



## **LES ASSISES DU LOGEMENT EN BRABANT WALLON**

**17 décembre 2013**

**Ferme du Biéreau**

**Louvain-la-Neuve**

### **Contact RBDL**

**Réseau brabançon pour le droit au logement**

Centre culturel du Brabant wallon

Rue Belotte, 3 - 1490 COURT-SAINT-ÉTIENNE

Tél : 010 62 10 39 - Fax : 010 61 57 43 - [info@rbdl.be](mailto:info@rbdl.be)

[www.rbdl.be](http://www.rbdl.be)



## TABLE DES MATIÈRES

<b>Introduction</b> .....	5
<b>Groupe-chantier Logement public</b> .....	7
1. Constats .....	8
2. Propositions .....	8
<b>Groupe-chantier Logement, participation et accès à la propriété - Le Community Land Trust</b> .....	11
1. Démarche .....	12
2. Constats .....	12
3. Objectifs qui ont guidé la réflexion du groupe.....	12
4. Qu'est-ce qu'un Community Land Trust .....	13
5. Historique.....	13
6. Principes de base .....	13
7. Mécanismes de base.....	14
8. Le CLT dans les textes réglementaires .....	15
9. Recommandations.....	15
<b>Groupes-chantiers Habitat hors-normes</b> .....	17
<b>Habitat hors-normes - Habitat collectif</b> .....	19
1. Précisons d'abord quelques termes relatifs à l'habitat collectif.....	20
2. Habitat groupé, habitat solidaire, habitat intergénérationnel : comment favoriser l'habitat collectif aujourd'hui ? .....	20
3. Quels sont les freins auxquels se heurte l'habitat collectif et quelles sont les pistes que nous proposons pour y répondre ? .....	22
<b>Habitat hors-normes - Habitat permanent en zone de camping-caravaning</b> .....	25
1. Les problèmes identifiés .....	26
2. Les propositions de solution .....	27
3. En synthèse, nous formulons les propositions suivantes .....	31
4. En conclusion.....	33
<b>Habitat hors-normes - Habitat léger</b> .....	35
1. Les problèmes identifiés .....	36
2. Plaidoyer pour donner « droit de cité » aux habitats légers .....	37
3. Des arguments qui plaident en faveur d'une meilleure reconnaissance de ces habitats légers.....	39
4. Nos propositions .....	40
5. Le quartier de La Baraque, un cas d'école ? .....	42
<b>Groupe-chantier Femmes et logement en Brabant wallon</b> .....	45
1. Constats .....	46
2. Propositions.....	47
3. Quelques chiffres .....	48
4. Sources diverses .....	49
<b>Groupe-chantier Logement et mobilité</b> .....	51
1. Les constats .....	52
2. Quelles pistes de solution ? .....	56
3. Quelques éléments de réflexion .....	57
4. Exemples de situations vécues ou relatées par les participants.....	57
5. Focus sur l'aménagement autour de la gare de Luttre .....	58
<b>Groupe-chantier Logement, handicap mental et santé mentale</b> .....	61
1. État des lieux et recommandations .....	63
2. L'habitat solidaire idéal... ..	69
3. L'habitat solidaire idéal existe et il est multi-forme.....	71
<b>Le Réseau brabançon pour le droit au logement (RBDL) – Historique</b> .....	75
<b>Les membres du RBDL</b> .....	77



# INTRODUCTION

## BIENVENUE AUX ASSISES DU LOGEMENT EN BRABANT WALLON

Le RBDL – Réseau brabançon pour le droit au logement – est heureux de vous accueillir aux « Assises du logement en Brabant wallon ».

Le RBDL, officiellement créé le 24 septembre 2012, pose le constat que l'accès au logement constitue le facteur majeur générateur d'inégalités en Brabant wallon. Le RBDL agit dans le sens d'une amélioration des situations vécues à partir des sujets suivants :

- le manque de logements accessibles pour tous et notamment les plus fragilisés
- la discrimination à l'accès au logement
- les logements malsains, de mauvaise qualité, mal équipés
- les problèmes de mobilité
- le manque d'information concernant la législation en matière de logement
- le manque de liens sociaux et de solidarité de proximité

Les objectifs visés sont :

- d'arriver à une prise de conscience de l'importance de l'amélioration de la situation de l'accès au logement en Brabant wallon
- de mobiliser les forces vives pour atteindre cette amélioration
- d'obtenir des changements concrets et significatifs dans les politiques du logement en Brabant wallon, à tous les niveaux de pouvoir

Depuis mai 2013, différents groupes – composés de citoyens, d'associations et d'acteurs du logement répartis sur l'ensemble du territoire du Brabant wallon – coordonnés et animés par les diverses associations membres du RBDL se sont penchés sur des thématiques en lien avec l'accès au logement. Au total, une centaine de personnes ont contribué à cette démarche de construction collective concernant le logement en Brabant wallon.

Les participants ont notamment abordé les problématiques suivantes : logement public ; logement, participation et accès à la propriété ; logement et habitat hors normes (habitats collectifs, habitats légers, habitats permanents dans les zones de camping-caravaning) ; logement et femmes ; logement et mobilité ; logement, handicap et santé mentale, etc.

Les résultats de leurs cogitations sont exposés (... très partiellement vu l'ampleur du travail réalisé !) oralement lors des « Assises du logement en Brabant wallon ».

Le présent document rend compte, pour chaque groupe-chantier, plus complètement, de leurs réflexions avec des constats, des données issues d'études officielles, des analyses de cadres juridiques ou encore des situations vécues, mais surtout des propositions concrètes !

# **Groupe-chantier LOGEMENT PUBLIC**

Animation : Équipes populaires Brabant wallon

## **Propositions**

- **Investir tant dans la création de nouveaux logements publics que dans l'entretien du parc existant**
- **Donner priorité au logement "social locatif" et l'adapter aux nouvelles réalités sociales des ménages**
- **Accompagner la réforme du Code et du régime locatif, par une information et un suivi**
- **Soutenir l'accompagnement des actions des locataires**
- **Sensibiliser les communes à leur rôle dans le travail de développement du logement public en lien avec les Sociétés de logement de service public (SLSP)**
- **Soutenir la recherche de logements par l'Agence immobilière sociale (AIS)**

## 1. Constats :

Nous voudrions **souligner certaines avancées positives** en matière de logement public, dues entre autres à la réforme du Code wallon du logement.

- *Les sanctions qui accompagnent désormais le non respect du quota de logements publics par commune ont fait bouger certaines communes.*
- *La réforme du Code wallon du logement amène des choses positives.*  
*À titre d'exemples :*
  - la représentation des Comités consultatifs de Locataires et Propriétaires (CCLP) au CA des SLSP qui passe d'une à deux personnes
  - l'obligation pour les SLSP d'informer les CCLP de l'arrivée de nouveaux locataires
  - l'association des CCLP à la gestion et aux activités des Régies de quartier
  - l'intégration du logement « moyen » dans le logement public et sa gestion par les SLSP
  - la création du statut de « référent social » au sein des SLSP, ce qui contribue à remettre le rôle social de ces mêmes SLSP en évidence
  - l'obligation de mise en œuvre de tout moyen pour offrir un relogement aux personnes qui perdent le leur, qui incombe désormais au Bourgmestre

## 2. Propositions :

### A. Ce qui nous paraît être la priorité absolue pour améliorer l'offre de logement public en BW :

- *L'investissement !*  
Tant pour la création de nouveaux logements publics, que pour l'entretien du parc existant. Avec la pression immobilière mais aussi l'augmentation de la population, il y a un manque criant de logements abordables mis en location, tant dans le public que le privé. Et si l'on n'augmente pas le nombre de logements publics pour faire baisser la pénurie, les loyers du privé continueront de monter.
- *Donner priorité au logement "social locatif" et l'adapter aux nouvelles réalités sociales des ménages*

### B. Les relations « locataires et propriétaires / CCLP / SLSP » :

- Accompagner la réforme du Code et du régime locatif, par une information et un suivi.
- Soutenir l'accompagnement des actions des locataires : formation des membres CCLP, évaluation du rôle des référents sociaux, soutien aux écrivains publics.

### C. Rôle des communes en lien avec les SLSP :

- Sensibiliser les communes à leur rôle dans le travail de développement du logement public en lien avec les SLSP : respect du quota, régie foncière communale, réquisition douce, inclusion du logement public dans les cahier de charges des nouveaux projets immobiliers privés et publics, remplir les obligations en matière de logement d'urgence / de transit, créer des services au public et des espaces collectifs dans les quartiers sociaux.

- Soutenir la recherche de logements par l’AIS.

***D. Accompagner la réforme du code et du régime locatif, un enjeu pour tous les acteurs :***

- Veiller à l’information (régulière et de qualité) aux habitants.
- Accompagner le changement (soutien dans les déménagements, inspection des chambres inoccupées, etc.).
- Ouvrir la possibilité aux locataires de participer activement dans la rénovation du parc (dans un échange « win-win »).



**Groupe-chantier**  
**PARTICIPATION ET ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ**  
**LE COMMUNITY LAND TRUST**

Animation : Équipes populaires Brabant wallon

**Propositions**

- **Promouvoir l'accès au logement (au sens acquisitif) des personnes précarisées**
- **Promouvoir la mixité**
- **Respecter la tripartite au niveau de la gouvernance**
- **Permettre l'auto-construction**
- **Être ouverts à d'autres formes de logements : alternatif, modulable, etc.**
- **Faciliter le développement des partenariats public-privés**

Les Community Land Trust représentent un nouveau modèle de propriété basé sur une gestion participative. Le groupe de travail s'est penché sur ce dispositif juridique afin d'en cerner les contours et d'émettre des revendications à son sujet.

## 1. Démarche :

Ces recommandations représentent l'aboutissement de la réflexion du groupe de travail qui s'est réuni à 4 reprises. Chaque réunion était structurée en deux parties : une partie informative sur le fonctionnement des Community Land Trust et une autre partie plus créative qui visait à réfléchir à son développement en Région wallonne et en Brabant wallon. Ce groupe a en effet accueilli de nouveaux participants tout au long du processus.

## 2. Constats :

- **Le coût du logement est trop élevé** et rend l'accès à un logement décent et choisi difficile voire impossible pour certaines catégories de la population.
- **La mixité sociale et culturelle est souvent trop faible** dans les quartiers. Certains quartiers sont habités par une seule catégorie de population ou ne peuvent plus accueillir d'autres franges de celle-ci. Prenons comme exemples, les logements privés à Louvain-la-Neuve qui sont inaccessibles aux familles à bas et moyens revenus, ou les logements de certains quartiers sociaux qui mettent dehors les personnes dont les revenus augmentent.
- **Les services et espaces collectifs disparaissent et deviennent inaccessibles** pour certaines populations vivant dans des villages éloignés des centres urbains.

**Le développement de Community Land Trust représente une piste** de solution importante qui rencontre ces différentes problématiques. Le groupe de travail salue le développement de ce dispositif juridico-financier en Région wallonne, tant à l'initiative des autorités publiques qu'à celle de personnes privées.

## 3. Objectifs qui ont guidé la réflexion du groupe :

Le développement de l'habitat dans la Province du Brabant wallon doit idéalement permettre :

- à chacun d'y trouver un lieu de vie où il se sente bien en évitant toute forme d'exclusion
- à chacun de participer à la gestion de cet habitat dans un esprit de projet commun partagé
- une mixité de populations qui se rencontrent (en termes d'âges, de conditions sociales, culturelles, de santé, etc.)
- de retrouver une mixité fonctionnelle au sein des quartiers (services, magasins, espaces verts, mobilité, etc.)

### Et pour cela :

- Lutter contre la spéculation immobilière qui exclut les jeunes et les familles moins aisées de l'accès à la propriété.
- Transformer les rapports qu'a un occupant d'immeuble à son bien et à sa vie, en lui donnant la possibilité de passer de locataire à propriétaire.
- Mobiliser les terrains des pouvoirs publics en leur permettant de rester propriétaire mais en permettant un accès à la terre comme bien commun.

- Créer un habitat multiforme et adaptable à un prix accessible.

#### **4. Qu'est-ce qu'un Community Land Trust ?**

Un Community Land Trust (CLT) est une structure juridique sans but lucratif visant à acquérir des terres et /ou des logements qui seraient proposés prioritairement à la vente dans une triple perspective d'accès social à la propriété, de mixité sociale et de gestion collective de la propriété.

Chaque projet développe une identité et un statut juridique propre en réponse aux besoins locaux tout en respectant les cinq principes énumérés ci-dessous (voire principes de base).

#### **5. Historique :**

Le Community Land Trust représente un nouveau modèle de propriété. Aujourd'hui, il inspire les gouvernements belges : la Région bruxelloise a lancé un premier CLT en décembre 2012 et la Région wallonne se lance maintenant dans l'aventure par le biais du plan d'ancrage communal 2014-2016.

Le premier CLT a été créé en 1969 à Albany, en Géorgie (USA). Il s'agissait d'un CLT rural né de la lutte pour le respect des droits des populations noires. L'accès à la terre agricole et à l'habitat était refusé à cette population. Historiquement, le maintien de la propriété collective du sol reste le principal moteur de création des CLT. Le premier CLT urbain a vu le jour à Burlingthon en 1984. Le célèbre CLT Champlain gère aujourd'hui plus de 2 000 logements et a reçu, en 2008, le « World Habitat Award », prix du meilleur projet d'habitat à l'échelle mondiale. Le modèle a connu un vif succès suite à la crise des *subprimes*. Aujourd'hui, les États-Unis comptent plus de 250 CLT, l'Angleterre environ 150. D'autres pays comme l'Irlande, l'Australie, le Canada, le Kenya, la Belgique... développent et adaptent ce modèle à leur réalité.

En Belgique, parallèlement au développement des CLT dans la sphère publique, des projets qui s'inspirent du CLT voient le jour à l'initiative de personnes privées. Il s'agit de projets à forte dimension sociale tel que le projet Alodji à Céroux-Mousty.

Public et privé participent à répondre à la crise du logement, ils sont complémentaires et à ce titre il serait utile de créer entre eux des partenariats.

#### **6. Principes de base :**

Les CLT reposent sur cinq principes de base :

- la maîtrise du foncier à perpétuité par le CLT
- l'accès social à la propriété des bas revenus
- la mixité sociale et de fonctions
- une gouvernance qui inclut les habitants
- la dimension locale en lien avec le quartier

Chaque projet développe une identité propre en réponse aux besoins locaux tout en respectant les cinq principes énumérés ci-dessus.

#### **7. Mécanismes de base :**

##### **A. La séparation du sol et du bâti**

En Belgique, pour séparer le foncier du bâti, il existe le droit de démembrement (l'emphytéose avec clause novatoire – l'emphytéose avec servitude d'appui) ou la scission horizontale de propriété (droit de superficie) ou le droit de renonciation.



### B. Une gouvernance qui inclut les habitants



### C. Une limitation de la plus-value

Via le verrouillage des subsides et la captation d'une partie de la plus-value lors des reventes au bénéfice du Trust



## 8. Le CLT dans les textes réglementaires :

Extraits de *Les Community Land Trust, un concept CLÉ face à la crise du logement* de Yves Brulard et Pierre-Yves Erneux.

Le Gouvernement bruxellois a adopté un arrêté octroyant des subsides à l'asbl Plateforme Community Land Trust dans le but d'initier de nouvelles structures pour créer des logements en Région de Bruxelles-Capitale. Une fondation a été créée afin d'accueillir les projets de CLT. Le Parlement bruxellois a, d'autre part, adopté la réforme du Code du logement qui inclut la forme du CLT dans les instruments publics.

En Wallonie, après le décret sur la réforme du Code du logement pour lequel le ministre Nollet faisait expressément référence au CLT et après la décision du conseil d'administration de la SWL de soutenir des projets de CLT, le Gouvernement wallon a adopté sa circulaire sur le plan d'ancrage communal 2014-2016 en déclarant vouloir financer des projets communaux de CLT. Un montant de 209 millions d'euros a été débloqué. Environ 65% de l'enveloppe seront destinés aux communes ne disposant pas encore d'une proportion de 10% de logements publics. Près de 25% du budget seront destinés aux communes ayant déjà dépassé cette proportion et désireuses de se lancer dans des rénovations urbaines ou des revitalisations de quartiers. Le reste sera utilisé pour des projets novateurs ou visant un public particulier. Le précédent plan (2012-2013) bénéficiait d'une enveloppe de 130 000 millions d'euros et a permis d'obtenir 2 812 nouveaux logements publics. Le plan 2014-2016 a pour ambition de créer 5 000 logements... Pourquoi pas plus grâce au modèle CLT ?

## 9. Recommandations :

Le Community Land Trust représente une véritable piste de solution, parmi d'autres, pour répondre à la crise du logement. Son développement doit être multiforme. Les secteurs public et privé ont intérêt à unir leurs forces pour mettre des projets sur pied. Il faut cependant veiller à ne pas perdre de vue certains éléments fondamentaux :

Le Community Land Trust doit :

- **Promouvoir l'accès au logement** (au sens acquisitif) **des personnes précarisées** (au niveau des revenus, des liens sociaux, de l'âge, de l'état de santé, etc.), notamment en :
  - proposant des logements à très bas prix
  - permettant l'accès à des crédits hypothécaires aux personnes de plus de 50 ans
- **Promouvoir la mixité** (sociale, culturelle et intergénérationnelle) notamment via :
  - la mixité des tailles de logements et de formules d'acquisition (acquisitif social ou formule de logement tremplin comme à Perwez - acquisitif classique - locatif)
  - des critères d'accès adaptés
  - permettre l'ascenseur social des habitants (tout en conservant une accessibilité du bâti pour les habitants suivants)
- **Respecter la tripartite au niveau de la gouvernance** : 1/3 de voix pour les pouvoirs publics, 1/3 de voix pour les habitants et 1/3 de voix pour l'intérêt public (quartier, associatif voisin) afin de permettre la réelle participation du futur acquéreur à toutes les étapes de vie de son habitat et notamment quant au choix de l'organisation de son logement.
- **Permettre l'auto-construction** (en tout ou en partie) des bâtiments en vue de faciliter l'accès au logement et l'accès à une formation. En effet, pour le moment, de nombreux obstacles juridiques et techniques existent. Il serait par exemple intéressant de fournir une assistance technique aux familles qui désirent participer à la

construction de leur habitation, cela leur permettrait de diminuer le prix de revient et de réellement s'approprier leur logement.

- **Être ouverts à d'autres formes de logements** : alternatif, modulable, etc.
- **Faciliter le développement des partenariats public-privés** : des collectifs citoyens devraient pouvoir être partenaire de projets de CLT afin de lutter ensemble contre la crise du logement. Des terrains publics (communaux, des CPAS ou provinciaux) devraient être mis à disposition de collectifs pour des projets de type CLT.

# **HABITAT HORS NORMES**

**La thématique « Habitat hors normes » a été traitée par trois groupes-chantiers distincts :**

- **Habitat collectif**
- **Habitat permanent en zones de camping-caravaning**
- **Habitat léger**

## Habitat hors normes : un concept global traité sous trois angles différents

Cette notion d'habitat hors normes a été considérée selon une double signification : celle d'habitats inclassables ou « mal classables » dans les prescrits réglementaires actuels et celle d'habitats inhabituels, différents des logements conventionnels.

Cette thématique a réuni une cinquantaine de participants. Ce nombre important, combiné avec la diversité et la spécificité des membres du groupe, a permis l'étude du sujet selon trois angles distincts :

- Habitat léger
- Habitat collectif
- Habitat permanent en zones de camping-caravaning.

La notion d'habitat hors normes fait référence à des éléments d'actualité :

- L'article 22bis du Code wallon du logement et de l'habitat durable (CWLHD) qui « accorde une aide aux ménages en état de précarité qui créent ou améliorent une habitation qui n'est pas un logement ».
- La Proposition de résolution au Parlement wallon du groupe Écolo visant à développer une solution cohérente et durable pour les citoyens en zones d'habitat permanent.
- Ou encore chez nos voisins français, l'article 59 de la loi ALUR de la ministre Duflot sur le logement léger.
- On se rappelle aussi de ce colloque organisé par le Conseil supérieur du logement en Wallonie : « La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif », qui s'est déroulé à Charleroi le 23 novembre 2012.

Questionner les normes pour habiter autrement, c'est clairement chercher des solutions innovantes à la crise du logement et à la crise environnementale. Mais c'est aussi pour beaucoup chercher à concrétiser un changement de culture :

- À « la brique dans le ventre, vertu nationale », des habitants de plus en plus nombreux préfèrent le ballot de paille, la construction en bois, la roulotte, la caravane ou le container réaménagé, etc. (car cette liste est loin d'être exhaustive).
- De plus en plus nombreux sont aussi, ceux qui, d'un amortissement en 20 ou 30 ans, veulent passer à un logement remboursable en 5 ans pour alléger le coût de leur logement.
- Ils sont de plus en plus nombreux enfin, ceux qui aspirent à sortir de l'isolement dans lequel les confinent des règles administratives trop restrictives pour réapprendre les rudiments de la solidarité au quotidien.

# **Groupe-chantier HABITAT HORS NORMES HABITAT COLLECTIF**

Animation : CRABE asbl – Habitat et Participation – CIEP du MOC BW

## **Propositions**

- **Labelliser l'habitat solidaire**
- **La sous-numérotation**
- **La création du statut juridique de la coopérative d'habitat en Belgique**
- **La création de zones pilotes d'habitats alternatifs**
- **Le droit à l'expérimentation pour les autorités locales**
- **Protéger le bâtiment pour qu'il soit « hors marché »**

## 1. Précisons d'abord quelques termes relatifs à l'habitat collectif :

**La colocation** désigne l'hypothèse où une personne habite en même temps qu'une ou plusieurs autres personnes un même appartement ou une même maison<sup>1</sup>. Cette formule de plus en plus utilisée permet souvent un accès à un logement à un moindre coût, et offre dès lors une belle solution pour des jeunes au sortir de leurs études ou pour des personnes en difficultés financières.

**L'habitat groupé** est un lieu de vie où habitent plusieurs entités (familles ou personnes) et où l'on trouve des espaces privatifs ainsi que des espaces collectifs autogérés. L'habitat groupé résulte donc de la volonté de plusieurs ménages de s'associer dans un projet commun lié à leur habitat. Si la solidarité y est souvent présente, elle ne fonde pas le projet, elle est plutôt la résultante normale du partage d'un projet et d'une vision commune.

**L'habitat solidaire** est une forme d'habitat groupé accueillant une ou des personnes en précarité sociale. Cette forme d'habitat repose sur une solidarité active et concrète entre les cohabitants. Elle vise à atténuer les conséquences matérielles et psychosociales liées à la précarité de certains habitants, et à leur permettre d'accéder à une plus grande autonomie ainsi qu'à de meilleurs liens sociaux.

**L'habitat intergénérationnel** représente le partage d'un logement entre une ou plusieurs personnes âgées et une famille ou un jeune ménage ou une personne jeune. Sans relever de la vie communautaire, chacun préservant une vie autonome, ce type d'habitat comporte une dimension d'entraide et de services mutuels entre les générations qui l'occupent.

## 2. Habitat groupé, habitat solidaire, habitat intergénérationnel : comment favoriser l'habitat collectif aujourd'hui ?

### A. Le contexte

En Belgique, et donc également en Brabant wallon, le secteur du logement connaît aujourd'hui une crise importante.

D'une part, l'accès au logement est de plus en plus difficile de par l'augmentation des coûts de celui-ci, et le Brabant wallon ne fait pas exception à la règle sur ce point, que du contraire ! Et d'autre part, l'augmentation annoncée de la population et du nombre de ménages ne peut que mener à une pénurie de logements, qui commence déjà à se faire sentir.

L'habitat de type unifamilial est le modèle le plus consensuel et le plus plébiscité aujourd'hui, mais il n'est pas le seul pratiqué et par conséquent il ne peut pas être le seul reconnu.

En effet, le modèle individualiste prôné par notre société conduit à des dérives qui se marquent de plus en plus aujourd'hui :

- l'isolement social et familial d'un nombre grandissant de personnes
- l'absence de lien social dans les quartiers
- et d'une manière générale, la dégradation des relations sociales entre toutes les couches de la société

---

<sup>1</sup> « La colocation », ouvrage collectif réalisé par Droits Quotidiens, Éditions De Boeck et Larcier, 2011.

Une des pistes de réponse à ces problèmes pourrait être le développement de formes d'habitat plus collectives, qui combinent espaces de vie privée et espaces de vie collective, partagés et cogérés par les habitants.

Pour un certain nombre de personnes en effet, les réponses individuelles aux problèmes de logement sont insatisfaisantes, et une réponse collective représente une bien meilleure solution.

## **B. Quelles sont les valeurs ajoutées de l'habitat collectif ?**

### **Une valeur ajoutée sociale :**

Plusieurs valeurs fondamentales sous-tendent l'habitat collectif : la solidarité, le partage, l'entraide, la convivialité, l'autonomisation et la responsabilisation, etc.

Ces valeurs se déclinent de multiples manières :

- solidarité entre personnes qui partagent des espaces de vie, permettant ainsi le retissage des liens sociaux
- entraide, soutien ou aide quotidienne, par l'échange de services entre personnes qui cohabitent
- convivialité entre voisins
- autonomisation et responsabilisation car habiter en habitat collectif dépend la plupart du temps d'une action volontariste : la personne choisit ce mode d'habitat et elle n'y est pas arrivée par hasard. Et une fois qu'elle y est, il y a une nécessaire prise en main personnelle pour participer à la mise en place d'un cadre harmonieux de vie collective. Ce qui implique l'autonomisation et la responsabilisation.

Enfin, l'habitat collectif permet de concilier deux aspirations majeures des familles et des individus d'aujourd'hui : d'une part l'intimité de la vie familiale et de la vie personnelle, et d'autre part l'aspiration à la vie sociale, aux vertus de la vie communautaire.

### **Une valeur ajoutée financière :**

Sur plusieurs plans, cohabiter peut induire des économies d'échelle.

On peut en effet considérer que lorsqu'on partage des espaces de vie collectifs, on a besoin d'une moins grande surface de logement individuel, du fait qu'on dispose de surfaces partagées.

De plus, le partage d'espaces de vie permet de mutualiser certains équipements et donc d'en maximaliser l'utilisation (machine à laver, lave-vaisselle, tondeuse à gazon, outils divers, etc.), ce qui induit également des économies.

Enfin, si la vie collective est forte, le partage des repas, ou d'une partie de ceux-ci, permettra également de diminuer les charges financières des cohabitants.

### **Une valeur ajoutée immobilière :**

Le fait que plusieurs personnes décident de partager un seul habitat permet de libérer des logements (par exemple des logements de transit ou d'insertion), ce qui représente bien une solution au problème de pénurie de logements qui s'annonce.

De plus, l'habitat groupé permet une mixité et une densité intelligente dans l'habitat – mixité et densité négociées, adaptées et consenties par les futurs habitants.

### **3. Quels sont les freins auxquels se heurte l'habitat collectif et quelles sont les pistes que nous proposons pour y répondre ?**

Lors de ses travaux, le groupe de travail a identifié 5 freins majeurs auxquels se heurte l'habitat collectif. Voici quels sont ces freins, ainsi que les pistes que nous proposons pour les lever.

#### **A. La cohabitation pénalise financièrement les bénéficiaires de revenus de remplacement**

De quels revenus de remplacement parlons-nous ? Il s'agit des allocations de chômage (ONEM), du revenu d'insertion sociale (RIS, délivré par les CPAS), de la GRAPA (Garantie de revenus aux personnes âgées, prestation octroyée par l'Office des pensions aux personnes âgées dont les revenus sont trop faibles pour assurer leur subsistance), et de l'allocation de revenus aux personnes handicapées (AWIPH). Pour ces 4 revenus de remplacement, la cohabitation induit une diminution des allocations.

Il est à noter qu'une avancée notoire verra le jour en 2014<sup>2</sup>, puisque l'Office des pensions a décidé de dépenaliser la cohabitation avec des personnes autres que son conjoint ou cohabitant légal. Les bénéficiaires de la Grapa qui souhaitent vivre en cohabitation garderont donc leur taux isolé.

Pour apporter une réponse à cette problématique, deux pistes de réponse sont proposées :

##### **Piste 1° : la labellisation de l'habitat solidaire**

L'asbl Habitat et Participation, en collaboration avec Samenhuizen et les Facultés universitaires Saint-Louis, a réalisé en 2012 l'actualisation de son étude de 2006<sup>3</sup> sur les possibilités de reconnaissance de l'habitat solidaire. Elle y examine l'opportunité de labelliser les habitats solidaires, en vue de reconnaître le taux isolé aux personnes qui y sont domiciliées et qui bénéficient de revenus de remplacement. L'option retenue serait de labelliser les projets ou les porteurs de projets.

Le groupe de travail soutient cette proposition de labellisation, car elle permettra de reconnaître officiellement un nouveau mode d'habiter, tout en permettant enfin une réelle protection des individus et un renforcement de la solidarité.

Le groupe de travail demande donc aux autorités de creuser cette piste (préciser les critères de la labellisation) en vue de la rendre opérationnelle.

##### **Piste 2° : la sous-numérotation**

C'est-à-dire la création de sous-numéros permettant l'existence de logements individuels, en dérogeant aux normes de surface édictées par le Code du logement, pour autant que ces logements, de type solidaire, soient labellisés et qu'en cas de revente ou de succession, la sous-numérotation s'arrête.

Cette formule, expérimentée par la Ville d'Ottignies-LLN en partenariat avec l' AIS-BW pour un projet-pilote de co-logement solidaire, peut apporter une réponse aux problèmes rencontrés dans des habitats solidaires ou des logements intergénérationnels (kangourou et autres).

---

<sup>2</sup> Cette décision, approuvée par le Conseil des ministres, doit cependant encore être confirmée par un arrêté royal ou un arrêté d'exécution qui n'est pas encore paru à ce jour.

<sup>3</sup> « Habitat solidaire. Étude sur les possibilités de reconnaissance de l'habitat groupé pour les personnes en précarité sociale », étude réalisée pour le compte du Service Public Fédéral de Programmation Intégration sociale par Habitat et Participation, SUM research et les Facultés universitaires Saint-Louis, novembre 2006.

Pour faire avancer cette piste-là, il faudrait un travail en commun du ministre wallon du Logement et du ministre wallon de l'Aménagement du territoire.

## **B. Le manque d'un statut juridique adapté pour l'habitat groupé**

Le constat posé par le groupe de travail est qu'aucune des formes juridiques classiques (asbl, copropriété, coopérative) ne convient complètement aux habitats groupés.

- L'ASBL ne permet pas un droit de propriété réel aux personnes : elle doit être propriétaire du bien, les habitants ne peuvent donc être que locataires. On crée souvent une asbl dans le cas d'un projet à vocation sociale monté par une association pour héberger des personnes en difficulté. Par contre c'est une forme juridique rarement mise en place par des propriétaires privés pour y installer leur propre logement.
- La copropriété, forme juridique la plus utilisée en habitat groupé, ne permet en rien la valorisation de la collectivité. Elle insiste au contraire sur la valorisation de la propriété privée, ce qui va à l'encontre de bien des projets d'habitats groupés.
- La coopérative (SCRL) correspond bien aux valeurs de l'habitat groupé, mais en droit belge il s'agit d'une forme de société commerciale, ce qui induit une série de problèmes quand on la détourne de sa vocation commerciale. En Suisse et au Québec, il existe des coopératives d'habitat, qui semblent avoir solutionné ce problème.

On constate cependant qu'une forme juridique de plus en plus plébiscitée en habitat groupé est la Fondation, mais celle-ci n'a pas été examinée dans le cadre du groupe de travail.

### **Piste proposée : la création du statut juridique de la coopérative d'habitat en Belgique**

Afin de favoriser la dimension coopérative de l'habitat groupé, nous demandons aux autorités d'initier un travail de réflexion sur la création du statut de coopérative d'habitat en Belgique, en s'inspirant de ce qui existe en Suisse et au Québec, et de ce qui est en train de se mettre en place en France.

## **C. Le manque de possibilités d'expérimenter**

Les habitats collectifs, pour se développer, ont besoin qu'on leur donne des possibilités d'expérimenter de nouvelles formes.

Deux pistes de réponse sont proposées :

### **1° La création de zones pilotes d'habitats alternatifs**

L'idée est de créer, à l'échelle de la Région wallonne, des zones pilotes d'habitats alternatifs, sur lesquelles on autoriserait des modes d'habitats collectifs, groupés, solidaires et des formes d'habitats autres (légers par exemple). Cette idée de créer des zones d'habitats alternatifs rejoint la proposition imaginée en réponse à la problématique des habitats permanents dans les zones de loisirs dans la « Proposition de Résolution du Parlement wallon visant à développer une solution cohérente et durable pour les citoyens en zones d'habitat permanent » (déposée par le Groupe Écolo).

### **2° Le droit à l'expérimentation pour les autorités locales**

Il serait intéressant de s'inspirer de nos voisins français qui autorisent un « droit à l'expérimentation » aux collectivités locales (loi constitutionnelle du 28 mars 2003), pour un objet et une durée limités. Toute collectivité peut par une délibération motivée de son assemblée demander à bénéficier de l'expérimentation.

#### **D. L'architecture (aménagement du lieu) peu adaptée à la vie commune**

Pour ce point, il s'agit de trouver le bon équilibre spatial entre les espaces privés et les espaces communs. Une réflexion spécifique devrait être menée au sujet de l'architecture des habitats à vocation collective. D'autre part, alors qu'on constate que certains lieux qui n'avaient pas vocation à être des habitats collectifs (maisons unifamiliales) sont de plus en plus transformés en colocations, habitats groupés, solidaires, intergénérationnels, se pose la question de comment mieux adapter ces logements pour faciliter la vie collective. Une piste évoquée par le groupe de travail (mais non analysée) serait d'autoriser les maisons ou autres constructions organisées en habitat collectif à s'adjoindre des habitats légers pour y aménager des espaces privés.

#### **E. Le besoin de protéger le bâtiment pour qu'il soit « hors marché »**

Des habitats groupés ont été malmenés par la revente de parties privatives, avec parfois une forte plus-value à la clé, à des personnes qui n'adhéraient pas spécialement aux valeurs et aux principes communs, établis au départ du projet. Ces habitats n'avaient pas prévu de mécanismes anti-spéculatifs particuliers, ni de droit de préemption ou d'autres systèmes permettant aux membres de l'habitat groupé d'être associés au choix des nouveaux habitants.

Ce problème évoque la piste du CLT (Community Land Trust), des systèmes qui ont fait leurs preuves aux États-Unis et en Angleterre et que l'on essaie d'adapter à notre réalité en Belgique (1 CLT a démarré à Bruxelles et des projets sont en préparation en Wallonie).

Ce sujet ayant été traité par un autre groupe de travail, nous n'y reviendrons pas ici.

# **Groupe-chantier HABITAT HORS NORMES HABITAT PERMANENT EN ZONES DE CAMPING-CARAVANING**

Animation : CRABE ASBL – Habitat et Participation – CIEP du MOC BW

## **Propositions**

- **Aménagement du territoire : création de zones d'habitat alternatif ou léger**
- **Mise en place de mécanismes anti-spéculatifs**
- **Innover en matière d'accès à la propriété et de gouvernance partagée**
- **Réaliser des états des lieux des constructions et équipements en vue de leur apporter des améliorations**
- **Mettre fin à la maîtrise des entrées**
- **Reconnaître les habitats alternatifs, légers**

## 1. Les problèmes identifiés

Le Plan HP (HP pour habitat permanent – dans les équipements touristiques), mis en œuvre en Région wallonne en 2003, a été évalué lors de 2 législatures successives et a fait l'objet d'une actualisation en 2012<sup>4</sup>.

Le but principal de ce plan : trouver des solutions de relogement pour les personnes habitant dans les zones de camping, les zones de caravaning et les domaines.

Ce plan se décline en deux phases :

- La phase 1 veut favoriser la réinsertion dans un logement décent des personnes qui vivent dans un équipement fonctionnant sur le modèle d'un « camping » ou dans un autre équipement situé en zone inondable, et vise aussi à empêcher toute nouvelle installation de résident permanent dans ces zones.
- La phase 2 concerne les autres équipements situés hors zone inondable.

34 communes adhèrent actuellement au Plan HP, d'autres n'ont pas voulu y entrer.

**En Brabant wallon, on rencontre de l'habitat permanent « confirmé » à 4 endroits :**

- Ramillies (Mont-Saint-André, 3 domaines) => dans Plan HP
- Genappe (1 camping, La Cala) => dans Plan HP
- Incourt (Glimes) => hors Plan HP
- Lasne (Renipont) => hors Plan HP

Il semble que ce phénomène soit aussi en train de s'installer dans 2 ou 3 autres campings.

**Une évaluation du Plan HP a été effectuée en 2009-2010, et une actualisation en 2012.**

La volonté dominante reste le relogement, même si l'évaluation a mis en lumière la complexité des situations.

Aujourd'hui, dans la plupart des habitats permanents, la situation n'a pas beaucoup évolué depuis que le Plan HP a été mis en œuvre.

Le problème majeur, c'est l' « inapplicabilité » de l'objectif politique central du Plan HP : reloger les résidents permanents ailleurs que dans les campings-caravanings, dans des logements « décents » et maîtriser les entrées dans les HP, c'est-à-dire empêcher de nouvelles domiciliations.

Ce mécanisme de maîtrise des entrées ne répond pas aux besoins et aux attentes des personnes intéressées par l'habitat alternatif.

La mesure prise par la Wallonie via le Plan HP en demandant aux communes de maîtriser les entrées s'est montrée inefficace.

Pour la Région wallonne, le nombre de résidents dans ces habitats permanents doit être situé entre 10 000 et 12 000 personnes.

Les comptages plus précis, effectués en 1999, puis en 2010 pour les 170 équipements touristiques répartis sur les 34 communes qui ont adhéré au Plan HP donnent ceci :

- En 1999, on dénombrait 8 514 personnes domiciliées dans un équipement à vocation touristique
- En 2010 on en recensait 8 305, soit une diminution de 2,45 %.

---

<sup>4</sup> Voir le Plan HP actualisé – Guide pratique - SPW-Éditions  
<http://cohesionsociale.wallonie.be>

Nous pensons dès lors que l'axe de travail principal du Plan HP, demandant aux communes de maîtriser les entrées afin que le relogement se réalise progressivement, n'a pas fait ses preuves depuis le 1<sup>er</sup> lancement du Plan HP en 2003.

### **Malgré le Plan HP, une série de problèmes subsistent :**

- L'insécurité administrative : va-t-on pouvoir rester là, se domicilier, pour combien de temps ?
- Le manque de possibilités de relogement
- Le problème financier : les gens ont très peu de moyens
- L'accès aux équipements (électricité, eau, tél, TV, internet, etc.) : souvent insuffisant, et non individualisé (compteurs communs)
- L'accès aux pompiers parfois problématique
- Les raccordements au réseau d'égouttage inexistant ou insuffisants
- L'accès aux droits fondamentaux (ce qui nécessite la domiciliation)
- La gestion des campings, parcs et domaines (quand il s'agit d'un propriétaire privé, il peut décider seul de vendre son terrain sans concerter ses locataires)
- Les caractéristiques du sol ne permettent pas dans certains cas d'installer des logements (zones inondables ou marécageuses)

### **Ces problèmes peuvent être regroupés en 4 grandes catégories :**

- Insécurité (administrative, financière, urbanistique, aménagement)
- Équipements (insuffisants et pas individualisés) => qualité et accès/maitrise
- Stigmatisation par la population voisine ou moins proche, les autorités locales aussi parfois (point de vue culturel)
- Qualité de vie à la campagne appréciée, mais à améliorer dans certaines situations

## **2. Les propositions de solutions**

### **A. Analyses et réflexions**

Lors des réunions de ce groupe de travail, nous avons partagé plusieurs travaux pouvant alimenter notre réflexion. Principalement :

- **Les revendications du GRAAL** (groupe de recherche et d'action pour notre autre logement) Un groupe d'habitants des campings, parcs et domaines animé par Solidarités Nouvelles.
- **La proposition de Résolution** portée par le groupe politique Écolo au Parlement wallon, visant à développer une solution cohérente et durable pour les citoyens en zones d'habitat permanent.
- **L'exemple fort intéressant de reconnaissance d'un HP en Flandre, à Zemst**  
Un terrain privé en zone verte occupé par de l'habitat permanent, par des chalets, est devenu une zone pilote pour la Région flamande : modification du Plan de secteur pour faire passer une zone verte à une zone verte à caractère récréatif (prescrits : pas plus de 48 m<sup>2</sup>, pas plus d'un étage, compteurs individuels, accès au gaz de ville).  
Le terrain a été équipé par les propriétaires (voiries, équipements) qui ont cédé les voiries/équipements à la commune pour 1 € symbolique.  
Les résidents sont propriétaires de leurs chalets, ils peuvent s'y domicilier, y faire des travaux.

Pour éviter la spéculation : chaque personne ne peut être propriétaire que d'un chalet, ne peut pas revendre endéans les 5 ans. Ils bénéficient d'un contrat de 20 ans pour la location du terrain, qui s'élève au maximum à 1 400 € par an.

**Question :** pourquoi ne pas s'inspirer de cet exemple en Wallonie, qu'est-ce qui l'empêcherait ?

- **Les possibilités offertes par le droit de superficie** (voir plus loin : les CLT).
- **Le décret Resa ter**, décret entré en vigueur le 12 juin 2009.  
Il semble à certains que personne ne se sert de ce décret. Mais d'un autre côté, Solidarités Nouvelles nous informe qu'à Froidchapelle, notamment, les habitants des HP (parcs résidentiels) trouvent ce décret utilisable. Le groupe de travail n'a pas pu aller plus loin sur ce point.
- **Ce qui se passe en France avec le projet de loi Duflot 2**, qui comprend un volet de reconnaissance des habitats mobiles (légers), voir notamment <http://www.territoires.gouv.fr>

Le GT s'est surtout attaché à comparer les textes GRAAL, la proposition de Résolution du groupe Écolo et le projet pilote de Zemst.

**Globalement, le texte GRAAL et la proposition de Résolution du groupe Écolo, ainsi que l'exemple de Zemst convergent sur plusieurs points repris ci-dessous :**

- **Cadre de vie à maintenir ou à rendre agréable :** entretien des routes et des communs à mettre en œuvre avec l'aide des ou par les pouvoirs publics.
- **Respect des droits fondamentaux pour les résidents permanents :** droit au domicile dans le lieu effectif de résidence (loi du 19 juillet 91 relative aux registres de la population), droit à l'eau, droit du locataire, droit au logement (article 23 de la Constitution belge), droits de succession, etc.
- **Accès à l'eau, l'électricité, au gaz, à la sécurité et à l'hygiène (salubrité) :** les accès à l'eau, l'électricité et le gaz dans les campings/domaines sont généralement adaptés pour une utilisation de type touristique et non permanente. Les résidents utilisent parfois des « trucs et ficelles » afin de se raccorder ; ce qui n'est pas sans poser problème au niveau de la sécurité incendie et de la qualité de vie au sein des habitats permanents. Une implication des pouvoirs publics dans ces domaines permettrait de réguler la situation en aménageant les espaces, en gardant à l'esprit la sécurité des concitoyens et en garantissant la salubrité (hygiène, confort minimum, accès individuels à l'eau, à l'électricité et au gaz) au même titre que dans les zones d'habitats classiques.
- **Adapter le Code wallon du logement et de l'habitat durable pour y reconnaître les habitats légers ou alternatifs et permettre aux habitants de bénéficier de primes à l'amélioration de leur habitation :** Les habitants permanents sont clairement en infraction vis-à-vis des règles de salubrité des logements. Dès lors, les habitants permanents n'ont pas accès aux primes liées à l'amélioration de leur logement, notamment les primes liées à la réduction des dépenses énergétiques. Nous notons cependant une avancée avec l'arrivée de l'article 22bis du CWLHD<sup>5</sup> qui introduit la notion d'« habitation qui n'est pas un logement ». Cet article ouvre le droit pour les ménages en état de précarité vivant dans les zones visées par l'article 44, §2, CWLHD (parmi lesquelles sont expressément citées les zones dites « habitat permanent déterminées par le gouvernement ») à une aide en vue d'améliorer leur habitation. Au-delà des primes à l'amélioration de l'habitat, nous proposons une réelle reconnaissance de ces habitations en tant qu'habitats dignes. Cet effort de

<sup>5</sup> Code wallon du logement et de l'habitat durable

reconnaissance dans les lois permettra de ne plus stigmatiser et de sécuriser les habitants de ces zones.

- **Création de zone d'habitat alternatif :** Les habitants permanents ne respectent généralement pas les prescriptions du CWATUPE<sup>6</sup> puisqu'ils ne sont pas installés sur des zones prévues pour l'habitat au plan de secteur. Ainsi le camping de la Cala par exemple, apparaît au plan de secteur du territoire de Genappe en tant que zone de loisirs. Donc, seules les activités de tourisme et de loisir y sont normalement autorisées. Malgré ces zones établies administrativement, on se trouve devant une situation de fait où des habitants y sont domiciliés et installés. Nous reprenons l'article 22bis du CWDLHD qui introduit la notion d' « habitation qui n'est pas un logement » pour appuyer la reconnaissance de ces zones au plan de secteur en tant que « zone d'habitat alternatif ».
- **Un état des lieux des constructions et équipements :** le travail de mise en conformité des équipements ne pourra se faire sans un état des lieux précis des zones concernées par le Plan HP.
- **La prise en charge des voiries et équipements par les pouvoirs publics locaux,** pour autant que cela soit possible et que cela représente un mieux pour les habitants : C'est au propriétaire du camping/parc ou domaine que revient le pouvoir de gestion (d'entretien, d'aménagement...) qui est donc seul responsable de l'entretien des voiries et de l'alimentation en eau, en électricité et en gaz. Nous avons déjà souligné que tous les habitants en zones HP ne bénéficient pas toujours de la même manière des commodités publiques, ils sont rarement concernés par l'aménagement des espaces communs dans le domaine (chemin, éclairage, etc.), pourtant ces habitants payent leur taxes et impôts comme tous les citoyens.

Sans vouloir rendre publiques toutes les zones HP, nous proposons une gestion partagée des espaces communs en concertation entre le propriétaire du domaine, les habitants et la commune.

Nous rejoignons les recommandations de la Résolution du groupe Écolo concernant la mise en place par les communes d'un plan de gestion/garanties et la possibilité pour la commune de bénéficier de mécanismes préférentiels d'accès à la propriété/gestion des habitations, parcelles et équipements dans ces zones (avec équipements financés partiellement par la Wallonie).

Les mécanismes comme le Community Land Trust, le droit de préemption, la prime à l'acquisition de parcelle et la prime à la démolition des habitations quittées, l'emphytéose et la superficie, devront être utilisés par les communes dans l'intérêt des résidents permanents en vue notamment de l'amélioration de l'accès à l'eau, à l'électricité, etc.

---

<sup>6</sup> Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie

**B. Les propositions GRAAL et Résolution du groupe Écolo sont divergentes sur le point suivant :**

*La maîtrise des entrées, mentionnée dans la Résolution du groupe Écolo dans le but de trouver une majorité politique autour de cette résolution, est rejetée dans la proposition GRAAL (par les « habitants permanents ») car ce mécanisme de maîtrise des entrées, notamment, empêche l'exploitant du domaine, parc, etc. de vivre de son commerce et fait chuter la valeur immobilière des habitations.*

**Ce mécanisme de maîtrise des entrées ne répond pas aux besoins des personnes intéressées par l'habitat alternatif.** La mesure prise par la Wallonie via le Plan HP en demandant aux communes de maîtriser les entrées s'est montrée inefficace.

Nous proposons de ne plus maîtriser les entrées et de laisser les propriétaires/les locataires profiter de toutes leurs parcelles en fonction des critères définis pour « l'habitat alternatif ».

Pour la Région wallonne, le nombre de résidents dans ces habitats permanents doit être situé entre 10 000 et 12 000 personnes.

Les comptages plus précis, effectués en 1999, puis en 2010 pour les 170 équipements touristiques répartis sur les 34 communes qui ont adhéré au Plan HP donnent ceci :

- En 1999, on dénombrait 8 514 personnes domiciliées dans un équipement à vocation touristique
- En 2010 on en recensait 8 305, soit une diminution de 2,35 %

Nous pensons dès lors que l'axe de travail du Plan HP demandant aux communes de maîtriser les entrées n'a pas fait ses preuves depuis le lancement du plan HP en 2003.

D'autre part malgré que la Wallonie demande aux communes de maîtriser les entrées et d'inscrire les habitants en domiciliation provisoire, certaines dérives sont pratiquées par les communes, telles que l'interdiction de domiciliation ; ce qui précarise davantage les habitants.

Il faut enfin, sur cette question de la maîtrise des entrées, prendre en compte les perspectives d'avenir.

« En Wallonie, les perspectives démographiques prédisent pour les années à venir une augmentation annuelle de 14 000 ménages. Soit une nécessité de plus de 125 000 nouveaux logements d'ici 2020 et 350 000 logements d'ici 2040. À l'heure actuelle, plus de 30 000 familles sont en attente d'un logement social en Wallonie.

**Face à la crise du logement, il s'agit de libérer d'autres formes d'habitat que l'on peut qualifier d'habitats alternatifs et qui font indéniablement leurs preuves. Il s'agit de trouver une place et un cadre aux solutions que les personnes mettent elles-mêmes en place, dans un contexte de pénurie de logements. »<sup>7</sup>**

Pour le groupe de travail, la pénurie de logements qui s'annonce ne pourra qu'amener un nombre croissant de personnes à se tourner vers les habitats permanents dans les équipements touristiques.

---

<sup>7</sup> Proposition de Résolution Tillieux au Parlement wallon visant à développer une solution cohérente et durable pour les citoyens en zones d'habitat permanent.

## **C. Conclusion**

Les habitants qui ont participé à la proposition de loi du GRAAL sont d'accord sur les grands points de la proposition de Résolution du groupe Écolo tels que : sécurisation du droit de résidence par le Plan de gestion-garanties, état des lieux et améliorations des équipements, création de zones d'habitat alternatif, définir l'habitat alternatif dans le Code wallon du logement et de l'habitat durable.

Mais il est en désaccord avec cette Résolution sur le point de la maîtrise des entrées.

Notons également que les propositions faites dans le cadre de ce groupe de travail HP peuvent rejoindre également les propositions des autres groupes de travail « Habitat hors normes » du RDBL, et plus particulièrement celles en faveur de la reconnaissance de l'habitat léger.

### **3. En synthèse, nous formulons les propositions suivantes :**

#### **A. Aménagement du territoire : création de zones d'habitat alternatif ou léger (terme à préciser)**

Pour les terrains comprenant actuellement de l'habitat permanent, transformation de ces zones en zones d'habitat « alternatif », ou léger (terme à préciser), à l'instar de ce qui s'est fait en Flandre, dans l'expérience pilote à Zemst.

Lors de nos différentes réunions du groupe de travail, les participants ont mis en lumière les problématiques liées à l'aménagement du territoire et de l'urbanisme menaçant d'expulsion les habitants permanents.

Cette menace précarise davantage les habitants en raison de l'insécurité liée à leur lieu de vie. Il s'agit donc de sortir les personnes de cette précarité, en acceptant lucidement de reconnaître qu'une politique de relogement est inapplicable et inadéquate.

#### **B. Mise en place de mécanismes anti-spéculatifs**

En lien avec le point précédent, le changement des zones au plan de secteur provoquerait automatiquement de la spéculation foncière et immobilière.

Dans le contexte de crise d'accès au logement en Brabant wallon notamment, les formes d'habitat plus léger, donc à moindre coût, sont aussi vues par les ménages à faibles revenus comme une réelle solution pour éviter de tomber dans une logique de surendettement.

Ce type d'habitat doit avant tout représenter une solution économiquement intéressante.

Le développement d'autres modèles d'habitat, de gammes de logements moins coûteux sur le marché immobilier, permettra de réguler à la baisse les prix des logements, et répondra à la demande croissante de logement adapté au budget des ménages disposant de faibles revenus.

#### **C. Innover en matière d'accès à la propriété et de gouvernance partagée**

Les routes dans les domaines sont actuellement privées et le pouvoir public n'est pas compétent pour l'aménagement et l'entretien des espaces communs.

Nous préconisons de s'inspirer du modèle Community Land Trust en tant que modèle social,

participatif et anti-spéculatif d'accès à la propriété (voir partie « Participation et accès à la propriété »).

Le compromis possible entre une gestion privée ou publique des espaces communs des campings, parcs et domaines, ainsi que la maîtrise de la spéculation foncière et immobilière, se retrouve dans une formule juridique de type CLT comprenant la séparation du foncier et du bâti ainsi qu'une gouvernance partagée entre les exploitants du camping, les pouvoirs publics et les habitants.

#### **D. Réaliser des états des lieux des constructions et équipements en vue de leur apporter des améliorations**

Le travail de mise en conformité des équipements (eau, électricité, gaz, évacuation ou épuration des eaux usées) ne pourra se faire sans un état des lieux précis des zones concernées par le plan HP.

Les travaux d'amélioration doivent ensuite être mis en œuvre en trouvant au cas par cas la meilleure solution impliquant propriétaires privés, pouvoirs publics et habitants.

#### **E. Mettre fin à la maîtrise des entrées**

La suite logique de notre raisonnement nous amène à vouloir actionner les leviers qui ouvriront les barrières administratives de maîtrise des entrées dans les campings, parcs, et domaines.

Malgré la politique de maîtrise des entrées préconisée par le Plan HP, menée par la Direction interdépartementale de la Cohésion sociale (DICS), le rapport d'évaluation de la DICS paru en 2010 fait le constat que le nombre d'habitants permanents reste relativement constant.

Nous en concluons qu'il n'est pas possible de maîtriser les entrées dans les campings, parcs et domaines.

La loi fédérale (loi Tobback) qui oblige les communes à domicilier les personnes qui veulent y élire domicile et l'absence d'alternatives en termes de logement à bas prix rend cette maîtrise impraticable.

Dès lors, nous proposons de ne plus maîtriser les entrées, de laisser les gens s'installer en fonction de la capacité d'accueil du terrain, tout en garantissant un cadre de vie digne tel que décrit dans nos propositions précédentes.

#### **F. Reconnaître les habitats alternatifs, légers (voir le plaidoyer pour les habitats légers)**

- Accorder « droit de cité » aux habitats légers, c'est-à-dire y autoriser la résidence, accorder un « permis de bâtir » (permis d'urbanisme) pour les formes non mobiles d'habitats légers et une « autorisation d'installation » (formule à trouver) pour les formes mobiles d'habitats légers. Cela pourrait aussi se réaliser en leur réservant des terrains – publics ou privés, munis d'un équipement adapté – conçus pour de nouvelles installations d'habitats légers.
- Reconnaître aux habitats légers des normes de salubrité et de surpeuplement différentes de celles des logements traditionnels. Nous insistons sur le besoin de

repenser les normes avec d'autant plus de souplesse qu'il s'agit de choix de vie librement assumés, de prises de responsabilité des individus.

#### **4. En conclusion**

Lors de nos rencontres au sein de ce groupe de travail, nous avons constaté à plusieurs reprises que le lieu de vie des habitants et par conséquent les habitants des campings, parcs et domaines eux-mêmes sont stigmatisés (« Baraki », « quart monde », « sale » etc.).

D'une manière générale, les politiques menées par les communes et la région pour réduire et décourager l'habitat dans ces campings, précarisent davantage les habitants et les privent de leurs droits fondamentaux.

**Nous pensons que la mise en œuvre de nos propositions en faveur de ce type d'habitat contribuera à améliorer la reconnaissance des campings, parcs et domaines, comme des lieux de vie dignes, non marginaux, ce qui aura pour conséquence d'amorcer une nouvelle dynamique positive de valorisation et d'amélioration de ce type d'habitat, à laquelle les habitants eux-mêmes veulent prendre part.**



# **Groupe-chantier HABITAT HORS NORMES HABITAT LÉGER**

Animation : CRABE ASBL – Habitat et Participation – CIEP du MOC BW

## **Propositions**

- **Accorder « droit de cité » aux habitats légers, c'est-à-dire y autoriser la résidence, leur accorder un « permis de bâtir » (permis d'urbanisme) pour les formes non mobiles d'habitats légers et une « autorisation d'installation » (formule à trouver) pour les formes mobiles d'habitats légers**
- **Accepter d'alléger les normes de salubrité et de surpeuplement pour les habitats légers occupés par leurs propriétaires**
- **Les terrains équipés pour les habitats légers devraient être soustraits aux mécanismes spéculatifs via des dispositifs comme le Community Land Trust**
- **Ouvrir aux habitats légers les primes accordées par la Région wallonne aux habitations conventionnelles**

## **1. Les problèmes identifiés :**

Le groupe de travail a relevé quatre problématiques majeures concernant l'habitat léger.

### **A. Les normes urbanistiques et les critères de salubrité et de surpeuplement**

Un des freins majeurs exposé par les participants concerne les normes urbanistiques ainsi que les critères de salubrité, auxquels les habitants se heurtent bien souvent. La question qui se pose ici est de savoir si l'habitat léger peut satisfaire aux normes urbanistiques et de salubrité en vigueur dans notre pays. Clarifions les éléments qui constituent le problème :

Selon le CWATUPE (Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie), un permis d'urbanisme est requis pour « construire [...] une installation fixe » ainsi que pour « utiliser habituellement un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles telles que roulottes, caravanes, véhicules désaffectés et tentes ». Cela signifie que pour la plupart des habitats légers, il faudra donc faire une demande de permis d'urbanisme à la commune. Et pour instruire cette demande, la commune vérifiera tout d'abord que le terrain se trouve dans une zone où l'habitat est autorisé (ce qui exclut les zones agricole, forestière, d'espace vert, naturelle et de parc), et ensuite que l'habitat prévu respecte les critères applicables au logement définis par le Code wallon du logement et de l'habitat durable.

Ces deux conditions sont loin d'être simples à satisfaire lorsqu'il s'agit d'habitat léger. D'une part, la volonté de sortir de l'habitat conventionnel incite effectivement certaines personnes souhaitant vivre en habitat léger à envisager des zones d'installation moins classiques, et donc moins souvent destinées à l'habitat... D'autre part, les critères minimaux de salubrité et de surpeuplement imposent des normes souvent difficiles à atteindre en habitat léger (par exemple en ce qui concerne la hauteur sous plafond).

### **B. L'acceptation par la société**

Les personnes vivant en habitat léger sont régulièrement perçues comme des marginaux, au mode de vie totalement différent. Le regard que les gens portent sur ces personnes qui vivent dans des lieux de vie moins conventionnels est rarement bienveillant, et souvent très critique : des profiteurs qui échappent au paiement des taxes immobilières et des taxes pour l'enlèvement des immondices, ou qui évitent les contraintes administratives (permis d'urbanisme...) que doit se « farcir » le commun des mortels. Et pourtant, il s'agit bien souvent de personnes qui veulent se prendre en main, innover en créant de nouvelles formes de logement, auto-construits, peu coûteux, économiques, écologiques, etc. Comment faire évoluer ce regard négatif vis-à-vis de ces habitats pourtant innovants ?

### **C. Le manque de possibilité d'expérimenter**

Comment considérer des projets, non comme des expériences pilotes uniquement mais bien comme des alternatives que l'on veut établir de manière durable ?

### **D. La difficulté de raccordement aux réseaux d'eau, d'électricité, d'évacuation**

Ce point dépend de la localisation des projets et de ses possibilités d'installation (cf supra).

En réponse à ces problématiques majeures, le groupe de travail a choisi de rédiger un plaidoyer pour l'habitat léger, intégrant des propositions qui pourraient en faciliter l'installation.

## **2. Plaidoyer pour donner « droit de cité » aux habitats légers :**

### **A. Pourquoi un tel plaidoyer ?**

Les habitats légers sont trop souvent perçus comme des habitats de seconde zone, de piètre qualité, des « pis-aller à défaut de pouvoir habiter dans des logements conventionnels, en dur ».

Cette perception ne correspond pas à ce que vivent la plupart des personnes qui y habitent. Pour ces personnes, les habitats légers sont des habitats dignes, sains, économiques et respectueux de l'environnement.

### **B. De quel type d'habitat parle-t-on ?**

Par habitat léger, nous entendons les habitats aisément démontables, transportables et/ou réversibles, qui ne sont pas construits en « matériaux durs », qui présentent des surfaces au sol plus réduites, ont une faible empreinte sur l'environnement et qui sont d'un ordre de prix généralement nettement moins élevé que celui des logements conventionnels.

Les formes d'habitats légers sont diversifiées : roulottes, caravanes, yourtes, chalets et autres constructions légères en bois, paille et terre crues (cabanes, etc.), anciennes serres, « dômes », etc.

Localisation de ce type d'habitat : on trouve ces modes alternatifs d'habitat là où l'accès à la terre est moins onéreux, en région rurale, mais aussi, notamment, dans les zones d'habitat permanent (campings-caravanings devenus résidentiels). Ce type d'habitat peut cependant tout aussi bien se retrouver dans des régions plus urbaines, dans des zones consacrées à l'habitat.

### **C. Le contexte**

#### **Le droit au logement est un droit constitutionnel**

Le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine comprend le droit à un logement décent et est inscrit à l'article 23 de la Constitution belge. Il est également repris par différents textes et accords internationaux.

#### **Le problème du manque de logements accessibles pour les personnes à faibles revenus s'est amplifié et s'amplifiera encore... le droit au logement est battu en brèche !**

En Belgique, le coût de l'achat ou de la construction d'une habitation a augmenté d'un tiers entre 2005 et 2011. **Et c'est dans le segment des logements les moins coûteux que la pression est la plus forte** : entre 2005 et 2009, les prix de ces logements ont augmenté en Belgique de 51 %, contre « seulement » 23 % pour les logements les plus chers<sup>8</sup>.

Ces fortes augmentations des coûts du logement sont notamment dues à un déséquilibre entre offre et demande : augmentation du nombre de ménages (effet conjoint du vieillissement de la

---

<sup>8</sup> Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, « Le logement en Belgique ».

Dans : « Lutte contre la pauvreté. Contribution au débat et à l'action politique », décembre 2011, <http://www.luttepauvrete.be>

population, de l'éclatement et de la recomposition des ménages, de la poussée démographique) et offre en logement ne suivant pas cette augmentation.

En Wallonie, les perspectives démographiques prédisent d'ici 2026 une augmentation annuelle de l'ordre de 13 500 ménages, ce qui conduirait à un besoin d'environ 175 000 nouveaux logements, soit une augmentation de plus de 13 %, ce qui est considérable ! (en 2011, on y dénombrait environ 1 500 000 logements).

Or, le taux de croissance du nombre de ménages est plus important en Brabant wallon que dans l'ensemble de la Wallonie, et les prévisions annoncent que cette tendance restera aussi soutenue dans les prochaines années. Ce qui devrait mener à une augmentation annuelle de l'ordre de plus de 1 700 ménages et à un besoin d'environ 22 500 nouveaux logements d'ici 2026 dans le Brabant wallon, soit une augmentation de près de 17 %, encore plus marquée que pour l'ensemble de la Wallonie ! (en 2011, on dénombrait en BW environ 155 000 logements).<sup>9</sup>

**À l'heure actuelle, plus de 30 000 familles sont en attente d'un logement social en Wallonie. Même en redoublant d'efforts, les pouvoirs publics ne pourront satisfaire ces demandes, ni répondre à celles qui s'y ajouteront dans les prochaines décennies.**

**Ces besoins sont aussi marqués dans le Brabant wallon, où l'on assiste depuis 10 ans à une stagnation du nombre de logements sociaux malgré l'augmentation de la population ; le nombre de logements publics est en augmentation, mais on construit surtout des logements moyens ou « à loyer modéré ».**<sup>10</sup>

**Dans ce contexte de pénurie de logements, des personnes, des associations prennent des initiatives et mettent en œuvre des formes alternatives d'habitat, parmi lesquelles figurent les habitats légers.**

En cherchant par eux-mêmes des solutions réalisables, qu'ils peuvent maîtriser, ces individus, loin d'être des « *marginaux se situant en-dehors de la société* », devraient plutôt être considérés comme des « *têtes chercheuses* » qui sortent des sentiers battus et osent expérimenter, innover !<sup>11</sup>

**La diversification des modes d'habitats est une réelle richesse culturelle, un apport créatif qui peut être bénéfique à l'ensemble de la société.**

Pour nombre de ces innovateurs, l'habitat léger s'inscrit dans une démarche culturelle assumée. Ce type d'habitat ne représente pas pour eux un choix par défaut, mais bien la volonté de développer un autre modèle d'habitat, qui répondrait aux caractéristiques suivantes :

- une dimension spatiale réduite (espaces privés et communs) qui tient compte d'un développement soutenable
- des savoir-faire diversifiés : éco construction, agriculture, artisanat, pratiques artistiques, etc.

---

<sup>9</sup> IWEPS (sur base des perspectives du Bureau fédéral du Plan) : « Perspectives de population et de ménages pour les communes wallonnes : scénario tendanciel »

<sup>10</sup> CIEP-MOC BW : « Vade-Mecum pour les Élections communales 2006 et 2012 »

<sup>11</sup> Exemple : dans une commune rurale de Wallonie, à Philippeville, la commune propose de régulariser un habitat léger, motivée par le développement lié à cet habitat d'une activité maraîchère et d'un marché local. Ces deux activités contribuant à dynamiser la commune.

- des dynamiques sociales et culturelles qui encouragent les liens sociaux par des espaces de vie et d'activités partagés, par la transmission des savoirs, par un projet collectif qui s'intègre dans la société.

### **3. Des arguments qui plaident en faveur d'une meilleure reconnaissance de ces habitats légers :**

#### **A. Le droit de choisir un habitat léger non conventionnel est une expression des libertés fondamentales**

Ce sont généralement des habitats choisis et non des habitats subis, des démarches de prise en charge citoyenne, notamment réalisées en auto-construction.

Permettre que ces libertés s'exercent pratiquement dans le domaine du logement, c'est renforcer la diversité sociale et la diversité culturelle.

#### **B. Les habitats légers permettent de maintenir le budget logement du ménage dans des limites raisonnables**

L'habitat léger, par son faible coût de réalisation, permet de réduire le risque de surendettement. En effet, la limite communément admise pour des revenus faibles ou moyens – ne pas consacrer plus d'un tiers des revenus au budget logement – est actuellement très souvent dépassée dans les faits par les prix élevés des terrains et des maisons « conventionnelles, en dur ». Le moindre accident de parcours – comme par exemple se retrouver en ménage monoparental, ou, autre exemple, voir diminuer un des deux revenus du ménage – peut provoquer de graves difficultés de remboursement d'un emprunt hypothécaire. Dans certaines situations, ces formules d'habitats légers permettent à des jeunes de « démarrer dans la vie » en se logeant de manière peu coûteuse, quitte à se tourner dans un second temps vers un logement plus conventionnel.

#### **C. Ces habitats sont aussi recherchés parce qu'ils sont sains, souvent réalisés avec des matériaux écologiques et parce qu'ils représentent des modes de vie plus proches de la nature**

La plupart des habitats légers s'inscrivent dans des recherches d'une moindre empreinte écologique, d'un meilleur bilan environnemental, témoignant en cela d'une réelle citoyenneté responsable. Détaillons certaines de ces recherches concrètes :

- les habitats sont conçus dans une optique écologique : dimensions réduites, matériaux locaux, de récupération et/ou écologiques, intégration dans le paysage, etc.
- la consommation d'espace est réduite
- l'emprise au sol est réduite : moins d'artificialisation et moins d'imperméabilisation des sols
- de par leur volume réduit, ces habitats sont économes en chauffage et en matériaux isolants
- les aménagements sont réversibles
- la consommation d'eau potable et d'énergies est diminuée ; l'autoproduction et l'autonomie sont régulièrement visées
- la réduction des déchets à la source (compost, toilettes sèches, phyto-épuration, etc.)

- la valorisation et l'amélioration de l'environnement proche par des initiatives créatives (nettoyer, réhabiliter, cultiver, etc.).

#### **D. Contrairement aux idées reçues, ce type d'habitat n'est pas en soi générateur de dégradations, d'exclusion, de marginalisation**

- Le choix de l'habitat léger repose sur un art d'habiter qui implique une dimension collective, solidaire, un ancrage local fort et la volonté de retisser des liens sociaux.
- Ces types d'habitat sont la plupart du temps construits dans une optique d'intégration au paysage.
- Contrairement à certaines opinions souvent émises, leurs occupants estiment qu'il est légitime, au même titre que chaque citoyen, qu'ils payent les taxes relatives à leur habitation. Cependant, celles-ci n'étant la plupart du temps pas reconnues en tant que logement, les personnes qui y vivent ne peuvent s'y domicilier et ne reçoivent dès lors pas d'invitation à payer les taxes courantes. Mais il ne s'agit pas là d'un choix des habitants.

#### **E. Pour évoluer, une société a besoin de laisser l'innovation se déployer en reconnaissant le droit d'expérimenter**

Il est nécessaire d'ouvrir des espaces de liberté et de créativité sur le plan des innovations sociales ; or, les habitats légers sont à considérer pleinement comme des innovations sociales.

### **4. Nos propositions :**

Sur base des constats posés, le groupe de travail formule les propositions suivantes, en vue de reconnaître les habitats légers comme des habitats dignes et décents<sup>12</sup>, et de leur permettre de mieux contribuer aux réponses à apporter à la pénurie de logements et aux enjeux du développement soutenable.

#### **A. Accorder « droit de cité » aux habitats légers, c'est-à-dire y autoriser la résidence, leur accorder un « permis de bâtir » (permis d'urbanisme) pour les formes non mobiles d'habitats légers et une « autorisation d'installation » (formule à trouver) pour les formes mobiles d'habitats légers**

Cela devrait être notamment accordé là où les habitats conventionnels sont autorisés, selon la logique fondamentale que les habitats légers devraient être considérés comme des habitats décents au même titre que les habitats conventionnels.

Cela pourrait aussi se réaliser en leur réservant des **terrains**, publics ou privés, munis d'un équipement adapté, conçus pour de nouvelles installations d'habitats légers, à l'instar de ce qui se fait habituellement pour des équipements de lotissements conventionnels, toujours selon la même logique de reconnaissance fondamentale de ces types d'habitat.

L'équipement en eau, en électricité et en voirie y serait adapté à un mode de vie plus collectif (disposition spatiale) et, le cas échéant, y serait réduit en ce qui concerne l'égouttage (toilettes sèches, phyto-épuración par lagunage).

---

<sup>12</sup> Les habitats permanents dans les campings-caravanings sont concernés par cette reconnaissance des habitats légers ; ils font cependant l'objet de propositions particulières du groupe de travail Habitat permanent.

Des **projets pilotes** pourraient être mis en œuvre afin de populariser auprès de l'ensemble de la population ce type d'alternatives d'habitat et d'évaluer les conditions particulières qui peuvent mener ces projets à la réussite.

### **B. Accepter d'alléger les normes de salubrité et de surpeuplement en cas de propriétaire occupant un habitat léger**

On peut comprendre que le législateur impose des normes assez exigeantes aux logements mis en location, dans le but de protéger le locataire contre les abus de « marchands de sommeil » ou autres profiteurs, mais **ces normes devraient pouvoir être assouplies quand il s'agit d'habitations occupées par leurs propriétaires**. En effet, ceux-ci choisissent leur habitat, et assument pleinement que celui-ci présente éventuellement des dimensions inférieures à ce que les normes préconisent en vue d'avoir un habitat digne. Pourquoi dès lors refuser à quelqu'un ce qu'il souhaite ? Le corollaire de cela serait bien évidemment qu'aucun permis de location ne pourrait être accordé pour ces habitats répondant à des normes allégées.

#### **Ces révisions des normes font l'objet de plusieurs travaux actuellement :**

1° Dans le cadre de la mise en œuvre de l'article 22 bis du nouveau Code wallon du logement et de l'habitat durable (« La Région accorde une aide aux ménages en état de précarité qui créent ou améliorent une habitation qui n'est pas un logement »), le Gouvernement devra déterminer « les conditions minimales d'habitabilité et de sécurité auxquelles doit répondre l'habitation ». Ce texte est en cours d'élaboration.

2° La DICS<sup>13</sup>, en collaboration avec l'Union des villes et communes de Wallonie, est en train de préparer un modèle de règlement communal que les communes faisant partie du Plan HP (Habitat Permanent) pourraient décider de faire appliquer sur leur territoire : ce projet de règlement contient des normes qui peuvent s'appliquer aux habitations qui ne sont pas des logements.

3° Par rapport aux critères minimaux de salubrité même, le Réseau wallon de lutte contre la pauvreté et le Fonds du logement mènent actuellement une réflexion qui devrait déboucher sur des propositions « d'assouplissement », plus particulièrement au niveau des critères de surpeuplement (superficie habitable et nombre de chambres).

Ces récents travaux dénotent bien une prise de conscience de la nécessité de prendre en compte les formes alternatives d'habitat.

**Nous insistons sur le besoin de repenser les normes avec d'autant plus de souplesse qu'il s'agit de choix de vie, de prises de responsabilité des individus.**

### **C. Les terrains équipés pour les habitats légers devraient être soustraits aux mécanismes spéculatifs via des dispositifs comme le Community Land Trust (CLT)**

Dans le but, d'une part, de maintenir la propriété publique des terrains, et d'autre part, d'éviter un phénomène de « gentrification », où de nouveaux habitants aisés remplaceraient, par « effet de mode », les habitants à faibles revenus, le groupe de travail encourage les communes et les particuliers à se lancer dans la création de CLT. Ceux-ci en effet présentent l'avantage de combiner la dissociation du bâti et du sol avec les avantages d'une gestion collective de la propriété. Ce dispositif vient des États-Unis, qui comptent des centaines de

---

<sup>13</sup> Direction Interdépartementale de la Cohésion Sociale.

structures de ce type, et se répand actuellement en Europe, entre autres à Bruxelles où un CLT a démarré, et en Wallonie, avec un certain nombre de projets en préparation.

#### **D. Ouvrir aux habitats légers les primes accordées par la Région wallonne aux habitations conventionnelles**

L'obtention de primes accordées par la Région wallonne pourrait être étendue aux habitations légères, même si elles ne sont pas considérées comme un logement. Il s'agit de la mise en œuvre de l'article 22bis du Code wallon du logement et de l'habitat durable, conditionnée à la détermination par le Gouvernement « des conditions minimales d'habitabilité et de sécurité auxquelles doit répondre l'habitation ».

### **5. Le quartier de La Baraque, un cas d'école ?**

Parcours urbanistique au sein de ce quartier hors normes dans une ville qui a bien compris l'importance de l'existence d'une telle expérience en terme d'innovation citoyenne. Ce quartier situé à Ottignies-Louvain-la-Neuve pratique l'auto-construction et l'autogestion depuis 40 ans. Le fait qu'elles se réalisent souvent en commun renforce cette solidarité.

L'autogestion à l'intérieur des zones alternatives s'étend aux choix architecturaux et urbanistiques. L'habitant élabore son projet de construction en concertation avec ses voisins et le propose à l'approbation du groupe. Ensuite, il le transforme en intégrant ses remarques, jusqu'à ce que le groupe approuve le projet. Il s'agit de développer les constructions en bon voisinage.

Après 40 ans, l'urbanisation alternative a mené à une occupation assez dense du sol : 60 habitats pour 1,95 ha. Cette densité n'apparaît pourtant pas aux visiteurs extérieurs.

Les caractéristiques de cette implantation sont entre autres :

- La petite taille des habitations (28 m<sup>2</sup> construits par personne)
- La préservation de la nature existante (malgré une densité d'implantation importante, les zones d'habitat alternatif gardent l'aspect et la richesse d'un parc naturel)
- Les voitures restent en dehors des zones d'habitat
- Les chemins internes sont discrets
- Il n'y a pas de limites physiques entre les habitats individuels, il n'y a donc pas de surface utilisée pour cette fonction
- Une zone alternative comprend indifféremment des petits et des moyens habitats. La taille correspond aux besoins des habitants

#### **Qu'en est-il des questions urbanistiques d'un point de vue officiel ?**

- *Un Règlement communal d'urbanisme*

Depuis 2 ans, les habitants du quartier de la Baraque (Louvain-la-Neuve) travaillent à la rédaction d'un Règlement communal d'urbanisme (RCU) spécifique pour le quartier, en partenariat avec la Ville d'Ottignies-LLN. Il comporterait des règles propres aux trois zones d'habitat alternatif qui constituent le quartier, alors que pour l'instant seules deux de ces zones sont couvertes par un PPA (Plan particulier d'aménagement). L'entièreté du quartier de La Baraque serait alors reconnue en tant que zone d'habitat alternatif.

Ce RCU définira ses propres normes via des prescriptions, établies pour prendre en compte les différentes formes et qualités des habitats existants (serres, bulles, cabanes et autres constructions en bois, en terre-paille et en bois-paille, roulottes, etc.).

On évoque à ce propos la « Proposition de Résolution du Parlement wallon visant à développer une solution cohérente et durable pour les citoyens en zones d'habitat permanent » qui propose de créer un nouveau type de zone au plan de secteur, la zone d'habitat alternatif.

- *Des critères de salubrité*

Mais le RCU en soi ne suffit pas, car il faut aussi respecter le Code wallon du logement et de l'habitat durable (CWLHD). De ce côté-là, certaines normes de salubrité posent problème. La commune d'Ottignies-LLN, en collaboration avec les habitants, a procédé à une simulation de contrôle de salubrité de certaines maisons du quartier. Si la roulotte foraine type « Buggenhout » ne répond pas à toutes les conditions, on comprendra que l'article 22bis du CWLHD permet de la considérer comme « une habitation qui n'est pas un logement ».

- *Le Schéma général d'aménagement*

En concertation avec le propriétaire – l'Université Catholique de Louvain – les habitants ont participé à l'élaboration d'un Schéma général qui définit la place des zones d'habitat alternatif dans une zone qui subit une forte métamorphose. Ce Schéma général confirme à nouveau une volonté de cadrer cette expérience unique en Belgique. Ce document devrait être officialisé fin 2013.

- *Une régularisation*

La commune ainsi que le propriétaire incite les habitants à régulariser la situation de leurs habitations essentiellement sur la question des permis de bâtir. Une fois les questions d'urbanisme réglées, ils devront réaliser un permis de bâtir collectif pour chacune des trois zones.



# **Groupe-chantier**

## **FEMMES ET LOGEMENT EN BRABANT WALLON**

Animation : Femmes prévoyantes socialistes BW et Vie Féminine BW

### **Propositions**

- **Pour le privé :**  
*Créer la régulation des loyers (et des prix d'achat)*
- **Pour le public :**  
*Créer de nouveaux logements publics dans tout projet immobilier (lotissement ou projet conséquent)*  
*Promouvoir l' AIS et mettre en place les « capteurs de logements » à la recherche des logements vides*
- **Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle dans la construction du logement**
- **Individualiser les droits**
- **Un soutien substantiel et structurel aux femmes victimes de violences**

## **1. Constats :**

### **A. En quoi les femmes sont-elles plus touchées par la difficulté du coût du logement ?**

Les femmes ont un risque de pauvreté et de précarité plus élevé que les hommes. Cela s'explique par le fait qu'elles ont un revenu moindre (emploi à temps partiel, crédit-temps, interruption de carrière, non emploi, chômage, pension basse, etc.). Il y a une part largement plus importante des femmes dans ces catégories car elles offrent, dans la sphère privée, le soin aux autres, famille et entourage. Cette situation est encouragée par un manque de services à la collectivité, par une conception « naturelle » du partage des rôles dans notre société mais également par un revenu encore inégalitaire pour un même travail entre les hommes et les femmes. Les impacts des mesures d'austérité actuellement en vigueur mettent plus encore les femmes dans des difficultés de vie. C'est encore plus vrai pour les femmes monoparentales : près de trois ménages monoparentaux sur quatre ont une femme à leur tête. Différentes études démontrent que les femmes monoparentales sont surreprésentées dans les chiffres de précarité et de pauvreté en Belgique. L'impact du logement sur le budget est dès lors considérable.

### **B. Du parc immobilier**

Nous constatons par ailleurs un manque de logements publics, couplé à trop de logements vides. Accéder à la propriété ou payer des loyers trop élevés reste le quotidien et le parcours du combattant pour les femmes seules avec enfant(s).

### **C. De la situation sociétale et de la solidarité ou, en quoi les femmes sont-elles plus touchées par la difficulté des droits liés au logement ?**

L'accès aux droits, ce n'est pas qu'une question de texte. Il s'agit de connaître ses droits, d'avoir simplement conscience qu'on mérite d'avoir des droits, de pouvoir les faire valoir face à une institution ou à d'autres personnes. Or à cause de leur position dans la société, les femmes ont moins accès à leurs droits que les hommes. C'est à nouveau lié à la socialisation des femmes plutôt tournées vers les besoins des autres et la sphère privée que vers la défense de leurs besoins et la sphère publique.

De plus, trop souvent, les femmes doivent arracher les bonnes informations à des institutions peu transparentes et peu ouvertes. L'accès à la justice n'est pas toujours évident, tout comme oser porter plainte...

D'autres freins existent aussi comme, par exemple, lorsqu'elles sont cohabitantes, à charge de leur compagnon, elles manquent de visibilité de leur potentiel financier.

Il y a aussi les stéréotypes dans lesquels les femmes sont enfermées et qui amènent, parfois de manière involontaire de la part des institutions ou des propriétaires, à des discriminations.

### **D. Des violences conjugales**

Les femmes victimes de violences conjugales sont souvent dépendantes financièrement et donc, aussi pour leur logement, de leur compagnon. Cela a un impact lorsqu'elles veulent quitter le domicile conjugal de manière précipitée ou préparée, pour des solutions de court ou long terme.

On peut donc constater que :

- Il y a des difficultés pour accéder aux logements d'urgence et de transit des communes (trop peu nombreux par rapport à la demande plus large que celle émanant des victimes de violences conjugales, ou pas adaptés).
- Il y a trop peu de places dans les maisons et foyers d'accueil, les maisons maternelles, etc.

- Il y a trop peu de places dans les logements sociaux et une liste d'attente trop longue.
- Les différents intervenants (police, CPAS, juges, etc.) ne sont pas toujours formés à la problématique et font parfois plus de dégâts chez les victimes.
- Les femmes sans papiers ou faisant partie du regroupement familial (et donc soumises à l'expulsion) sont dans un no woman's land ! Ce qu'elles peuvent mettre en place seront surtout des stratégies sans doute frauduleuses les mettant, elles et leurs enfants, en danger permanent. Elles doivent compter sur la solidarité d'ami(e)s ou de connaissances, ou de structures particulières. Ce seront des solutions précaires et à la limite de la légalité.
- L'épuisement physique et psychologique des victimes ne leur permet pas toujours de prendre le problème du logement à bras le corps.
- Quand elles quittent une maison d'accueil, trouver un logement reste toujours difficile.
- Etc.

## 2. Propositions :

### A. La régulation pour le public et le privé !

#### Pour le privé :

- Créer la régulation des loyers (et des prix d'achat). Celle-ci pourrait se faire en fonction des indices du cadastre, à savoir le nombre de chambres, de salles de bain... et aussi de l'impôt des personnes physiques (pour ne pas pénaliser systématiquement les grands logements des familles nombreuses). Par conséquent, cette régulation permettrait de plafonner les prix des loyers. Ainsi certaines personnes pourraient se diriger vers des logements privés à loyer modéré au lieu d'agrandir la demande de logements publics.

#### Pour le public :

- Créer des nouveaux logements publics dans tout projet immobilier (lotissement ou projet conséquent).
- Promouvoir l' AIS et mettre en place les « capteurs de logements » à la recherche des logements vides. L' AIS ne doit pas être le pansement du manque de logements sociaux. C'est un logement transitoire ! Le trop gros bouchon du côté des logements sociaux amène des dérives du côté de l' AIS. (Dans les constats : perte de points de priorité si la personne trouve un logement dans l' AIS alors que c'est un logement précaire, transitoire !)

### B. La mixité sociale et intergénérationnelle

Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle dans la construction des logements, qu'ils soient privés ou publics. Cela renforce les solidarités, rompt avec l'isolement des personnes, déconstruit les stéréotypes et change les mentalités.

### C. Vers une individualisation des droits ou comment trouver la bonne case (toujours de plus en plus petites...)

- Il faudrait individualiser les droits afin que les personnes puissent être plus libres de leurs mouvements en terme de logement. Cela permettrait aussi moins de pratiques illégales et plus de sécurité pour les femmes. Par exemple : pourquoi ne pas faire sauter ces cases ? N'importe qui pour n'importe quelle situation et raison, pour un temps limité pourrait avoir un logement dans une maison communautaire.
- Retravailler les points d'information dans les différents lieux publics. Création d'un

lieu central. Informer toutes les structures des possibilités en termes de logement.

- Valoriser le travail des différentes associations de terrain qui accompagnent les personnes, qui les forment, qui font un travail d'éducation permanente, etc.

#### **D. Un soutien substantiel et structurel aux femmes victimes de violences**

Voici une série de propositions créatives pour répondre à cette double problématique qu'est la violence conjugale en lien avec le logement :

- Créer des conventions avec des groupements de citoyen(ne)s ou issus de l'associatif formé(e)s aux violences conjugales pour l'accueil d'urgence et l'accompagnement dans les démarches (cfr. : logement Kangourou).
- Créer des conventions entre les communes, zones de police et des hôtels pour toujours avoir une chambre d'urgence (initiative de la zone Orneau-Mehaigne ou en France).
- Créer des conventions entre les communes, zones de police et des hôpitaux pour toujours avoir une chambre d'urgence, même sans besoin de soin auprès de la victime (initiative du Décllic – Thuin : hospitalisation provisoire).
- Augmenter les places (et donc les subventions) des foyers d'accueil, des maisons maternelles et autres structures de ce type.
- Créer des initiatives entre plusieurs acteurs de terrain, comme des foyers d'accueil, et des acteurs politiques (communes, région, province), telles un habitat solidaire transitoire pour les femmes sortant des foyers d'urgence et qui permette une recherche accompagnée et dans le respect d'un logement pour ces femmes pour le long terme.
- Augmenter les points d'accessibilité pour les logements publics (ou sociaux, c'est selon) si une plainte est déposée et qu'elle est reçue.
- Application de manière uniforme et obligatoire de la Circulaire tolérance 0.
- Une meilleure information auprès des femmes et des différents services de première ligne.

### **3. Quelques chiffres :**

- Le ménage monoparental constitue le groupe statistique le plus important à connaître des « problèmes de logement ».
- Il y a 3 fois plus de locataires dans la catégorie des parents seuls que dans la catégorie des couples mariés avec enfant(s).
- En Wallonie, 61% des locataires sociaux sont des femmes.
- En Wallonie, un tiers des locataires sociaux sont des ménages monoparentaux.
- En Wallonie, parmi les locataires sociaux monoparentaux, les femmes sont 4 fois plus nombreuses que les hommes.
- 15% des femmes ont déclaré au minimum avoir subi un acte de violence par leur partenaire actuel ou ancien au cours des 12 derniers mois.
- En Belgique, les violences conjugales constituent la première cause de mortalité des femmes de 15 à 44 ans, avant le cancer et les accidents de la route. En 2009, plus de 47.000 dossiers ont été ouverts.

### **4. Sources Diverses :**

- *Au féminin précaire. Comment les femmes vivent-elles la précarité aujourd'hui ?*, Édition Vie Féminine, Bruxelles, 2006

- *Comment les communes peuvent-elles être des leviers de lutte contre la précarité des*

*femmes?*, Édition Vie Féminine, Bruxelles, 2012

- *La discrimination au logement. Comment réagir ? Informations pratiques.* Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, Bruxelles.

- *Pour le logement, mais pas seulement !* DAL Femmes à Charleroi, Capacitation Citoyenne, 2012.

- *Sur la corde raide. Femmes et pauvreté. Femmes et monoparentalité. États des lieux.* Femmes Prévoyantes Socialistes, Bruxelles, 2010.

- Bernard N., *Femmes, précarité et mal-logement : un lien fatal à dénouer*, dans *Courrier hebdomadaire du CRISP*, n° 1970 (décembre 2007).



## **Groupe-chantier LOGEMENT ET MOBILITÉ**

Animation : Forabra – Lire et Écrire Brabant wallon

### **Propositions**

- Favoriser l'habitat dans les centres-villes et villages
- Assurer une bonne coordination des politiques de mobilité, de logement et d'aménagement du territoire
- Favoriser la mixité sociale et intégrer du logement social
- Utiliser de manière pertinente et durable les réserves foncières disponibles autour des gares, des axes routiers et des centres-villes et villages
- Utiliser de manière pertinente et durable les infrastructures qui existent déjà en termes d'aménagement du territoire
- Favoriser la mobilité « douce » : à vélo, à pied, en transports en commun.  
À l'intérieur d'une ville, assurer un transport gratuit intramuros
- Maintenir une mixité fonctionnelle des centres-villes et villages
- La distance considérée comme « convenable » de 60 km devrait être reconsidérée en temps de déplacement en transports en commun plutôt qu'en kilomètres

## **1. Les Constats :**

L'accès au logement en Brabant wallon est difficile, ce n'est un secret pour personne. Le prix des habitations (tant à l'achat qu'à la location) y est plus élevé qu'ailleurs.

De plus, toute une série de communes ne respectent pas le quota de 10% de logements publics prévu par la Région wallonne. Pire encore, certaines communes de la province éliminent d'emblée les revenus modestes et moyens par des politiques foncières qui empêchent toute forme de mixité sociale.

On verra plus loin que le logement se développe de manière irrégulière en fonction, entre autres, de l'activité économique.

**En tout état de cause, il apparaît évident que, plus que n'importe où ailleurs, le logement ne peut être laissé uniquement aux mains du marché et à la loi de l'offre et de la demande.**

### **A. Quant à la mobilité :**

Un constat, qui sera largement développé par la suite, peut être fait d'emblée : les différences en matière de mobilité sont énormes sur la province. Le réseau tant routier que ferroviaire est bien développé dans les différents axes reliant Bruxelles. Il est clairement lié à l'activité économique.

Par contre, il est fort difficile de se déplacer dans le sens est-ouest.

### **B. Une province plus inégalitaire :**

Le Brabant wallon souffre trop souvent de son image de Wallifornie. S'il est vrai que les très hauts revenus y sont deux fois plus nombreux que dans les autres provinces wallonnes et que le revenu moyen y est 12% supérieur, par contre, le nombre de personnes vivant avec moins de 10 000 € par an est équivalent au reste de la Wallonie (chiffres d'avant la crise économique).

C'est également en Brabant wallon que l'on retrouve deux des cinq communes les plus inégalitaires de Belgique selon le coefficient de Gini (Lasne 1<sup>ère</sup> et La Hulpe 5<sup>ème</sup>).

**Le nombre de pauvres est donc aussi élevé qu'ailleurs en Wallonie mais la pauvreté y est moins visible, voire plus stigmatisante.**

### **C. Durcissement de la notion d'emploi convenable :**

Le taux de chômage est plus faible en Brabant wallon qu'ailleurs en Région wallonne mais son augmentation est comparable à celle des autres provinces wallonnes. Le taux de chômage peut aussi varier fortement d'une commune à l'autre.

Fin 2011, dans le cadre de son budget d'austérité, le gouvernement a pris toute une série de mesures qui visent les publics les plus défavorisés. C'est ainsi que la dégressivité accrue des allocations de chômage touche certains de nos publics. En matière de disponibilité à l'emploi, une autre mesure a fait l'objet de moins de commentaires. Il s'agit de la notion d'emploi convenable.

Jusque là, un emploi convenable devait se situer dans un rayon de 25 km autour du domicile du demandeur d'emploi. Dorénavant, ce rayon est étendu à 60 km.

**En Brabant wallon, ces 60 km peuvent signifier plusieurs heures quotidiennes de déplacement en transport en commun. Ce qui a pour conséquence directe que pour être en mesure d'accepter un travail « décent », il faut bien souvent disposer d'un véhicule.**

## D. Évolution de la population du Brabant wallon :

### 1) Une population en croissance « rapide »

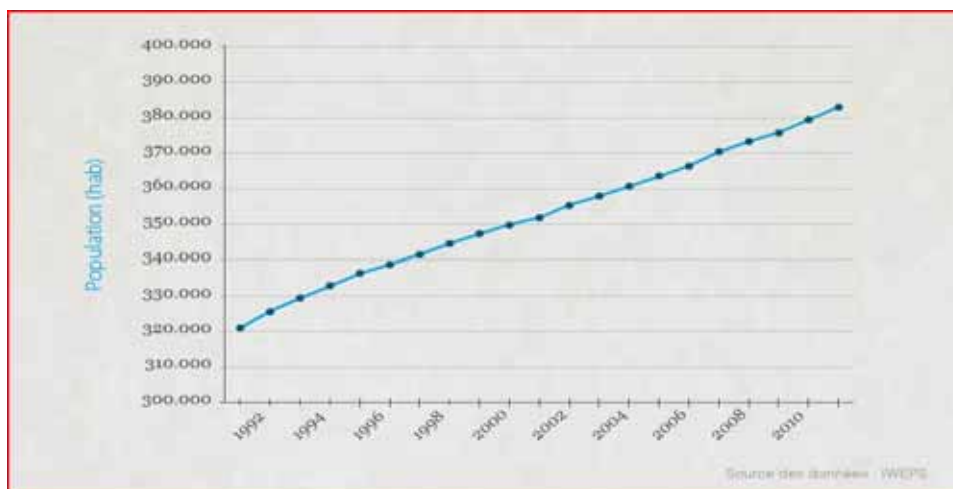
Depuis 20 ans, la population du Brabant wallon n'a cessé de croître à un rythme moyen de près de

3 000 habitants par an, ce qui représente une croissance relative d'environ 20%.

Sur la même période la croissance au niveau national était de 9,6% pour 8,1% au niveau wallon.

Cette tendance ne semble pas vouloir fléchir et **selon les projections, la population devrait dépasser les 400 000 habitants en 2016.**

Malgré cette évolution, la densité de population reste plus faible qu'à Bruxelles ou dans certains pôles wallons.



### 2) Répartition spatiale de la population autour de Bruxelles ou des axes routiers et ferroviaires

Si la population de la province ne cesse de croître depuis 20 ans, sa répartition n'est pas uniforme pour autant. Les communes les plus peuplées sont d'une part celles situées au nord de la province ET qui sont en périphérie de Bruxelles et d'autre part les communes bien desservies par des gares ou autoroutes. On peut citer Wavre, Ottignies-LLN, Braine-l'Alleud ou encore Nivelles, autant de communes qui drainent le plus d'activité économique, les parcs industriels et de services s'y étant fortement développés ces dernières années.

Dans les communes situées à l'extrême ouest de la province, la densité de population plus importante est aussi explicable par leur passé industriel.

**C'est dans l'est de la province que la densité de la population est la plus faible. Mais c'est aussi dans cette partie du Brabant wallon que les réserves foncières sont les plus importantes et que l'habitat s'y développe de façon éparpillée.**

## E. La mobilité en Brabant wallon :

### 1) État des lieux

Que ce soit au niveau du transport routier ou du transport par chemin de fer, la province du Brabant wallon est clairement divisée en 2 parties : ouest et est, et polarisée par Bruxelles.

- **Ouest de la province**

Le chemin de fer : plusieurs liaisons importantes en provenance d'autres provinces, vers Bruxelles et qui desservent le Brabant wallon.

Citons :

- La ligne Luxembourg, Namur, Bruxelles (Ottignies)
- La ligne Charleroi, Bruxelles, Anvers (Nivelles et Braine-l'Alleud)
- Les lignes en provenance de Mons ou La Louvière vers Bruxelles (Tubize)

Les autoroutes :

- La E411 qui coupe le Brabant wallon en deux parties
- La A54 Charleroi – Nivelles
- La E19 Mons (ou Charleroi) – Bruxelles et qui passe à proximité de Nivelles, Braine-l'Alleud, etc.
- La A8 Tournai – Bruxelles qui traverse l'extrême ouest de la province

- **Est de la province**

Contrairement à l'ouest, l'est de la province, à caractère plus rural mais en plein essor d'urbanisation est nettement moins bien desservi, que ce soit en transport en commun ou en transport individuel (routes, voies rapides ou autoroutes).

- **Entre ouest et est**

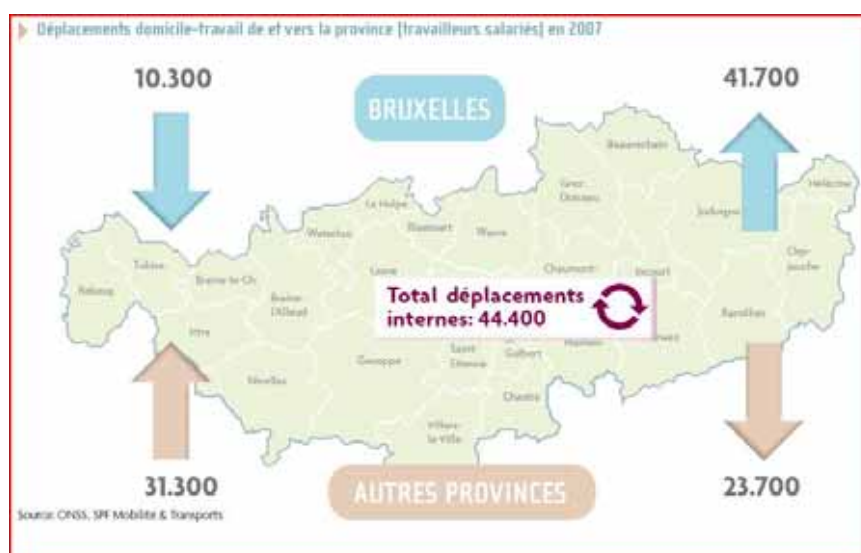
La RN25 relie Nivelles à Louvain mais il s'agit du seul axe routier rapide horizontal de la province.

En transports en commun, les déplacements sont particulièrement complexes.

Exemple : Nivelles – Jodoigne (52 km) = entre 2h et 2h30 en bus ET train

Dans le même temps, la province attire plus de 40 000 travailleurs issus de Bruxelles et d'autres provinces.

## 2) Qui se déplace où ?



Plus de 65 000 personnes habitant le Brabant wallon se déplacent quotidiennement hors de la province pour aller travailler (plus de 40 000 vers Bruxelles, le reste vers une autre province).

Dans le même temps, la province attire plus de 40 000 travailleurs issus de Bruxelles et d'autres provinces.

À cela s'ajoutent les déplacements à l'intérieur de la province, qui sont évalués à 44 000.

**En pratique :**

<p style="text-align: center;"><b>SUR 10 PERSONNES HABITANT LE BRABANT WALLON</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>SUR 10 PERSONNES TRAVAILLANT EN BRABANT WALLON</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 travaillent dans le Brabant wallon</li> <li>• 4 travaillent à Bruxelles</li> <li>• 1 travaille dans une autre province wallonne</li> <li>• 1 travaille en Flandre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 habitent dans le Brabant wallon</li> <li>• 3 habitent dans une autre province wallonne</li> <li>• 1 habite à Bruxelles</li> <li>• 1 habite en Flandre</li> </ul>

**3) Évolution attendue pour les prochaines années :**

Cette évolution doit être appréhendée **sous différents angles** que sont la **création d'emploi**, les **moyens de transport** et les **réserves foncières** disponibles.

• **La création d'emploi**

Une des particularités du Brabant wallon est certainement d'être une province créatrice d'emploi. De nombreux parcs industriels s'y sont installés et développés au fil des ans (Nivelles, Braine-l'Alleud, Louvain-la-Neuve, Wavre, etc.).

La présence de l'UCL a permis également de créer des emplois très qualifiés, notamment dans le secteur pharmaceutique.

Cette situation de l'emploi plus favorable attire bien évidemment des travailleurs de Wallonie mais également de Bruxelles et de Flandre.

Si la croissance du nombre de déplacements est proportionnel à l'augmentation tant de la population que de l'emploi, on estime que l'accroissement quotidien des déplacements pourrait être de 43% d'ici 2030.

• **Les moyens de transport**

Une amélioration de l'offre de transports en commun, notamment en lien avec Bruxelles (ce que devrait apporter le futur RER) verra un nombre croissant de Bruxellois – plutôt aisés – quitter la capitale pour venir s'installer en Brabant wallon car il y fait « bon vivre » et on rejoint facilement Bruxelles en chemin de fer.

**Cette concentration de population autour des nœuds de communication aura – et a déjà – pour conséquence une augmentation des prix de l'immobilier.**

Deux grandes options peuvent s'envisager :

- soit créer du logement (mais pas uniquement) autour des points d'arrêt prévus
- soit créer du parking

On peut se poser la question des choix politiques qui seront posés par les communes qui verront s'accroître les flux voyageurs, suite au développement du RER. Jusqu'à présent, il semble que ce soit la seconde option qui soit privilégiée.

Notre avis : Privilégier la deuxième option de créer un milieu de vie de qualité en créant du logement autour des gares et en favorisant une plus grande utilisation du transport collectif (train, autobus, bus intramuros, etc.) et du transport actif (marche et vélo).

Privilégier une double mixité autour des nœuds de communication : mixité fonctionnelle (logement, bureaux, commerces) et mixité sociale en développant un habitat couvrant un large éventail de prix et qui prévoit du logement social.

- **Les réserves foncières disponibles**

Elles sont essentiellement présentes **dans l'est de la province**. Cet état de fait, lié à la hausse de l'immobilier sur le centre du Brabant wallon pousse toute une tranche de population à s'installer à l'est, ce qui provoque inévitablement une poussée à la hausse de l'immobilier ainsi qu'une saturation d'axes routiers non prévus pour une telle augmentation de trafic.

## **2. Quelles pistes de solutions ?**

On l'a vu, le nombre d'habitants en Brabant wallon ne cesse de progresser au cours des années. À ceux-ci s'ajoutent les navetteurs qui, bien que n'habitant pas la province, y viennent tous les jours pour travailler. À défaut de mesure, le développement immobilier risque bien de se faire essentiellement en milieu rural, dans l'est de la province, peu équipé en infrastructures collectives de transport en commun, mais aussi en constructions routières et en aménagement du territoire. En 2011, à la demande de l'ancienne majorité provinciale, un plan de mobilité provincial a été publié.

### **Ce plan propose 3 axes de développement :**

#### ***Axe 1 : articuler le développement territorial autour des systèmes de transport.***

Le rapport distingue 6 pôles à densifier en priorité : 2 pôles régionaux (Wavre + Ottignies-LLN – Braine-l'Alleud + Waterloo) et 4 pôles provinciaux (Nivelles, Rixensart, Tubize et Jodoigne).

Ces 6 pôles disposent de réserves de terrains non bâtis.

En valorisant ces réserves, on peut donc densifier les pôles de manière cohérente :

- Accueillir des activités créatrices d'emploi, notamment dans les services et l'équipement
- Favoriser l'implantation de logement
- Mixité des fonctions et mixité sociale
- Privilégier l'accès au transport public

Outre ces 6 pôles, la province dispose encore de **19 gares** autour desquelles existent aussi des **réserves foncières**.

#### ***Axe 2 : développer des alternatives à la voiture et maîtriser la croissance du trafic routier.***

Pour ce faire, le rapport définit un réseau optimal de transport public en tenant compte de l'importance des pôles d'habitat et d'activité.

Ce qui ressort également des rencontres du groupe-chantier, est la nécessaire interconnexion entre les différents types de transport public. Il a été aussi mis en avant la difficulté de concilier transport en commun et vélo alors que le développement important, ces dernières années, des vélos électriques permet d'envisager de manière différente ce type de moyen de déplacement. Or, en pratique, les gares restent souvent mal équipées.

#### ***Axe 3 : communiquer et assurer une bonne gouvernance des politiques de mobilité.***

Les auteurs de l'étude préconisent la mise en place d'une cellule de mobilité au niveau provincial.

En effet, il est essentiel que les efforts réalisés tant en matière de mobilité que de logement fassent l'objet de la meilleure **coordination possible**.

### 3. Quelques éléments de réflexion

Au vu de ces nombreux constats, ayant pris connaissance du plan de mobilité du Brabant wallon, quelques éléments de réflexion que le groupe-chantier veut mettre en avant :

À l'échelle provinciale et/ou communale :

- Favoriser l'**habitat dans les centres-villes** et villages, réhabiliter les logements inoccupés des centres
- Assurer une bonne **coordination des politiques** de mobilité, de logement et d'aménagement du territoire
- Favoriser la **mixité sociale** dans les centres-villes et villages en offrant des **logements accessibles** à tous les revenus, en y intégrant également du **logement social**
- Utiliser de manière pertinente et durable les réserves foncières disponibles autour des gares, des axes routiers et des centres-villes et villages plutôt que de construire de manière disparate et éparpillée
- Utiliser de manière pertinente et durable les infrastructures qui existent déjà en termes d'aménagement du territoire pour éviter des quartiers « résidentiels au milieu de nulle part » et délaissés par les travaux de voirie ou d'aménagement faute de moyens
- Le concept même de lotissements résidentiels « à la campagne » n'a plus d'avenir car il représente un coût gigantesque pour la collectivité
- Favoriser la **mobilité « douce »** : à vélo, à pied, en transport en commun. À l'intérieur d'une ville, assurer un transport gratuit intramuros
- Maintenir une **mixité fonctionnelle** des centres-villes et villages : logements, bureaux, services, écoles...
- La **distance** considérée comme « **convenable** » de **60 km** devrait être reconsidérée en temps de déplacement en transport en commun plutôt qu'en km.

### 4. Exemples de situations vécues ou relatées par les participants

- **Enseignement** provincial de Nivelles : un enseignant participant au groupe-chantier nous a fait part d'un certain nombre « d'effets collatéraux » à la suppression d'un **bus scolaire** mis à disposition des élèves : augmentation de l'absentéisme scolaire, phénomènes d'insécurité (racket, intimidation) qui se développent depuis l'arrêt du transport scolaire.
- **Déplacements à vélo** pour rejoindre une gare : outre un manque fréquent d'aménagements (pistes cyclables par ex.), il apparaît que les gares sont souvent mal équipées pour pouvoir y laisser son vélo sans risque de dégradation ou de disparition. Or, lorsqu'on voit l'engouement de plus en plus marqué pour le vélo électrique, on peut penser qu'un nombre croissant de navetteurs privilégiera à l'avenir ce moyen de déplacement pour se rendre à la gare.
- **Logements inoccupés** : un éducateur de rue met en avant le coût élevé du logement pour les jeunes alors qu'en parallèle un nombre important de logements restent vides. Amendes trop peu dissuasives pour les propriétaires qui spéculent en ne mettant pas en location des biens inoccupés.
- **Services publics pas toujours facilement accessibles** : à Nivelles par exemple, les locaux du Forem formation sont situés sur le zoning industriel, ce qui ne les rend pas nécessairement très accessibles.

## 5. Focus sur l'aménagement autour de la gare de Luttre

Le groupe-chantier s'est intéressé à l'aménagement autour de la gare de Luttre.

- Luttre se trouve sur un nœud ferroviaire important (Charleroi – Bruxelles – Anvers + La Louvière – Braine-le-Comte)
- En outre, plusieurs lignes de bus s'arrêtent également à cet endroit.

On a observé la construction d'un **nouveau quartier à moins d'1 km de la gare** (500 m via un tunnel piétonnier qui passe sous les voies).

On y trouve :

- des habitations très regroupées qui favorisent les usagers faibles
- un centre de formation
- une maison de repos pour personnes âgées
- d'anciens bâtiments industriels partiellement rénovés mais laissés à l'abandon

Suite à un contact avec l'échevin de l'urbanisme et du logement de la commune, nous avons pu retracer l'évolution de ce dossier :

- L'ensemble du complexe est bâti sur un ancien site d'activités industrielles ayant appartenu à la SNCB.
- Les logements déjà construits, ainsi que la maison de repos, sont neufs. Malheureusement, l'ensemble du quartier est le résultat du projet d'un promoteur immobilier. Il s'agit de logements qui ont donc été vendus à des particuliers et on n'y trouve pas trace de logement public. Les logements sont chers (exemple trouvé sur internet : une habitation de 100 m<sup>2</sup> habitables + garage vendue à 275 000 €).
- Le centre de formation est, quant à lui, installé dans un ancien bâtiment industriel réhabilité.

La commune a également d'autres projets à démarrer prochainement pour le reste du site, à savoir :

- Plusieurs grands ateliers (voir exemple sur la photo) ont déjà été partiellement rénovés en 2008, grâce, notamment, à des subsides européens. Les façades ont été nettoyées et des châssis neufs posés. Malheureusement, en 6 ans, on peut déjà constater un certain nombre de dégradations à ces bâtiments (fenêtres brisées par exemple). Ces ateliers devraient accueillir 24 logements sociaux.
- En outre, les ateliers, tant ceux déjà partiellement rénovés qu'un autre qui doit encore l'être complètement, accueilleront également une salle culturelle, des espaces de bureau, de commerce ainsi qu'un atelier rural.

Il sera bien entendu nécessaire d'attendre l'évolution de l'ensemble du projet pour pouvoir réaliser une analyse plus approfondie.

Néanmoins, il semble que cela puisse déboucher sur un exemple intéressant de rénovation industrielle qui :

- crée une mixité sociale (même si on peut regretter que la priorité ait été donnée à la construction de logements privés assez coûteux)
- crée aussi une mixité fonctionnelle (bureaux, centre de formation, commerces, espace culturel, artisanat)

- et tout cela à proximité d'un nœud de transport en commun important (tant train que bus)

Bibliographie :

- Plan provincial de mobilité – Brabant wallon  
*Orientations stratégiques pour garantir la mobilité provinciale*, nov. 2011
- *Le Brabant wallon en chiffres*  
Fondation économique et sociale du Brabant wallon, 2013
- *Le Brabant wallon : une province riche, une pauvreté ignorée*  
Vivre ensemble éducation, 2009
- *Les inégalités de revenus sur 10 ans : + 24%*  
Le Soir du 7 avril 2010
- *Le fil rouge du primo-arrivant en Brabant wallon*  
Forabra – Cepag , 2012



# **Groupe-chantier LOGEMENT, HANDICAP MENTAL ET SANTÉ MENTALE**

Animation : Habitat et Participation

## **Propositions**

- **Promouvoir de nouvelles formes d'accès à l'habitat pour les personnes en précarité (CLT, co-habitat, etc.)**
- **Réserver des logements pour ces personnes via les sociétés de logements sociaux et/ou via l'AIS du Brabant wallon**
- **Soutenir le développement d'un éventail de solutions accessibles et une modulation des approches en fonction des demandes spécifiques**
- **Encourager l'innovation en matière de lieux de vie pour personnes présentant un handicap mental ou des troubles psychiques, et ce financièrement et juridiquement (maintenir le montant de l'allocation sociale au taux d'isolé pour les personnes qui habitent dans leur famille ; assouplir les normes urbanistiques en les adaptant aux situations spécifiques des projets d'habitats solidaires ; rendre possible la défiscalisation des projets afin d'en assurer la pérennité)**

# Les lieux de vie des personnes présentant un handicap mental et/ou des troubles psychiques

*État des lieux, recommandations et exemples novateurs*



*« L'homme habite, et ainsi prend place parmi les humains. Pour cela, il lui faut un lieu où inscrire son corps, sa subjectivité, son histoire, sa citoyenneté.*

*Habiter, c'est mettre de soi en un lieu, ce qui est fort différent d'être logé. S'il ne peut habiter, l'homme ne peut prendre place et cela s'appelle aujourd'hui l'exclusion. L'aider à habiter, cela s'appelle lutter contre l'exclusion. »*

*Jean Furtos in Quelques aspects de la santé mentale concernant l'habitat dans l'accompagnement des personnes précaires, Santé conjugulée, avril 2009, n°48*

## Introduction

Ce document est le fruit du travail d'un groupe de réflexion et d'action réunissant des personnes touchées par la problématique : (ex)usagers, proches, membres de la famille et professionnels du secteur du handicap et de la santé mentale. Ces personnes se sont réunies autour de la thématique de l'accès à un habitat choisi et adapté à chacun. Ce document comporte trois grandes parties : une première explicitant les principaux constats et recommandations, une deuxième présentant quelques projets innovants en Belgique et enfin une dernière partie proposant les principales caractéristiques de l'« habitat idéal ».

Les personnes présentant un handicap mental ou des troubles psychiques, comme d'autres personnes en situation de précarité, connaissent une même difficulté, celle de trouver un

habitat qui soit choisi et dans lequel elles puissent être acteur et trouver le soutien nécessaire. Pourtant, la Belgique est un des premiers pays à avoir signé la Convention de l'ONU sur les droits des personnes handicapées. Cette convention énonce : « ... *Les États veillent à ce que les personnes handicapées aient la possibilité de choisir, sur la base de l'égalité avec les autres, leur lieu de résidence et de choisir où et avec qui elles vont vivre, et à ce qu'elles ne soient pas obligées de vivre dans un milieu de vie particulier...* ». Cette convention énonce bien le droit de choisir son logement et le droit de recevoir le soutien adapté qui rend ce choix possible. Appliquons-les !

Bien que les secteurs du handicap mental et de la santé mentale soient bien distincts et animés par des logiques propres, nous avons pris l'option de les associer afin de faire émerger des synergies et recommandations communes. En effet, les personnes présentant un handicap mental ou des troubles psychiques ont conjointement besoin d'un maximum de stabilité, notamment en matière d'habitat. Ces personnes doivent pouvoir compter sur une solution d'habitat de long terme adaptée à leur situation personnelle. Que leur habitat fasse soin sans être un lieu de soin. Et ainsi, éviter la répétition de crises dues à une instabilité ressentie qui leur fait violence. Trouver des lieux de vie stables et à long terme est en effet le meilleur moyen de diminuer les hospitalisations ou violences. Ces personnes devraient également pouvoir vivre à leur rythme sans stigmatisation. Elles doivent pouvoir être actrices de leur quotidien dans un cadre structuré et rassurant, même si elles sont dépendantes... Et enfin, il est primordial de rendre possible un accompagnement global et adapté à chaque personne quel que soit son lieu de vie !

### **Les principes de base qui guident nos recommandations**

- Le droit et l'accès au logement choisi en inclusion dans la société
- L'accès aux services adaptés afin de soutenir le maintien de la personne dans son lieu de vie
- Le soutien à la dynamisation des liens sociaux autour de la personne

### **vers la création de lieux de vie et d'habitats solidaires multiformes**

## **1. État des lieux et recommandations**

### **A. Inaccessibilité financière du logement**

*« On ne résout pas un problème avec les modes de pensée qui l'ont engendré ». (Einstein)*

#### **Constats**

- Le **coût du logement** en Région wallonne est trop élevé par rapport aux revenus des personnes bénéficiant d'un revenu de remplacement déjà limité.
- Certaines personnes se trouvent « bloquées » en institution ou en IHP faute de solution de logement. Ce qui empêche ainsi d'accueillir d'autres personnes qui en auraient plus besoin. Il est très difficile de trouver un lieu de vie pour des personnes ayant atteint leur maximum d'autonomie mais ne pouvant vivre seules, ou pour des personnes plus âgées. Même si elles ont la capacité de vivre seules, le prix des loyers dans notre région rend la transition vers l'autonomie difficile.
- Par ailleurs, la **stigmatisation** des personnes en difficultés psychiques ou porteuses d'un handicap est énorme et rend l'accès au logement privé très difficile.

#### **Recommandations**

- Promouvoir **de nouvelles formes d'accès à l'habitat** pour les personnes en précarité (CLT, co-habitat, etc.)
- **Réserver des logements** pour ces personnes via des sociétés de logements sociaux et/ou via l'AIS du Brabant wallon tout en formalisant un partenariat avec des services du secteur de la santé mentale et/ou du handicap mental.

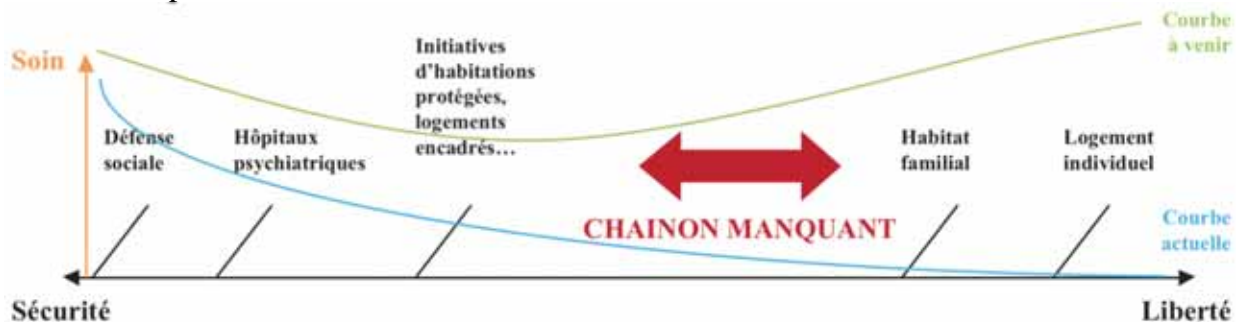
## B. Pénurie de logements et de lieux de vie adaptés

« On peut aussi bâtir quelque chose de beau avec les pierres qui entravent le chemin. »  
(Goethe)

### Constats

#### 1) Le chaînon manquant

Il existe un **chaînon manquant** parmi les offres d'hébergement pour les personnes en précarité (handicap mental et/ou souffrance mentale). En effet, entre les dispositifs très sécuritaires, proposant un encadrement et une offre de soins importants, et les dispositifs plus autonomes sans offre de soin et un accompagnement ponctuel minimal, il existe très peu de solutions adaptées !



Ce chaînon manquant est multiforme et s'insère dans la lignée des dispositifs suivants :

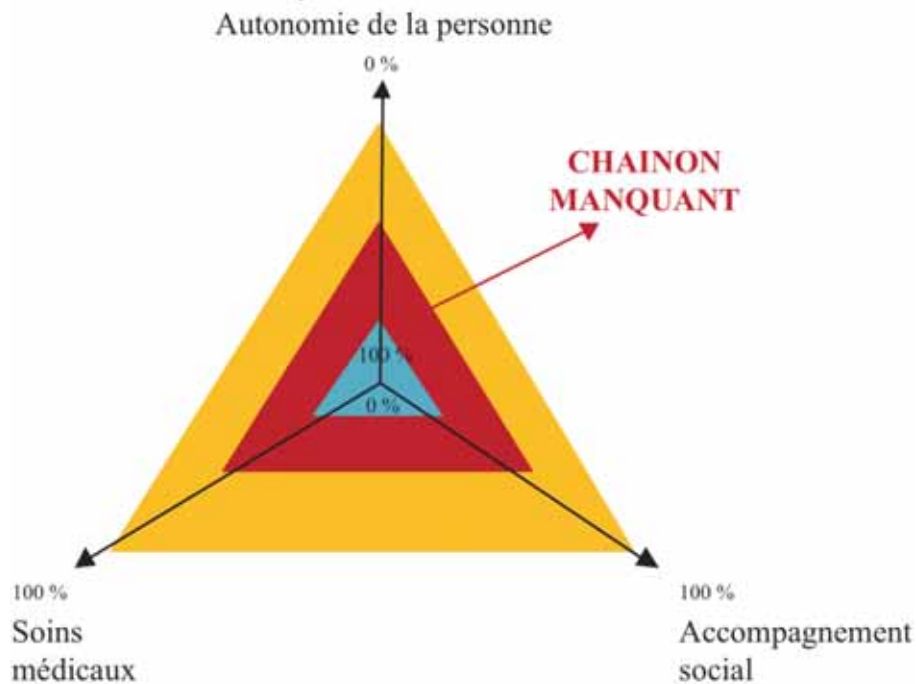
#### → Pour le secteur de la santé mentale

Services hospitaliers ↔ Initiatives d'habitation protégée ↔ Logement individuel

#### → Pour le secteur du handicap mental

Service Résidentiel pour Adulte (SRA)  
Service Résidentiel de nuit pour Adulte (SRNA)  
Service Résidentiel de Transition (SRT) } ↔ Logement individuel

Il s'agit de multiples chaînons manquants qui correspondent au triangle bleu ci-dessous, et dont la solution est à créer de façon individualisée :



Ce schéma représente la réalité telle qu'identifiée par le groupe de travail :

- **Triangle jaune** : Des possibilités de logement 'adapté' sont envisagées pour les personnes ayant une autonomie réduite, ayant un besoin important de soins médicaux et d'accompagnement social... Mais il n'existe pas de Maison de soin psychiatrique en Brabant wallon !!
- **Triangle bleu** : Par ailleurs, il semble que les personnes se situant au centre du schéma (triangle bleu), plus autonomes, ne trouvent pas facilement des logements leur permettant d'obtenir malgré tout quelques soins médicaux, un peu d'accompagnement social au logement et de conserver, en cas de rechute ou de difficulté, un lien avec un dispositif ou personne relais. De nombreuses personnes continuent à vivre dans leur famille ou connaissent des situations de mal logement par manque de logements accessibles et de soutien adéquat dans le long terme.
- **Triangle rouge** : De plus, entre les dispositifs très sécuritaires, proposant un encadrement et une offre de soins importants, et les dispositifs plus autonomes sans offre de soin et un accompagnement ponctuel minimal, il existe très peu de solutions adaptées !

## 2) *Le manque de place dans les solutions existantes*

Il existe trop peu de **logements adaptés** pour les personnes en précarité, présentant un handicap mental ou des troubles psychiques malgré l'éventail de solutions existantes :



Sitting du GAMP : Wallonie, Bruxelles le même combat !

- Il **manque des places adaptées** (de jour, d'hébergement et résidentiel) **dans les institutions**. À ce sujet, la Belgique a été condamnée le 29 juillet 2013 par le Comité européen des droits sociaux, suite à la réclamation collective du 13 décembre 2011 par la Fédération internationale des ligues des droits de l'homme. Cette réclamation pour

violation de la Charte sociale européenne faisait suite à toutes les actions entreprises depuis de nombreuses années par ces associations afin d'attirer l'attention des autorités sur la situation dramatique et inhumaine dans laquelle, faute de solution d'accueil, les personnes handicapées et de très nombreuses familles se trouvent.

- Il n'existe pas de Maison de soin psychiatrique en Brabant wallon ! Les patients sont donc obligés d'aller dans d'autres provinces pour trouver une institution de ce type. Une des nombreuses conséquences est l'inapplication de la Réforme de la santé mentale (Article 107) en Brabant wallon.

### *3) La difficulté pour les citoyens de créer des habitats solidaires pour leurs proches*

Une des difficultés majeures pour les citoyens est le **financement de l'accompagnement** (psycho-social et/ou éducatif) des personnes en situation d'handicap/de déficience mentale. Trop souvent, lorsque des subsides sont trouvés, ils ne permettent pas de créer des habitats solidaires où se côtoient une mixité de personnes, faute d'accompagnement adapté. Par ailleurs, les personnes présentant un handicap mental et vivant en famille ne bénéficient pas du budget alloué à l'accompagnement dont elles bénéficient en institution. Un budget équivalent pour les frais d'accompagnement devrait être alloué afin de garder une égalité entre personnes présentant un même type de handicap, ce qui pourrait aider les familles à créer des projets d'habitats solidaires.

#### **Recommandations**

- **Soutenir le développement d'un éventail de solutions** accessibles et une modulation des approches en fonction des demandes spécifiques :
  - places d'accueil et d'hébergement tout compris (all inclusive)
  - **petites habitations intégrées dans le quartier (logements inclusifs ou habitats solidaires)**
  - solutions de support à domicile ou courts séjours de répit ou d'urgence
  - accueil familial
  
- **Encourager l'innovation en matière de lieux de vie pour personnes présentant un handicap mental ou des troubles psychiques**, et ce financièrement et juridiquement en soutenant la recherche, la mise en place et la reproductibilité de modèles adaptés aux profils et besoins spécifiques. Pour cela :
  - **Maintenir le montant de l'allocation sociale au taux d'isolé** pour les personnes qui habitent dans leur famille, qui sont contraintes d'y rester ou d'y retourner. Et de même pour les personnes qui cohabitent (voir étude Habitat solidaire 2013 : <http://www.habitat-participation.be/habitat-solidaire.html> )
  - **Accorder des subsides structurels aux professionnels assurant l'accompagnement** psycho-social dans les projets citoyens, ainsi que l'accompagnement du collectif dans le cas d'habitats solidaires. L'Agence wallonne pour l'intégration des Personnes Handicapées (Awiph) pourrait subsidier du personnel pour l'accompagnement des personnes
  - **Assouplir les normes urbanistiques** en les adaptant aux situations spécifiques des projets d'habitats solidaires pour personnes présentant un handicap ou des troubles psychiques
  - **Augmenter les moyens des professionnels** (tels que les Associations de Promotion du Logement (APL)) afin d'augmenter l'offre d'accompagnement des citoyens dans la mise en place de lieux de vie pour personnes en souffrance mentale

- **Rendre possible la défiscalisation des projets afin d'en assurer la pérennité** (réduction des droits d'enregistrement, du précompte immobilier, etc.)
- **Multiplier les subsides pour les initiatives citoyennes** via la mise en place régulière d'appels à projets
- **Sensibiliser** les Associations de promotion du logement et les Agences immobilières sociales à la problématique du manque de lieux de vie pour les personnes en précarité ainsi que sur leur rôle à jouer dans ce domaine
- **Sortir d'une logique de production quantitative** et soutenir les projets pilotes et assurer leur reproductibilité
- **Augmenter les subsides pour le développement de « logements encadrés novateurs »** tels que soutenus actuellement par l'Awiph tout en veillant à diversifier les publics visés par ces initiatives
- **Permettre aux Initiatives d'habitations protégées (IHP) de transférer la gestion (vers AIS, APL, SLSP)** de leurs maisons une fois le collectif suffisamment autonome. Il est en effet important pour les habitants de conserver les liens existants avec leurs colocataires ainsi qu'avec leur quartier. L'organisme de prise en gestion pourrait par exemple racheter le bâtiment afin de permettre à l'IHP de créer une nouvelle maison
- Les enveloppes budgétaires liées à la Réforme de la santé mentale devraient être directement attribuées à la création de lieux de vie novateurs et non déduites des services existants

### C. Précarisation des proches et manque de reconnaissance de ceux-ci

#### *Constats*

« Une personne handicapée... c'est une famille handicapée. » (Bernard Riat)

Ce déficit de logements adaptés a des **conséquences lourdes tant pour le développement de la personne que pour son entourage** : fatigue et perte d'emploi pour les parents, précarisation et paupérisation familiale, perte du temps parental disponible pour la fratrie, effondrement du réseau social, vie profondément déstabilisée... Les aidants proches jouent un rôle crucial en fournissant souvent la grande majorité des soins que nécessitent les personnes présentant un handicap mental et/ou des troubles de la santé mentale. Alors que le nombre de personnes en situation de dépendance est en augmentation constante, la fonction de l'aidant proche n'est pas suffisamment reconnue en Belgique. Ainsi, ces personnes ne reçoivent aucun soutien pour faire face à des charges familiales accrues et pour continuer à mener leur vie. On constate un appauvrissement des aidants proches dû aux difficultés de concilier horaire professionnel et prise en charge des personnes dépendantes.

#### *Recommandations*

« Arrêtons de pénaliser la solidarité ! »

- **Maintenir le montant de l'allocation sociale au taux d'isolé** pour les personnes qui habitent dans leur famille, qui sont contraintes d'y rester ou d'y retourner, et de même pour les personnes qui cohabitent (voir étude Habitat solidaire 2013 : <http://www.habitat-participation.be/habitat-solidaire.html> ).
- **Assurer une reconnaissance morale et financière** des aidants proches notamment en permettant aux aidants proches d'obtenir un statut leur ouvrant des droits similaires au congé parental, une flexibilité au travail, une assimilation de la période passée auprès de leur proche dans le calcul de la pension, la dispense de recherche d'emploi durant cette même période si l'aidant proche est au chômage, etc.

## D. Manque de transversalité

### *Constats*

- **Les politiques de logement et d'action sociale sont cloisonnées** : le Logement subventionne les briques et l'Action sociale les personnes. Ce cloisonnement est au détriment des acteurs de terrain mais aussi des personnes amenées à utiliser ces dispositifs. Il provoque une grande complexité administrative qui est difficilement appréhendable par les personnes et les familles bénéficiaires que les administrations ont comme fonction de servir. Ce cloisonnement ne favorise pas non plus la reconnaissance et le financement de l'accompagnement social en matière de logement.
- Le groupe de travail déplore l'isolement, **l'absence de synergies**, d'échanges, de concertation et l'absence de canal de communication entre secteurs.

### *Recommandations*

- Favoriser dans l'immédiat la **transversalité intra-administrative** entre différents niveaux de pouvoirs (le Logement, le Social, l'Awiph, la Santé, etc.) et domaines d'intervention afin d'éviter les blocages et les contradictions (à défaut d'une simplification et centralisation) en vue d'une plus grande concertation.
- La prise en charge des problèmes de santé mentale ne peut se faire que dans un cadre **pluridisciplinaire et intersectoriel**.

## E. Manque de visibilité globale

### *Constats*

**Procrastination et manque de diffusion des études** réalisées révélant l'état des lieux des demandes des personnes présentant un handicap mental ou une déficience mentale.

### *Recommandations*

- **Diffusion immédiate des études** réalisées
- **Élaboration d'un plan stratégique en partenariat avec le public concerné** (personnes handicapées, personnes en souffrance psychique, famille, entourage et professionnels engagés)
- Mise en pratique de ce plan

## F. Sur l'accompagnement

- **Manque de souplesse et de flexibilité**

Dans la majorité des institutions, l'organisation du travail et les règlements mis en place privilégient la **division du travail** au détriment de la création d'un lieu de vie inclusif respectueux de la personne humaine et des liens sociaux.

### *Recommandation*

Valoriser toutes les compétences des professionnels et des bénévoles en remettant en place des espaces de liberté et de créativité.

- **Choix de l'accompagnement médical ou psychosocial individuel adapté**

Donner une liste d'adresses en fonction de l'étiquette du handicap est insuffisant pour permettre aux personnes et leurs familles de se renseigner et de choisir le lieu de vie qui convient. Remplir des dossiers et attendre des années qu'une place se libère quelque part – peu importe où – pour ensuite espérer être choisi, n'est pas une solution digne.

### **Recommandations**

- L'accompagnement devrait être choisi par la personne et ses référents (famille, représentants légaux).
- L'accompagnement doit pouvoir être extérieur au lieu de vie choisi par la personne tout en continuant à travailler en collaboration avec l'accompagnement mis en place par les lieux d'accueil.

## **2. L'habitat solidaire idéal...**

**Serait inclusif, accueillant, déstigmatisant, ouvert à tous et choisi ! L'habitant en est l'acteur principal !**

L'habitat solidaire ne peut être idéal que s'il tient compte des spécificités des personnes qui y habitent. Nous avons tenté de définir quelques caractéristiques qui le distinguent des solutions existantes par ailleurs. Voici les résultats de cet exercice.

L'habitat solidaire 'idéal' pour personnes présentant un handicap mental ou des troubles mentaux se caractérise par :



- un habitat qui comporte un espace privatif pour le repos et l'intimité, et des espaces partagés
- un habitat qui est accessible à tout public d'un point de vue architectural
- un habitat proche des transports publics
- un habitat proche de la nature, intégré au tissu urbain local
- une architecture eurythmique qui inspire la sérénité en utilisant les courbes et profitant des bienfaits de la lumière



- un petit nombre de personnes présentant un handicap mental et/ou des troubles psychiques, intégrées à un plus grand nombre de personnes afin de créer un groupe hétérogène, varié, où l'on entretient des liens de solidarité. Le nombre d'unités peut varier en fonction des projets. Par exemple : pour la dimension familiale, 1 à 2 personnes présentant un handicap mental ou une maladie mentale cohabitant avec 3 à 4 « ménages solidaires ». Il est aussi possible de créer des projets plus importants : Un

ensemble de 30 unités subdivisé en sous-groupes de 5. L'idée est de créer un habitat ouvert à tous dans un esprit de réciprocité.

- la mixité des habitants (sociale, d'âge, de genre, de handicap ou pas, culturelle, de statut, etc.)
- un environnement social bienveillant soucieux du bien-être de chaque personne
- des habitants qui se sont choisis en fonction de leurs affinités et complémentarités

### Accompagnement

- l'accompagnement qui devrait être assuré par des professionnels et des « personnes solidaires ». Il devrait donc y avoir au moins un personne/ménage solidaire dans l'habitat solidaire.
- l'accompagnement professionnel qui doit être personnalisé et réalisé par du personnel formé
- l'accompagnement qui devrait être basé sur le style de vie de chaque personne tout en veillant à entretenir des liens avec l'extérieur
- l'accompagnement par les professionnels qui devrait être stable dans le temps (avoir lieu même pendant les périodes de congé)

### Durée

- le foyer de la personne ; elle doit pouvoir compter sur son lieu de vie à durée indéterminée
- un projet pérenne, dont l'objet social soit clairement défini dans une forme juridique appropriée (telle que la fondation par exemple) et porté par un partenariat multi-acteurs (commune, AIS, institution, etc.). Il est tout aussi important de garder le projet « vivant » (non institutionnel)
- une charte qui doit être envisagée avec les habitants dès le début du projet
- des réunions régulières qui doivent avoir lieu avec les habitants et les accompagnateurs afin que le projet évolue avec les personnes
- des habitants qui portent une attention à la communication, au respect de l'autre ; qui veillent à accueillir le vécu émotionnel de chacun dans un cadre bienveillant et sécurisant pour chacun. Une pièce peut être prévue pour exprimer la violence
- une période d'essai qui est nécessaire afin d'évaluer l'adéquation entre la nouvelle personne accueillie et le projet, entre la nouvelle personne accueillie et les cohabitants

### Ouverture à l'extérieur

- des habitants qui participent à des activités extérieures tout public. Parallèlement, l'habitat solidaire est ouvert à des personnes extérieures pour certaines activités internes

### Activités

- des habitants qui doivent pouvoir s'intégrer, s'ils le souhaitent, dans des projets d'économie sociale
- des activités valorisantes qui sont proposées sans être imposées ; elles permettent aux habitants de se connaître
- des activités qui permettent également de nouer des contacts sociaux avec l'extérieur et de décroquer la société
- la valorisation de la participation citoyenne des habitants

### **3. L'habitat solidaire idéal existe et il est multi-forme**

Quelques initiatives voient le jour, souvent après un travail combinant les forces de proches et d'associations, sur une très longue durée.

#### **A. Voici quelques exemples en Brabant wallon :**

##### **Le Val des Coccinelles à Rixensart**

Le Val des Coccinelles est un habitat groupé de 15 logements loués exclusivement à des personnes adultes avec un handicap léger à modéré reconnu par l'AWIPH (Agence wallonne pour l'intégration des personnes handicapées). Ce projet d'initiative parentale a été possible après 10 ans de recherche de fonds et de partenaires, grâce au CPAS de Rixensart, à la Commune de Rixensart, à la société de logement public Notre Maison et à la Région wallonne. Concrètement, chaque habitant dispose d'un studio privé et d'espaces communs (cuisine, salle commune, jardins, etc.). Au niveau juridique, le terrain a été cédé sous forme de bail emphytéotique. L'asbl Le Val des Coccinelles a été mise sur pied afin de réaliser l'accompagnement psycho-socio-éducatif. Cette asbl se dynamise au travers de méthodologies spécifiques d'accueil, d'accompagnement du projet de vie, de participation des bénéficiaires et d'évaluation du service.

##### **Agapè à Louvain-la-Neuve**

Au cœur du quartier de l'Hocaille à Louvain-la-Neuve, une maison familiale et chaleureuse, *Béthanie*, est habitée par des personnes « extra & ordinaires ». L'objectif est de soutenir quatre adultes en situation de handicap mental léger et modéré dans leur projet de vie. Les habitants de *Béthanie*, tous jeunes adultes, ont leurs propres activités de jour. Chacun s'y rend de façon autonome (à pied, en bus, en train) et revient à la maison le soir. Le soir au retour des activités, un éducateur est présent pour la préparation des repas, l'accompagnement dans les tâches ménagères, dans la gestion budgétaire et administrative.

##### **Côte-à-Côte à Louvain-la-Neuve**

L'asbl Côte-à-Côte a l'ambition de construire, aménager et faire fonctionner un habitat destiné à de jeunes adultes, Infirmes moteurs cérébraux (IMC). Ce projet permettra l'autonomie, les choix de vie de ses habitants et des échanges bénéfiques avec les personnes valides. Le bâtiment, actuellement en cours de construction, permettra de loger 14 à 16 personnes dans la répartition suivante : 5 chambres pour des personnes présentant un handicap moteur sévère, 2 chambres pour étudiants dont 1 Erasmus handicapé, des espaces de vie communautaires : salon, salle à manger, zone de lecture ou d'informatique, grande cuisine conviviale, 3 flats supervisés et indépendants pour des personnes handicapées semi-autonomes, 2 appartements destinés à des aidants.

### **La Maison de l'Herbatte à Wavre**

L'asbl Coup de pouce à l'avenir a pour but de mettre à la disposition d'adultes présentant un handicap mental, des logements situés dans la province du Brabant wallon. Ces logements doivent être adaptés au type de handicap de la personne concernée et permettre son inclusion (intégration) dans la société, notamment grâce à un encadrement assuré par du personnel professionnel et motivé. La Maison de l'Herbatte est un lieu d'apprentissage à l'autonomie pour des jeunes majeurs : on y développe leurs capacités à se prendre en charge afin de les préparer à leur futur lieu de vie, en tenant compte de leurs spécificités propres.

### **Alodji à Céroux-Mousty**

Alodji est un cohabitat au sein duquel chaque habitant aura son logement personnel pour y vivre en toute autonomie. Les partenaires de cette initiative originale de co-création sont : pour les familles (Similes BW), pour les usagers en santé mentale (Psytoyens), pour les soignants (SSM Entre Mots). Alodji vise à proposer 11 logements dignes, adaptés, accessibles financièrement et à faible consommation énergétique. Il s'agit d'une forme d'habitat groupé se situant entre le logement collectif et le logement individuel. En effet, un espace polyvalent et commun se situe au rez-de-chaussée. Les habitants bénéficient d'une attention bienveillante, soucieuse de leur garantir stabilité, sécurité, facilité d'accès aux soins et ouverture sur leur environnement.

Alodji est un lieu de vie et n'est pas un lieu de soin.

### **Aloé Vera, initiative citoyenne à Court-Saint-Étienne**

Maison communautaire qui vise à accueillir toute personne qui souhaite ne pas vivre seule.

## **B. Voici également quelques exemples en Belgique :**

### **Eben-Ezer à Tertre**

L'association Eben-Ezer a pour objet l'accueil de personnes présentant des troubles psychiques. Petit à petit, le projet a grandi autour du double objectif de sortir des personnes des hôpitaux psychiatriques afin de leur proposer un milieu de vie familial et de contribuer à la déstigmatisation de ces personnes. Aujourd'hui, 2 maisons accueillent 22 personnes sortant de l'hôpital, tandis que 4 petites maisons accueillent 28 personnes en pré-autonomie. La Fondation Joseph Lazzari a été créée afin d'encourager la participation citoyenne et le soutien de la citoyenneté des (ex)-habitants. Ce projet de psychiatrie citoyenne fait partie du réseau IAF dont l'objectif est de lutter contre l'exclusion des personnes souffrant de troubles psychiques et sociaux. La mission du réseau IAF est d'assurer la reproduction sur le territoire national et international de lieux d'accueil et de vie reposant sur le même concept que la maison pilote basée à Besançon.

### **Les Pilotis à Bruxelles**

L'association Les Pilotis a pour but de mettre à disposition des maisons d'habitation communautaires adaptées à de jeunes adultes peu autonomes porteurs d'un handicap mental éventuellement associé à un handicap moteur. Une priorité est donnée aux personnes dites de grande dépendance. Chaque maison peut accueillir 5 à 6 habitants en situation de handicap dont l'accompagnement est assuré par une équipe de professionnels renforcée par une équipe de volontaires. Un appartement indépendant situé au dernier étage de chaque maison peut accueillir 2 à 3 locataires volontaires.

### **Oikonde à Leuven**

Oikonde Leuven asbl (1969) est reconnu par l'Agence flamande pour les personnes handicapées comme service de placement familial pour adultes handicapés. Oikonde fournit des conseils de logement pour les personnes handicapées et ce, avec de nombreux bénévoles et des familles. Oikonde propose et accompagne différentes formules de logements qui visent toutes à maintenir la personne handicapée en lien avec des personnes extérieures (logement autonome avec le soutien d'une famille vivant à proximité, maison communautaire, logement familial, etc.).

### **Widar à Merksplas**

Dans le village de la communauté Widar vivent six familles. Une « famille » se compose d'un employé membre de la famille, un animateur supplémentaire et un groupe de sept résidents. Toutes ces personnes vivent sous un même toit. Un travail de jour est proposé aux résidents (boulangerie, maraîchage, tissage, tenue du magasin biologique, etc.). Chaque personne dispose de sa propre chambre. L'objectif principal est l'apprentissage du « vivre ensemble » à travers la philosophie Steiner. Les résidents peuvent faire leur nid dans la sécurité d'une ambiance familiale.



# LE RÉSEAU BRABANÇON POUR LE DROIT AU LOGEMENT (RBDL)

Une initiative de la coordination de l'éducation permanente du Brabant wallon et du Centre culturel du Brabant wallon

## HISTORIQUE

La thématique du logement a été abordée par la Coordination des organismes du Brabant wallon à partir de 2003.

Des actions publiques ont été mises en place en juin 2004, à Tubize et à Ottignies. Elles **combinaient des réalisations artistiques** par des publics qui en sont généralement les plus éloignés, **avec la rédaction d'une charte sur le logement et un débat public** incluant des décideurs de la question de l'accès au logement (responsables politiques locaux, provinciaux, directeur de la Société wallonne du logement, etc.). Des publics des organismes d'éducation permanente de l'Est et du Centre de la province ont réalisé des photographies et l'exposition de celles-ci. À l'Ouest, des personnes (principalement issues des formations de Lire et Écrire Brabant wallon) ont monté, avec le soutien d'un comédien et metteur en scène professionnel, une pièce de théâtre présentée à Tubize et à Ottignies.

La charte interpellait les parties prenantes (décideurs politiques, acteurs associatifs, citoyens, etc.) sur les thèmes suivants :

- le manque de logements accessibles en Brabant wallon
- la discrimination à l'accès
- le mauvais équipement de certains logements (y compris publics)
- les problèmes de mobilité
- le manque d'information concernant la législation en matière de logement
- le manque de liens sociaux et de solidarité de proximité

En 2005, les signataires de la charte ont été ré-interpellés sur leurs actions concrètes depuis leur signature et de nouveaux signataires se sont manifestés.

En mai 2006, une table ronde a été organisée, visant **la mise en place d'une plate-forme pour l'accès de tous au logement.**

Celle-ci s'est structurée autour du regard réflexif de Luc Carton, d'ateliers d'échanges et d'une mise en commun.

L'idée d'une plate-forme agissante sur la question de l'accès au logement émerge progressivement.

À partir de 2009, la Coordination des organismes d'éducation permanente se donne pour objectif de mettre en œuvre un projet de sensibilisation à la question du logement en Brabant wallon.

En 2010, dix associations d'éducation permanente ont constitué et animé **des groupes de parole** réunissant une centaine de participants vivant les difficultés d'accès au logement en Brabant wallon.

Les témoignages et propositions récoltés ont été confrontés au regard de spécialistes lors du **forum « Habiter en Brabant wallon, pour qui ? »**, le 17 décembre 2010.

À l'été 2011, **des œuvres de Catho Hensmans, reprenant des cris du cœur des participants aux groupes de parole**, ont été exposées dans le cadre du spectacle « Des cailloux et des pommes » au Château des Cailloux à Jodoigne.

En 2012, les associations partenaires réalisent le 24 septembre, l'**opération « Une place pour toit »** à Louvain-la-Neuve. Des familles installent leurs appartements de plein air sur la Place de l'Université, puisqu'il est impossible de trouver un logement accessible en Brabant wallon. Cet événement ludique et artistique avait pour objectif de remettre, à trois semaines des élections communales et provinciales, la question de l'accès au logement en Brabant wallon au cœur des préoccupations des listes et programmes politiques. Force a été de constater que la très grande majorité des listes électorales, contrairement à la campagne de 2006, a inclus le sujet de l'accès au logement dans ses intentions.

**Le site [www.rbdl.be](http://www.rbdl.be) est alors ouvert et appel est lancé aux associations pour rejoindre le réseau.** Il comprend, entre autres, l'état des lieux, commune par commune, de la situation de l'accès au logement en Brabant wallon en 2012 et les réponses des listes candidates aux élections communales et provinciales quant à leurs intentions sur cette même problématique.

En 2013, **les chantiers du logement** sont ouverts, le site est rénové et, le 17 décembre, se tiennent « **Les Assises du logement en Brabant wallon** ».

## LES MEMBRES DU RBDL

### **C.A.L. – Laïcité Brabant wallon**

Rue Lambert Fortune, 33 - 1300 WAVRE - 010 22 31 91 - paul.knudsen@laicite.net

### **C.R.A.B.E.**

Rue Sergent Sortet, 23 A - 1370 JODOIGNE - 010/81 40 50 - jean.delespesse@crabe.be

### **Centre régional d'Intégration (CRIBW)**

Rue de l'Industrie, 17A - 1400 NIVELLES - 067 33 15 69 - info@cribw.be

### **Centre culturel du Brabant wallon**

Rue Belotte, 3 - 1490 COURT-SAINT-ÉTIENNE - 010 62 10 39 - v.wattiez@ccbwb.be

### **Équipes populaires**

Bd Fleur de Lys, 25 - 1400 NIVELLES - 067 21 89 91 - brabant-wallon@equipespopulaires.be

### **Femmes Prévoyantes Socialistes**

Rue Saint-André, 20 - 1400 NIVELLES - 010 24 37 24 - anne.gerard@mutsoc.be

### **FORABRA**

Rue du Géant, 4 - 1400 NIVELLES - 067 64 60 06 - benoit.blondeau@fgtb.be

### **GSARA**

Boucle des Métiers, 21/8 - 1348 LOUVAIN-LA-NEUVE - 010 45 34 27 - monique.deveen@gsara.be

### **Habitat et Participation**

Place des Peintres, 1/4 - 1348 LOUVAIN-LA-NEUVE - 010 45 06 04 - l.braet@habitat-participation.be

### **Inform'Action**

Bd des Archers, 8 - 1400 NIVELLES - 067 21 86 56 - secretariat@informaction.be

### **Lire & Écrire Brabant wallon**

Boulevard des Archers, 21 - 1400 NIVELLES - 067 84 09 46 - 067 28 76 60 - nathalie.kother@lire-et-ecrire.be

### **MOC – CIEP**

Bd Fleur de Lys, 25 - 1400 NIVELLES - 067 21 89 91 - thierry.toussaint@ciepbw.be

### **PAC Brabant wallon**

Place Bosch, 24 - 1300 WAVRE - 010 23 21 33 - philippe.martin@pac-brabantwallon.be

### **Vie Féminine**

Bd des Archers, 85 - 1400 NIVELLES - 067 84 13 75 - responsable-brabant-wallon@viefeminine.be

### **Contact RBDL**

#### **Réseau brabançon pour le droit au logement**

Centre culturel du Brabant wallon

Rue Belotte, 3 - 1490 COURT-SAINT-ÉTIENNE

Tél : 010 62 10 39 - Fax : 010 61 57 43 - [info@rbdl.be](mailto:info@rbdl.be)

[www.rbdl.be](http://www.rbdl.be)

