrui), sous réserve la plupart du temps de l'obtention par l'acquéreur d'un prêt hypothécaire dans les quatre mois auprès d'une institution financière. À cette occasion, il est de tradition²² que l'acquéreur verse un acompte représentant 10% de la somme d'achat globale et prémunissant le vendeur (dès lors que ce montant lui reste acquis) contre une volte-face de l'acquéreur. À ne pas assimiler aux « arrhes » avec lesquelles on tend à le confondre²³, cet acompte ne saurait, on l'a compris, être avancé par un quelconque prêt (émanant du Fonds du Logement ou d'une institution bancaire) dès lors que ce dernier n'est octroyé qu'au moment de la passation de l'acte officiel de vente, quatre mois plus tard. Même limité à un dixième du prix total, cet acompte – à régler sur fonds propres – constitue dès lors un obstacle souvent infranchissable pour les ménages à revenus modestes. Voilà donc potentiellement réduit à néant l'effort des autorités publiques pour faire accéder les ménages précarisés au marché acquisitif. On a là un fâcheux « angle mort » dans les politiques publiques d'aides à la propriété.

2. Une tontine d'un genre nouveau

Pour massif qu'il soit, le problème de l'acompte n'est cependant pas insoluble, heureusement. C'est précisément pour désamorcer cette difficulté – presque – rédhibitoire qu'a été mis sur pied le système de l'épargne collective solidaire. En voici les ressorts essentiels. L'inspiration principale du dispositif tout d'abord réside dans la tontine africaine (dite « rotative ») qui voit les membres d'un même clan cotiser dans un pot commun avec possibilité pour chacun de puiser dans la caisse à tour de rôle afin de couvrir une dépense ponctuelle (maladie, études, décès, mariage, etc.)²⁴. L'épargne collective solidaire se démarque cependant de son « modèle » en deux points au moins. D'abord, la dépense doit obligatoirement concerner l'achat d'une habitation (et, plus spécifiquement, les frais d'acompte). Vu, ensuite, la hauteur de l'acompte (et donc l'ampleur de la somme retirée), il est impératif de reconstituer la cagnotte au plus vite si l'on veut offrir aux autres participants la possibilité d'exercer à leur tour un pareil droit de tirage. Ce n'est en tout cas pas avec la cotisation – limitée – des membres que l'on y parviendra, du moins dans des délais brefs. D'où la nécessité de conclure un partenariat privilégié avec des organismes publics comme le Fonds bruxellois du logement ou son homologue wallon, lesquels ont obligamment accepté vis-à-vis des participants d'avancer 100% du prix d'achat du bien, en ce compris l'acompte déjà versé. Concrètement, le candidat à l'acquisition paie l'acompte grâce aux ressources de l'épargne collective solidaire et, quatre mois plus tard, le Fonds du Logement d'une part accorde le prêt au demandeur et, de l'autre, renfloue la caisse de la somme qui y avait été prélevée; CQFD. Le bénéficiaire du prêt rembourse bien son acompte, mais selon les mêmes modalités que l'emprunt hypothécaire.

(22) En fait, ni le compromis de vente ni le versement d'un acompte (ni même le montant de celui-ci) n'est imposé par la loi; l'usage, cependant, veut qu'il en soit ainsi.

(23) Alors que les arrhes contiennent une faculté de dédit, l'acompte emporte un engagement ferme et définitif de son auteur, ce qui engage la responsabilité contractuelle de ce dernier en cas de non-exécution du contrat. Dans la pratique, toutefois, la différence est tenue dans la mesure où les sommes versées à titre d'arrhes peuvent être conservées par le vendeur si l'acheteur par exemple se ravise et où, pareillement, l'acompte versé fait souvent office de dommages et intérêts en cas de résiliation de la vente par l'acquéreur. Dans les deux cas, la somme est donc perdue pour l'acquéreur qui changerait d'avis.

(24) Sur un strict plan juridique, dans les pays de tradition de droit romain comme le nôtre à tout le moins, la tontine désigne plutôt un contrat dit aléatoire par lequel plusieurs personnes achètent un bien en commun dont la pleine propriété revient au dernier survivant, après le décès de tous les autres co-acheteurs. Le procédé est fréquemment utilisé, pour des raisons successorales, par les concubins.

Voilà pour les principes directeurs de l'épargne collective solidaire; qu'en est-il maintenant dans la pratique ? Un premier groupe (de 25 familles nombreuses allochtones) s'est constitué en 2003 sous l'égide du CIRÉ. Le montant mensuel de l'épargne s'élevait à 75 euros et la durée totale de cotisation, à 30 mois²⁵, pour l'ensemble des participants (tous doivent donc épargner jusqu'au bout même – et surtout ! – ceux qui auraient acheté un bien avant l'arrivée du terme). À l'arrivée, près de la moitié du groupe (11 ménages) a pu accéder à la propriété grâce à ce mécanisme, ce qui constitue un résultat tout à fait encourageant, et un seul d'entre eux a arrêté de cotiser après son achat (avant d'être rappelé à l'ordre par le groupe, soucieux de voir reconstituée la cagnotte). Au total, on ne compte d'ailleurs pas plus de 10% d'arriérés de cotisation. Après deux ans et demi, cette association momentanée de fait s'est donc dissoute et tout le monde a récupéré alors son argent – majoré des intérêts –, même ceux qui ont puisé dans le pot pour acquérir un bien (l'avance a en effet été remboursée, et en une fois, quatre mois plus tard via le prêt du Fonds du Logement). Suite au succès rencontré par ce groupe « fondateur », deux autres se sont constitué courant 2006, dont l'un s'oriente même vers la *construction* (d'un immeuble collectif, avec le Fonds bruxellois du logement comme maître d'ouvrage). L'avenir – proche – dira dès lors si la réussite ayant couronné la première expérience pilote est susceptible d'être généralisée (à petite échelle pour commencer), ou s'il s'agissait d'une initiative – heureuse – sans lendemain. Relevons d'ores et déjà que les accédants de cette seconde vague, bien qu'habitant Bruxelles à la base, choisissent dans leur majorité d'acheter en Wallonie (où les prix sont – légèrement – plus doux que dans la capitale), alors que ce type de migration-là était largement minoritaire au sein de la première « fournée ».

Et à tous ceux qui craignent que des personnes paupérisées soient intrinsèquement inaptes à honorer des dettes d'un tel montant (un emprunt hypothécaire de plusieurs centaines de milliers d'euros à rembourser, mois après mois, pendant vingt ans), il faut rétorquer que, plus globalement, la correspondance – quasi sacrée – établie entre la hauteur des revenus et la capacité à s'acquitter d'une obligation financière mérite assurément d'être interrogée, sans *a priori*. S'il joue assurément un rôle de choix, le niveau des ressources matérielles ne constitue cependant en rien le facteur explicatif *exclusif* des difficultés de paiement (de mensualité hypothécaire). On voit souvent en effet des personnes plus ou moins aisées accuser d'importants retards tandis que, en sens inverse, des ménages en précarité sociale, qui ont connu la rue par exemple et qui craignent par-dessus tout de perdre leur toit et de devoir y retourner, mettent souvent un point d'honneur à régler leurs traites *par priorité*, quitte à devoir réaliser des sacrifices sur d'autres postes du budget (comme la santé). Et, de fait, l'expérience d'organismes comme le Fonds du Logement ou la Société wallonne de crédit social montre très clairement que, dans ce créneau particulier-là, le taux d'impayés est même *moindre* que dans le secteur bancaire traditionnel. Il est vrai que les allocataires sociaux bénéficient d'un revenu certes peu élevé mais qui a l'insigne avantage d'être *régulier*, davantage constant en tout cas que les revenus en vigueur dans les emplois précaires.

3. Un fonds de roulement

Régler l'acompte n'est cependant pas tout; *d'autres frais*, pas toujours prévus, sont encore à assumer quand on se porte acquéreur d'une habitation. Ne pas les prendre au sérieux revient à s'exposer ultérieurement à de sérieux désagréments. Au rang de ces dépenses connexes, pointons en premier lieu l'assurance-vie, plus ou moins onéreuse (suivant le profil

socio-sanitaire du bénéficiaire) mais sans laquelle un contrat hypothécaire ne saurait se conclure sans difficulté²⁶. Il arrive que ces frais soient couverts par l'emprunt hypothécaire, mais tel est loin d'être le cas, singulièrement à Bruxelles²⁷. Par ailleurs, le bien acheté requiert souvent des travaux de rénovation relativement importants, en particulier quand le prix d'acquisition est lui-même peu élevé. L'occupant qui s'abstiendrait d'entreprendre ces opérations de réhabilitation encourt des risques majeurs sur le plan de la santé ou de son intégrité physique. Certes, les autorités proposent une prime à la rénovation mais, ici aussi, l'argent arrive souvent trop tard pour l'occupant, une fois seulement les travaux entamés voire achevés, ce qui l'oblige à pré-financer les réfections (dans une certaine

(25) Ce montant n'a pas été choisi parce qu'il reflétait ce que chaque accédant doit acquitter mensuellement pour l'emprunt et l'assurance-vie (on en est loin !). Cette somme représente en fait le taux d'effort financier que chaque participant peut supporter, non sans difficulté pour certains d'ailleurs. Par la suite, il s'est avéré que ces 75 euros correspondaient, en moyenne, au montant cumulé – et rapporté par mois – du précompte immobilier et de l'assurance-vie (à Bruxelles à tout le moins).

(26) Est-il normal cependant qu'un couple (avec enfants) ne bénéficiant que du revenu d'intégration sociale par exemple – au taux « charge de famille » – soit encore tenu de souscrire une assurance-vie dans la mesure en effet où le décès de l'un des deux parents n'entraîne *aucune diminution* des ressources globales du ménage, même amputé d'une unité ? Signalons à cet égard que l'allocation sociale accordée à cette famille reste entièrement acquise au conjoint survivant; elle ne fait que se recentrer sur une seule tête en quelque sorte (contre deux auparavant). Certes, l'assurance-vie est conclue précisément au bénéfice dudit conjoint survivant (libéré ainsi d'une partie substantielle du remboursement à la mort du co-emprunteur), mais elle n'en constitue pas moins pour certains une charge financière relativement lourde à porter.

(27) Si le Fonds wallon du logement parvient bien, dans la plupart des cas, à englober l'assurance-vie dans le montant du prêt, son alter ego bruxellois reste, vu la hauteur des prix à l'acquisition dans la capitale, bien en peine de le faire, le plafond de son intervention étant vite atteint.

proportion²⁸). Et, tant que le bien n'est pas remis en état, le ménage acquéreur doit supporter, en plus du remboursement de l'emprunt²⁹, le loyer du bien où il continue à vivre dans l'attente du déménagement. D'où la nécessité de requalifier au plus vite le bâti acheté.

Conscient de ces coûts périphériques à une acquisition immobilière, le CIRÉ a prévu, à côté de la cagnotte autogérée par les participants et dédiée à l'épargne collective solidaire, un « fonds de roulement » destiné à avancer l'argent des travaux (le temps que les premières tranches de la prime à la rénovation soient liquidées) ou encore à prêter l'argent de la première prime annuelle de l'assurance-vie. L'argent peut également servir à compléter l'épargne collective solidaire au cas où l'acompte dépasserait les possibilités de la cagnotte, ce qui est le cas dans la grande majorité des cas vu la hauteur – limitée – de la cotisation. Si, d'aventure, plusieurs participants venaient à accéder *en même temps* à la propriété, il est évident que le fonds de roulement doit être appelé à suppléer une épargne collective par nature insuffisante pour ce cas de figure-là. Alimenté en tout cas par un subside de la Région de Bruxelles-Capitale, une dotation de la Fondation Roi Baudouin ainsi que par un don privé, ce fonds de roulement est actuellement gros de 65.000 euros³⁰.

(28) Une avance est en effet possible de la part des instances subsidiaires. Voy. l'art. 16 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2007 relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat, (M.B., 23 octobre 2007), à comparer avec l'art. 17 de la précédente réglementation (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 juin 2002 relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat, M.B., 25 juin 2002).

(29) S'il s'agit cependant d'un prêt du Fonds du Logement (bruxellois ou wallon), seuls les intérêts de la somme avancée doivent être acquittés tant que les travaux ne sont pas achevés.

(30) Répartis respectivement comme suit : 40.000, 5.000 et 20.000 euros.

(31) En cas de volonté de subdivision du bien par exemple.

Quoi qu'il en soit, l'existence de ce fonds de roulement témoigne d'une prise en considération louable du fait que la propriété peut engendrer des charges considérables susceptibles de plomber l'exercice même du droit. Dès lors que l'achat et l'entretien d'un bien absorbent l'essentiel des ressources d'un propriétaire déjà peu en fonds, celui-ci se retrouve en effet à la merci de la moindre contrariété. Intempéries, réparation urgente, augmentation des primes d'assurance, accroissement de la fiscalité immobilière : autant d'éléments imprévus qui achèveront de déséquilibrer un propriétaire acculé de la sorte dans ses limites financières. Sans compter que les « accidents de vie » (comme les problèmes de santé, la perte d'un emploi ou les crises conjugales) peuvent obérer encore plus la situation financière d'une personne déjà vulnérable socialement. Si, naturellement, le fonds de roulement n'a pas vocation à suppléer à toutes ces carences, au moins prend-il en charge certaines dépenses, et non des moindres (comme le pré-financement de la prime à la rénovation ou l'avance de la prime d'assurance-vie pendant la première année).



Groupe des participants à l'épargne collective solidaire, photo : © CIRÉ

4. Au-delà du soutien financier, une éducation – participative – au logement

En se constituant en groupe (association de fait) pour cotiser, les participants à l'épargne collective solidaire font bien davantage en fait que mettre simplement de l'argent en commun. Se crée vite en effet, entre eux, une dynamique positive qui rejaillit sur l'ensemble des membres, qu'ils aient profité du pot pour procéder à une acquisition ou non. Durant deux ans et demi, à raison d'une réunion (assemblée générale) tous les deux mois, les participants ont partagé leurs expériences en matière de recherche de logement, tout en s'entraidant et en échangeant mésaventures, trucs et ficelles. Encadrés par des travailleurs sociaux du CIRÉ, eux-mêmes appuyés par des professionnels (notaires, juristes), les membres ont reçu toute l'information nécessaire pour aborder, en connaissance de cause, le marché acquisitif et déjouer ainsi les pièges qui ne manquent pas de se présenter au novice (entretien du bien, taxes, copropriété, permis d'urbanisme³¹, etc.). Du reste, chaque famille a pu bénéficier d'un suivi personnalisé tout au long du parcours d'étapes que constitue l'achat d'un bien (visites d'habitations, introduction du dossier auprès du Fonds du Logement, entretiens avec l'agent immobilier, constitution d'une

assurance-vie, etc.). Signe indéniable de la forte adhésion que suscite l'épargne collective solidaire au sein du tissu associatif, une dizaine d'asbl³², de tous horizons, a ainsi décidé de se joindre au projet en vue d'accompagner ces familles. Enfin, pour ceux des participants qui n'auraient pas trouvé d'habitation au terme de l'expérience, il leur reste leur mise de départ (75 euros x 30 mois), qu'ils récupèrent non seulement intacte mais augmentée des intérêts. Cette somme « immunisée » pendant deux ans et demi, ils peuvent la réinvestir ultérieurement dans une autre opération immobilière. Quant aux néo-propriétaires, pas moins que les autres, ils récupèrent leur argent, qu'ils peuvent, eux, affecter qui au paiement du précompte immobilier³³, qui aux primes de l'assurance-vie³⁴, qui à d'éventuels travaux de rénovation ultérieurs, etc. Ils sont aussi encouragés fortement à prolonger l'effort de cotisation – à titre individuel cette fois – car la fiscalité immobilière, entre autres, constitue une dépense récurrente, à régler chaque année. Tous, en tout cas, goûtent ainsi aux vertus de l'épargne (forcée).

On le voit, l'ensemble du processus est imprégné d'une dimension non strictement immobilière, plus liée à l'éducation permanente et à l'émancipation sociale. Sont ainsi devenus propriétaires certains qui, au départ, ne maîtrisaient même pas la langue française. Ceux qui, par ailleurs, ne sont *pas* parvenus à acquérir une habitation au terme des deux ans et demi qu'a duré le projet ont néanmoins tiré quelque enseignement de l'expérience puisque plus de la moitié des participants – restés locataires – du premier groupe a, durant ce laps de temps, réussi à améliorer ses conditions de logement (passant par exemple d'un logement de transit à un logement social ou encore d'un hébergement provisoire à un logement privé adapté). Une saine émulation s'est ainsi installée entre les membres, et chacun a pris

conscience à la fois de ses droits et des possibilités offertes par les autorités. À l'heure par ailleurs où l'on vante – à bon droit – les mérites de la participation des habitants, érigés en acteurs de leurs propres solutions, voici en tout cas une initiative qui mérite incontestablement d'être encouragée. L'autogestion n'est pas un vain mot dès lors que le montant de la cotisation, pour ne prendre que cet exemple, est arrêté par les participants eux-mêmes.

En ce qui concerne les personnes en état de précarité spécifiquement, cette mise en réseau et ce partage d'expériences semblent d'autant plus pertinents que la pauvreté, contrairement à une opinion courante, n'est *pas* qu'une affaire de ressources pécuniaires. D'abord et avant tout, elle procède d'un délitement du lien social, d'un affaiblissement du réseau informel d'entraide et de solidarité. Également, elle trouve sa source dans le défaut de maîtrise des mesures législatives et des réglementations en vigueur dans le chef de ceux qui ne disposent que d'un capital culturel et social restreint. Qui ne comprend ni – *a fortiori* – ne connaît la loi est tôt ou tard amené à en subir la rigueur. Dans ce cadre, l'épargne collective solidaire contribue avantageusement à la diffusion de la norme et, *in fine*, au remaillage du tissu social.

5. Mettre la propriété au niveau des ménages précarisés

La propriété, à laquelle le système d'épargne collective solidaire offre une voie d'accès privilégiée, a ceci de particulièrement bénéfique pour les ménages précarisés qu'elle constitue sans doute, en matière d'habitat, le plus puissant vecteur d'intégration sociale et d'émancipation économique. Mettant l'occupant à l'abri des fluctuations de volonté du bailleur, la propriété garantit à son titulaire une certaine indépendance dans les lieux. Le pouvoir de gestion que l'attribut confère par ailleurs au propriétaire permet à ce dernier

d'investir – matériellement et affectivement – le bien et de le façonner à son image, ce qui ne peut que favoriser l'appropriation du logement par son habitant³⁵. La qualité globale du bâti dans une ville augmente d'ailleurs à proportion du taux de propriétaires. Enfin, en plus de constituer une épargne « forcée » (que son titulaire pourra réutiliser à terme, lui donnant un autre usage), la propriété représente un rempart de choix contre l'inflation dès lors que, par rapport à des loyers traditionnellement indexés, le montant mensuel du remboursement de l'emprunt hypothécaire reste, lui, la plupart du temps invariable avec le temps.

De manière générale, la Région de Bruxelles-Capitale pourrait se montrer plus généreuse en matière de support à l'accès à la propriété, en regard singulièrement de sa consœur wallonne. Nulle prime à l'acquisition par exemple dans la capitale³⁶, pas plus que de prêt « jeunes ». On note, néanmoins, une diminution de la base imposable du droit d'enregistrement³⁷.

(32) L'agence immobilière sociale Logement pour tous, La maison de quartier Bonnevie, Convivence/Samenleven, l'antenne belge de l'association française Habitat et Humanisme, etc.

(33) Rappelons à cet égard que les familles nombreuses (2 enfants ou plus) jouissent d'une réduction de précompte immobilier.

(34) Dès lors que, comme déjà dit, le Fonds wallon du logement inclut généralement l'assurance-vie dans le montant du prêt, l'accédant peut consacrer intégralement la somme économisée à la réalisation de travaux d'entretien par exemple.

(35) Voy. N. BERNARD, *J'habite donc je suis. Pour un nouveau rapport au logement*, Bruxelles, Labor, 2005.

(36) Le Gouvernement bruxellois a choisi en 2002 de la saborder (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 décembre 2001 visant l'abrogation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 mai 1998 instituant une prime unique à la construction ou à l'acquisition d'un logement, M.B., 11 janvier 2002).

(37) L'abattement, décidé en 2002 et étendu depuis, concerne aujourd'hui les 60 à 75 (suivant la localisation du bien) premiers milliers d'euros du prix d'achat, exemptés dès lors de tout droit d'enregistrement.

Par ailleurs, Bruxelles ne propose nullement aux accédants cet instrument pourtant précieux – en vigueur depuis longtemps en Wallonie lui aussi – qu'est l'assurance gratuite contre la perte de revenus. On peut compter heureusement, comme dans le sud du pays, sur le Fonds du Logement qui, dans la capitale notamment, a d'ailleurs vu ses moyens croître de manière appréciable. De manière générale toutefois, en dehors de ce dernier outil (dont un tiers des clients – 34% – ne dispose ainsi que de revenus de remplacement), force est de constater que le soutien public à l'accès à la propriété bénéficie, dans les faits, d'abord à la classe moyenne, dont il s'agit par là de freiner, à Bruxelles par exemple, les velléités d'exode urbain (ou, c'est selon, qu'on espère ainsi – mais en vain semble-t-il – faire revenir en ville). Les dispositifs d'aide à la propriété profitent donc insuffisamment aux ménages défavorisés. En tout état de cause, des incitants comme la déduction fiscale fédérale des intérêts et amortissements de l'emprunt dans le cadre de l'impôt des personnes physiques (faiblement utile en effet pour celui qui n'a pas de rentrées professionnelles) ou encore l'abattement régional bruxellois sur le droit d'enregistrement (ouvert à tous, sans aucune condition de revenus) ne sont guère profilés en fonction d'un public fragilisé, convenons-en. Par ailleurs, l'assurance gratuite contre la perte de revenus ne vise, par définition, que ceux qui travaillent, quelle que soit d'ailleurs la hauteur de leurs ressources professionnelles.

(38) Lorsqu'il était encore locataire, dans une précédente vie en quelque sorte, l'accédant actuel « n'avait qu'à » appeler le propriétaire pour faire réparer la chaudière par exemple. Désormais, il entretient un tête-à-tête exclusif avec son logement et, partant, doit apprendre à assumer ce genre de charge seul, tant sur le plan technique que financier, ce qui ne va pas sans poser certains problèmes (pas toujours correctement anticipés).

(39) Cf. l'étude de P. DE DECKER et V. GEURTS, *Home ownership at risk in Belgium*, Universiteit Antwerpen, 2004.

Résultat : ceux qui exploitent ces dispositifs publics le font parfois un peu « par hasard », sans éprouver au préalable une réelle nécessité matérielle. Dans une certaine proportion, on peut parler à cet égard de « cadeau de bienvenue » dans la mesure où, même sans ce coup de pousse, l'achat immobilier aurait de toute façon été réalisé, probablement. En sens inverse, les familles qui auraient bien besoin de ce soutien n'en jouissent, dans la pratique, que très peu. Si les différentes aides ne sont pas adaptées aux ménages précarisés, qui n'en font qu'un emploi marginal, elles profitent donc bien en revanche aux familles à revenus (plus ou moins) élevés, ravies de profiter ainsi de cet « effet d'aubaine ». Il ne s'agit pas pour autant de supprimer purement et simplement l'aide à la classe dite moyenne mais, seulement, de ré-équilibrer la balance. Dans ce cadre, un système tel que l'épargne collective solidaire cultive cet incontestable mérite de se mettre à niveau des ménages à revenus modestes.

Certes, pour clore ce point par une note empreinte de lucidité (et, même, de vigilance), il importe de signaler que l'épargne collective solidaire ne constitue en rien une panacée dont la vocation serait de s'appliquer à tout un chacun, indistinctement. Telle n'est nullement l'ambition des promoteurs de la formule, du reste. C'est que, imparfaitement géré, le système pourrait conduire à un surendettement de personnes qui, au départ, éprouvent déjà des difficultés extrêmes à « nouer les deux bouts ». Il y a au minimum l'emprunt à rembourser au Fonds du Logement, auquel s'ajoutent la cotisation à honorer jusqu'au bout et, le cas échéant, l'avance du fonds de roulement à reconstituer. Ceci, sans compter les très probables travaux de réfection³⁸ et l'inévitable fiscalité immobilière que l'apprenti propriétaire a pourtant tendance à perdre de vue. Il faut être attentif dès lors à ne pas

multiplier abusivement les assujettissements financiers et les lignes de crédit, ce qui ne manquerait pas de resserrer encore la corde que les accédants à revenus modestes ont peut-être déjà au cou. En tout cas, 80.000 propriétaires impécunieux en Belgique rencontrent des graves difficultés à continuer à régler les mensualités hypothécaires. Chaque année, 8.000 d'entre eux, littéralement exsangues, voient même leur logement saisi et, partant, revendu dans des conditions de prix qui sont loin d'être optimales³⁹. Cette dernière situation occasionne souvent une *moins-value* financière, laissant les ex-propriétaires lourdement endettés et, sur le très long terme, pour un bien qu'ils ont par ailleurs perdu.

La propriété, au demeurant, ne doit pas devenir un stéréotype culturel ou un conditionnement mental dont la force d'attraction symbolique pourrait s'avérer fatale à ceux qui, manifestement, n'ont pas les moyens – même avec l'aide de la tontine – d'y accéder. Il s'agit au demeurant de ne pas occulter les charges (financières et en termes de gestion/entretien du bien) pour le moins imposantes que la prérogative charrie automatiquement. Tout le monde, enfin, n'a pas nécessairement envie d'embrasser le statut de propriétaire, ne serait-ce que pour des raisons de mobilité ou de flexibilité professionnelle.

III. FAUT-IL, ET COMMENT, STIMULER L'ÉPARGNE COLLECTIVE SOLIDAIRE ?

L'épargne collective solidaire est, aujourd'hui, à un moment charnière de sa courte existence. La première expérience pilote s'est soldée par un beau succès, mais il s'agit maintenant de *capitaliser* sur cette réussite. Il faut, en un mot, transformer l'essai. L'expérience n'avait de sens que dans une optique de généralisation. Comment, dès lors, assurer au

mécanisme une amplification proportionnelle à l'engouement suscité par le phénomène (la liste d'attente est déjà grosse de 50 ménages, et c'est *spontanément* que les différentes associations précitées sont venues apporter leur concours – et leur public) ? À notre estime, l'extension de fonctionnement doit emprunter quatre directions.

1. Avec les Fonds bruxellois et wallon du logement tout d'abord, la collaboration est actuellement optimale, mais leur alter ego flamand, lui, rechigne à adhérer au système. Ayant fixé son plafond d'intervention à 95% du prix d'acquisition⁴⁰, ce qui ne permettrait même pas de couvrir l'acompte, le Fonds flamand est, en l'état, structurellement incapable de rejoindre la mouvance de l'épargne collective solidaire. Et pourtant, la demande est là, de nombreux étrangers bruxellois désirent en effet migrer vers la périphérie flamande, pour des raisons de coût essentiellement⁴¹.

2. Deuxième axe de travail : les agences immobilières sociales. Les locataires A.I.S. constituent effectivement un public de choix pour l'épargne collective solidaire. C'est que, en accédant à la propriété, ils libèrent du même coup un logement au sein d'un parc A.I.S. insuffisamment marqué à l'heure actuelle par la rotation. Le CIRÉ travaille déjà, en fait, avec une agence immobilière sociale (bruxelloise)⁴², mais il semble plus qu'indiqué d'élargir la collaboration. Permettant opportunément de faire « d'une pierre deux coups », ce partenariat, du reste, pourrait très bien trouver à s'appliquer aussi à *d'autres secteurs*, comme le logement social (encore que, le différentiel entre le loyer social et le remboursement d'un prêt risque de rebuter certains) ou encore la sphère des maisons d'accueil.

3. S'il convient, par ailleurs, de se réjouir de voir l'idée de l'épargne collective solidaire faire des adeptes

et, par contagion, susciter l'intérêt des milieux concernés, le mécanisme ne connaîtra vraiment la réussite que lorsqu'il pourra vivre de manière autonome *en dehors* de la structure faîtière de départ (le CIRÉ). C'est naturellement une excellente chose que l'épargne collective solidaire gagne des nouveaux adhérents et fasse des petits, mais ceux-ci doivent bien, à un moment donné de leur développement, s'émanciper pour mieux grandir. Du reste, le CIRÉ n'a pas les moyens – ni la vocation – d'héberger, gérer et suivre *l'ensemble* des groupes intéressés. Or, pour le moment, les associations ayant décidé de prendre part à

(40) Alors que ce seuil maximal peut être porté jusqu'à 120% dans les deux autres régions du pays, histoire de couvrir, en plus du prix, les droits d'enregistrement et autres frais connexes.

(41) Il conviendra cependant de veiller à ne pas vider la capitale de ses forces vives, tentées par la périurbanisation (difficile en effet de trouver une unifamiliale assortie d'un jardin – rêve de tout accédant – à des tarifs raisonnables à Bruxelles). Pointons à cet égard que les participants qui sont devenus propriétaires dans le sud du pays par l'entremise du Fonds wallon du logement habitaient tous en Région bruxelloise précédemment. Comment faire dès lors pour faciliter l'accès à la propriété, sans exclusive géographique, et ne pas alimenter en même temps cet exode urbain ? Au minimum, il s'agira de créer des groupes d'épargne collective solidaire *au sein même de chacune des trois régions*, et pas qu'à Bruxelles.

(42) Logement pour tous.



Maison 4 chambres à Montignies-sur-Sambre achetée 85.000 € en octobre 2004 par des réfugiés (revenus CPAS) via un prêt du Fonds du Logement wallon. L'acquisition s'est faite grâce au projet de l'épargne collective solidaire, un projet mis en place par le CIRÉ. Photo : © CIRÉ



L'appartement 2 chambres situé à Bruxelles (Molenbeek), 135.000 € en octobre 2005. Il a été acheté par des régularisés (revenus CPAS) via un prêt Fonds du Logement bruxellois. L'acquisition s'est faite grâce au projet de l'épargne collective solidaire, un projet mis en place par le CIRÉ.
Photo : © CIRÉ

l'expérience sont toutes venues se greffer sur cette asbl fondatrice, en vue notamment de faire profiter leur public de l'expertise des concepteurs du mécanisme. Idéalement, ces acteurs devraient à l'avenir transplanter le dispositif *chez eux* et le faire fortifier en leur sein. À cette condition-là seulement, le mécanisme pourra croître, s'enrichir des diverses spécificités locales et embellir. Que les associations tentées par cette « greffe » se gardent cependant de toute facilité et conservent bien à l'esprit, par exemple, qu'un fonds de roulement (dont il s'agit de pourvoir, d'une manière ou d'une autre, à l'alimentation⁽⁴³⁾) doit toujours assortir la cagnotte commune, à peine de s'exposer à des difficultés financières sérieuses.

4. Si, enfin, la multiplication et la dispersion des expériences associatives en matière d'épargne collective solidaire méritent d'être saluées, il convient également, dans une optique de résorption structurelle de la pauvreté, de travailler en parallèle

à la reconnaissance officielle, par les autorités, d'un procédé qui est en train de faire ses preuves sur le terrain. Dans l'accomplissement de leur mission visant à assurer le progrès social pour tous, les pouvoirs publics failliraient de toute évidence s'ils se contentaient de distribuer, au coup par coup, des subsides aux asbl tentées par l'épargne collective solidaire. Il s'agira bien plutôt, lorsque le mécanisme aura acquis une « épaisseur empirique » incontestable, d'en couler le principe directeur dans une réglementation en bonne et due forme. Après tout, les agences immobilières sociales, tant vantées aujourd'hui, ne sont pas nées autrement. Les avantages de cette consécration légale seraient multiples en tout cas : récurrence du financement, stabilisation des initiatives existantes, mise à disposition d'une administration chargée de gérer cette nouvelle formule, etc. L'opération n'est cependant pas sans risque; il faut éviter à cet égard que la loi, le décret ou l'ordonnance formalisant l'épargne collective

(43) Des négociations sont actuellement en cours avec cette banque éthique qu'est le CREDAL en vue de constituer d'éventuels autres fonds de roulement, mais l'intérêt – même limité au strict minimum : 5% – réclamé par cette « coopérative de crédit alternatif » ne saurait être supporté sans difficulté par le groupe d'épargne collective solidaire. Voilà en tout cas une dépense ponctuelle – et limitée – qui pourrait être avantageusement prise en charge par des pouvoirs publics intéressés de s'impliquer davantage dans la formule.

solidaire n'enferme le dispositif dans un carcan réglementaire impropre à sa généralisation et, en tout état de cause, susceptible de dissuader les bonnes volontés et/ou d'étouffer le dynamisme associatif.

CONCLUSION

Par l'épargne collective solidaire, des personnes qui cristallisent – et cumulent sur leur tête – les difficultés de logement les plus aiguës (familles nombreuses, peu en fonds, émargeant au CPAS et de nationalité étrangère qui plus est – voire réfugiés ou anciens sans-papiers) sont non seulement parvenues à se loger à un prix abordable mais, également, à devenir propriétaires. Plus qu'une solution d'urgence à court terme, bricolée dans la précipitation, c'est une véritable issue stable et pérenne qui est ainsi proposée à des ménages qui, auparavant, pâtissaient de conditions de logement particulièrement délicates⁽⁴⁴⁾. L'épargne collective solidaire permet par ailleurs d'apporter une réponse à la situation paradoxale suivante. S'il existe bien des dispositifs (publics) d'aide à la propriété, ceux-ci n'atteignent pas assez les personnes qui, en définitive, en ont pourtant le plus besoin. Et il ne suffit pas, par ailleurs, de faciliter l'accès à la propriété pour les familles à revenus précaires. Il importe également, et surtout, d'œuvrer au *maintien* de l'occupant dans les lieux, ce à quoi le système s'attache en atténuant le poids financier de certaines dépenses qui, pour être périphériques (assurance-vie, travaux de rénovation), n'en sont pas moins susceptibles d'accroître de manière dangereuse l'endettement du propriétaire déjà fragilisé.

Par ailleurs, le concept de solidarité mutualiste revient incontestablement en force dans notre société marquée par des inégalités économiques que les mécanismes généraux de sécurité sociale peinent à résorber. En matière de bail, par exemple, plusieurs propositions de loi ont ainsi suggéré la création d'un « Fonds fédéral des garanties locatives »⁽⁴⁵⁾. Celui-ci aurait rassemblé *l'ensemble* des garanties versées par les locataires, cette très importante masse monétaire⁽⁴⁶⁾ générant par elle-même des intérêts permettant au Fonds de faire sans peine l'avance au bailleur. Certes, la loi du 25 avril 2007 modifiant le régime du bail d'habitation a décidé de ne *pas* retenir ce système audacieux et de privilégier à la place un dispositif (resté lettre morte malheureusement) de prêt sans intérêt assuré par une institution financière. Conscient toutefois d'évoluer en terrain miné, le législateur a explicitement prévu une évaluation de ce mécanisme de garantie bancaire un an après son entrée en vigueur, c'est-à-dire en mai 2008 au plus tard. Il est ainsi ménagé au Roi la possibilité de rectifier le tir pour, le cas échéant, « organiser une garantie publique pour couvrir les garanties octroyées par les institutions financières à certaines catégories de locataires qu'Il [le Roi] définit, selon les modalités de financement qu'Il définit »⁽⁴⁷⁾, ce qui signerait un retour éclatant du principe mutualiste écarté dans un premier temps.

En un mot, l'épargne collective solidaire, loin de prétendre à la solution miracle qu'elle n'est pas, se présente comme une voie innovante pour sortir, « par le haut » (via l'accès à la propriété), de la crise du

logement qui sévit actuellement. Voilà en tout cas une alternative particulièrement stimulante – et bienvenue – à l'heure où le parc à vocation sociale peine à s'étoffer à proportion d'une demande elle-même en forte expansion (vu la paupérisation d'une frange très substantielle de la population). Sans nullement chercher à se substituer aux dispositifs existants, le mécanisme de l'épargne collective solidaire entend simplement, dans le but assumé de mettre la propriété au niveau des ménages précarisés, compléter l'arsenal en place en nouant avec un acteur comme le Fonds du Logement une collaboration aussi étroite que mutuellement avantageuse.

(44) L'épargne collective solidaire peut avoir par ailleurs pour effet bénéfique d'inciter les personnes qui sortent d'un long et douloureux processus de médiation de dettes à ne pas relâcher d'un coup l'effort, ce qui favoriserait assurément une « rechute ». Il s'agit dès lors de le poursuivre mais, cette fois, avec un objectif positif – et un projet de vie hautement mobilisateur.

(45) Cf. la proposition de loi déposée par F. Pehlivan le 14 juillet 2005 instituant un Fonds des garanties locatives, *Doc. parl., Sén., sess. ord. 2004-2005, n°3-1308/01*. Voy. également la proposition de loi déposée par J.-J. Viseur et J. Milquet le 10 mai 2006 instituant un « Fonds fédéral des garanties locatives » et modifiant les règles du Code civil portant sur les garanties offertes par le preneur d'un bail relatif à la résidence principale du preneur, *Doc. parl., Ch. repr., sess. ord. 2005-2006, n°51-2480/001*.

(46) Signalons à cet égard qu'environ un milliard d'euros repose actuellement dans les banques à titre de garantie locative.

(47) Art. 10, §1^{er} nouveau, al. 4, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, inséré par l'art. 103 de la loi du 25 avril 2007.

Aides régionales au logement

Evolution des crédits « Logement » entre 2004 et 2008 (en milliers d'euros)

Moyens de paiement	2004	2005	2006	2007	2008
Secteur privé	94.495	108.024	112.244	121.113	146.629
Secteur public	76.110	131.976	121.843	148.190	143.908
Total	171.155	240.000	243.087	269.311	290.537

Nombre de demandes d'aides au logement introduites par des particuliers de 2003 à 2007

	2003	2004	2005	2006	2007
Construction	212	188	187	175	150
Acquisition	314	243	457	297	200
Réhabilitation propriétaires	17.232	16.593	17.315	18.632	16.662
Réhabilitation locataires	12	5	6	5	4
Restructuration	63	69	73	75	78
Démolition	57	68	53	42	33
Allocations de déménagement et de loyer	2.051	2.370	2.545	2.510	3.340
Assurance perte de revenus	5.582	4.997	4.854	4.693	3.725
Prêt jeunes	8.564	7.380	7.564	6.182	5.400

Principales aides au logement des particuliers 2007/budget 2008

	Dossiers introduits en 2007	Dossiers clôturés favorablement en 2007 (1)	Estimation budget 2008 (d'après le programme justificatif)
Primes à la construction	150	52	500.000 €
Primes à l'acquisition	200	261	300.000 €
Primes à la réhabilitation propriétaires	16.662	16.148	29.200.000 €
Primes à la restructuration	78	45	200.000 €
Allocations de déménagement et de loyer	3.340	2.028	8.657.000 € (2)
Assurance contre la perte de revenus	3.725	2.972	4.178.000 € (3)
Prêts jeunes	5.400	3.738	28.316.000 € (3)

(1) Un dossier clôturé en 2007 peut avoir été introduit en 2006, 2005, ...

(2) En ce compris les allocations de loyer relatives aux dossiers acceptés au cours des années antérieures.

(3) N.B. : le paiement des dossiers est étalé sur 8 ans.

« Qualité de l'habitat »

Le colloque consacré aux résultats de l'enquête sur la qualité de l'habitat wallon qu'organisait la Division du Logement le 14 décembre s'est tenu devant une salle comble au CEME de Dampremy. Pour rappel, la synthèse de ces résultats a fait l'objet de la rubrique doctrine publiée dans le précédent numéro des *Echos du Logement*

Le directeur de SONECOM-sprl, M. Luc Albarello, a exposé la méthodologie de l'enquête, et répondu avec ses collaborateurs aux questions concernant les objectifs, le choix de l'échantillonnage, l'élaboration des questionnaires, la formation des enquêteurs et divers aspects techniques relatifs à la récolte des données et à leur analyse.

Bernard Monnier, inspecteur général de la Division du Logement, a présenté les résultats généraux relativement encourageants de l'enquête. Puis Sébastien Fontaine, responsable de la Direction de la Qualité de l'Habitat, a observé l'évolution de la qualité de l'habitat dans le temps et les lignes de force de ce processus globalement favorable au niveau de la salubrité.

L'étude ayant analysé l'état des logements selon leur situation géographique et selon leur emplacement urbanistique, la variation de la qualité à travers l'espace wallon fut ensuite détaillée par Philippe Carlier, attaché à la Direction de la qualité de l'Habitat.

Joseph Noiset, attaché à la Direction de la Tutelle et du Contentieux, a finalement examiné la qualité du logement en fonction du statut des occupants, données primordiales pour la détermination des perspectives destinées à améliorer la qualité du parc locatif et le sort des mal-logés... La matinée s'est terminée par un débat avec le public sur l'ensemble des résultats.



Photo : F. Dor © MRW

Un exposé riche en cartographie pour entamer l'après-midi : Isabelle Thomas, professeur à l'UCL et directeur de recherches FNRS, a proposé une comparaison inter-régionale de la qualité de l'habitat en Belgique. Ce fut l'occasion de revisiter nos frontières sous un angle inhabituel, à travers les illustrations de différences spatiales concordant peu avec les habituelles disparités nord-sud.

Les participants désireux de travailler à définir des enjeux transversaux se sont ensuite répartis en trois ateliers.

Le premier atelier avait pour thème « Habitat et aménagement du territoire ». Sophie Dawance, chargée de mission à Inter-Environnement Wallonie, a insisté sur la nécessité d'intervenir dans les quartiers les plus défavorisés et de revitaliser les centres urbains, mais aussi ruraux, dans un souci de gestion parcimonieuse de l'espace et pour répondre à des préoccupations en matière de mobilité. Cet objectif pourrait être poursuivi en recentrant les aides dans les zones qui en ont le plus besoin. Michel Dachelet, 1^{er} attaché (DGATLP), a rappelé les impacts

négatifs de l'étalement urbain et de l'habitat dispersé : destruction des paysages, coûts des investissements publics, pollution due aux déplacements... Les politiques publiques doivent donc promouvoir une urbanisation plus compacte en renforçant la centralité et la densité en milieu urbain et rural. L'intervenant présente un modèle où la ville compacte est divisée en trois zones établies de façon concentrique et définies en fonction de la possibilité de



Photo : F. Dor © MRW

se rendre au centre (1^{ère} zone) à pied ou à vélo en un laps de temps de 20 minutes (respectivement 2^e et 3^e zones).

Le second atelier, « Habitat et énergie », accueillait en tant qu'experts Monique Glineur, attachée à la Division de l'Energie, et Mathurin Smoos, conseiller à l'Union des Villes et des Communes de Wallonie (UVCW). La première, retraçant le profil de la consommation énergétique wallonne, a rappelé l'urgence des actions visant à améliorer la consommation des bâtiments. Le second s'est penché sur les habitudes en matière d'investissements, qui méprisent la logique du temps de retour, et a relevé les aspects positifs de la crise actuelle, stimulant l'information, les recherches, la création de produits plus simples, élargissant le panel des moyens de chauffage et d'éclairage. De nombreux thèmes ont été abordés. Le paradoxe des répercussions sociales du coût de l'énergie: les réductions d'impôts ne touchent pas les plus pauvres, alors que les charges locatives les plus lourdes leur incombent, les logements les moins chers étant statistiquement les plus mal isolés. Le coût de l'énergie : il ne doit pas se limiter à l'isolation indépendamment d'une analyse des coûts de production et de distribution. Ont encore été évoqués la question de la formation des entreprises et des fabricants, celle du contrôle du respect des normes, la complexité en matière de rénovation du bâti existant, l'effet pervers des primes à l'origine d'une augmentation des prix,... A la question : « la performance énergétique des logements doit-elle relever des critères de salubrité, d'un indice de qualité ou d'une évaluation spécifique ? » il est répondu que si cette performance peut être intégrée dans un indice de qualité, elle doit relever de la réglementation sur la performance



Fidèles au poste, les membres de « Solidarités Nouvelles » ont rappelé la fragilité des sans-abri et des locataires les plus précaires, souvent victimes des procédures d'inhabitabilité. Un plaidoyer pour des solutions d'accompagnement et de relogement qu'a écouté le chef de Cabinet du ministre du Logement, avec lequel ils ont pu s'entretenir au cours de la journée.
Photo : F. Dor © MRW

énergétique des bâtiments et rester distincte des critères de salubrité.

Le troisième atelier, « Propriétaire ou locataire, comment bénéficier d'un logement salubre ? » fut particulièrement animé de tensions. Réceptacle de l'expression des difficultés rencontrées au quotidien par des participants, il a permis d'élaborer des propositions concrètes pour mieux vivre ces problèmes. Béatrice Laloux, directrice du Syndicat national des propriétaires, a fait remarquer que cette enquête est la première à épingler la moindre qualité du parc locatif, car les enquêtes qualité précédentes ne dissociaient pas les logements locatifs de ceux occupés par des propriétaires. Or une catégorie de propriétaires vieillissante se révèle moins dynamique à prendre les mesures en cette matière. Anne Quévit, directrice des Etudes au Fonds du Logement wallon, estime que les aspects subjectifs liés à ces difficultés ne sont pas pris en compte, comme par exemple l'environnement physique, les relations propriétaire-locataire. Côté griefs : l'insuffisance de l'offre, la qualité inférieure du parc locatif, la définition des normes de salubrité et le contexte de leur

application, l'insuffisance des campagnes d'information en matière de législation relative au logement, le manque de protection du locataire en cas d'arrêt d'inhabitabilité, motifs de déception et de lassitude. Quelques principes ont suscité un consensus, comme la nécessité de sensibiliser tant les locataires que les propriétaires à leur co-responsabilité dans l'état du bien ; celle d'encourager la médiation ; celle encore de voir se créer des cellules d'accompagnement en cas d'arrêts d'inhabitabilité.

Au terme de cette longue journée, Bernard Monnier a finalement rappelé l'importance de croiser les informations récentes liées à la qualité du logement avec les réalités de terrain et les évolutions sociologiques en cours. Pour agir en rassemblant toutes les exigences en matière de logement afin de gérer au mieux les réponses à apporter au manque d'offre locative, tant publique que privée. Car la lutte pour un habitat décent reste indissociable d'une offre alternative à loyer maîtrisé dans un contexte d'insolvabilité croissante... Sans oublier la revitalisation de centres urbains dotés d'espaces publics attractifs.



Lutte contre l'inoccupation

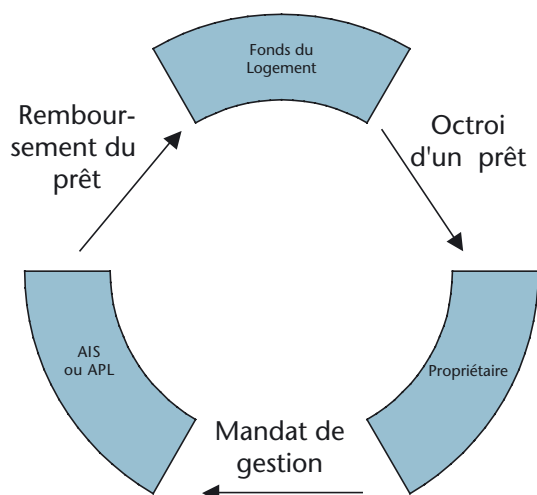
Informations

LES AIS ET LES APL SE MOBILISENT AVEC LE FONDS DU LOGEMENT

INTRODUCTION

Le Fonds du Logement wallon a été chargé par le décret du 15 mai 2003 du conseil, de la coordination, du financement et du contrôle des organismes à finalité sociale (OFS). A la suite de ce transfert de compétences, le Fonds a cherché à apporter sa propre plus-value au secteur, notamment aux agences immobilières sociales et aux associations de promotion du logement. C'est ainsi que, par son règlement du 16 novembre 2004, le Fonds a décidé de contribuer au financement des travaux nécessaires à la mise en conformité des logements non salubres dans la perspective d'une prise en gestion par une AIS ou une APL. Celles-ci, en effet, rencontraient de plus en plus de difficultés à trouver des logements respectant les critères de salubrité, les propriétaires offrant des immeubles bâtis en mauvais état sans avoir les moyens de financer leur réhabilitation.

Compte tenu de son métier de base, à savoir l'octroi de prêts hypothécaires, le Fonds a décidé de valoriser ses ressources propres pour accorder



Ancien site minier sis à Leval Trahegnies, rue d'Anderlues, photos © FLW

aux propriétaires des prêts destinés à la rénovation de leurs logements dès lors qu'ils consentent à les donner en gestion à un OFS durant toute la durée de remboursement des prêts. Le taux des prêts correspond au taux de financement de l'Etat et la garantie est limitée en

principe à un mandat hypothécaire, moins onéreux qu'une inscription hypothécaire. Le Fonds prête l'ensemble du coût des travaux et des dépenses accessoires, de sorte que les emprunteurs ne doivent pas déboursier le moindre euro pour réaliser le projet. Les produits locatifs perçus

par l'OFS remboursent le prêt. L'opération se réalise donc dans le cadre d'une relation triangulaire associant, par convention, le Fonds (le prêteur), le propriétaire (l'emprunteur) et l'AIS/APL (le gestionnaire).

Séduit par cette formule et l'expérience acquise par le Fonds, le Gouvernement wallon a décidé d'accorder fin 2005 des aides spécifiques au Fonds en vue de les affecter à un type précis de projets : la réhabilitation et la restructuration de biens inoccupés. Ces crédits ont pris la forme soit d'avances remboursables (transformées par le Fonds en prêts à taux 0 aux propriétaires), soit de subventions. Dans ce dernier cas, le loyer est limité à 20 % des ressources des locataires. Fin 2006, le Gouvernement a reconduit ces crédits et le contrat de gestion passé avec le Fonds les rend récurrents.

Après 2 années de mise en application de ces aides, une première évaluation a été réalisée. Une synthèse en est présentée ci-après.

Pour les exercices 2005 et 2006, la Région a mobilisé un budget global de 3.140.000 € pour cette nouvelle politique, dont 1.500.000 € en avances remboursables et 1.640.000 € en subventions.

A la fin 2007, 23 dossiers ont reçu un accord favorable du Conseil d'administration du Fonds, avec un total des aides accordées de 1.690.951 €, avances remboursables et subventions confondues ; ces aides auront permis la création de 41 logements au terme de l'achèvement des différents chantiers en cours.

Le succès rencontré par ces nouveaux outils a déjà permis au Fonds de réserver le solde du budget global à des opérations déterminées, dont les dossiers sont en constitution, ainsi qu'à des projets expérimentaux de cologement encouragés par le Gouvernement wallon.

ANALYSE ET COMMENTAIRES

Outre les données brutes de cette synthèse générale, les tableaux et graphiques ci-après donnent une image précise de l'affectation des montants alloués en fonction de la nature des aides, de leur objet, de leur répartition par bassin et par bénéficiaire, du type de logements créés et de leur valeur locative et destination initiale.

Chacun des tableaux et graphiques est suivi d'un commentaire relatif aux tendances observées.

Répartition des aides en fonction de leur nature – Tableau 1

Type	Montant global	Nombre de logements	Montant moyen des aides par logement
Prêts	372.608 €	8	46.576 €
Subventions	1.318.343 €	33	39.950 €
Total	1.690.951 €	41	41.243 €

On observe un engagement plus rapide des dossiers de subventions par rapport aux dossiers de prêts, imputable à la fois au caractère plus attractif des subventions et à une procédure allégée pour l'utilisation de ces crédits.

Répartition des aides en fonction de leur objet – Tableau 2

Type	Nombre de logements	Montant moyen par logement
Réhabilitation	20	41.256 €
Restructuration	21	41.230 €
Total	41	41.243 €

La restructuration peut consister soit en la reconfiguration d'un logement existant, soit en la création de logements dans un immeuble bâti dont l'affectation initiale n'était pas le logement (grange, ancienne gare, vieux moulin,...).

Les aides accordées visent presque autant la création de logements au départ de bâtiments ayant une destination autre, que la mise en conformité de logements existants aux normes de salubrité.

On constate, par ailleurs, une quasi égalité du nombre de logements réhabilités et du nombre de logements créés, pour un montant moyen octroyé similaire.

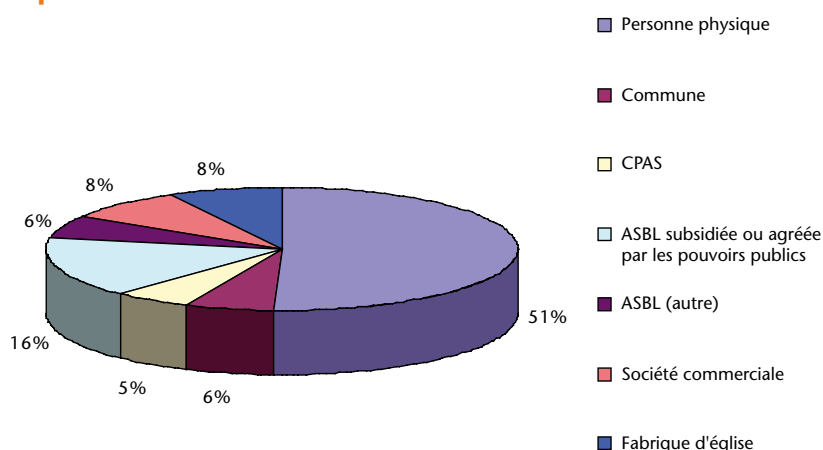
Répartition des aides en fonction de leur localisation – Tableau 3

Bassin	Nombre de logements
Brabant wallon	0
Hainaut occidental	1
Centre	4
Charleroi	4
Mons-Borinage	4
Liège	5
Verviers	5
Namur Sud	3
Namur Nord	8
Luxembourg	7
Total	41

Par bassin, on fait les constats suivants :

- Il y a une sous-utilisation marquée de l’enveloppe dans le Brabant wallon.
- Mis à part le Hainaut occidental, les autres bassins exploitent bien les possibilités qui s’offrent à eux.

Répartition des aides en fonction du statut du bénéficiaire – Tableau 4



Une majorité (la moitié) des aides a été consentie en faveur de personnes physiques. Suivent les ASBL subsidiées ou agréées par les pouvoirs publics (dont deux APL) et les fabriques d’église qui manifestent un intérêt certain pour ce type d’aides en faveur de la remise en état d’anciennes maisons curiales. Les communes et CPAS, par contre, semblent moins intéressés.

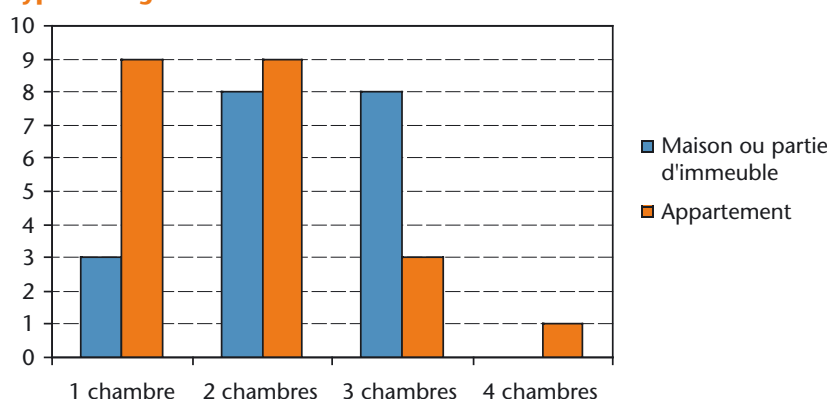
Ici également, les montants moyens par opération sont assez disparates. Le montant moyen de l’aide varie entre 35.000 € et 45.000 € par logement.

Affectation initiale des bâtiments avant travaux – Tableau 5

Type	Nombre de dossiers
Logement	13
Autre affectation	10
Total	23

Ce tableau révèle que plus de 40 % des opérations visent la restructuration de bâtiments qui n’ont jamais été affectés au logement.

Types de logements créés – Tableau 6



Les logements sont tantôt du type maison unifamiliale ou partie de maison intégrée dans un immeuble plus grand, tantôt du type appartement. Plus d’un quart des logements concernés comporteront au moins trois chambres à coucher, de quoi accueillir des familles nombreuses.

Par ailleurs, plus de 40 % des logements disposeront de deux chambres.

Valeur locative des logements créés – Tableau 7

Type	Nombre	Valeur locative moyenne
Maison ou partie d'immeuble	19	392,10 €
Appartement	22	352,00 €
Total	41	370,58 €

La valeur locative moyenne est inférieure à 400 €, pour avoisiner les 350 € lorsqu’il s’agit d’un appartement. Il s’agit de valeurs maximales. D’une part, les associations négocient avec les propriétaires des loyers inférieurs à ces valeurs ; d’autre part, dans le cadre des subventions, les loyers sont calculés en référence aux revenus des occupants (maximum 20 % de leurs ressources).

CONCLUSIONS

Quelles leçons tirer de ces deux années d'octroi de ces nouvelles aides ?

1. Elles répondent visiblement à une attente, tant des propriétaires que des AIS et des APL, puisque tous les crédits sont affectés à des opérations.

2. Le contingentement des crédits par zone géographique constituait un frein à l'utilisation optimale des fonds. Vu l'ampleur relativement faible des enveloppes budgétaires, une distribution « au robinet » (adoptée récemment) est sans doute la meilleure solution, à l'instar des primes régionales aux particuliers, ces derniers constituant la majorité des demandes. Les opérations doivent être appréhendées comme des aides aux propriétaires et non comme des aides aux gestionnaires (AIS ou APL).

3. Les prêts sont à ce jour uniquement réservés aux réhabilitations de logement. Une ouverture aux restructurations serait également la bienvenue afin d'assurer un rééquilibrage entre les demandes de subventions (déjà utilisables pour les réhabilitations et les restructurations) et celles de prêts à taux zéro.

4. A l'instar des autres investissements dans le secteur, il est constaté que les concrétisations de certains travaux tardent pour un certain nombre de dossiers. Ces délais paraissent liés à plusieurs facteurs :

a) le caractère laborieux de certains dossiers, qui présentent des contraintes de type juridico-administratif (marchés publics, urbanisme, statuts particuliers des demandeurs, comme les fabriques d'église) ;

b) la lourdeur des procédures de constitution des dossiers de subvention, dans la mesure où, pour éviter l'engagement de frais, l'élaboration du volet technique (désignation de l'architecte auteur du projet, confection du descriptif des travaux, appels d'offres et introduction du permis d'urbanisme) n'est entamée qu'une fois l'accord de principe donné par le Conseil d'administration du Fonds ;

c) l'ampleur de certains projets, qui réclament pas mal d'énergie ;

d) un suivi variable dans la constitution des dossiers, le dynamisme des organismes à finalité sociale étant inégal.

5. Nonobstant cette dernière observation, force est de constater que ce sont principalement les AIS et APL qui se manifestent pour l'activation de ces nouveaux crédits, les autres opérateurs immobiliers reconnus par le Code wallon du Logement (qui y ont recours par un autre canal) n'étant pas massivement intéressés par la prise en gestion de logements à rénover. Plus que jamais, les AIS et les APL contribuent, grâce à ces nouveaux crédits, à la revitalisation d'immeubles bâtis inoccupés, le plus souvent au cœur des quartiers.

6. Le budget 2008 de la Région prévoit à nouveau un crédit de 1.000.000 € en avances remboursables pour les prêts à taux zéro et un crédit de 820.000 € en subventions permettant la création de plus de 40 nouveaux logements à partir d'immeubles inoccupés. L'appel aux propriétaires pour de nouveaux projets est lancé !

Fonds du Logement wallon
www.flw.be

Un logement moyen à prix accessible ?

Informations

C'est possible.

Le consultant immobilier GVA Grimley organisait le 27 novembre, pour la deuxième fois en deux ans, un colloque sur le thème « Un logement décent pour tous »¹. Pour contribuer à la concrétisation du droit au logement. Car cette utopie constitutionnelle ne console en rien les milliers de familles contaminées par le virus d'exclusion qui gangrène silencieusement la société.



Photo © GVA Grimley

Professionnels du secteur, pouvoirs publics, politiques, les invités étaient nombreux pour commenter les facteurs inhérents au processus infernal de l'accès au logement s'étendant jusqu'aux salariés.

On ne cesse de le répéter, les revenus progressent moins rapidement que le coût de l'immobilier. En 10 ans, le prix moyen de l'immobilier a doublé au niveau national ! Les loyers ont suivi le coût de l'immobilier, et le tout s'est conjugué avec une hausse

considérable du coût de l'énergie, rappelle Jean Blavier, journaliste et modérateur de la matinée.

Quelques chiffres pour poser le problème. La réalisation d'un appartement de type acquisitif coûte, pour un promoteur, entre 185.000 et 300.000 €, explique Marc Charles, associé de GVA Grimley. Se référant aux législations régionales, il constate qu'en Wallonie, un ménage avec un enfant qui touche 2.605 € nets/mois correspond à la définition de ménage à revenus

moyens. En considérant qu'un ménage doit disposer généralement d'une quotité de 30 % de fonds propres pour obtenir un prêt hypothécaire, il devra disposer de 59.743 € de fonds propres pour acquérir un logement de 164.581 € hors frais. A Bruxelles, ce même ménage avec un enfant doit toucher 3.247 € nets/mois pour être considéré comme ménage à revenus moyens. Il lui faudra 74.357 € de fonds propres pour un logement de 204.841 €.

Comment pourraient se loger dans ces conditions la multitude de ménages en demande ? Une solution pour Marc Charles : la construction de logement moyen locatif². Une des figures possibles est celle où une autorité publique met à disposition du secteur privé un terrain lui appartenant, sous la forme d'un droit réel – emphytéose ou droit de superficie – avec une

(1) Voir les actes du colloque et les slides et textes des intervenants sur www.unlogementdecentpourtous.be



renonciation au droit d'accession. Elle reste ainsi maître du foncier et de l'inflation foncière, maître de la fixation des loyers conventionnés et de la gestion des logements, et récupère la pleine propriété du site à l'échéance de la période du droit réel. Qui plus est, l'opération peut être reconduite au terme de cette échéance. L'investisseur institutionnel « non spéculatif » ne vise pas un bénéfice immédiat, il se contente d'un revenu indexé sur une période de 49 ans. (voir encadré).

D'autres intervenants font valoir leur point de vue. C'est sur le prix du terrain qu'il faut agir, affirme Philippe Helleputte, directeur de la Compagnie immobilière de Belgique, car il est impossible de produire moins cher. En outre, il serait logique d'abaisser la taux de TVA à 6 % pour un bien de première nécessité ; 21 %, cela revient à assimiler le logement à un produit de luxe. Autrement dit, un produit qui n'est pas de première nécessité ! La piste du partenariat public-privé figure à son avis parmi les plus intéressantes.

Pascal-Henri Lasserre, président de l'Association des professionnels des courtiers de crédit, incite à la prudence et ose toucher au mythe de la propriété, pilier majeur de notre politique régionale. Il faut l'admettre : tout le monde ne peut accéder

à la propriété. Et le drame récent des subprimes aux Etats-Unis doit faire réfléchir : la hausse des taux d'intérêt rend en effet les charges plus lourdes sur des prêts de 20 ans...

Diverses initiatives wallonnes et bruxelloises sont présentées, comme celle d'Etterbeek, qui a mis en œuvre le droit de superficie pour répondre aux besoins de logements à prix accessibles. Dans ce cas de figure, le bien reviendra à la commune après 50 ans. Comme l'acquéreur n'achète pas le terrain, le prix sera diminué d'un quart ; en outre, le taux des droits d'enregistrement sera réduit à 0,2 %.

Pour ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale, la secrétaire d'Etat au Logement, Françoise Dupuis, hésite à recourir aux partenariats public-privé (PPP) ; elle ne souhaite pas céder trop rapidement des terrains publics, trop rares à Bruxelles. Sans pour autant nier les besoins en logement public, estimés à 25.000 demandes. En Wallonie par contre, les avis sont plutôt favorables aux PPP, tant du côté du ministre du Logement André Antoine que du député Philippe Fontaine, ceci pour faire face à l'estimation de 100.000 demandes à l'horizon 2015 suivant la Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT).

Des voix se sont élevées, dont celle de José Garcia, secrétaire général du Syndicat des Locataires, pour dépasser le cadre strict de la construction en abordant le problème du coût des loyers. Unanimité là-dessus : un encadrement est nécessaire. Mais comment s'y prendre ? Voilà une autre affaire...

La question du blocage du loyer n'a pas fini de susciter des polémiques. A l'instar des saisons, ces débats se répètent. Comme les feuilles d'automne, intentions et démarches se décomposent... Par-dessus ce piètre compost, le secteur privé tend une main qui n'est assurément pas à dédaigner.

Pendant que les convictions partisans s'opposent quant aux types de mesures à mettre en œuvre, et que l'incertitude politique pèse sur les bas et moyens revenus dans la mesure où les décisions à prendre sur le plan socio-économique sont reportées, le quotidien des ménages en demande de logements se lamine. Le temps passe. Le manque de logements à prix accessible demeure.

Geneviève Rulens

GVA Grimley fait partie d'une organisation internationale du nom de GVA Worldwide, un leader dans le secteur de l'immobilier professionnel et résidentiel. Ses clients ? Multinationales, locataires, promoteurs immobiliers, propriétaires, institutions publiques ou privées, investisseurs.

Face au problème d'accès au logement, au niveau d'endettement et aux problèmes de gouvernance, à l'insuffisance des budgets publics pour endiguer la crise, GVA Grimley fait valoir l'urgence de développer des solutions alternatives. Parmi lesquelles le rôle du secteur privé et particulièrement celui des investisseurs à long terme non spéculatifs sont à considérer.

En quoi consiste concrètement ce rôle ? Voici pour exemple la structuration d'une opération immobilière de projet de logements afin de mieux comprendre.

Rappelons que le recours à un investisseur privé pour assurer le financement d'un projet immobilier peut être assimilé à une forme de partenariat public-privé. Ce type de financement alternatif permet à l'autorité locale d'atteindre ses objectifs en termes de logements mis à disposition de sa population tout en altérant au minimum sa capacité budgétaire.

L'opération peut se décliner en trois étapes principales :

1. L'autorité locale cède des droits réels sur le site à un investisseur. Afin de ne pas perdre la propriété du site, l'autorité publique ne cède qu'un droit de superficie (maximum 50 ans) ou d'emphytéose (minimum 27 ans et maximum 99 ans) sur le site, afin d'en récupérer la pleine propriété au terme de la durée de ce droit réel. Des premières expériences concrètes, une durée de 49 ans apparaît comme une durée minimale pour réaliser ce type d'opération au moindre coût pour le pouvoir public.

2. L'autorité locale confie à l'investisseur la construction du projet immobilier, moyennant le respect par celle-ci d'un cahier des charges établi dans le cadre d'un marché public.

3. L'investisseur exige évidemment un rendement sur ses investissements. Le pouvoir local signe donc avec lui un bail d'une durée équivalente à celle du droit de superficie ou de l'emphytéose, et lui paie ainsi un loyer. Ce loyer sera indexé annuellement, en principe sur la base de l'indice des prix à la consommation, mais peut l'être éventuellement sur une base contractuelle (en appliquant l'indice santé ou une indexation fixe).

Le rendement exigé par l'investisseur est fonction de la durée du droit de superficie ou de l'emphytéose et du montant des investissements. Ce rendement sera supérieur à un taux de financement bancaire, mais à la différence de celui-ci, le montant « prêté » n'est pas à rembourser, ce qui compense le différentiel de rentabilité. De plus, l'opération sera considérée comme hors budget public.

L'autorité publique payant un loyer à l'investisseur, elle reste maître de la fixation des loyers conventionnés des logements, de la sélection des locataires et de la gestion au quotidien de ces logements.

D'un point de vue budgétaire pour l'autorité publique, l'impact du loyer payé à l'investisseur sera partiellement compensé par les loyers payés par les locataires. Le solde non compensé peut s'assimiler à la contribution « sociale » du pouvoir public permettant la création de logements locatifs.

Le taux de rendement exigé par l'investisseur variera selon le type de projet et selon le type de bail signé avec l'investisseur :

- type « triple net » : tous les frais d'exploitation, les frais d'entretien et le vide locatif sont entièrement pris en charge par l'autorité publique ;
- type « double net » : l'investisseur prend en plus à sa charge les grosses réparations pendant la durée du bail ;
- type « single net » : l'investisseur prend en plus tous les frais de gestion et le risque locatif.

L'exemple décrit ci-dessus peut s'appliquer à des immeubles existants relatifs à tout type d'infrastructure publique, à des logements ou à des maisons de repos et de soins, tout en tenant compte des spécificités propres à chaque immeuble ou projet. La structuration de telles opérations via des sociétés constituées en partenariat entre l'autorité publique et l'investisseur privé est également envisageable.

Marc Charles

LE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL DANS L'UNION EUROPÉENNE

Quand l'intérêt général rencontre l'intérêt communautaire

Laurent Ghekière, préface de Michel Delebarre, Paris,
Dexia Editions, septembre 2007, 384 pages

Le développement du logement social est de nouveau à l'agenda politique dans l'Union européenne. Les tensions enregistrées sur les marchés du logement, l'insuffisance de l'offre dans les zones urbaines, le décrochage entre l'évolution des prix du logement et celle des revenus des ménages ont rouvert le dossier de l'accessibilité du logement. Face à cette défaillance du marché, la relance d'une offre de logement social est une priorité commune des Etats membres alors que 22 millions de ménages européens y ont déjà recours pour se loger.

Le Conseil a ainsi élevé la lutte contre l'exclusion au logement au rang de priorité de la stratégie européenne d'inclusion et rendu le logement social éligible à la politique de cohésion 2007-2013. Le Parlement européen a adopté un rapport sur la politique du logement et la cohésion en s'engageant à proclamer une « déclaration européenne sur le logement » sur base d'une « Charte européenne du logement » proposée par les 65 députés membres de son intergroupe Urban-Logement. Cet engagement fait écho au rapport sur « une politique dynamique du logement en Europe » adopté par l'Assemblée parlementaire du Conseil de l'Europe.

Malgré cette mobilisation politique sans précédent sur la question du logement, le contentieux et l'insécurité juridique progressent. Aux Pays-Bas et en Suède, la conception universelle du logement social est contestée par la Commission européenne. En France, ce sont les droits spéciaux liés au financement du logement social qui se retrouvent devant la Cour de justice de Luxembourg. Ces tensions sont à l'origine de l'arbitrage rendu lors du Conseil européen des 21 et 22 juin 2007. L'adoption d'un protocole sur les services d'intérêt général qui devrait être annexé au nouveau Traité simplifié, vise *in fine* à affirmer explicitement, dans le droit primaire européen, la compétence discrétionnaire des Etats membres à définir, organiser et financer le logement social en tant que service d'intérêt économique général. Le développement du logement social se retrouve donc aujourd'hui à la croisée de l'intérêt général et de l'intérêt communautaire.



Cet ouvrage propose d'analyser ce nouveau cycle de développement du logement social en Europe vu de Bruxelles, en s'appropriant le langage des institutions communautaires, pour ne pas dire leur jargon, en décryptant leurs règles du jeu qui priment sur celles des Etats membres. Un développement du logement social sous haute surveillance, à la croisée de l'intérêt général et de l'intérêt communautaire, au cœur du rapport de force institutionnel et du débat politique sur la place des services d'intérêt général dans l'Union européenne.

Laurent Ghekière est le représentant de l'Union sociale pour l'Habitat auprès de l'Union européenne à Bruxelles. Economiste spécialisé dans le domaine de la régulation et des politiques du logement en Europe, il a dirigé l'Observatoire Européen du Logement Social de 1993 à 1998 et publié plusieurs ouvrages sur les politiques du logement en lien avec le processus d'intégration européenne. Il assure à ce titre de nombreuses missions d'expertise auprès du Parlement européen, du Comité des Régions, de l'Assemblée parlementaire du Conseil de l'Europe et de la Commission Economique pour l'Europe des Nations unies.

ENQUETE SUR LA QUALITE DE L'HABITAT EN REGION WALLONNE

2006-2007



L'habitat est un concept global qui intègre diverses composantes : l'immeuble bâti, le logement avec ses équipements et son niveau de confort, l'environnement et le cadre de vie, sans oublier, bien entendu, l'occupant, son profil et son statut. Apprécier la qualité de l'habitat constitue donc une tâche complexe qui requiert la prise en considération de multiples critères. En outre, l'ampleur de cette tâche devient considérable lorsque l'objectif est d'évaluer la qualité de l'habitat d'un large territoire, telle la Wallonie.

C'est ce défi que le Ministère de la Région wallonne a entrepris de relever en organisant une vaste enquête portant sur un échantillon représentatif d'un peu plus de 6.000 logements.

Cette enquête s'inscrit dans le prolongement de quatre enquêtes semblables menées, à intervalles de dix à douze ans, d'abord par l'Institut national du Logement, puis par la Région wallonne à partir de 1994. Cette continuité présente un indéniable intérêt : elle autorise l'établissement de comparaisons et, corollairement, la mise en lumière de tendances significatives. La continuité ne doit pas empêcher l'originalité d'éclorre. C'est ainsi que l'enquête comporte deux nouveaux volets qui rencontrent des préoccupations actuelles : l'énergie et le coût du logement.

L'enquête a été confiée à la sprl SONECOM, dont les enquêteurs, plus de 300, ont été à pied d'œuvre, durant la période de mai 2006 à avril 2007, munis d'un formulaire comptant pas moins de 198 questions. Il en résulte une masse d'informations qui, après traitement et interprétation, sont coulées dans la présente publication.

Celle-ci se veut une photographie de l'état du parc des logements wallons. S'il apparaît que la qualité de l'habitat continue à s'améliorer, il n'en demeure pas moins que diverses problématiques sont pointées du doigt : manquements persistants au niveau de l'humidité et de la non-conformité des installations électriques, division des maisons unifamiliales en unités de logements dont la qualité laisse trop souvent à désirer, performance énergétique des bâtiments insuffisante et accessibilité au logement rendue plus difficile dans un contexte de forte pression foncière.

L'ambition d'une telle enquête est d'éclairer les divers acteurs de la politique du logement sur les priorités qu'ils ont à définir au vu des évolutions constatées et des nouvelles contraintes qui se dessinent.

La publication peut être obtenue auprès de P. Molina :
Tél. : 081/33 22 70
p.molina@mrw.wallonie.be

MÉMENTO DU LOGEMENT 2007



Ouvrage collectif rédigé sous la direction de l'administration du logement de la Région wallonne.

Chacun trouvera dans le Mémento une réponse aux différentes questions qu'il est amené à se poser lors de ses démarches pour accéder à un logement.

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

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

Un ouvrage utile et agréable à consulter.

Le Mémento est publié aux éditions Kluwer et peut être commandé :

par e-mail : contact@kluwer.be

par Internet : kluwer.be

par courrier : Editions Kluwer

Waterloo Office Park

Drève Richelle 161 L

1410 Waterloo

par téléphone : 0800-16868

(numéro gratuit)

UN LIVRE BLANC

Philippe VASSET,
Editions Fayard, Paris, juin 2007



Si vous prenez une carte en main, elle laissera parfois apparaître des zones oubliées, dépourvues de noms et de représentations sur les relevés topographiques : ce sont de petites taches blanches perdues dans un espace saturé d'informations.

A quel moment les cartes deviennent-elles muettes ? Comment figurer ce qui leur échappe ? Que se cache-t-il dans ces périmètres vides d'indications ? Qu'y a-t-il dans ces lieux théoriquement vierges ? Quels phénomènes ont été jugés trop vagues ou trop complexes pour être représentés sur une carte ? Pourquoi ces occultations suspectes ?

A raison d'une expédition par semaine, Philippe Vasset a voulu pousser les cartes dans leurs derniers retranchements : il s'est fait tour à tour géographe, détective et arpenteur pour découvrir la vérité d'un monde nié par les plans de Paris et de sa banlieue.

Il a bien entendu croisé des personnages singuliers, d'ordinaire invisibles, décrit des friches, des décors de ruines ou de rien, tout un univers parallèle, laissé à l'écart, à la marge de notre société si balisée.

Très vite, il a complètement abandonné l'idée de faire apparaître la moindre parcelle de merveilleux : les blancs des cartes masquaient,

non pas l'étrange, mais parfois la honte, l'inacceptable, l'à peine croyable, comme la misère de ces campements sauvages aux portes de la Ville Lumière.

Malgré tout, des zones blanches restent des points aveugles : après plusieurs visites, il arrive qu'il s'avère impossible de s'accorder sur leur superficie et leur limite, ainsi que sur le statut (objet ? construction ? simple détritus ?) des composants qui s'y trouvent.

Extrêmement déroutant, ce petit livre nous oblige à repenser le monde : échappés de la jungle communicationnelle, privés de signaux dont le quotidien nous bombarde, nous nous retrouvons devant des objets incertains et des événements indécidables.

A nous d'y définir notre place.

Un site Internet – unsiteblanc.com – prolonge le livre de Philippe Vasset. Il agrège toutes les représentations de ce qui apparaît sur les points aveugles de la carte. Ces représentations peuvent prendre la forme de photographies, de récits, de vidéos ou bien d'esquisses en marchant sur une zone blanche GPS puis en projetant la trace obtenue sur un support.

A découvrir.

Urville,

LA CITÉ IMAGINAIRE DE GILLES TRÉHIN

Voilà vingt ans, à raison de dix à douze heures par jour, que Gilles Tréhin dessine les plans d'une cité imaginaire, Urville, en utilisant toujours le même procédé : une infinité de traits noirs tracés à la main levée, car l'usage d'une règle lui fait perdre tous ses moyens.

Cette activité de métronome est viscéralement nécessaire à cet homme de 35 ans, queue de cheval et voix enfantine. Les imprévus l'angoissent, les incivilités provoquent chez lui de grandes colères. Urville l'abrite des dangers du monde. Ses dessins ont envahi le salon de ses parents, où il vit toujours avec sa compagne, Catherine, docteur en mathématiques, également atteinte du syndrome d'Asperger. Son père, Paul, ancien cadre chez IBM et vice-président d'Autiste Europe, se souvient de cette époque lointaine où les médecins français ne comprenaient pas les divers retards de Gilles ni ses dons (il apprend seul le calcul). Sa chance est d'avoir vécu par intermittence aux États-Unis, le pays le plus avancé dans la détection du syndrome d'Asperger. Il a 8 ans quand les médecins de Yale diagnostiquent enfin son état. C'est aussi en Amérique qu'il obtient la première reconnaissance de son talent artistique, lorsque le *Washington Post*, en 1980, publie son dessin de l'Empire State Building en illustration d'un congrès sur l'autisme. Gilles Tréhin n'a que 10 ans.

Depuis, Urville n'a cessé de pousser dans sa tête comme un champignon urbain. Il situe son Atlantide en Méditerranée, au large de Cagnes-sur-Mer – sa ville natale. Représentée par 300 dessins de détails et

8 vues générales sur des toiles de 1 mètre sur 2, cette capitale imaginaire compte 11,5 millions d'âmes intra-muros. Elle déborde sur une banlieue et désormais, sur sa campagne environnante. Une seule planche peut lui demander de 10 à 30 heures de crayonnage.

L'expansion d'Urville (un nom inspiré de la base française dans l'Antarctique) est telle que l'agglomération s'est enrichie de 100 gratte-ciel, 300 hôpitaux, 4 aéroports... « *Je suis en train de revoir complètement mon plan d'occupation des sols*, explique l'artiste-urbaniste. *Mes connaissances en matière de perspectives se sont affinées depuis mes premiers dessins. J'ai commis des erreurs sur les bords qui ne me permettent pas de les assembler.* »

En marge des dessins, Gilles Tréhin consigne dans des cahiers l'histoire légendaire d'Urville, bâtie selon sa fantaisie, au XI^e siècle avant Jésus-Christ. La presse y connaît un foisonnement enviable : les habitants d'Urville ont le choix entre 30 quotidiens nationaux et 400 revues spécialisées. Gilles Tréhin a poussé le goût du détail jusqu'à imaginer



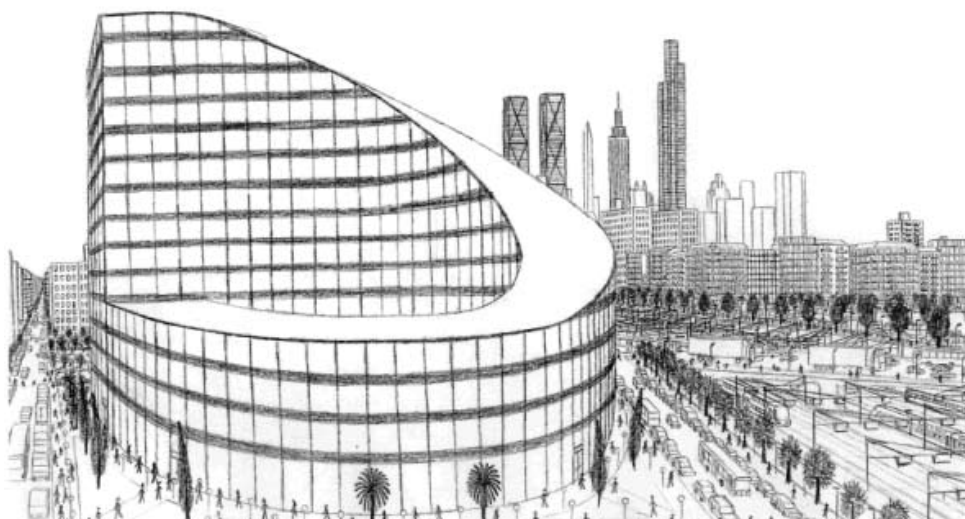
des théâtres et a répertorié les titres de pièces qui y ont été jouées depuis leur création, le tout étant le fruit de son imagination.

Urville dispose d'une vie politique. Christine Gouverte, une femme élue maire, se représentera aux élections de 2008 sous l'étiquette socialiste. « *Urville, c'est ma vie. Je m'éteindrai avec elle*, glisse l'artiste avec un voile de gravité dans la voix.

© Emmanuel Berretta, *Le Point*, 25 mai 2006

Pour en savoir plus :

http : // www.urville.com/





Quand Shanghaï fait la guerre aux « logements collectifs »

L'économie chinoise a connu depuis 1978 un taux de croissance sans précédent, le produit intérieur brut ayant doublé deux fois en vingt ans.

Ce développement a été fort inégal, avec une forte concentration de l'accroissement de la richesse dans les provinces côtières.

L'attrait des villes joint à la surpopulation des campagnes entraîne la création d'immenses mégalo-les incroyablement polluées. Aux côtés des agglomérations mondiales que sont Tokyo, New York, Sao Paulo ou Mexico, nous trouvons des mégalo-les de taille similaire à Shanghaï, Pékin, Wuhan, Tianjin ou Chongqing.

Une bonne partie des habitants de ces villes y résident sans autorisation – dans ce pays communiste qu'est encore la Chine, il faut un permis pour vivre et travailler en ville – et n'ont donc accès qu'aux emplois précaires sans pouvoir accéder aux infrastructures publiques scolaires ou sanitaires. Cette masse flottante (de plusieurs dizaines de millions de personnes au bas mot), est naturellement un sujet d'inquiétude pour le pouvoir, si la croissance économique venait à faillir : une version *made in China* des « classes laborieuses, classes dangereuses », que craignait notre bourgeoisie au XIX^{ème} siècle.

Avec ses espaces verts et ses fontaines, Brilliant City est l'un de ces complexes résidentiels récents de la périphérie de Shanghaï, conçu pour la classe moyenne désireuse d'accéder à la propriété. Mais voilà : toutes sortes de jeunes gens venus

des provinces voisines y partagent des appartements à plusieurs. Ainsi, 10.000 personnes seraient logées à Brilliant City dans près de 900 appartements morcelés. De quoi faire désordre : « *Le soir, ils sont tous dehors, ça fait du bruit, les familles qui ont des enfants se plaignent* », dit un garçon. Les autorités ont donc édicté de nouvelles règles dans une ville où nombre de foyers continuent de partager cuisines et toilettes : entre autres, « *pas moins de 5 m² d'espace de vie par locataire* », et « *interdiction de faire des aménagements sans autorisation* ».

A Brilliant City, une « *brigade spéciale anti-logements collectifs* » a donc été créée de faire le ménage. Selon un représentant de l'arrondissement joint par téléphone, quelque cinquante appartements, « *les cas les plus critiques* », auraient été « *déménagés pour servir de leçon* ». Une partie des sous-locataires a accepté de plier bagages. Les autres comptent rester en s'adaptant aux nouvelles règles. Si nécessaire, les cloisons qui subdivisent les chambres des appartements en trois, quatre, ou même dix parties sont abattues à la barre de fer.

Fin septembre, un résident qui s'est interposé s'est retrouvé à l'hôpital : « *On avait un mois pour ôter les cloisons ! Je vais prendre un avocat* », dit-il, se décrivant comme un « *propriétaire secondaire* ». Originaire du Fujian, il a un bail de deux ans pour un appartement dont il gère la sous-location à dix autres personnes.

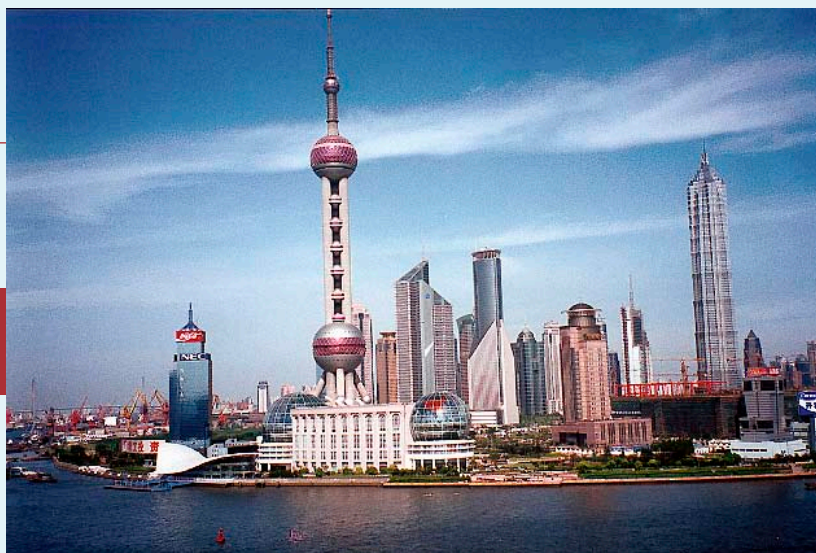
AMÉNAGEMENT SAUVAGE

Au bas des immeubles, d'autres jeunes gens se plaignent des nouvelles mesures : « *Il y un an, on nous a dit de mettre des extincteurs, on l'a fait. A Shanghaï, les appartements sont trop grands, il y en a plein de vides, c'est bien trop cher à louer. Et c'est difficile de les revendre rapidement car il y a des taxes* », affirme l'un d'eux, qui se dit « *propriétaire* » – semble-t-il rompu aux secrets de la spéculation immobilière.

Venus des villes de province, souvent éduqués ou encore étudiants, les jeunes sous-locataires de Brilliant City sont attirés par les mille opportunités que semble offrir Shanghaï. Ils cherchent du travail dans les services et sont un peu mieux lotis que les simples *mingong*, les paysans-ouvriers qui besognent de chantier en chantier.

Plusieurs quartiers de la métropole connaissent ce genre d'aménagement sauvage dans les cités : c'est le cas aux confins de Pudong, le quartier d'affaires au-delà de la rivière Huangpu, face au Shanghaï historique, où des dizaines de résidences sorties de terre comme des champignons sont converties en dortoirs. Sur les 18 millions d'habitants de Shanghaï, près de 5 millions sont « *non résidents* » : dépourvus du précieux *hukou* (statut de résident), ils ont droit à peu d'avantages sociaux, et encore moins à des facilités de logement.

© Le Monde, 10 octobre 2007



Sommaire

Éditeur responsable

Danielle Sarlet

Rédactrice en chef

Geneviève Rulens

Secrétaire de rédaction

Hildegard Jost

Comité de rédaction

Nicolas Bernard, Melih Bolca,
Marie-José Chidiac, Paul-Emile Herin,
Luc Laurent, Bernard Monnier,
Harold Noirot, Yves Schreel, Luc Tholomé,
Guido Van Geem, Pol Zimmer

Ont collaboré à ce numéro

Maria-Elvira Ayalde, Philippe Carlier,
Marc Charles, Pascal Degryse, Fabrice Dor,
Sébastien Fontaine, Patrick Masson,
Philippe Roucou, Vincent Sciarra, Pierre Vilain.

Les Échos du Logement peuvent être obtenus
gratuitement sur demande écrite au :

Ministère de la Région wallonne

Rue des Brigades d'Irlande 1

5100 Jambes

Geneviève Rulens

Tél. 081/33 24 78

g.rulens@mrw.wallonie.be

Hildegard Jost

Tél. 081/33 23 12

m.jost@mrw.wallonie.be

Via Internet

Site général de la DGATLP

<http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp>

Accès direct aux Echos

<http://mrw.wallonie.be/dgatlp/echos>

La reproduction intégrale ou partielle
des textes et illustrations n'est autorisée
qu'après accords écrits préalables de la
Rédaction et de l'auteur, moyennant
citation de la source et du nom de l'auteur.



En cas de litige

Médiateur de la Région wallonne

Rue Lucien Namèche 54

5000 Namur

Tél. 081/32 19 11

Fax 081/32 19 00

Photo couverture :

Ancien presbytère de Wanne,

Foyer malmédien, photo : F. Dor © MRW

Doctrine

- 1 Programmes communaux du logement. Ancrage 2007-2008, Guido Van Geem
- 10 L'ancrage communal à Braine le Château
- 14 L'ancrage communal à Ciney

Législation

- 18 Le nouveau régime locatif social : L'accès au logement social (I)
- 22 Les nouvelles normes relatives à la salubrité et au surpeuplement dans les logements en Région wallonne
- 25 Royaume, Région de Bruxelles-Capitale, Communauté flamande, Région wallonne

Jurisprudence

- 26 Location
 - J.P. Hamoir, 28 juin 2007
 - Bail de résidence principale – Art. 2 – Exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité*
- 29 J.P. Liège (3^{ème} canton), 3 décembre 2007
 - Bail – Constat d'huissier – Utilité*
- 30 Lutte contre les marchands de sommeil
- 31 Quoi de neuf du côté du Conseil d'État ?

Société

- 33 L'épargne collective solidaire : une solution pour sortir « par le haut » de la crise du logement, Nicolas Bernard, Maria-Elvira Ayalde et Pascale Degryse

Informations

- 44 Aides régionales au logement
- 45 Colloque « Qualité de l'habitat »
- 47 Lutte contre l'inoccupation. Les AIS et les APL se mobilisent avec le Fonds du Logement
- 51 Un logement moyen à prix accessible ? C'est possible !

Publications

- Europe
 - 54 Le développement du logement social dans l'Union européenne. Quand l'intérêt général rencontre l'intérêt communautaire
- Région wallonne
 - 55 Enquête sur la qualité de l'habitat en Région wallonne
 - 56 Memento du Logement
- Insolite
 - 57 Un livre blanc

Arts graphiques

- 49 Urville, la cité imaginaire de Gilles Tréhin

Etranger

- 50 Chine. Quand Shangai fait la guerre aux « logements collectifs »