

Habitat des seniors

Vers des formules adaptées aux besoins de chacun

Habitat des personnes vieillissantes :
les « 10 commandements » ou questions-clés

03

Logements-supports et avancée en âge :
concept, exemples et typologie

09

L'habitat groupé autogéré pour personnes âgées :
les ambiguïtés du « pouvoir d'être vieux »

16

Dépendance et habitat durable : apports
méthodologiques des dépendances précoces

20



Le 27 septembre 1999, Michel Daerden, alors Ministre wallon du Logement, est à Kuopio en Finlande pour représenter la Belgique lors d'une réunion européenne. La thématique de la rencontre, « Le logement des personnes âgées », lui donne l'occasion de mettre en évidence les initiatives prises dans les trois régions du pays. En clôture de son intervention¹, le Ministre évoque « *de nouvelles pistes rencontrant le souhait des personnes valides ne désirant pas demeurer en maison de repos* ». Il cite ainsi les « *maisons communautaires* » encore au stade de projets-pilotes « *dans lesquelles les résidents (...) trouvent (...) une solution non seulement à leur problème de solitude et d'isolement mais aussi, le cas échéant, à leur impression d'inutilité sociale* ».

Le 15 juin 2015, un groupe de parlementaires wallons dépose un projet de résolution visant à permettre le maintien à domicile des seniors par le développement du « logement kangourou »². Les députés demandent notamment au Gouvernement wallon « *d'étudier la possibilité d'arrêter un label « logement kangourou » qui reconnaît ce type de logements comme un projet de vie qui permet d'entretenir ou de créer la solidarité entre les générations en faisant vivre sous le même toit, mais moyennant deux espaces de vie indépendants, un senior et un jeune ou une famille* ».

Ces deux balises temporelles permettent de poser le cadre de la réflexion qui nous servira de fil conducteur : une époque pas si lointaine où le Ministre du Logement appelait de ses vœux de nouvelles formes d'habitat communautaire et le présent où la demande d'évolution se veut plus explicite mais pas nécessairement rencontrée pour autant. Comme chacun sait, le vieillissement de la population est une tendance de fond dans le monde occidental. D'après le Bureau fédéral du Plan, la proportion de la population de personnes âgées de 65 ans et plus en Wallonie devrait passer d'ici 2050 de 17,2 % à 24,4 %. Il convient dès lors d'affronter ce défi en intégrant une donnée constante dans le chef des personnes concernées : l'immense majorité d'entre elles souhaitent rester dans leur habitation le plus longtemps possible.

Le dossier « **Politique du logement** » de ce numéro démarre avec un article de **Pascale Thys**, de l'asbl Habitat et Participation, qui nous emmène dans un tour de Wallonie, et d'ailleurs, des formules d'habitat pour les personnes vieillissantes qui ont émergé ces 10 ou 15 dernières années. Loin d'être un catalogue disparate, son approche se structure autour de 10 questions-clés allant du « sentiment d'utilité sociale » au « coût abordable ». Cet article peut se lire à deux niveaux : le lecteur pressé s'attachera au corps du texte tandis que celui qui souhaite en savoir plus sur les expériences évoquées pourra se plonger dans les notes de bas de page.

A la suite de cet article, on trouve plusieurs contributions de chercheurs. Rassurez-vous, cher lecteur, ceux-ci ont veillé à accoler aux analyses conceptuelles, la description d'habitats exemplatifs et/ou le relevé de témoignages. **Olivier Masson** et **Damien Vanneste**, respectivement des universités catholiques de Louvain-la-Neuve et de Lille, ont réalisé un travail d'inventaire des formes de logements qui supportent l'interdépendance et l'autonomie des seniors. A la suite de leur étude, ils nous livrent une contribution en deux temps. La première partie explore le concept de « logement-support » et identifie les « supports » qui permettent de soutenir les existences de chacun. Rapporté à la réflexion sur l'habitat des seniors, il importe que « *le support reste latéral et invisible dans l'interdépendance* » et non pas stigmatisant pour son occupant. Dans un deuxième temps, les auteurs analysent deux exemples de logements collectifs, l'un aux Pays-Bas et l'autre en Suisse. **Cécile Rosenfelder**, de l'Université de Strasbourg, nous entretient des ambiguïtés du « pouvoir d'être vieux ». Sans remettre en cause les nouvelles formes d'habitat permettant aux seniors de vivre en autonomie tout en s'inscrivant dans un projet collectif, l'auteur prévient : la valorisation de l'autonomisation des seniors comme étant la solution miracle du « Bien vieillir » a pour effet de culpabiliser ceux qui ne sont pas capables d'autonomie et de donner une bonne raison aux pouvoirs publics de se désinvestir ou à tout le moins de s'investir différemment dans le domaine de l'aide aux personnes âgées. A méditer... Enfin, **Stéphanie Cassilde**, du Centre d'Etude en Habitat durable, sort du cadre du logement des seniors pour s'intéresser à deux expériences d'hébergement de personnes en minorité prolongée, c'est-à-dire des personnes jeunes ou moins jeunes en état de dépendance parce qu'elles sont touchées par un grave problème de santé. Les institutions concernées sont logées en Wallonie et en Alsace et partent du postulat « *qu'une vie vaut la peine d'être pleinement vécue et investie quelle que soit la situation de dépendance* ». Dans le cadre de cette « documentation », selon les termes de l'auteur, elle plaide pour que les enseignements tirés de ces deux expériences éclairent autrement la problématique de la dépendance des majeurs vieillissant.

Entre ces différents articles, viennent se glisser trois contributions aux formats plus courts comme autant de focus sur des bonnes pratiques. **Geneviève Rulens**, du Fonds du Logement de Wallonie, fait le bilan du « prêt intergénérationnel » finançant des travaux destinés à aménager un logement familial en vue d'accueillir un parent âgé d'au moins 60 ans. **Nicolas Cordier**, Directeur-gérant de la Société de Logements « Notre Maison », est interrogé sur la création de la première résidence Abbeyfield de type public inaugurée l'an passé à Perwez. Tandis que **Daniel Pollain**, Porte-parole de la Société wallonne du Logement, relate des expériences en matière d'accompagnement des seniors dans le logement social québécois, lesquelles pourraient bien nous inspirer.

Dans la suite des rubriques, on se réjouira de retrouver les « regards sur le passé » de **Jean-Michel Degraeve**. Il y aborde la façon dont le logement public essaie de répondre

depuis près d'un siècle aux besoins spécifiques des personnes âgées. Les questionnements et les solutions préconisées au fil du temps demeurent d'actualité. **Alexandra Nafpliotis**, architecte à la DGO 4, analyse de façon détaillée les processus architecturaux et normatifs inhérents à la conception de la première Résidence-services sociale à Jambes, « **Projet** » porté par le CPAS de Namur et la Société de Logements « Le Foyer Jambois ». Au niveau « **International** », **Julien Dijol**, de l'association Housing Europe, répond à la question de savoir comment le logement public fait face au défi du vieillissement de la population à l'échelle européenne.

Avec une contribution cosignée par **Luc Tholomé** et **Nicolas Bernard**, la rubrique « **Jurisprudence** » donne un large aperçu de l'arrêt du Conseil d'Etat du 10 décembre 2015 annulant en partie la possibilité de demander une majoration de loyer pour chambre(s) excédentaire(s) dans le logement social. Cette disposition de 2014 fait suite à une longue série de mesures visant à libérer des logements devenus trop grands pour leurs occupants — le plus souvent des locataires âgés — au profit de ménages avec enfants. On lira également avec intérêt la contribution de **Christophe Thiebaut**, avocat et chargé de cours à l'UCL, consacrée aux enseignements à tirer de certains arrêts récents du Conseil d'Etat sur les relations entre les polices spéciales de l'urbanisme et du logement en matière de petits logements. On y trouvera le prolongement de réflexions qui figuraient dans le numéro 2 de 2015. Enfin, à la suite de la rubrique « **Publication** », **Marie-Noëlle Anfries**, présente la deuxième édition des Chiffres clés du logement, réalisée par le Centre d'Etudes en Habitat Durable (« **Etudes et rapports** »).

Le lecteur a entre les mains un numéro focalisé sur les relations entre le logement et le vieillissement de la population. C'est une thématique importante mais certes il y en a d'autres, qui ont été et seront encore évoquées dans d'autres numéros des Echos : c'est notamment le cas de la réforme des baux d'habitation qui devrait connaître d'importants développements au cours de l'année 2016 et sur laquelle nous devrions être amenés à revenir ultérieurement. Au moment de mettre la dernière main à cet avant-propos, le Moniteur belge du 11 mars 2016 vient ainsi de publier le décret du 3 mars 2016 visant à réaliser un saut d'index des loyers³. C'est la concrétisation d'une mesure annoncée depuis quelques mois et qui sans nul doute suscitera des commentaires en sens divers. Bonne lecture donc et au prochain numéro !

Michel Grégoire, Inspecteur général ff
du département du Logement (SPW-DGO 4)
et **Sébastien Fontaine**, rédacteur en chef

¹ Le discours prononcé par le Ministre est accessible sur le site internet de la DGO 4 : http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/logement/logement_euro/Pages/Actualite/daerdenW.htm

² La proposition de résolution déposée par les députés Leal-Lopez, Arens et Fourny est accessible sur le site du Parlement wallon : http://nautilus.parlement-wallon.be/Archives/2014_2015/RES/237_1.pdf

³ Informations disponibles sur la page http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/Log/DwnLd/Location/saut_indexation.pdf

HABITAT DES PERSONNES VIEILLISSANTES

Les « 10 commandements » ou questions-clés

Par Pascale THYS*

Voilà plus de 20 années qu'Habitat et Participation¹ réfléchit et soutient des projets d'habitat pour personnes vieillissantes. Nous ne prétendons cependant pas être les spécialistes en la matière ! Le propos ci-dessous a un double objectif : celui d'identifier les grandes questions que se posent ou devraient se poser les opérateurs en matière d'habitat des personnes vieillissantes ; celui de faire (peut-être) découvrir certains projets fondés pour la plupart sur des démarches collectives. C'est donc bien à partir de nos pratiques et de nos connaissances que nous avons élaboré cet article. Les cas cités ont été choisis pour leur côté « inspirant », mais ne constituent pas un recueil exhaustif de ce qui se développe en Wallonie.

Nous allons ainsi passer en revue ce qui nous semble — à notre niveau — les « incontournables » éléments à prendre en compte afin de réaliser un habitat digne et décent pour personnes vieillissantes, ce qui va bien au-delà de critères liés à la qualité du logement !

1 – LE SENTIMENT D'UTILITÉ SOCIALE – LE BIEN ÊTRE

Notre recherche-action menée en 2002 avec des travailleurs vieillissants de l'asbl Terre² nous avait amené à nous questionner sur la place du logement et plus largement de l'habitat par rapport au sentiment de bien-être chez la personne âgée. Quelle ne fut pas alors notre surprise de comprendre que, contrairement à notre pensée première, le bien-être proviendrait davantage de trois autres variables, le logement n'étant pas jugé comme primordial, ce qu'une étude menée en 1996 par le Professeur Adrienne Gommers³ (UCL) sur 800 octogénaires avait déjà clairement démontré :

- A 94 % le bien-être proviendrait du regard positif jeté sur l'ensemble de sa vie, de la capacité qu'a chacun à avoir relevé des défis au cours de cette vie.
- A 72 % du sentiment d'être reconnu, aimé, de pouvoir encore se confier.
- A 70 % du sentiment d'utilité sociale, du rôle à jouer dans notre société.

Adrienne Gommers conclut cette étude en affirmant qu'il ne faut pas amalgamer deux concepts : celui de **dépendance** et d'**autonomie**. Les personnes âgées veulent conserver leur autonomie, c'est-à-dire leur pouvoir de prise de décision^{4,5}, même si elles savent que physiquement elles ont perdu de leur indépendance. Cette autonomie passe aussi par la réalisation du besoin fondamental de « **relations significatives**⁶ » : être reconnu(e), être utile, poser un regard positif sur le courage de cette personne à surpasser les épreuves de la vie. Les questions de qualité de vie des seniors se posent donc en continu lorsque l'on aborde la problématique de leur habitat⁷.

Nous pourrions donc arrêter ici notre article sur l'habitat des personnes vieillissantes, mais nous pourrions aussi — et telle sera notre option — nous interroger sur le type d'habitat qui répondra au mieux à ces aspirations. Quels habitats proposeront dans leur mode de vie, leur mode d'habiter, des pistes afin de rencontrer certains éléments permettant aux personnes de se sentir « bien », voire « mieux ». Il est donc important que ces habitats ne soient pas que du

logement. Un exemple ? Celui du **Balloir**⁸ à Liège où, dès le départ, les personnes vieillissantes avaient un rôle de soutien social et moral à jouer face à des jeunes ou des mamans seules qui vivaient un moment difficile. Ou celui de l'**Auberge du Vivier**⁹ à Habay-la-Neuve comprenant un centre d'accueil pour enfants et une maison de repos dont l'objectif est de retisser des liens sociaux « vrais ».

2 – LE BESOIN DE L'AUTRE TOUT EN POSANT DES LIMITES

La question de l'Autre (quel qu'il soit) est donc fondamentale dans un projet d'habitat. Cet Autre peut être celui à qui je me confierai et/ou celui qui me permettra de conserver mon autonomie lorsque je perdrai en indépendance. Il faut dès lors imaginer des modes d'habiter qui laissent une place importante aux espaces de rencontre informels permettant ainsi un maximum de « porosité » à l'Autre.

Dans les projets d'habitat groupé avec des personnes vieillissantes que nous accompagnons, nous tentons de leur faire prendre conscience de cette réalité, à travers les trois sphères de vie sociale qui sont les leurs : la sphère relevant de la famille, celle des activités sociales (au sens large du terme) et celle de l'habitat plus ou moins collectif. Chaque personne investira à sa manière ces trois sphères et risque d'attendre de l'Autre un investissement équivalent, amenant de multiples frustrations. Mais au final, ce qui nous semble important, c'est que l'habitat puisse permettre une coexistence équilibrée de ces trois sphères qui répondent aux besoins de la personne.

8 **Balloir** : projet au cœur de la ville de Liège qui est né dans les années '80 d'un double constat, à savoir que les personnes âgées moralement isolées s'ennuient tandis que des enfants « abandonnés » pourraient profiter de grands-parents de substitution. Ensuite, un espace pour mamans en difficultés, leur permettant de se poser dans le cadre d'un atelier de seconde-main a complété le projet. Chaque groupe occupe des espaces bien définis, mais tout est pensé en « opportunités » de rencontres, celles-ci n'étant pas « obligatoires », mais laissées à la spontanéité, l'intérêt et le plaisir des résidents.

9 **Auberge du Vivier** : l'origine du Centre Saint-Aubain remonte aux années 40-45, lorsque des enfants orphelins y étaient accueillis, dans un contexte d'après-guerre. Fin des années '90, le nombre d'enfants est tel (et les subsides qui y sont liés) que le projet évolue à 180° : une « maison à vivre » pour personnes vieillissantes (41 lits), avec la présence d'enfants de moins de 7 ans sur un site de près de 3 hectares. Les rencontres intergénérationnelles y sont favorisées via l'organisation spatiale du lieu, mais aussi via des activités proposées aux résidents. (Source : Labiso).

* Habitat et Participation

1 Habitat et Participation : asbl créée en 1982 et reconnue comme Pôle Ressources pour l'Habitat Groupé depuis plus de 10 ans. Elle aide les porteurs de projets (privés ou publics) à monter de nouveaux projets et réalise l'accompagnement social de collectifs habitants ainsi que la médiation de conflits en tant qu'APL — Association de Promotion du Logement. L'asbl a aussi organisé de nombreuses visites d'expériences et réalisé des études dont celles concernant la reconnaissance et la labellisation de l'Habitat Solidaire.

2 Habitat et Participation, Rapport final, vol. II « *Lien social et Habitat — analyse transversale* », 2001, avec le soutien du Ministre des Affaires Sociales de la Région wallonne.

3 « *Une société d'isolés et d'exclus est-elle en bonne santé ?* » par A. Gommers — UCL, 1996.

4 Cfr Olivier Masson & Damien Vanneste, « *Habitat et Vieillesse* », étude réalisée pour l'asbl Qualidom par l'UCL, juin 2015. Outre la redéfinition du concept d'autonomie pour la personne vieillissante, cette étude aborde la question des « aides » à l'habitat sous la notion de « supports » divers (internes ou externes à l'habitat — professionnels ou non — etc.), permettant de définir une typologie des habitats pour personnes vieillissantes sous l'angle de ces « supports ».

5 Un article est consacré à cette étude dans la présente revue (Ndlr).

6 Nous retrouvons ici cette notion de besoins fondamentaux, en référence à la pyramide des besoins de Maslow, ce qui renvoie aux constats issus de notre recherche-action relatifs à la poursuite des besoins suivants : besoins d'appartenance, de reconnaissance et de réalisation de soi.

7 Lire à ce propos Jeremy Dagnies « *Adapter l'habitat pour favoriser la qualité de vie des seniors — la démarche ABCD* », CEPES, février 2016. Cette démarche ABCD consiste en 4 « principes » : Adapter — Bouger — Cohabiter — Disposer, devant permettre de privilégier l'initiative des personnes, des associations et des entreprises plutôt que de développer une offre publique « massive » d'infrastructures et de services.

Il est important pour la personne de pouvoir conserver des liens relationnels forts, non artificiels, pour lui permettre d'être capable de mener encore des projets. Citons cet exemple d'habitat groupé (woongroep) en Hollande à Amsterdam où des personnes vieillissantes d'origine asiatique s'étaient regroupées, un peu la mort dans l'âme vu que leur modèle culturel est une prise en charge familiale. Surprise donc de la part de la structure porteuse de ce projet en découlant ces personnes ouvrir un petit magasin de produits asiatiques à quelques maisons de la leur, projet qui leur a redonné de vraies envies positives.

Une attention particulière doit être portée à la communication inter-personnelle, à la capacité de remise en question dans cet univers « partagé », à l'expression de ses émotions et de ses besoins pluriels. Des questions essentielles doivent être abordées, si possible en amont de l'entrée dans ce type d'habitat : Que signifie « être solidaire » ? Comment envisager sa vieillesse, voire sa mort ? Ces sujets sont souvent tabous au sein des collectifs d'habitants qui les mettent de côté, mais se voient rattraper par la réalité de terrain.

Les besoins évoluent au fil du temps et de la vie, et la nécessité de poser ses limites, voire de redéfinir ses limites et ses besoins d'intimité dans le temps est importante. La peur de l'invasion de l'autre est importante dans les projets intergénérationnels. Un réel débat sur ces questions doit pouvoir se réaliser avant toute forme de cohabitation intergénérationnelle. C'est ce que propose le modèle d'*Un Toit deux âges*¹⁰. Par ailleurs, les questions sur les 3 sphères relationnelles sont posées concrètement dans les projets de type « *Béguinage* »¹¹, proposant des espaces de vie collective, des moments de vie en famille et/ou d'engagements dans la société, des espaces de réflexion plus personnels (transcendance). Enfin, la question de l'habitat des personnes handicapées est aussi prégnante actuellement. Un projet de cohabitation entre personnes vieillissantes et jeunes porteurs

de handicap, *Jardin'âge*,¹² devrait voir le jour prochainement, répondant également aux trois sphères de relations sociales.

3 – LE LIEN ENTRE LA VIE « AVANT » ET CELLE-CI

Il est communément admis que la « vie active » ou la « vie parentale » occupe le cœur de notre vie d'adulte. Il n'en demeure pas moins qu'à un moment ou à un autre, il devient nécessaire de vivre « autrement », par choix ou nécessité.

Si l'on reprend notre propos issu de la recherche-action et de l'étude de Adrienne Gommers, un élément fort s'impose : il faut que l'habitat puisse répondre d'une manière ou d'une autre à une forme de liaison, visible, tangible, pour que la personne soit « bien ».

De notre expérience, ce lien est bien souvent rompu par des modes d'habitat où les « traces » du passé sont difficiles à conserver. On propose aux personnes âgées de changer de logement car celui-ci est devenu trop grand ou inadapté à leurs besoins. Mais de quels besoins s'agit-il ? Manger, dormir, regarder la télévision ? Ne s'agit-il pas plutôt de rester dans son quartier, près de ses amis, de pouvoir accueillir toute sa famille dans un logement assez grand, ses petits-enfants dans une chambre à part ?

Un mode d'habitat qui nous semble prendre en compte ce besoin de rester chez soi tout en s'ouvrant à « autre chose » est l'*habitat kangourou*¹³. L'exemple du projet soutenu par la ville d'Ottignies et celui proposé à Opprebais par la Fondation Rurale de Wallonie sont intéressants à ce niveau. Le projet-pilote *Habi-N*¹⁴ propose une formule qui prend également en compte la dimension énergétique. Enfin, soulignons que des réflexions de cohabitation bi-générationnelle existe dès les années '50 au sein de la Société Nationale des

Habitations à Bon Marché qui favorise la création de duplex « jeunes ménages/vieux conjoints »¹⁵.

4 – UN PASSAGE AISÉ ENTRE MODES D'HABITAT DIFFÉRENTS

La perte progressive d'indépendance doit être prise en compte dans les formules d'habitat destinées aux seniors. Fondamentalement, il y a ici deux voies intéressantes qui se développent : soit le logement doit être évolutif pour répondre à cette « perte » (passage interne), soit il doit être possible d'aller d'un habitat à l'autre sans que le reste de l'univers de la personne vieillissante soit totalement perturbé (passage externe).

Dans le premier cas, il s'agit de proposer un habitat « modulable », mais non stigmatisant. Une personne encore valide ne doit pas être confrontée à son arrivée dans un nouveau logement aux divers aménagements possibles en cas de difficultés croissantes. L'aménagement doit être possible, mais pas « visible », afin de ne pas stigmatiser la nouvelle personne qui va occuper les lieux.

Dans le second cas (passage externe), il s'agit de construire des habitats répondant à des besoins divers, mais suffisamment proches que pour permettre aux personnes d'aller de l'un à l'autre tout en conservant leurs repères de vie au quotidien. Cette formule a de plus en plus le vent en poupe, avec la création de résidences-services ou d'habitats groupés en lien avec une autre structure. Selon l'association ENEO, il y aurait environ 10.000 personnes en Wallonie qui seraient en attente de ce type d'habitat. L'exemple du projet *Biloba*¹⁶ à Bruxelles ou celui de *La Vertefeuille*¹⁷ à Tournai sont intéressants à cet égard.

5 – POUVOIR SE PRÉPARER – POUVOIR CHOISIR

Une de nos grandes découvertes, lors d'une autre étude réalisée, en 2002, au niveau des habitats groupés aux

10 *Un Toit Deux Âges* : il s'agit d'un véritable projet de cohabitation inter-générationnelle au sein d'un même logement (même si certains projets sont menés avec une famille plutôt qu'une personne âgée). Le principe est simple : la personne âgée « ouvre » son logement à un jeune étudiant, principe qui s'apparente à celui de l'habitat kangourou. La personne âgée y voit comme intérêt une présence rassurante, voire un complément de revenu tandis que l'étudiant y trouvera un logement abordable durant ses études. Une Convention Senior-étudiant permet de formaliser ce que chacun doit apporter dans cette forme de cohabitation : le jeune ayant pour mission de réaliser une veille passive (par une présence en soirée non systématique) ainsi qu'apporter une aide aux tâches quotidiennes ; la personne âgée devant proposer un logement décent et les commodités nécessaires. Il s'agit d'une approche très pragmatique d'une forme de cohabitation win-win.

11 *Concept de Béguinage* : le principe des Béguinages naît au XIII^e siècle dans un contexte historique où des femmes (pas toujours âgées) vont pouvoir « exister en n'étant ni épouses, ni moniales, affranchies de toute domination masculine » (Régine Pernoud). Les guerres et les épidémies se chargent bien souvent de les rendre veuves, même jeunes. Il s'agit de leur proposer une communauté souple, pieuse, autonome et active. Au XX^e siècle, de nouveaux Béguinages ont ainsi vu le jour (Jardin du Béguinage à Bruxelles – Petit Béguinage à Louvain-la-Neuve), avec une formule renouvelée, mettant l'accent sur l'habitat des personnes vieillissantes ayant un souhait d'idéal religieux, mais aussi de sortir de l'isolement et d'ouverture au quartier et aux autres. La forme architecturale « classique » s'inspire des cloîtres religieux.

12 *Projet Jardin'âge* : pour rencontrer les besoins des jeunes porteurs de déficience mentale et leur assurer un avenir, le projet Jardin'âge va s'implanter à Chastre à l'horizon 2017-2018. Ce projet, soutenu par la Régie foncière de la Province du Brabant wallon, devrait permettre la cohabitation de jeunes adultes porteurs de handicap mental, mais capables de mener des activités utiles socialement, et des personnes âgées de 60 ans et plus. Un Centre de Jour et une Résidence-service coexisteront dans deux bâtiments distincts. Ils seront reliés par des activités maraîchères et hôtelières.

13 *Habitat kangourou* : c'est à Bruxelles, fin des années '70, plus précisément dans le vieux Molenbeek qu'on entend parler d'habitat kangourou, grâce au Foyer Dar al Amal. Il s'agit alors de proposer à une personne âgée d'ouvrir son logement à une famille immigrée, chaque partie s'engageant à rendre de menus services à l'autre. En l'absence de cadre défini à ce jour, de nombreux projets inspirés de ce double accueil voient le jour actuellement : à Incourt, une vieille carrière désaffectée a été réaménagée en habitats kangourou, avec l'aide de la Fondation rurale de Wallonie et la SLSP L'Habitat Moderne qui est devenue IPB – à Ottignies, deux logements communaux mitoyens sont occupés par deux messieurs qui s'entraident mutuellement.

14 *Habi-N* : projet-pilote lancé par l'ASBW (Agence immobilière sociale du Brabant wallon) qui vise à produire des logements bi-familiaux, intergénérationnels et performants énergétiquement via une gestion de biens privés par un opérateur public. L'accent y est mis sur les performances énergétiques améliorées lors des travaux de rénovation. La cohabitation se fait alors entre une personne âgée qui conserve deux chambres tandis qu'un logement de minimum une chambre est destiné au jeune ménage. (Source : Jean-Michel Degraeve « WIMBY ou la densification douce de l'habitat existant »).

15 Voir l'article de Jean-Michel Degraeve « Regards sur le passé – Habitations à bon marché pour personnes âgées », dans le présent numéro (Ndlr).

16 *La Maison Biloba* : située à Bruxelles, cet habitat (en cours d'installation des résidents) veut améliorer la qualité de vie et de logement des seniors d'un quartier multiculturel, en leur permettant de vieillir le plus longtemps possible dans leur quartier et dans de bonnes conditions. Ce sont 15 appartements sociaux individuels, dont 8 accessibles en chaises roulantes, aménagés dans un immeuble avec des espaces collectifs pour les résidents et leurs familles. Les activités permettront une implication des habitants dans le quartier, une place faite aux familles, une veille active quant aux aspects intergénérationnels et interculturels du projet. (Source : Labiso)

17 *La Vertefeuille* : Résidence-service en lien de proximité spatiale avec une Maison de Repos, une Maison de Repos et de soins, un accueil de courts séjours et un accueil de jour. L'éventail des propositions est donc fort diversifié, mais sur un espace relativement proche et à un km du centre de Tournai. Le restaurant, une buanderie et une bibliothèque sont des espaces partagés, accessibles aux personnes, y compris pour organiser des fêtes de famille. Des coursives sont situées du côté de la façade avant, donnant sur une terrasse collective, permettant aux résidents de vivre cet « extérieur » interne sécurisant. (Source : Etude UCL).

Pays-Bas¹⁸ a été que la personne est considérée comme âgée dès 50 ans ! Ceci permet aux personnes d'avoir accès à des dispositifs et de pouvoir anticiper leurs choix de lieux de vie, ce qui devient plus difficile à 65 ou 70 ans. Dès le départ, ces habitats avaient donc trois caractéristiques :

- Permettre de poser un vrai choix de vie à un âge où la césure avec la vie professionnelle n'est pas encore d'actualité. Faire coïncider le changement d'habitat avec la fin de la vie professionnelle était vu comme une catastrophe !
- Permettre donc de se « préparer » à un autre habitat qui amènerait des changements de projets de vie. Dès lors, il y avait une grande disponibilité des personnes pour s'investir dans des projets locaux qu'ils soient sociaux ou socio-économiques.
- Rendre de facto l'habitat intergénérationnel alliant ainsi un grand dynamisme interne et une solidarité entre les générations allant de la fin du 2^e âge au 4^e âge.

Dans un monde idéal, les divers modèles d'habitat devraient aussi proposer aux personnes de pouvoir être « testés » durant un temps. A ce jour, trop peu de structures ont l'occasion de permettre aux personnes de « tester » la solution habitat. C'est ce que tente de proposer certains projets *Abbeyfield Belgium*¹⁹⁻²⁰, avec une mixité générationnelle, mais au-delà d'un certain âge.

6 – LA MULTIPLICITÉ DES MODES D'HABITAT

A l'évidence, dans un monde de diversité, il faut pouvoir proposer des habitats divers pour rencontrer les besoins — souhaits de chacun... — et parce qu'il n'existe pas de mode d'habitat idéal.

Sur le sol wallon, on voit se développer des modèles nouveaux de Maisons de Repos ou de résidence-services, notamment pour répondre davantage aux aspirations des seniors qui souhaitent un « lieu de vie » et non un « logement » ou un « lieu de soins », mais aussi parce que la question

des « services »²¹ est au cœur des débats sur l'habitat des personnes vieillissantes.

Citons deux exemples intéressants d'alternatives : la Maison de Repos de Couvin (*Domaine de Riezes et Sart*²²) veut mettre en avant les notions de respect et d'autonomie des personnes en tenant compte des rythmes de chacun au quotidien, mais aussi en promouvant le droit à l'ennui et à la prise de risques. Le Projet *Accord'âge*²³ à Charleroi est un projet de Résidence-services « de luxe » où le bien-être de chacun est pris en compte, avec des repas « à la carte » et une brasserie où prendre l'apéro ensemble.

Il est important que des acteurs de terrain, tel qu'ENEQ²⁴ et SENOAH²⁵ puissent jouer ce rôle de première ligne et ainsi proposer aux personnes et aux familles un panel de possibilités en terme d'habitat. Le travail de ces organismes est très précieux. Cela signifie aussi développer de multiples alternatives sur le territoire pour qu'un vrai choix soit possible (mais aussi accessible financièrement).

7 – DES AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS FAISANT PLACE À LA DIFFÉRENCE

Nous avons déjà abordé cette question sous l'angle de la modularité. Nous pensons que les récentes avancées en matière de domotique doivent permettre de mieux rencontrer certains besoins tout à fait spécifiques. En effet, lors de visites de projets en Suède, nous avons découvert certaines particularités, montrant que c'était au personnel soignant des maisons de repos à s'adapter aux besoins des personnes vieillissantes et non l'inverse. Il s'agissait, par exemple, de l'attention portée au type d'éclairage (à penser différemment lorsque les personnes sont atteintes peu ou prou de

cataracte), le type de chauffage (jamais de chauffage au sol, ce qui nuit à la circulation dans les jambes), etc.

Certains projets d'habitat ont aussi pris en compte le besoin de mutualiser l'accès aux soins. Il s'agit au minimum de proposer, lorsqu'il s'agit d'un habitat de type groupé, un espace où pourra venir le médecin, le kiné ou l'infirmière, avec un minimum de matériel à disposition. La personne ne devrait dès lors plus effectuer de longues distances. De nombreux woongroepen en Hollande ont intégré cet aspect dans l'architecture intérieure du bâtiment, sécurisant la personne vieillissante qui se trouve dans un « sas » vitré au sortir de son chez soi. L'exemple déjà cité de la *Vertefeuille* montre l'importance donnée à la présence de coursives permettant de créer ces espaces « extérieurs internes ».

Toutes ces questions se posent encore avec plus d'acuité lorsque les projets veulent regrouper des « besoins » différents dans des lieux proches. Une réflexion sur l'architecture intérieure et les installations doit être présente. Un projet intéressant qui regroupe trois types de besoins est celui de l'APL *A toi Mon Toit*²⁶ où, dans un habitat groupé dans l'ancien couvent des Ursulines à Mons face à la Collégiale Sainte Waudru, on trouve une cohabitation entre une personne à mobilité réduite, un co-habitat de 3 personnes âgées et des espaces pour familles en difficultés. L'accompagnement social d'un tel projet s'avère indispensable pour une vie collective des habitants et la prise en compte des besoins (évolutifs) de chacun.

8 – L'IMPORTANCE DE L'ESPACE EXTÉRIEUR ET DE L'ENVIRONNEMENT

Un habitat n'est pas une île perdue. Il s'inscrit dans un territoire, des activités, des moyens de transport à proximité, ... C'est sans doute un souhait, pour de nombreuses personnes vieillissantes, de pouvoir être (venir — revenir) au cœur de la cité afin de bénéficier des avantages de la vie urbaine et de ses facilités.

L'implantation de l'habitat de la personne est fondamentale. De plus en plus de personnes âgées vendent leur maison en milieu rural ou semi-citadin afin de se rapprocher des services et infrastructures qui vont leur faciliter la vie. Les zones rurales vivent de plein fouet les conséquences de ces déménagements. Par ailleurs, si l'on peut appeler de ses vœux le développement des piétons et de la mobilité douce, il ne faut pas sous-estimer la part de personnes âgées

18 Habitat et Participation, « *Habitat et Personnes âgées aux Pays-Bas — Woongroepen et centres de ressources* » — 2002, avec le soutien de la Fondation Roi Baudouin.

19 *Abbeyfield Belgium* : Plusieurs projets Abbeyfield existent aujourd'hui tant à Bruxelles qu'en Wallonie, avec des structures juridiques diverses. Il s'agit d'un habitat groupé cogéré avec des personnes vieillissantes souvent isolées qui veulent partager un cadre de vie épanouissant. L'objectif est ainsi de (re)trouver des contacts sociaux et de solidarité au quotidien. Les habitants participent activement, selon leurs possibilités, à l'organisation de leur maison, aidés en cela par des volontaires extérieurs. Ils installent leurs propres meubles dans ce nouveau logement. Dans les maisons Abbeyfield, les personnes peuvent maintenir indépendance et autonomie, tout en exerçant des responsabilités. Notons que certains projets ont été montés grâce à des partenariats avec des Communes et/ou la Fondation Roi Baudouin et/ou une SLSP.

20 Voir à cet égard l'entretien avec Nicolas Cordier, Directeur-gérant de la SLSP « Notre Maison » qui est l'origine de la création d'une Maison Abbeyfield à Perwez (Ndlr).

21 Voir à cet égard l'article consacré à la Résidence-services sociale de Jambes dans la rubrique « Projets » (Ndlr).

22 *Domaine de Riezes et Sarts* : Maison de Repos et Soins, située à Couvin, qui fonctionne de manière très atypique en proposant un vrai lieu de vie qui s'adapte aux désirs et besoins des résidents, en tenant compte des habitudes de vie antérieure, y compris en acceptant la venue d'un animal domestique. Les personnes ne sont pas contraintes par des horaires spécifiques et le personnel ne rentre dans les chambres que si le résident l'y invite. Dans un cadre de verdure exceptionnel, il s'agit de promouvoir respect, autonomie et « humanité » de la personne âgée.

23 *Accord'âge* : résidence-service située à Charleroi pour les soixante ans et plus, comprenant 50 appartements d'une ou deux chambres. Des équipements et services collectifs sont prévus, mais aussi un espace de soins, des espaces de détente où accueillir sa famille, une restauration de qualité dans une brasserie pour les repas de midi (ceux du soir étant servis dans les appartements), etc. Bref un habitat qui n'est sans doute pas à la portée de toutes les bourses, mais qui offre bien des services appréciés par les résidents.

24 *ENEQ* : Mouvement social des aînés (anciennement UCP) qui, via des actions collectives et citoyennes, veut encourager la participation et l'engagement des aînés dans la vie sociale, culturelle, économique et politique. L'habitat y est une problématique importante.

25 *SENOAH* : Service gratuit d'accompagnement des seniors en matière d'habitats et observatoire des lieux de vie pour aînés (anciennement Infor Homes Wallonie). L'accompagnement va de la recherche d'un lieu de vie adapté, allant du domicile à l'entrée en maison de repos, en passant par les résidences-services et les habitats alternatifs.

26 *A Toi Mon Toit* : parmi les projets menés par cette APL (en lien avec le Fonds du Logement wallon), citons ce bâtiment situé à Mons qui accueille en son sein 3 personnes âgées dans un logement communautaire, une personne à mobilité réduite et des ménages en difficultés. Il s'agit ici d'un ensemble d'habitations autonomes, mais groupées. L'objectif est de créer des solidarités diverses entre ces personnes qui vivent temporairement ou non une forme de précarité sociale liée à la santé, l'âge, le manque de moyens financiers, la séparation, le deuil, etc. L'habitat comporte des espaces communs afin de favoriser les rencontres. C'est la mise en relation dans une perspective de développement ou de préservation de l'autonomie qui est visée.

qui conservent leur liberté grâce à la voiture. Des modes de déplacements alternatifs doivent leur être proposés afin de pouvoir continuer à circuler au cœur des villes, mais aussi dans les zones rurales où la mobilité est un atout pour pouvoir rester à domicile. L'exemple du *taxi social*²⁷ de Vaux-sur-Sûre, en lien avec des maisons pour seniors, en est un bon exemple.

9 – LA PLACE DES AMIS ET DE LA FAMILLE

La place de la famille et des amis doit se concevoir à deux niveaux : celui du choix de l'habitat (à proximité de cette vie sociale) et celui de l'accueil de sa famille et de ses amis dans l'habitat.

Même si cela semble évident, on se rend compte en examinant les projets d'habitat que très peu sont susceptibles d'accueillir les amis et les familles. Les personnes âgées vivent dans des espaces trop réduits pour inviter chez elles, n'ont pas de chambres d'accueil ou n'ont pas d'espaces collectifs permettant cet accueil temporaire. Or cet espace est indispensable pour que la personne puisse réaliser son souhait de « transmission ». Notre recherche-action nous avait en effet amené à découvrir que les personnes âgées ont trois souhaits de transmission : transmettre un bien (mon logement) — transmettre des savoirs (mon expérience) — transmettre des valeurs (mon sens de la vie).

Le projet du *Petit Béguinage* à Louvain-la-Neuve proposait dès le départ une solution à cette problématique : un espace collectif pour accueillir les festivités en famille (sans perturber le lieu de vie) et un studio à l'étage pour des accueils temporaires. Cependant, au fil du temps, le studio a été loué afin de trouver une source de financement. L'exemple du *Petit Nid d'Houyet*²⁸ propose un vaste espace où il est possible

d'accueillir famille et amis quelques heures. A contrario, le dispositif d'*Accueil familial*²⁹ (visé par l'article 334h du Code wallon de l'Action sociale et de la Santé) a pour objectif de permettre à une personne âgée d'être accueillie dans un cadre de vie familiale et d'intégrer ainsi une « nouvelle famille », non biologique.

10 – UN COÛT ABORDABLE

Last but not least, la question du coût de ce lieu de vie doit être un des critères. Si des alternatives naissent aujourd'hui, ce n'est pas seulement par envie de nouveauté, c'est aussi sous la pression d'une paupérisation des personnes vieillissantes. Être propriétaire de son logement ne prémunit pas nécessairement contre la pauvreté une fois que l'on est âgé. Les maisons de repos et de soins sont également conscientes que de nouveaux modèles doivent voir le jour, des modèles procurant un lieu de vie décent, mais aussi abordable financièrement. Par ailleurs, on a vu apparaître le concept de Résidence-services sociale, laquelle a trouvé une première concrétisation à Jambes à l'initiative du CPAS de Namur et de la Slsp « Le Foyer jambois »³⁰.

Le *Petit Nid d'Houyet*, déjà cité, mis en place par le service d'Aide familiale de la Province de Namur, est un exemple d'habitat groupé (différent d'une Maison de Repos et d'une Résidence-services) qui a mis l'accent sur la notion de services, à un prix relativement abordable. Le projet *Biloba* avait aussi en ligne de mire un coût réduit pour un accès financier possible des personnes vieillissantes. On le voit, la formule « groupée » permet de réduire certains coûts et est une alternative financièrement moins coûteuse (offrant aussi moins de services) que d'autres formules. Un autre exemple, assez original, est celui d'un *ancien*

*hôtel situé à Martelange*³¹ et transformé en appartements senior à l'étage et en restaurant privé au rez-de-chaussée. Le restaurateur a l'obligation de proposer aux locataires « du dessus » des repas à prix accessibles.

EN GUISE DE CONCLUSION

A l'évidence, ce n'est pas l'imagination et la créativité qui manquent sur le sol wallon en matière d'habitat pour personnes vieillissantes ! Le manque de financement est parfois identifié comme un obstacle, surtout lorsqu'il s'agit de créer de l'habitat pour des personnes avec de faibles revenus. Mais les limites qu'identifient clairement de nombreux porteurs de projets, qu'ils soient publics ou privés, sont les cadres légaux et réglementations qui empêchent le développement de nouvelles initiatives ou limitent leur portée.

Citons en vrac : le statut de cohabitant et la domiciliation (notamment pour les projets d'habitat kangourou ou d'accueil familial), mais aussi les permis d'urbanisme lorsqu'il faut transformer le logement de la personne âgée, ... La difficulté à combiner les dispositifs de subventionnement lorsque le projet comporte plusieurs dimensions et/ou plusieurs publics cibles... ou encore la nécessité qu'il y aurait à permettre aux personnes âgées d'obtenir une priorité dans les logements sociaux-publics qui existent ou se créeraient dans leur commune (rurale).

Aujourd'hui, le défi est donc tout autant de réfléchir à des formes nouvelles d'habitat que de tenter de « faire sauter quelques bouillons » dans l'ensemble des législations, normes et règlements qui encadrent (mais aussi souvent freinent) ces initiatives³².

27 *Taxi social* : il permet depuis quelques années dans la Commune rurale de Vaux-sur-Sûre de maintenir des possibilités de mobilité aux seniors. La Commune a également réalisé de petites maisons en bois pour seniors, à proximité du centre et de ses services. (Source : Fondation Rurale de Wallonie).

28 *Petit Nid d'Houyet* : Habitat groupé du Service Provincial d'Aide Familiale à Houyet. Il s'agit d'un concept de logements destinés aux personnes autonomes de plus de 50 ans et aux personnes adultes à mobilité réduite. Lieu sûr et convivial, sécurisé, qui favorise l'autonomie et la mobilité de ses locataires en leur assurant un équipement adapté et une ergonomie de vie. Une alternative pour les personnes en perte d'indépendance.

29 *Accueil familial* : (article 34 h du CWASS) propose un « hébergement au domicile d'une personne physique de maximum 3 résidents n'appartenant pas à la même famille jusqu'au 4^e degré inclus. Le résident en accueil familial y reçoit l'hébergement, l'aide dans l'organisation des soins requis et l'aide à la réalisation des activités de la vie quotidienne dans le cadre d'une vie familiale. » La réalité de terrain montre qu'il s'agit actuellement le plus souvent de courts séjours.

30 Voir à cet égard l'article consacré à la Résidence-services sociale de Jambes dans la rubrique « Projets » (Ndlr).

31 *Appartements au-dessus d'un restaurant* : un ancien Hôtel, racheté par la Commune de Martelange, a été transformé en un restaurant privé au rez-de-chaussée, tandis que l'étage comprend 9 appartements pour seniors. Certains services (comme le nettoyage) sont proposés aux résidents. Le restaurant doit leur proposer des repas à des tarifs accessibles. Une belle opportunité de réaffecter du patrimoine bâti à un projet public/privé. (Source : Fondation rurale de Wallonie).

32 Un groupe de travail « habitat pour personnes âgées » se réunit actuellement chaque mois dans les locaux d'Habitat et Participation afin de tenter de trouver des pistes de solutions. Familles et professionnels y participent ensemble.

■ FOCUS SUR UNE MAISON « ABBEYFIELD » PUBLIQUE

Entretien avec Nicolas CORDIER*



« Notre Maison » est née de la fusion de trois sociétés de logements en 1991. Elle gère actuellement 2000 logements répartis sur 13 communes à cheval sur le Brabant-wallon et la botte du Hainaut. Parmi les 500 nouveaux logements locatifs construits ces 7 dernières années par la société, certains répondent à des besoins bien spécifiques de la population. Ces projets particuliers s'inscrivent également dans les réponses que notre société souhaite apporter aux entités locales. En d'autres termes, nous sommes le bras armé des communes, des CPAS, voire du secteur associatif pour monter des projets qui correspondent à leurs besoins. Notre core business c'est la location et la gestion de projets immobiliers, c'est dans ce domaine que nous pouvons faire

valoir notre expertise. Dans le cadre de certains projets spécifiques, notre rôle a consisté à monter un projet « solide » et par la suite à passer le relai aux opérateurs locaux pour leur gestion spécifique. C'est le cas par exemple d'un immeuble de 8 logements pour seniors qui vient d'être créé à Rixensart à notre initiative et dont la gestion a été confiée au CPAS. Juste à côté, nous sommes propriétaires d'un bâtiment qui dispose de 15 logements destinés à des personnes adultes handicapées. Nous avons passé une convention avec la Commune qui a mandaté une ASBL pour gérer cet ensemble de logements. Mais dans tous les cas, nous restons propriétaires de ces bâtiments avec toutes les charges que cela représente (assurances, entretien, ...).

Une résidence Abbeyfield vient d'être inaugurée à Perwez. Existe-t-il une demande particulière pour ce type de logement dans les communes affiliées à votre société de logements ?

En Brabant-wallon, certaines des communes affiliées disposent de peu de logements publics alors que la pression foncière est importante. Dans ce contexte, se fait bien entendu sentir un manque de logements pour les jeunes ménages qui éprouvent des difficultés à rester dans la province en raison des coûts élevés du logement. Mais un autre besoin concerne les personnes âgées qui, avec une petite pension, ne parviennent pas toujours à trouver des logements abordables. A partir de 2012, la Région a permis aux Slsp de rentrer des projets plus diversifiés qu'auparavant dans le cadre de l'ancrage communal. C'est

* Directeur-gérant de la Société de Logement de Service public « Notre Maison »

dans ce cadre que nous avons monté quelques projets que l'on pourrait qualifier d'atypiques. Alors que la maison Abbeyfield de Perwez est issue d'un projet pilote datant de 2009, les deux derniers programmes d'ancrages communaux (2012-2013 et 2014-2016) nous ont donné l'opportunité de rentrer des dossiers pour des projets spécifiques, comme par exemple une nouvelle maison Abbeyfield à Chastres (Brabant-wallon).

Comment s'est créé le projet de Perwez ?

La première maison Abbeyfield en Wallonie, « Le tour de table », a été inaugurée en 2008 à Namur. Il s'agissait d'une initiative privée et le Ministre du Logement de l'époque a souhaité étendre ce concept au logement public. Le concept Abbeyfield c'est quoi ? Dans une résidence commune, six à dix seniors, autonomes et valides, ont chacun leur logement mais disposent également d'espaces communs. Il leur revient de définir les activités qu'ils pratiquent en commun. Les logements « privatifs » disposent d'espaces « cuisine » et « salle à manger ». Les espaces communs en disposent également, ce qui permet une certaine souplesse dans la répartition vie commune/vie privée des résidents.

Dans le cadre d'un projet pilote, « Notre Maison » s'est vue confier la réalisation d'une résidence Abbeyfield de type publique. Imaginé au départ pour une rénovation, le projet a évolué vers une construction neuve afin de mieux répondre aux besoins des résidents compte tenu des caractéristiques d'une résidence Abbeyfield. Dès le départ, il a été convenu que « Notre maison » concevrait et construirait le bâtiment, avec l'accompagnement d'experts de ce type d'habitat, en serait propriétaire mais en confierait la gestion à une ASBL créée spécifiquement pour ce projet. Cette ASBL est composée des habitants de la maison Abbeyfield de Perwez mais également d'habitants d'autres maisons de ce type qui ont acquis une certaine expérience dans la vie en semi-communauté. C'est une spécificité du concept « Abbeyfield », l'accès à un logement passe par l'adhésion à une ASBL. Sur le plan réglementaire, l'asbl faitière « Abbeyfield en Wallonie » a été reconnue comme Association de Promotion du Logement et « Notre Maison » a passé une convention en exécution

de l'article 133, §2 du Code du Logement et de l'Habitat durable¹.

Il est important de comprendre que nous ne sommes pas dans une procédure de gestion « classique » de logements sociaux. Le calcul du loyer n'est pas soumis au même mode de calcul, l'accès aux logements n'est pas régi par le système de priorité par points puisqu'il doit tenir compte du projet de vie spécifique.

Pouvez-vous nous en dire plus justement sur le montant du loyer et la sélection des candidats-locataires ?

La maison Abbeyfield compte 10 logements (de 45 à 50 m²) mais elle s'est inscrite dans le cadre d'un chantier global de 40 logements dans le nouveau quartier du Blancs bois. Cela nous a permis de réaliser des économies d'échelle au niveau des coûts de construction, ce qui impacte directement le niveau du loyer. Pour l'ensemble de la maison, le loyer mensuel est de 4.000 € hors charges. Cela concerne non seulement les 10 logements mais également une chambre d'amis et les espaces et équipements communs (cuisine, salon, salle à manger, buanderie, ascenseur, ...). J'ajouterais que la vie en semi-communauté offre toute une série d'économies d'échelle (repas, équipement électroménager, ...) qui sont profitables aux résidents.

Même s'il ne s'agit pas d'un loyer social au sens de la réglementation, ce loyer se situe bien en-dessous de ce qui est pratiqué dans le logement privé dans la région et la qualité (isolation, confort, ...) y est supérieure. Le montant du loyer est surtout nettement inférieur aux prix pratiqués dans les maisons de repos ou dans les résidence-services.

C'est l'ASBL qui met les logements en location et il lui revient donc de sélectionner les locataires. Tout candidat doit souhaiter s'inscrire dans le projet de vie « Abbeyfield » c'est-à-dire partager une série de moments ou d'activités en commun. Pour entrer dans la résidence, il est important que les personnes soient autonomes. Par ailleurs la maison est réservée aux personnes seules, ce qui doit permettre

d'avoir une ouverture plus large sur le groupe. Les nouveaux résidents sont cooptés par les locataires en place. Il ne faut pas y voir un mal. C'est une conséquence logique du fait qu'une maison Abbeyfield est un projet de vie dont l'habitat en semi-communauté est une composante essentielle. Il ne s'agit pas simplement de faire des économies d'échelle ou de partager une buanderie par exemple mais bien de vivre ensemble une série d'activités. Or tout le monde ne possède pas cette volonté ou cette capacité, ce qui explique que plusieurs candidatures n'ont pas abouti ou que des locataires puissent quitter la résidence après un certain temps. A l'heure actuelle, 6 logements sur 10 sont occupés et les locataires ont entre 59 et 82 ans. Nous espérons que tous les logements seront occupés pour la mi-2016.

Toutefois, certaines conditions du logement social s'appliquent puisque les candidats ne peuvent pas être propriétaires d'un autre logement et doivent se situer sous un certain seuil de revenus. Cette dernière condition est remplie sans difficulté ; le public visé ne bénéficie plus de revenus du travail.

Une conclusion ?

Le concept Abbeyfield ne se veut pas LA solution unique pour relever le défi de l'accueil de nos seniors. Par contre, c'est clairement une solution complémentaire pouvant intéresser certains aînés qui ne désirent pas vivre seuls, qui n'ont pas les moyens pour aller dans de luxueuses résidences pour seniors, et qui n'ont pas besoin de bénéficier de tous les services d'une maison de repos.

Propos recueillis par Sébastien Fontaine

¹ « La société peut conclure, avec d'autres sociétés de logement de service public, un pouvoir public ou avec des organismes à finalité sociale, des conventions relatives à la réalisation de son objet social dont des conventions mettant en place des centres de services et des régies ouvrières ».

LOGEMENTS-SUPPORTS ET AVANCÉE EN ÂGE : CONCEPT, EXEMPLES ET TYPOLOGIE

Par Olivier MASSON* et Damien VANNESTE**

L'article fait suite à une étude commanditée par l'asbl Qualidom et les communes de Lierneux, Malmedy, Stavelot, Stoumont et Trois-Ponts pour dresser un inventaire des formes de logements qui supportent l'interdépendance et l'autonomie des seniors. Porté par la fondation Roi Baudouin dans le cadre de sa campagne « 50+ Pensez plus tôt à plus tard », le rapport investigate les formes d'habitations intéressantes lorsque les responsabilités professionnelles et familiales s'estompent ou se reconfigurent.

Le constat du vieillissement de la population est devenu une évidence tellement répétée qu'il est parfois difficile d'y voir autre chose qu'un synonyme de surcoûts à venir dans les finances publiques. Sans discuter ici ce constat, nous proposons dans le cadre de cet article de partir de ce qu'il implique *socialement* pour ensuite — et ce sera le cœur de notre propos — mettre en perspective ce que ces inflexions encouragent à inventer et à imaginer *spatialement*.

Du point de vue démographique, le vieillissement de la population dans les pays européens signifie au moins deux choses : les individus vivent en moyenne plus longtemps qu'avant ; en termes de structure sociale, la proportion de personnes de plus de 65 ans a tendance à augmenter. Si le deuxième aspect s'explique en partie par des raisons conjoncturelles, telles que le « papy-boom », le phénomène du vieillissement s'explique plus globalement par des raisons structurelles, telles que la baisse du taux de natalité ou l'allongement de l'espérance de vie (Vandresse, 2015 ; Mazuy *et al.*, 2015). Si ce phénomène, une fois amené dans le débat public, est régulièrement synonyme de craintes (économiques, médicales...), il convient d'également l'aborder dans ce qu'il amène en termes de transformations sociales. Aussi du point de vue sociologique, sans viser ici une liste exhaustive de ces implications, on retiendra trois conséquences que ce fait démographique véhicule avec lui : une coexistence d'un nombre plus important de générations au cours d'une vie — des familles composées de quatre plutôt que trois générations vivant simultanément est devenu un phénomène banal — (Bonaulet *et al.*, 2011) ; un allongement de la durée de l'existence « après-travail » (et ce, même si l'âge du passage à la retraite pourrait être retardé) ; une vie vécue de plus en plus longtemps et « normalement »

avec des déficiences ou des maladies chroniques (Caradec, 2007). Autrement dit, un tableau qui a sa part d'ombre et de lumière, mais qui n'est certainement pas qu'angoisse collective. Cela signifie donc que le vieillissement des individus est un processus¹ qui amène une reconfiguration des relations sociales (familiales, conjugales, amicales, professionnelles, de voisinage...) et un redéploiement, plus ou moins organisé, du/des projet(s) personnel(s) de vie, ces deux phénomènes étant alimentés par la conscience (même minimale) qu'ont les personnes de leur avancée en âge, voire de leur finitude.

Les implications spatiales et socio-spatiales de ces changements sont considérables et commencent à être prises en compte. À titre d'exemple, le référentiel de société inclusive résonne au cœur des réflexions relatives au vieillissement et contribue au développement de diverses démarches, comme celle de « villes amies des aînés » (Moulaert *et al.*, 2015) qui met en débat et en mouvement la vie et la démocratie urbaine pour intégrer les exigences et les aspirations des seniors au profit de la construction de l'environnement habité. Aussi, ces implications socio-spatiales concernent tout autant la morphologie urbaine, l'aménagement urbain, la conception des espaces publics et des logements que les modalités de conception de l'habitat ou de gouvernance de la ville. Plus largement, cela concerne le « vivre ensemble » (en ville, ou ailleurs). Bref, l'enjeu est de taille et empli de perspectives riches. Cet enjeu est constitué de multiples points d'entrée, dont celui du logement. Ce dernier est alors à réinterpréter à travers le prisme des phénomènes de reconfiguration sociale et de projets personnels, et non plus à partir du seul paradigme de la « perte d'autonomie » et des compensations fonctionnelles y afférentes (Ennuyer, 2013).

Pour mettre en perspective cette approche et les horizons qu'elle invite à ouvrir, nous procéderons en trois temps. D'abord, nous tenterons d'argumenter en faveur de cette approche qui incite à mêler les regards sur le *social* et le *spatial* à partir du concept de « logement-support » et de ses déclinaisons. Ensuite, nous rendrons opérationnelle cette question grâce à l'étude de deux projets concrets. Ces projets (situés aux Pays-Bas et en Suisse) sont tous deux des logements collectifs qui disposent de supports (sociaux, techniques...) communs internalisés.

Ils illustrent la forme de « logement-support » la plus importante lorsqu'on s'intéresse aux expérimentations et innovations autour de l'habitat et du vieillissement. Néanmoins, ces deux cas ont aussi été retenus ici car ils sont en opposition sur différentes dimensions (vocation intergénérationnelle ou non ; projet privé ou public...) que nous expliciterons justement dans un troisième temps. Ce parcours nous permettra de donner à voir la diversité des formes de logement-support pour encourager les différents acteurs (citoyens, politiques, promoteurs, associations, architectes, chercheurs...) à continuer d'expérimenter et mettre en débat ce champ des possibles.

1. DU CONCEPT DE « SUPPORT » À UNE TYPOLOGIE DES FORMES DE « LOGEMENT-SUPPORT »

En choisissant de travailler sur les *espaces favorables au vieillissement* plutôt que sur les *lieux de la vieillesse*, on ne nie pas la nécessité de réfléchir aux soutiens sociaux et techniques pour l'avancée en âge. Simplement, on n'en fait ni le cœur de la question à se poser, ni, par principe de conséquence, le point nodal des choix politiques et des organisations à mettre en place. Les travaux sur des lieux de la vieillesse (de Singly, Mallon, 2000 ; Mallon, 2014 ; d'Arripe, Routier, Vanneste, 2016), tels que les maisons de repos et de soin, nous montrent que peu de personnes souhaitent avoir leur vie quotidienne (dans ses rythmes, dans ses espaces, dans ses activités, dans ses relations sociales...) réduite à l'organisation d'aides médicales ou médico-sociales, même si cette organisation complexe leur permet de mieux « survivre » (Amyot, 2012). Selon nous, la question des soutiens à la vie dépasse le registre du fonctionnel et concerne toute personne quel que soit son âge. Elle se pose alors de la manière suivante : qu'est-ce qui au fond donne de la consistance à nos existences individuelles ? Qu'est-ce qui nous permet de « tenir » véritablement comme individu dans le monde ? Martuccelli (2002), en formulant ce type de questions, nous invite à regarder la vie sociale à partir — notamment — des « supports » qui nous entourent et qui sont des réponses à ces questions. Ces supports peuvent bien sûr être fonctionnels (une béquille comme une voiture), mais ils peuvent tout aussi bien donner du rythme à l'existence (un horaire de travail comme des relations familiales engageantes), ainsi que du sens. Aussi, ils peuvent s'incarner dans des objets comme dans des relations sociales ; ils peuvent aussi être du registre du symbolique ou de l'imaginaire. Cependant,

1 Nous préférons parler de vieillissement plutôt que de vieillesse, dans la mesure où le deuxième terme évoque un état plutôt qu'un cheminement, état dans lequel on basculerait du jour au lendemain. Or, selon nous, la question essentielle n'est pas celle des limites d'âge mais celle du : comment *font* les gens avec l'avancée en âge ?

* Université catholique de Louvain-La-Neuve (LOCI)

** Université catholique de Lille (HADéPaS)

ce qui distingue essentiellement les supports entre eux est leur valeur sociale et le fait qu'ils soient visibles ou non. En reprenant à notre compte les développements de Martuccelli, il nous semble que les supports peuvent au moins se distinguer sur deux axes : le fait qu'ils stigmatisent ou non ; le fait qu'ils renforcent ou déforcent un sentiment de liberté. Ceci étant précisé, on comprend alors plus vite que l'enjeu n'est pas tant de produire des aides, sans alternative, qui rappellent la vieillesse que des supports à l'existence, pleine et entière, dans des contextes d'avancée en âge.

En réinterprétant cette problématisation amenée par Martuccelli, le concept de « logement-support » vise à étudier et concevoir des logements qui comprennent

« des dispositions sociales ou spatiales par lesquelles un support valorisé et maîtrisable peut être activé quand l'âge avance » (Masson, Vanneste, 2015 : 31). Evidemment, ce faisant, on réduit quelque peu le concept de support en considérant des éléments susceptibles d'être visés par une action déterminée à destination d'un groupe de personnes ou d'un individu particulier, alors que si on suit Martuccelli l'environnement d'un individu en termes de supports demeure extrêmement complexe et en partie indéterminé. Si elle constitue certes une réduction, cette inflexion permet de rendre le concept plus opérationnel pour la recherche (en architecture autant qu'en sociologie) mais aussi pour les pratiques de conception de l'espace et de projet de vie. En réinterprétant de manière normative et

prospective le travail analytique de Martuccelli, cela nous permet alors de formuler un premier postulat : « L'élan vital est d'autant plus dynamique (énergique) que le support reste latéral et invisible dans l'interdépendance, et non pas central et imputé au résident » (Ibid : 32). L'analyse et la conception de l'habitat sont alors amenées à être reconsidérées grâce à ce prisme. Plusieurs types de « logements-supports » peuvent maintenant être déclinés à partir de deux questions relatives à l'articulation entre *logement(s)* et *support(s)*. Ainsi, à la croisée du nombre de logements-supports concernés (1, 2, 3 et plus, ou un nombre inconnu) et de la position du support par rapport au domicile (interne, contiguë ou externe) apparaissent 10 types de logements-supports allant du « domicile unique avec support interne » au « support extérieur à un nombre inconnu de logements » en passant par le « logement collectif avec support contigu » (cf. Tableau 1).

A titre d'exemple, le support apporté par un étudiant qui partage le même logement qu'un senior (cf. type 1) n'est pas le même que celui qui circule entre les porteurs d'un habitat groupé et qui en plus est peut-être pensé architecturalement avec la mise à disposition d'espaces communs (cf. type 7). Sans le figer (car, comme nous le verrons, de nombreuses déclinaisons qualitatives doivent encore être imaginées et décidées par la suite), le type prédispose la nature du support en termes d'intimité et de rapport au monde.

2. DEUX EXEMPLES DE LOGEMENTS COLLECTIFS AVEC SUPPORT INTERNE

La variété des logements possibles à l'intérieur du type « Logement collectif avec support interne » se mesure à partir de deux exemples opposés.

Le projet Voormekaar

Situation : en bordure de Boxmeer, petite ville du Noord Brabant, Pays-Bas
Architecte : EHARCHITECTEN
Nombre de logements : 12
Ouverture : 2007

Voormekaar est un projet d'initiative complètement privée élaboré par des personnes disposant d'un capital culturel — tous les habitants sont universitaires — et économique avéré. Ayant pris le temps de mûrir leur envie ces personnes ont opté pour un habitat groupé à engagement léger soit davantage qu'une collectivité produite par l'adresse commune d'un édifice et moins qu'une communauté qui doit partager des convictions de vie fortes pour accepter une vie quotidienne en proximité.

Les porteurs du projet, qui l'habitent, ont pu compter dans leur parcours sur les conseils de la LVGO (*Landelijke Vereniging Gemeenschappelijk Wonen van Ouderen*), une association hollandaise pour l'habitat groupé des

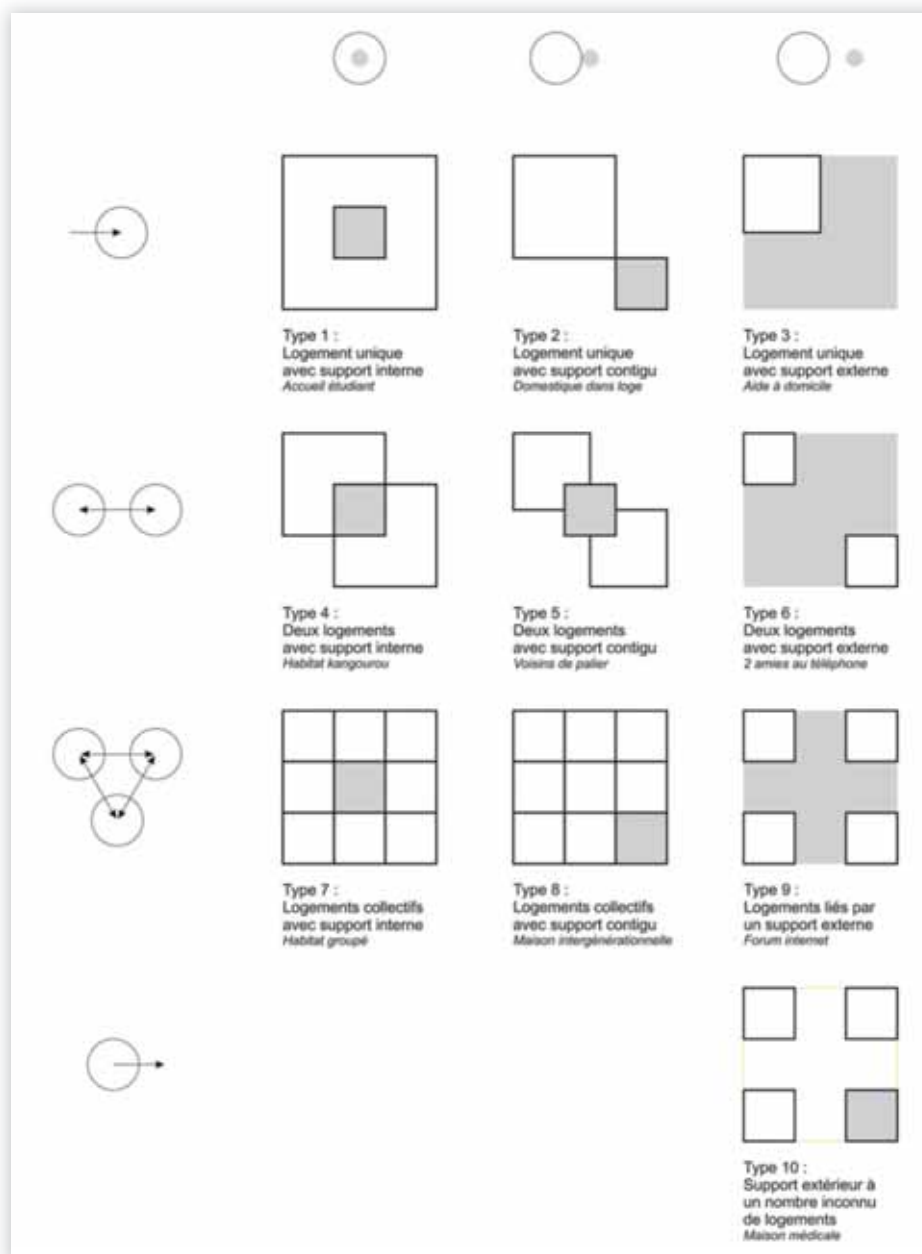
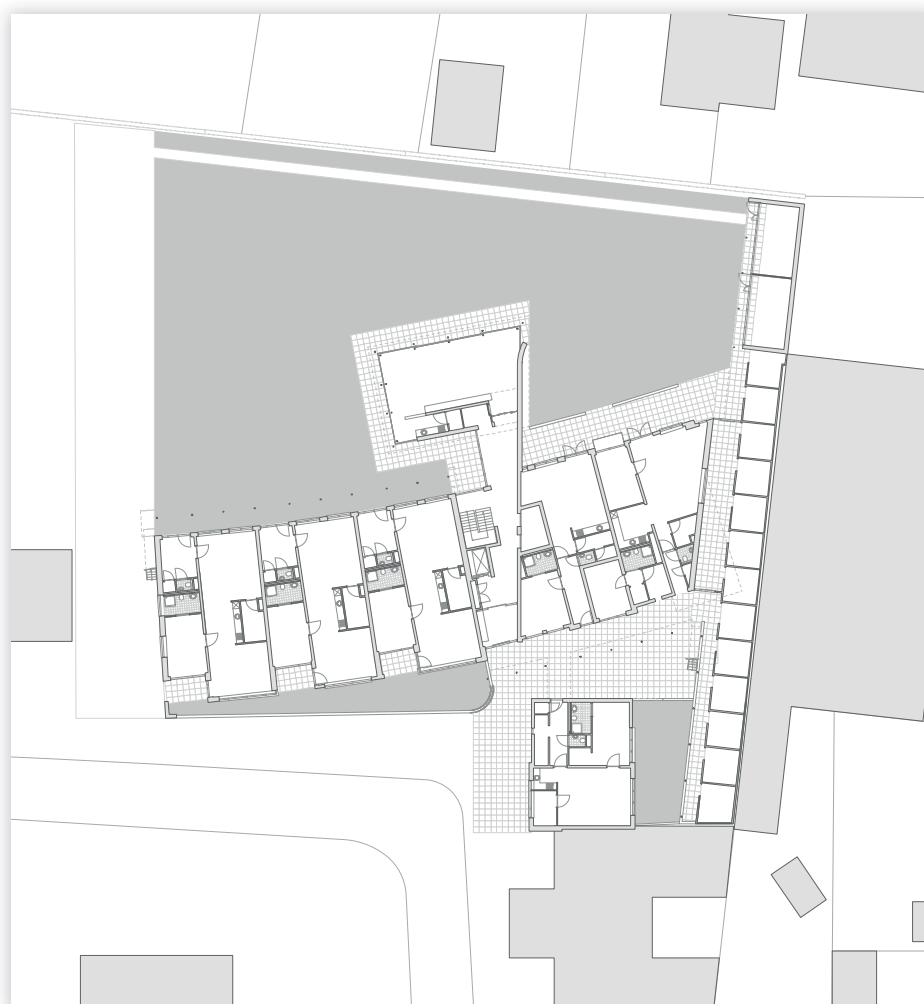


Tableau 1



Le Plan de Voormekaar

personnes âgées. Ne devant rendre compte de leurs intentions à personne, les habitants ont limité les règles de vie commune à deux heures de travail par mois pour assurer l'entretien des lieux partagés. Pour le reste, chacun est à la fois libre de rencontrer l'autre ou de se retirer dans l'intimité de son logement.

Les dispositifs architecturaux choisis contribuent à ce principe du groupe librement choisi et de l'intimité préservée qui facilite l'entraide. La grande salle commune (*tuinkamer*) installée dans le jardin est visible depuis la plupart des logements. Un habitant souhaitant de la compagnie s'y laisse voir en s'installant dans le coin vitré.

A l'opposé, l'entrée de chaque logement est dotée d'un sas qui isole les musiques, les bruits de télévision ou les odeurs de cuisine que chacun peut émettre.

Des décisions supplémentaires viennent soutenir le goût de l'échange et la liberté domestique : outre la salle commune, le rez-de-chaussée accueille les espaces communs suivants : une buanderie, des toilettes, une grande salle commune, un atelier de peinture, un atelier de bricolage, une galerie desservant les remises. Les logements varient

entre 90 et 120 m², ils ont été aménagés suivant les prescriptions de chaque propriétaire mais présentent de grandes dimensions en largeur ou sur toute la profondeur et/ou en hauteur. Chaque logement dispose de plus d'un balcon privé ou d'une petite terrasse.

La vie du groupe est aussi animée par l'accueil d'invités dans la salle commune ou dans la chambre d'ami à l'étage. Celle-ci propose une possibilité d'accueil inédite pour les petits-enfants par exemple. Elle constitue une véritable chambre d'émancipation qui ne se trouve ni dans la propriété des grands-parents ni dans l'anonymat d'un hôtel.

Outre ces dispositions visant à favoriser les liens sociaux dans le groupe et avec le monde extérieur, des aménagements spécifiques ont été prévus en anticipation de difficultés psychiques ou fonctionnelles. Les espaces sont baignés par la lumière du jour. Il n'y a pas d'obstacles ni de seuil pour les déambulateurs ou les chaises roulantes. Les portes mesurent au moins 1 m. Les prises et interrupteurs sont à une hauteur de 75 cm, pour être accessibles par les personnes en chaise roulante. Les sols des salles de bain et toilettes sont antidérapants. La galerie à l'étage est dimensionnée pour permettre à deux chaises roulantes de se croiser.

Voormekaar est un exemple abouti d'une volonté instruite et économiquement aisée d'établir une forme actuelle d'habitat inspirée des béguinages.

Vue de la *Tuinkamer* depuis la coursière



Vue de l'intérieur d'un logement de Voormekaar

une continuité depuis l'espace public vers le logement tout en permettant une communication rassurante avec une personne éventuellement bloquée.

Le lieu privilégié d'échanges est le « Centre de rencontre » situé au rez-de-chaussée sur la gauche du creux d'entrée. Les repas qui y sont servis trois fois par semaine sont ouverts aux habitants extérieurs. Ces repas constituent des moments précieux d'appartenance sociale et de contrôle informel de l'état des personnes.

La référente et les bénévoles organisent des activités dans le centre de rencontre (ouvertes à des extérieurs) : cours de tai-chi, atelier mémoire sur des chansons, des poèmes, atelier jeux (sudoku, par exemple) ... Elle organise également des activités hors de la maison : lectures avec les enfants de l'école voisine, fête de quartier ...

La maison dispose également d'un salon de soins esthétiques pour coiffeuse et pédicure (activation de la dualité prendre soin de l'autre/prendre soin de soi) et d'une buanderie. Les espaces extérieurs se déclinent selon différents usages : jardin avec partie potagère, partie jeu, partie barbecue autour du bâtiment et des jardins privés.

La maison Mivelaz

Situation : Lausanne, Suisse

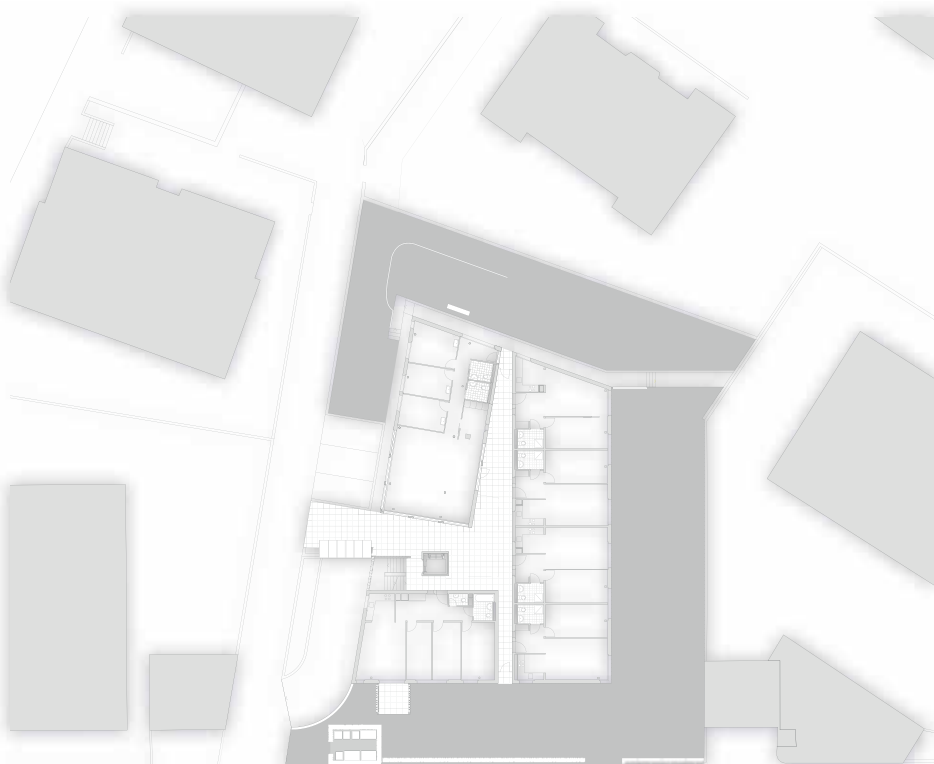
Architecte : Marco Ceccaroli

Nombre de logements : 39

Ouverture : 2007

Située dans un quartier vivant de Lausanne à proximité des transports publics et d'une rue commerçante, la maison Mivelaz est un édifice de logements publics à loyers modérés établi et accompagné par différents acteurs publics ou associatifs. Son existence fait suite au legs du terrain par Madame Mivelaz qui voulait voir s'élever là des « *logements destinés à des personnes âgées nécessiteuses* ». Il s'agit d'un projet-pilote d'« appartements-protégés », structure publique intermédiaire entre les soins à domicile et l'EMS (Etablissement Médico-Social, qui s'apparente aux maisons de repos et de soins). Des locataires de plus de 64 ans y vivent avec 5 familles avec enfants, un concierge et une « référente de maison », véritable animatrice des lieux. La maison bénéficie également de l'énergie de 12 bénévoles, des familles, des habitants, des aides ménagères ou de soins.

Issue d'un concours sur invitation, la proposition architecturale s'apparente à une villa urbaine similaire à ses voisines et constituée par le rapprochement de trois ailes dont l'une est occupée par les familles avec enfants. Les circulations verticales et horizontales rassemblent les ailes et servent de lieu de rencontre. Elles prolongent en réalité le trottoir de la rue, la ruelle piétonne et le chemin d'accès à la maison bordé par un meuble-banc sur lequel sont posées les boîtes aux lettres. L'ascenseur parce qu'il est vitré garantit aussi



Le Plan de la maison Mivelaz



Vue depuis la salle de rencontre vers le banc-boîtes aux lettres



Hall d'entrée et vue d'une cuisine d'un logement

Les logements sont de tailles modestes (52 m²) mais les pièces sont facilement distribuées depuis un ample hall d'entrée. Les cuisines s'ouvrent sur les circulations. Chaque logement profite d'un balcon ou d'une terrasse. Hormis les balcons, tous les aménagements sont prévus pour accueillir des personnes à mobilité réduite.

La maison Mivelaz est un bel exemple de maison vivante intérieurement et extérieurement qui dynamise un quartier de ville.

3. DES DIMENSIONS VARIABLES AU CADASTRE DES SITUATIONS-LOGEMENTS

Pensés et élaborés *en fonction* d'une population², de moyens et d'une situation géographique spécifiques, les deux projets ne sont pas répétables. De plus, ils se distinguent selon quatre dimensions :

² Précisons que le projet peut aussi être pensé *par* cette même population.

Le peuplement, particulièrement en ce qui concerne l'âge

Mivelaz est un projet intergénérationnel. Des seniors y côtoient des enfants en bas âge, profitent de leur vivacité mais doivent en contrepartie accepter leurs bruits et turbulences. A leur entrée les aînés sont interrogés sur leur acceptation de cette présence enfantine qui sert un potentiel d'échange intéressant pour les uns et les autres à partir d'expériences différentes et de transmissions asymétriques.

Les habitants de Voormekaar ont opté pour un entre-soi d'aînés qui garantit une harmonie des rythmes de vie, le profit d'expériences passées communes. Entre seniors on peut échanger sur les joies et les difficultés actuelles, liées ou non à des dépendances. Cet entre-soi est toutefois modéré : les habitants ont entre 65 et 85 ans ce qui permet à des plus jeunes d'aider des personnes potentiellement plus dépendantes et d'assurer une continuité du projet qui serait plus difficile si tout le monde arrivait aux plus grands âges simultanément. De plus, la chambre d'amis permet sur des temps mesurés de laisser résonner les sons d'autres générations.

Le moteur de l'initiative

Le projet Voormekaar est porté par ses habitants. La nature privée de l'initiative assure la mainmise décisionnelle des habitants : ils se choisissent entre eux, ils autorégulent leurs difficultés éventuelles, ils décident ensemble du fonctionnement et de l'évolution du projet. L'initiative privée correspond généralement à des situations économiques plus confortables qui garantissent un plus grand nombre de possibilités et un choix plus adéquat à la situation de la personne. L'autonomie augmente avec les moyens. Il existe toutefois une fragilité sociale et économique dans cette situation *a priori* plus aisée : le groupe devra supporter le départ d'une personne et refonder l'accord producteur du support.

A la maison Mivelaz au contraire, une instance tierce aux habitants va assurer la continuité du support en toutes circonstances. Cette sécurité et la promesse d'un arbitrage en cas de situation conflictuelle limite à rebours les marges de manœuvre des locataires qui sont engagés à suivre un règlement.

Les compétences professionnelles

La mobilisation de compétences professionnelles différencie les projets de logements-supports. Que les compétences soient convoquées en termes de soins, de bien-être physique, d'entretien cognitif, d'actions ménagères, d'assistance sociale ou psychologique, qu'elles s'exercent comme métier ou de manière bénévole, qu'elles soient permanentes, régulières ou occasionnelles, importe moins que de savoir s'il y a délégation d'une partie de la vie quotidienne ou de sa régulation à un tiers reconnu dans cette fonction. La réponse conditionne les rapports entre les habitants.

A Mivelaz, le concierge et, surtout, la référente de maison constituant des interlocuteurs privilégiés qui apportent services et sécurité. Dès lors, l'entraide entre habitants devient optionnelle.

A Voormekaar, les habitants sont tous égaux entre eux et l'entraide est logique entre tous. Un niveau plus élevé de co-responsabilisation est maintenu.

La formation (aide-soignant, assistant-social, livreur, domestique, ...) et la personnalité du professionnel orienteront son action soit vers une bienveillance diffuse soit vers une spécialisation de l'attention liée à une forme de dépendance. L'habitat prendra un caractère plus ou moins institutionnel selon le nombre de professionnels.

La disponibilité d'espaces collectifs

Des lieux spécifiques dédiés à la rencontre et aux échanges favorisent le lien social entre les habitants. Les deux projets disposent d'une salle collective subtilement articulée aux espaces de passage pour indiquer une présence sans contraindre une rencontre.

Au-delà de cette connivence spatiale partagée, les salles de rencontre de Voormekaar et de Mivelaz diffèrent par leur place dans l'ensemble construit tant quantitativement (la salle de rencontre de Mivelaz équivaut à un des 39 logements de 52 m², la *tuinkamer* de Voormekaar est aussi grande qu'un des 12 grands logements d'environ 100 m²) que qualitativement. A Voormekaar, il y a une série d'autres espaces potentiels d'activités communes. Ces exemples démontrent pour une des dimensions, qu'une fois tranchée d'importantes variations quantitatives et qualitatives demeurent ouvertes pour développer le projet.

RETOUR SUR LES DIMENSIONS

En chacune des dimensions visitées, il n'y a pas de bonne ou de mauvaise réponse. Chacune a ses potentiels et ses exigences, chacune a des effets probables différenciés. C'est qu'il n'y a pas de logement idéal pour les personnes âgées car il y a autant de vieillesse qu'il y a de vies. Certains aspirent au calme d'autres à l'animation, certains veulent décider, d'autres attendent un cadre, certains veulent multiplier les responsabilités, d'autres ont la coutume de la prise en charge, certains aspirent à de multiples lieux d'échange, d'autres préfèrent l'anonymat.

Les solutions devraient être variées.

En appliquant les alternatives des 4 dimensions sur les 10 types de logement-support et en éliminant les cas illogiques (par exemple l'existence de lieux spécifiques pour la rencontre dans le cas de l'accueil d'un étudiant à domicile) l'étude a inventorié 88 situations de logements-supports.

Des pratiques quotidiennes (deux personnes qui se téléphonent), des formules connues (résidences-services) ou des combinaisons à tester (subvention « logement » pour une famille qui aide un voisin d'immeuble) y trouvent place.

CONCLUSION

Dans un paysage marqué par l'aide à domicile et l'institution, l'étude réalisée pour l'asbl Qualidom a voulu montrer l'étendue des possibilités existantes ou à inventer entre ces pôles. Base universelle, champ des possibles des logements-supports, la recherche dessine un arbre logique pour permettre à chacun (association, particulier, pouvoir public, promoteur, ...) de s'orienter, à partir de sa propre expertise, dans les décisions requises pour déterminer ses besoins et envies de logement.

Plus d'informations sur le site

<http://www.habitatetvieillesse.be/>

BIBLIOGRAPHIE

Amyot J.-J. (2012), « Vieillesse, contrôle social et idéologie sécuritaire », *Vie sociale*, n° 1.

Beyeler, M. (2014), *Métamorphose, Transformer sa maison au fil de sa vie*, Lausanne : PPUR.

Bonvalet C., Clément C., Ogg J. (2011), *Réinventer la famille*, Paris : PUF.

Caradec V. (2007), « L'épreuve du grand âge », *Retraite et société*, 52/3, pp. 11-37.

Caradec V. (2012), *Sociologie de la vieillesse et du vieillissement (3^e édition)*, Paris : Armand Colin.

d'Arripe A., Routier C., Vanneste D. (2016), « Les temporalités en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes : confrontation et articulation ». [A paraître]

de Singly F., Mallon I. (2000), « La protection de soi en maison de retraite », in de Singly F. (2000), *Libres*

ensemble. L'individualisme dans la vie commune, Paris : Armand Colin, pp. 177-192.

Dehan P. (2007), *L'habitat des personnes âgées : Du logement adapté aux Ehpad, USLD et unités Alzheimer*, Paris : Le Moniteur.

Ennuyer B. (2013), « Les malentendus de l'« autonomie » et de la « dépendance » dans le champ de la vieillesse », *Le sociographe*, Hors-série 6, pp. 139-157.

Mallon I. (2014), « Vieillir en maison de retraite », in Hummel C., Mallon I., Caradec V., *Vieillesse et vieillissements. Regards sociologiques*, Rennes : Presses Universitaires de Rennes.

Martuccelli D. (2002), *Grammaires de l'individu*, Paris : Gallimard.

Masson O., Vanneste D. (2015), *Habitat et vieillissement. Inventaire des formes de logements qui supportent l'interdépendance et l'autonomie des seniors. Rapport de recherche*, asbl Qualidom/Université catholique de Louvain.

Mazuy M. et al. (2015), « L'évolution démographique récente de la France et ses tendances depuis 70 ans », *Population*, 70/3, p. 417-486.

Moulaert T., Boudiny K., Paris M., (2015), « Active and Healthy Ageing : Blended Models and Common Challenges in Supporting Age-Friendly Cities and Communities », in Moulaert T., Garon S. (eds.), *Age-Friendly Cities and Communities in International Comparison*, London : Springer.

Nowik L., Thalineau A. (2014), *Vieillir chez soi. Les nouvelles formes du maintien à domicile*, Rennes : Presses Universitaires de Rennes.

Pennec S. (2005), « La pluralité des vieillesse urbaines », in Pennec S., Le Borgne-Uguen F. (2005), *Technologies urbaines, vieillissements et handicaps*, Rennes : Editions ENSP, pp. 153-169.

Vandresse M. (dir.) (2015), « Perspectives démographiques 2014-2016. Population, ménages et quotients de mortalité prospectifs », *Perspectives*, Bruxelles : Bureau fédéral du Plan.



FOCUS SUR UNE EXPÉRIENCE COMMUNAUTAIRE ORIGINALE DE L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE TROIS-RIVIÈRES AU QUÉBEC

Par Daniel POLLAIN*

Dans la plupart des pays développés, le vieillissement démographique a débuté il y a plusieurs décennies contrairement aux pays en développement où il est relativement récent. Sujet de bien des préoccupations au Québec comme en Wallonie, le vieillissement de la population est une tendance démographique majeure qui s'intensifiera au cours du XXI^e siècle ; conséquence inéluctable de l'arrivée graduelle dans le groupe des 65 ans et plus des grandes cohortes du baby-boom (nées entre 1946 et 1966).

Au Canada, les statistiques prévoient que d'ici 2031, 20 % de la population sera âgée de 65 ans ou plus, ce qui est très proches des évolutions attendues en Wallonie.

Cette situation n'est pas sans engendrer un profond questionnement, tant du côté des décideurs gouvernementaux que de celui des chercheurs universitaires ou des acteurs de terrain, notamment en ce qui concerne la problématique relative au maintien à domicile. Les avantages sociaux liés au maintien à domicile et les répercussions sur la santé sont démontrés.

Dans ce contexte, vieillir chez soi implique des aménagements de vie qui outrepassent l'ainé lui-même, mais tirent parti du soutien dispensé par la famille, les voisins, les amis et la communauté en général.

En matière de logement public, l'approche du Québec relative à l'accompagnement social est riche d'enseignement et intéresse le secteur du logement public wallon. Cette approche fait partie intégrante de la mission des offices d'habitation du Québec depuis 2002.

Grâce à ses divers programmes, la Société d'habitation du Québec aide chaque année plus de 130.000 ménages de personnes âgées à vivre dans un logement abordable qui répond à leurs besoins ou à adapter leur domicile pour qu'ils y vivent de façon autonome et sécuritaire le plus longtemps possible.

L'action de l'Office Municipal d'Habitation de Trois-Rivières au Québec vis-à-vis des locataires de 55 ans et plus

L'Office Municipal d'Habitation de Trois-Rivières (OMHTR) est une société de logements publics qui gère 1640 logements dont 940 pour personnes âgées, 647 pour familles et 53 pour personnes handicapées.

Depuis plus de dix ans, l'OMHTR développe des projets originaux en matière d'accompagnement social, menant notamment des actions ciblées sur les locataires de 55 ans et plus ; une cible qui représente plus de la moitié des locataires de l'OMHTR.

Pour répondre à cette cible que constituent ses locataires aînés, l'OMHTR a développé une vision stratégique qui tient en quatre points :

- Contribuer à maintenir les personnes âgées le plus longtemps possible dans leur milieu de vie ;
- Appuyer le renforcement de la cohésion sociale et de la santé globale dans la gestion des milieux de vie ;
- Contribuer à la mise sur pied d'une passerelle permettant la réinsertion sociale et socioéconomique dans les familles ;
- Contribuer à mettre en place des services de soutien aux personnes âgées répondant aux besoins identifiés.

En interne, l'OMHTR a engagé une assistante sociale ainsi qu'une infirmière qui travaillent en binôme. Elles assurent le relais essentiel entre les aînés, les institutions qui peuvent les aider et les soutenir, les organismes de santé et l'OMHTR. Ensemble, elles visitent régulièrement les résidents des 22 ensembles immobiliers du secteur de la personne âgée de l'Office, pour offrir des services tels que la prise de tension artérielle, la vaccination antigrippale, des rencontres individuelles, etc. Elles offrent aussi leur soutien aux locataires pour la promotion et l'organisation d'activités d'information touchant la santé.

Elles interviennent également pour dépister et prévenir les situations à risque, particulièrement chez les aînés en légère perte d'autonomie, facilitant leur accès aux services spécifiques que proposent des organismes partenaires ainsi que les différents services publics de la région de Trois-Rivières.

Elles développent des projets visant à briser l'isolement, mais également à favoriser les liens entre les locataires et les ressources communautaires, avec pour principe fondamental : la santé globale et le maintien à domicile de l'ainé.

Leur présence régulière amène les aînés à établir une véritable relation de confiance avec ces deux personnes. Relation de confiance qui permet souvent d'anticiper les risques et les besoins.

L'OMHTR a établi des partenariats avec des associations spécialisées telles que l'association des personnes malentendantes ; l'association québécoise de défense des droits des personnes retraitées et préretraitées ; le Centre d'action bénévole du Rivage (Cab du Rivage) ; la Fédération de l'Âge d'Or du Québec (FADOQ) ; le Centre Intégré Universitaire de Santé et de Services Sociaux de la Mauricie et du Centre du Québec (CIUSSS MCQ) ; ainsi que la Maison des Grands-Parents.

Deux actions concrètes menées par l'OMHTR

1. *Un projet original de soins de kinésithérapie pour des locataires âgés de 55 ans et plus, en collaboration avec le Centre Intégré Universitaire de Santé et de Services Sociaux de la Mauricie et du Centre du Québec (CIUSSS MCQ)*

Depuis décembre 2015, l'OMHTR a mis à disposition de ses locataires aînés un appartement transformé en « clinique » ; il s'agit plus précisément d'une salle d'exercices et de soins de kinésithérapie. Ces locataires sont ainsi encadrés par des étudiants en kinésithérapie et en podologie du Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de la région de Trois-Rivières. Des séances d'exercices sont dispensées gratuitement par une équipe pluridisciplinaire d'étudiants, tandis qu'un cabinet médical accueille régulièrement les locataires qui nécessitent un diagnostic particulier.



2. *Le développement d'activités communautaires dans un immeuble réservé à des aînés autonomes âgés de 55 ans et plus.*

En partenariat avec l'OMHTR, la « Maison des Grands-Parents » est une association qui vise à permettre un échange interactif entre les diverses générations et à favoriser l'implication bénévole des aînés dans le but de rompre avec l'isolement et l'inactivité : les aînés peuvent transmettre leurs valeurs, leur expérience, leur savoir-faire et se sentir solidaires et actifs. La complémentarité entre les âges et la création de liens guident l'approche collective inter générations de cette association. Cette approche est pratiquée à la Résidence St-Philippe : un parc de logements pour personnes âgées composé de deux immeubles de 39 logements comprenant 60 logements « une chambre », 18 logements « deux chambres » et des espaces communautaires. Les activités et services offerts sont nombreux : Club de marche, Ateliers culinaires, Cafés causeries, Club de tricot, Aide aux devoirs, Jeux de société, Club de lecture, Club de bricolage, ...

* Porte parole de la Société wallonne du Logement (SWL)

L'HABITAT GROUPE AUTOGÉRÉ POUR PERSONNES ÂGÉES

Les ambiguïtés du « pouvoir d'être vieux¹ »

Par Cécile ROSENFELDER*

Les pays d'Europe Occidentale et d'Amérique du Nord ont été le foyer de transformations démographiques sans précédent. À partir des années 60, l'augmentation de l'espérance de vie des personnes âgées s'accompagne d'une amélioration généralisée de leur condition d'existence et marque l'arrivée de nouvelles cohortes de personnes âgées. Dans ce contexte, la figure du « retraité actif » se démocratise aux classes moyennes en expansion et peu à peu « *tout change : l'état de santé des sexagénaires, leur place et leur rôle dans la succession des générations, leurs ressources économiques et leur genre de vie* » (Bourdelaïs, 1997, p. 432). Plus ou moins récents selon les pays dans lesquels ils émergent, les habitats groupés autogérés semblent répondre aux attentes culturelles, sociales et politiques de certains de ces nouveaux retraités.

Dans cet article, nous nous attacherons à déterminer certains des traits typiques de ces habitats. Que sont les habitats groupés autogérés ? Quelles valeurs y sont véhiculées ? A quelles réalités de l'âge font-ils échos ? Qu'ont-ils à nous apprendre sur les rapports entre société et vieillissement ?

Pour répondre à ces questions, nous nous appuyons sur les recherches menées dans le cadre d'une thèse en cours portant sur les alternatives aux modalités traditionnelles d'hébergement pour personnes âgées. Nous avons recueilli un corpus d'une cinquantaine d'entretiens semi-directifs approfondis avec les différents acteurs évoluant dans ces habitats innovants, principalement en France et en Belgique. Une vingtaine d'entre eux ont été réalisés dans des formules répondant à la définition *stricto sensu* de l'habitat groupé autogéré².

DE NOUVELLES FORMULES D'HABITATS POUR DE NOUVEAUX RETRAITÉS

Les habitats groupés autogérés se développent de manière significative dans plusieurs pays. En France, en Allemagne, en Belgique, en Suède, au Danemark, au Royaume-Uni ou encore aux États-Unis, ils tendent à s'imposer comme

des alternatives possibles pour une proportion croissante de retraités (Labit, 2015). Caractérisés par une hétérogénéité de circonstance, ces modèles innovants se rejoignent cependant sur certains aspects. Situés hors des sentiers battus, opposés au modèle traditionnel de la maison de retraite, ils sont pensés pour étoffer l'offre gérontologique existante, structurée autour des deux pôles du maintien à domicile et de l'hébergement institutionnel.

La singularité principale de ce type d'habitats réside dans son caractère autogéré. D'une part, certaines des formules expérimentales sont conçues dans l'interaction entre les futurs habitants et des intervenants professionnels (architecte, consultant) et d'autre part, les usagers des espaces consolidés sont les maîtres d'œuvre de leur quotidien. Les habitants de ces lieux de vie sont solidaires d'utopies fondatrices, définissant un projet construit ensemble, dont ils assurent la continuité par des moments d'échanges et de convivialité. Ils en définissent les contours au prisme d'une articulation parfois difficile entre solidarité et autonomie. Bien que l'habitat groupé autogéré constitue une réalité statistique quantitativement marginale, il convient de souligner — et c'est là une nouveauté — qu'ils sont emblématiques d'une prise de pouvoir des personnes âgées.

Comme le notifie avec enthousiasme Norbert :

« *Déjà au départ le fait qu'on ait dit : « On n'veut pas de chef ! On n'veut pas de chef ! » C'est différent !* » (Norbert, homme, 84 ans, habitant d'un habitat autogéré, Bruxelles)

L'émergence de l'habitat groupé autogéré dans les pays d'Europe occidentale et d'Amérique du Nord comme l'intérêt croissant porté à leur égard peut être explicité par l'arrivée à l'âge de la retraite de nouvelles générations de retraités. De plus en plus, la vieillesse se définit comme une temporalité nouvelle de l'existence à investir de nouveaux projets : une « vie à inventer » (Lalivé d'Épinay, 1991). Non contentes d'avoir bénéficié d'un gain notable d'espérance de vie sans incapacités, les nouvelles cohortes de personnes âgées s'affirment comme les représentants d'une nouvelle culture de l'âge. Plus attachés aux valeurs de la citoyenneté et de la participation sociale que ne l'étaient les générations qui les ont précédées, les nouveaux protagonistes du troisième âge ont traversé une période propice au développement des libertés individuelles et collectives. Portés par la valeur fondamentale de l'autonomie appréhendée comme une ouverture du champ des possibles, une invention et une réalisation de soi, certains d'entre

eux imaginent des projets de lieux qui leur ressemblent, leur permettant d'être les acteurs de leur vieillissement.

LE « BIEN VIEILLIR » OU LA CRISTALLISATION DE L'ÉCHEC DES « MAUVAIS VIEUX »

Le lien social, la participation, l'activité sont souvent mis en avant comme autant d'éléments favorables au « Bien vieillir ». Tout porte à croire que le projet expérimental d'un habitat sur-mesure, porté par le principe popularisé d'un « *Do It Yourself* » collectif, participatif et solidaire, serait synonyme d'une meilleure « qualité de vie » et d'une « plus grande vitalité » dans la vieillesse (Carlson, 1998). Ainsi, ces formules innovantes semblent s'inscrire dans la tendance actuelle des politiques publiques orientées vers la prévention via la promotion de la santé, du bien-être et du « vieillissement actif ». En effet, selon Valentine Charlot et Caroline Guffens : « *Ce sont les habitats où l'autogestion est la plus poussée qui sont, dans cette optique, particulièrement préventifs* » (Charlot & Guffens, 2006, p. 153).

Le « Bien vieillir » se prépare. Il se définit par un ensemble de prescriptions propices à l'amélioration des conditions de la longévité. Les cadres d'orientation des organisations transnationales, les plans nationaux et internationaux ou encore la littérature senior ne manquent pas d'en définir les recettes. S'appuyant sur des rapports d'expertise à valeur scientifique, ces « entrepreneurs de moral » (Becker, 1998) d'un genre nouveau promeuvent l'activité, la participation, l'adoption d'un style de vie sain et raisonné comme des attitudes favorables au maintien de l'autonomie des personnes le plus longtemps possible et à l'optimisation d'un « vieillissement réussi ». Dans ce contexte « Le bien-être personnel devient un objectif et la capacité à rester actif est présentée comme la condition de ce bien-être » (Collinet & Delalandre, 2014, p. 445).

Cependant, comme le signifient Jacqueline Trincas, Bernadette Pujalon et Cédric Humbert : « *Qui dit vieillissement réussi, sous-entend (c'est un discours implicite) possibilité d'un vieillissement raté* » (Trincas, Pujalon, & Humbert, 2008, p. 34). Aussi, on peut considérer que les recommandations formulées en faveur du « bon vieillissement » seraient les vecteurs insidieux d'une scission entre les « bons vieux » autonomes d'un côté et les « mauvais vieux » de l'autre côté, qui en refusant de se soustraire aux conditions favorables à leur épanouissement, en viennent à devenir les responsables de leur propre échec, accusation

* Doctorante en Sociologie (Laboratoire DynamE / Université de Strasbourg)

1 L'expression est employée par Jean-Philippe Viriot-Durrandal et Guillaume Guthleben dans un article intitulé « Le pouvoir d'être vieux. Empowerment et police des âges » (Viriot-Durrandal & Guthleben, 2002).

2 Dans le but de respecter l'anonymat des personnes interrogées, nous avons pris soin de remplacer les noms des habitants cités par des pseudonymes.



Habitat groupé de type locatif autogéré et intergénérationnel à Stolplyckan en Suède (photo de Anne Labit)

tacite dirigée à l'encontre d'une vieillesse coupable d'être devenue incapable.

L'idéal normatif du « bon vieillissement » véhiculé dans l'espace sociétal se retrouve notamment dans les philosophies directrices d'un habitat groupé autogéré très médiatisé en France. Elles relèvent d'un paradoxe d'autant plus important que cette initiative citoyenne au caractère très militant vise à transformer les représentations de la vieillesse. S'il est question de redorer le blason des vieux et des vieilles dans la société, le projet ne fait que confirmer la scission entre bonne et mauvaise vieillesse, engagement dans la cité et militantisme, vecteurs de bonne santé d'une part et d'autre part, retrait du monde symptomatique d'un laisser-aller, voire d'une faiblesse de caractère.

Ainsi, comme le signifie Louise :

« Je pense que la manière dont nous allons rester intelligentes, va quand même nous laisser en bonne santé, pour moi intelligente c'est la vie passionnante, ça fonctionne avec la bonne santé. Je suis une vieille militante, j'ai toujours milité... et je m'aperçois que tous les vieux

militants qu'ils soient vieux syndicalistes, vieux de partis politiques, des féministes, ce sont des gens qui dans le vieil âge tiennent encore le choc, mais ce sont des gens qui s'intéressent, qui militent encore » (Louise, femme, 86 ans, présidente de l'association d'un projet d'habitat autogéré, France)

Louise explique également dans l'émission diffusée sur une radio nationale française :

« Les vieux doivent prendre leur destin en main, afficher leur autonomie, la dire, moi j'ai bientôt 86 ans, dire que je suis une femme libre, j'entends le rester, et je me force à rester autonome de manière à ne pas peser ni sur les miens ni sur l'État. Et là c'est une nouvelle citoyenneté³ »

Mais qu'en est-il de ceux qui ne peuvent pas « se forcer à rester autonome » ?

L'HÉTÉRONOMIE DE L'AUTONOMIE

Les habitats groupés autogérés s'ils relèvent *a priori* d'une prise de pouvoir des vieux dans la société, peuvent également être vecteurs d'une mise à distance de la fragilisation et de la finitude dans un contexte où « l'autonomie individuelle est l'atmosphère dans laquelle nous baignons tous » (Ehrenberg, 2009, p. 220). Cette valeur devenue centrale, érigée comme le nouveau totem des individus contemporains vient dessiner les contours du second visage de Janus. L'émancipation des « panthères grises » *superactives, supersolidaire et superparticipatives* se heurte à l'injonction paradoxale de la soumission à l'autonomie. En cela, si la période d'après-guerre est marquée par une amélioration généralisée des conditions d'existence (possibilité d'ascension sociale, mutation de la famille, enrichissement économique, *Welfare State*) les années 70 voient apparaître la figure typique de l'individu « autonome » contemporain en charge de son existence, de sa réussite et de ses échecs. Progressivement l'initiative individuelle, la flexibilité, la réactivité, la maîtrise de

3 Émission « partir avec », diffusée sur France Inter, le 14 octobre 2013.

soi s'érigent au premier plan de l'idéal de la personne. Les politiques préventives orientées vers le bien-être et l'activité s'inscrivent dans la lignée d'un nouvel impératif catégorique intimant l'individu à être soi et entrepreneur de soi-même jusqu'au terme de l'existence. Revendiquant la maîtrise de son vieillissement, il est contraint d'être également responsable de sa vulnérabilité.

Pour Danilo Martuccelli « *Le souci d'impliquer les individus en tant qu'acteurs de leur « redressement », leur « amélioration », leur « soin », leur « rattrapage », leur « épanouissement » ou leur « développement »* (Martuccelli, 2004, p. 485) s'exprime de manière flagrante dans les orientations des politiques sociales, où l'affirmation de l'indépendance de l'individu est le corolaire de l'affaiblissement de ses droits.

Le vieillissement de la population constitue un défi majeur : comment faire face à l'augmentation du nombre de personnes âgées, et plus spécifiquement comment organiser la prise en charge de celles qui nécessitent un besoin important de soins de longues durées ? Les ajustements opérés par les politiques visent à limiter les dépenses sociales et de santé et dans un pays comme dans l'autre, les distributions se font de moins en moins généreuses (Bihan, 2013). Dans ce contexte, on peut considérer que les orientations en faveur du « Bien vieillir » constituent le reflet d'une volonté politique « *d'organiser institutionnellement une prise en charge qui se garde bien d'abandonner les individus à leur seule liberté, mais qui la gère de manière diverse selon les différents secteurs d'activité, tout en renvoyant la responsabilité sur les épaules des*

seuls individus » (Martuccelli, 2004, p. 487). On assiste à un transfert de responsabilité de l'État vers les individus. Ainsi, le « bon » vieux, de par son activisme aura réussi son vieillissement s'il n'a pas besoin d'aides extérieures, ne coûte rien en équipements sanitaires, ne pèse pas ni sur les solidarités familiales et intergénérationnelles ni sur les financements publics, en somme s'il agit en adéquation des attentes et des enjeux sociétaux l'intimant tacitement à ne pas être une charge.

CONCLUSION

Les habitats groupés autogérés sont indéniablement porteurs d'un renouveau dans l'hébergement des personnes âgées et plus généralement dans la place qui leur est accordée dans la société, mais le « pouvoir d'être vieux » (Viriot Durandal & Guthleben, 2002), qui semble en déterminer la nature est ambigu. Pensés comme des environnements positifs pour la santé permettant de retarder les effets de l'âge, ils s'inscrivent dans les orientations politiques en faveur du « Bien vieillir », qui tendent à s'ériger comme l'horizon normatif des vieux dans la société. Dans ce contexte, les habitats groupés autogérés, plutôt que de dépasser les limites de l'offre gérontologique à disposition ; le domicile privé et l'institution médicalisée, peuvent avoir pour effets involontaires de participer à la standardisation des parcours résidentiels des populations âgées. En balisant le fossé entre les personnes âgées « autonomes » et les personnes âgées « dépendantes », résidant, selon leur état de santé et la nature de leur incapacité dans des établissements dédiés, ce type d'habitats comme les

valeurs qui leur sont propres peuvent être les vecteurs d'une stigmatisation et d'une culpabilisation des populations âgées les plus vulnérables et les plus fragilisées.

BIBLIOGRAPHIE

- Becker, H. (1998). *Outsiders : études de sociologie de la déviance* (Métaillé). Paris : (s.n.).
- Bihan, B. L. (2013). La politique en matière de dépendance. En France et en Europe : des enjeux multiples. *Gérontologie et société*, n° 145(2), 13-24.
- Bourdelaï, P. (1997). *L'âge de la vieillesse : histoire du vieillissement de la population*. Paris : O. Jacob.
- Carlson, A. (1998). Où vivre vieux ? Quel éventail de cadres de vie pour quelles personnes vieillissantes (Fondation Roi Baudoin). Namur : (s.n.).
- Charlot, V., & Guffens, C. (2006). *Où vivre mieux ? Le choix de l'habitat groupé pour personnes âgées* (Fondation Roi Baudoin). Namur : (s.n.).
- Collinet, C., & Delalandre, M. (2014). L'injonction au bien-être dans les programmes de prévention du vieillissement. *L'Année sociologique*, 64(2).
- Ehrenberg, A. (2009). L'autonomie n'est pas un problème d'environnement, ou pourquoi il ne faut pas confondre interlocution et institution. Dans *Comment penser l'autonomie ? : Entre compétences et dépendances*. Paris : Presses universitaires de France.
- Labit, A. (2015). Self-managed co-housing in the context of an ageing population in Europe. *Urban Research & Practice*, 8(1), 32-45.
- Lalivé d'Épinay, C. (1991). *Vieillir ou La vie à inventer*. Paris : L'Harmattan.
- Martuccelli, D. (2004). Figures de la domination. *Revue française de sociologie*, Vol. 45(3), 469-497.
- Trincas, J., Pujalon, B., & Humbert, C. (2008). La lutte contre le vieillissement. *Gérontologie et société*, n° 125(2), 23-37.
- Viriot Durandal, J.-P., & Guthleben, G. (2002). Le pouvoir d'être vieux. *Gérontologie et société*, n° 102(3), 237-252.



Érigée entre 1909 et 1910 par les Hospices de Bruxelles, la cité Jouët-Rey compte 32 maisonnettes destinées à l'époque à héberger des personnes âgées

LE PRÊT INTERGÉNÉRATIONNEL DU FONDS DU LOGEMENT DE WALLONIE

Par Geneviève RULENS*

Les familles peuvent bénéficier du « prêt intergénérationnel » pour financer aux conditions du crédit social des travaux destinés à aménager un logement familial en vue d'accueillir au moins un parent âgé de 60 ans.

Partenaire incontournable des familles, le Fonds du Logement est quotidiennement confronté à leurs difficultés pour se loger décemment. L'organisme s'adapte aux évolutions de la cellule familiale, proposant des solutions qui tiennent compte des nouveaux modes de vie, en lien avec les difficultés économiques des ménages et l'insuffisance de logements décentes abordables en Wallonie.

En 2009, dans le contexte particulier du vieillissement de la population, et au vu de son impact sur les besoins en logement des seniors, le Fonds du Logement a souhaité encourager la solidarité intergénérationnelle par une mesure concrète.

C'est ainsi que la personne âgée a fait son entrée dans le champ réglementaire du Fonds. Elle y est définie comme personne d'au moins 60 ans entretenant un lien de parenté jusqu'au 3^e degré avec le demandeur du crédit.

D'une part, la personne âgée s'est ainsi trouvée assimilée à une personne à charge, intervenant de ce fait dans l'appréciation de la condition familiale comme condition de recevabilité d'une demande de prêt. D'autre part, au même titre que les enfants à charge, elle est prise en considération dans le mécanisme de fixation du taux d'intérêt.

Le Fonds veille donc à développer son action envers les aînés, bien conscient des embarras qu'ils rencontrent dans leur recherche de logement, vu l'insuffisance de lits en maisons de repos, le manque d'hébergement spécialisé, et le coût des loyers. D'autant que ces problèmes concrets s'ajoutent bien évidemment aux difficultés personnelles à assumer l'angoisse des jours à venir, le changement, l'éloignement, la solitude... L'univers quotidien, la proximité rassurante des êtres chers leur sont très précieux. Même lorsque survient une perte d'autonomie, la maison de retraite n'est donc pas nécessairement la solution idéale pour tous.

L'hébergement d'un aîné peut, logiquement et de manière imprévue, constituer l'une des étapes qui jalonnent le parcours « logement » d'un ménage. L'accueil au sein de la famille représente une alternative parmi d'autres à cette problématique délicate.

218 SENIORS ONT ÉTÉ ACCUEILLIS EN FAMILLE VIA LE PRÊT DU FLW

Dès le départ, la formule proposée par le Fonds a trouvé son public. Depuis le lancement de la mesure, 188 familles en Wallonie ont eu recours au prêt intergénérationnel et accueillent donc au moins un parent âgé. Fin 2015, 218 seniors en avaient bénéficié.

Concrètement, l'accueil du parent peut s'envisager de deux manières. Dans les deux cas le Fonds assure le financement de la création, pour le parent âgé, d'une chambre, d'une salle de bains ou d'un espace de vie distinct présentant un lien physique avec l'immeuble des emprunteurs. Soit, option la plus fréquente, le senior cohabite avec la famille emprunteuse et, tout en disposant d'une chambre personnelle, il bénéficie de l'ensemble des fonctionnalités de l'habitation. Soit une solution offrant davantage d'autonomie sera privilégiée, qui consiste à opter pour un volume bien distinct

tout en permettant de conserver le lien de proximité. Ce lien, source de sécurité, peut également permettre les échanges de services entre générations, en fonction des besoins et des aptitudes des uns et des autres au fil du temps. Qu'il s'agisse de courses, d'activités avec les enfants, de jardinage ou de bricolages, d'écoute et de présence.

Le bilan actuel confirme une demande relativement constante au fil des six années. Sur les 188 opérations financées de 2009 à 2015 à travers toute la Wallonie, 17 espaces spécifiques ont été créés, pour un montant total de 867.864 euros TVAC. Ces travaux ont permis de loger 22 personnes dans de nouveaux locaux.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, forte de l'expérience développée par le Fonds du Logement, la Société wallonne du crédit social a également décidé d'ouvrir ses activités au prêt intergénérationnel.

Un espace spécifique à Nassogne

Les propriétaires vivaient avec leurs trois filles lorsqu'ils décidèrent d'accueillir la maman de l'épouse suite à des problèmes de santé. Elle fut d'ailleurs si heureuse de l'apprendre que son état s'est rapidement amélioré.

Installée d'abord dans une pièce du rez-de-chaussée, le temps pour la famille de concrétiser un projet d'extension avec salle de bain à son intention, la grand-mère a pris plaisir à observer le déroulement du chantier destiné à lui procurer un espace de vie indépendant.

C'est elle-même qui avait eu vent de l'existence du prêt intergénérationnel du Fonds du Logement par un article paru dans la presse locale. Elle l'avait conservé et le projet en a découlé. L'architecte a conçu une extension harmonieuse de la maison familiale en lien avec une terrasse couverte. Le coût de l'ensemble se montait à 90.000 euros (60.000 de gros-œuvre et 30.000 d'aménagement intérieur). Les propriétaires ont obtenu un prêt de 45.000 euros, le reste relevant d'économies personnelles.

« C'est un plaisir que de vivre avec maman, l'entente a toujours été très bonne entre nous. C'est la raison pour laquelle nous avons pris cette décision. Mais il s'agit d'une solution qui ne peut convenir à tout le monde. Les tempéraments, le rythme de chacun, les relations entre les uns et les autres jouent au quotidien un rôle déterminant à ne pas négliger » confie la propriétaire.



* Responsable de la Communication au Fonds du Logement de Wallonie

DÉPENDANCE ET HABITAT

Apports méthodologiques de l'accompagnement durable des personnes en situation de dépendance tout au long de leur cycle de vie

Par Stéphanie CASSILDE*

Le processus de vieillissement couvre tout un continuum, de la vitalité débordante à la dépendance absolue. A mesure que le temps passe, nous avons la possibilité de réaliser des adaptations dans le logement, ou d'en changer. Ces évolutions semblent pourtant majoritairement réalisées sur le fil ou lorsqu'il est déjà tard. Que pourrait-il advenir si ces évolutions accompagnaient l'ensemble du processus, notamment lorsque la dépendance s'annonce ?

A la faveur d'un travail de documentation sur la thématique « habitat (durable) et handicap », nous avons eu l'opportunité de prendre connaissance de deux entités exemplaires en la matière : Résidence Lennox¹ en Wallonie (Ottignies) et l'Association Champ de la Croix en Alsace (Orbey). Leurs interrogations et réalisations concernent des personnes précocement touchées par la question de la dépendance.

La Résidence Lennox accueille des personnes épileptiques des deux sexes, quels que soient leur âge et la nature des implications de l'épilepsie² (cf. Encadré 1). L'Institut Médico Pédagogique Association Champ de la Croix accueille quant à lui des enfants, adolescents et jeunes adultes des deux sexes avec différents degrés d'autonomie, sans situation de handicap moteur³ ; des entités associées accueillent ces enfants devenus adultes, leur permettant de bénéficier de conditions d'habitat et de vie similaire tout au long de leur cycle de vie (cf. Encadré 2).

La minorité prolongée de ces personnes place leur dépendance de manière centrale : des tiers prennent un très grand nombre de décisions à leur place⁴, notamment en matière d'habitat. Ces décisions sont prises avec un objectif de durabilité, car il s'agit de couvrir l'ensemble du cycle de vie des bénéficiaires, au-delà de la mort ou disparition de leurs aidants (parents ou personnes travaillant dans ces structures).

En définissant la dépendance comme « une relation contraignante, plus ou moins acceptée, avec un être, un objet, un groupe ou une institution, réels ou idéels, et qui relève de la satisfaction d'un besoin » (Memmi, 1979 : 32), nous avançons que la situation de dépendance des personnes en minorité prolongée peut éclairer autrement la problématique de la dépendance des majeurs vieillissant.

Nous nous focalisons ici sur la thématique de l'habitat en documentant le cheminement de ces deux entités pionnières depuis les années 1970. Il s'agit de rendre accessible la manière dont la durabilité est pensée et mise en œuvre en situation de dépendance, notamment sous l'angle de l'habitat. Le concept de durabilité mobilisé dans cet article se distingue de celui communément admis, centré sur la « capacité d'un développement, d'un mode de production ou d'un système à répondre aux besoins présents (et locaux) sans empêcher les générations futures (ou les populations vivant ailleurs) de subvenir à leurs propres besoins » (Green Facts). En effet, c'est avant tout la pérennité des réalisations (habitat, équipement, accompagnement) qui est visée. De facto, il apparaît que la satisfaction de cet objectif rejoint plusieurs des pistes méthodologiques dans lesquelles une attention est portée à ne pas empêcher la satisfaction des besoins des autres, c'est pourquoi nous maintenons ici le terme de durabilité.

L'habitat est envisagé ici tant en terme de bâti et d'aménagement que sous l'angle de la vie qui s'y déroule (dormir, se laver, manger, réaliser des activités). Nous nous basons sur des entretiens et des visites sur site réalisés entre juin 2013 et mars 2014. Pour Résidence Lennox, nous avons rencontré Alain Legros, qui concentre notamment une mémoire familiale et institutionnelle, étant le fils du fondateur Arthur Legros. Pour l'Association Champ de la Croix, nous avons rencontré neuf personnes de référence, qui ont pour point commun leur ancienneté et leur partage de mises en place fondatrices sur divers plans (projets institutionnel et pédagogique, mise en place d'une consultation de psychologie, présence forte au sein des maisons)⁵.

Présentation de Résidence Lennox

Localisation : Ottignies, Wallonie, Belgique — entouré de bois, néanmoins à quelques mètres d'un hôpital neurologique.

Nombre de résidents : agrément pour 31 lits, le renouvellement des résidents se fait principalement par décès.

Plusieurs asbl se sont succédées, notamment l'ANAPHE (Association Nationale d'Aide aux Parents d'Handicapés Epileptiques), avant l'asbl Résidence Lennox. Les 29 familles initialement impliquées dans le projet sont représentées dans les conseils d'administration ; la famille chef de file des 29 familles a continué d'exercer cette responsabilité encore de nos jours.

En 1982, la première pierre du bâtiment Résidence Lennox est posée ; le service est ouvert en 1984. Il est agréé par l'AWIPH (Agence Wallonne pour l'Intégration des Personnes Handicapées ; remplacée par l'AViQ [Agence pour une Vie de Qualité] depuis janvier 2016). En 1991, un Etablissement d'Utilité Publique est créé : il s'agit aujourd'hui de la Fondation d'Utilité Publique Arthur Legros, qui peut intervenir aussi en appui pour des financements auprès de Résidence Lennox.

Un second bâtiment est construit en 2007. Il s'agissait de séparer les ailes de jour et de nuit. Ce bâtiment a reçu le premier prix du bâtiment non résidentiel au concours Belgian Building Awards (2007, architecte Fabienne Courtejoie).

Plus d'informations : <http://ottignies-louvain-la-neuve.be/fr/soigner/services-hebergement/residence-lennox.html>

* Docteure en Economie et Sociologie, chargée de recherche au Centre d'Etudes en Habitat Durable

1 Dans la suite de l'article, nous ferons référence à « Résidence Lennox » lorsqu'il s'agit de l'asbl et à « la Résidence Lennox » lorsqu'il s'agit du lieu.

2 A titre de cadrage, notons que certains résidents peuvent parfois faire 50 crises d'épilepsie en une nuit.

3 Pour une discussion des différentes classifications du handicap dit moteur, voir Delcey (2002).

4 Pour l'analyse des situations intermédiaires de régimes de tutelles et curatelles, voir Eyraud (2013).

5 Certaines personnes de référence n'ont pas souhaité apparaître sous leur nom ; nous adoptons donc une citation uniforme sous le label « Association le Champ de la Croix, entretiens ».

L'Association le Champ de la Croix opte pour le mot « maison » pour le lieu de résidence des enfants (maisons Bruno, Saint Jean et Didier Jean) ainsi que pour celui des adultes (maisons des Iris, des Tournesols, des Alisiers). Il nous est cependant souligné que :

« la maison vécue n'est nommée maison par les enfants que parce qu'elle en a l'étiquette. Le mot maison (chez soi) est plutôt réservé à la maison parentale » (Association le Champ de la Croix, entretiens)

Cet objectif informe également le choix du bâti et sa gestion quotidienne et dans le temps.

2. UN HABITAT DURABLE GÉRÉ EN BON PÈRE DE FAMILLE

Dans les deux cas, la durabilité de l'habitat s'exprime tant dans les choix du bâti que dans son entretien ou dans la manière de le meubler. De ce fait, les principes de gestion sont proches d'une économie domestique, certes à très grande échelle. Ce même objectif de durabilité est cependant atteint de manière différente, en accord avec l'ancrage éthique de chaque institution.

2.1. Résidence Lennox

Concernant Résidence Lennox, la gestion en bon père de famille repose sur des achats pour une durabilité maximale *versus* une durée correspondant aux amortissements comptables. La rareté des fonds publics pour les investissements en termes de bâtiment est prise en compte : ils ont été mobilisés pour la construction de la première résidence et du pavillon séparé. L'évolution en revanche de ces bâtiments (entretien, rénovation, etc.) repose sur les fonds de l'asbl. Dans la même logique de durabilité maximale, ces paramètres sont inclus afin de minimiser les coûts ultérieurs.

Dans la pratique, la résidence est construite de plein pied, ce qui évite le coût de construction d'étages ainsi que le coût d'entretien d'un ascenseur. *De facto*, ce choix initial de réduction des coûts s'avère judicieux à l'aune du vieillissement des résidents, dont la moitié se déplacent en voiturette. Le nouveau bâtiment est également de plein pied, sur pilotis, accessible via un chemin-passerelle. Cela s'applique aussi à l'équipement des 31 chambres individuelles.

Concernant les chambres, il y a également une volonté d'égalité de traitement des résidents, afin que les différences socio-économiques de leur famille ne transparaissent pas à travers un équipement individualisé à charge des familles. Tous les résidents ont donc la « même » chambre, ce qui permet d'éviter les jalousies entre les enfants d'une même maison. Cette métaphore familiale

se poursuit avec la présence sur place d'ateliers de maintenance, dans lequel le mobilier peut être réparé (les résidents n'étant pas toujours précautionneux), adapté voire conçu. Si un maximum est pensé et prévu, des aménagements sont nécessaires ponctuellement, principalement en écho au vieillissement et aux spécificités de la situation de handicap de ces résidents⁷.

Financièrement, le budget de Résidence Lennox est couvert essentiellement par une subvention de l'AViQ, puis par la part contributive des résidents, issue de leurs revenus de remplacement. On ne demande rien de plus aux familles, ce qui est par ailleurs interdit pour les institutions subventionnées du secteur non-marchand. La très grande majorité des coûts correspond au fonctionnement, notamment au personnel. La gestion en bon père de famille permet de lisser les autres coûts afin à la fois de ralentir leur occurrence et de pouvoir se prendre le temps de chercher ce qui convient le mieux aux exigences de durabilité et d'esthétique.

Ce principe, ainsi posé et clarifié, peut être transmis afin d'être poursuivi :

7 Notons par exemple l'ajout de butoirs le long des parois vitrées du nouveau bâtiment afin que les voiturettes ne les choquent pas, où la révision du revêtement d'isolation phonique, dont la structure alvéolée initiale apparaissait comme un facteur de risque pour déclencher des crises d'épilepsie.

« le durable, c'est une manière de penser l'avenir. Il faut un travail très large au niveau des concepts pour faire les bons choix et toujours réaliser des aller-retour entre le concret et les concepts » (Alain Legros, entretien).

Cette transmission a déjà eu lieu une première fois entre Arthur et Alain Legros. Il semble que l'un des enjeux des prochaines années sera de poursuivre cette transmission en la déléguant en dehors du cadre familial initial à l'échelle de Résidence Lennox. La communication de cette méthodologie est également envisagée de manière plus vaste, à l'échelle de l'ensemble du secteur non-marchand, à la fois en raison du temps nécessaire à la mise en œuvre de cette méthodologie, mais aussi car la mutualisation auprès des centrales d'achats serait un pas supplémentaire dans la réduction des dépenses. La Résidence Lennox est également un lieu d'expérimentation pour des innovations d'équipement durable et de pointe dans son secteur, comme par exemple avec la création d'une baignoire de balnéothérapie ergonomique⁸.

8 Pour une présentation, cf. <http://cide-socran.be/aquo-mosa-une-baignoire-elevatrice-unique-au-monde/>. Notons que la balnéothérapie est souvent mentionnée dans le cas des handicaps mentaux mais aussi pour les publics âgés (cf. Cholat, 2004).

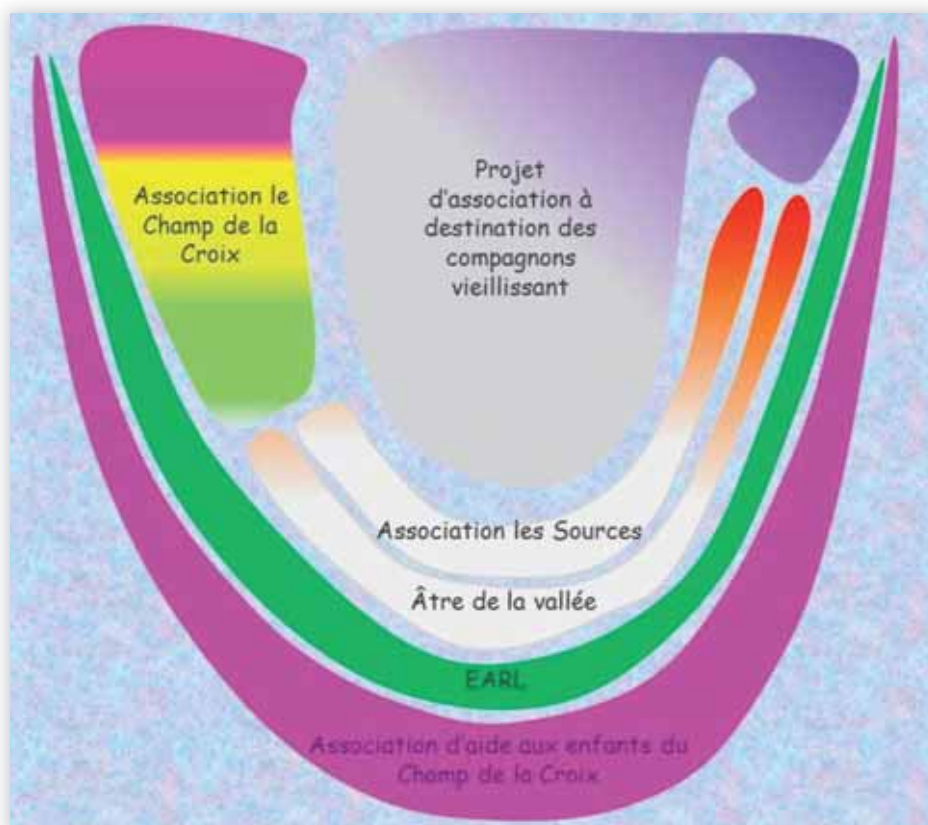


Figure 1 : Articulation des différentes composantes en lien avec l'Association le Champ de la Croix



Nouvelle extension de la Résidence Lennox (Artau architecture)

2.2. Association le Champ de la Croix

Concernant l'Association le Champ de la Croix, bâti existant et nouvelles maisons se mélangent. Une attention est apportée à leur proximité afin que, par grande tranche de vie (de l'enfance au statut de jeune adulte sur le site des Allagouttes, puis de jeune adulte au statut d'adulte plus mûre/âgé sur les autres sites), les maisons soient ensemble comme un village. Cela est particulièrement prégnant sur le site des Allagouttes, où les maisons des résidents et les maisons en ossature bois des employés les plus anciens de l'association sont au même endroit.

La durabilité s'articule ici autour du choix des matériaux, naturels, tant pour la construction que pour l'équipement. Elle réside également dans la circularité des échanges. D'une part, cette circularité existe entre les différentes composantes liées à l'Association le Champ de la Croix (cf. Encadré 2 et Figure 1). Ainsi, la ferme du Surcenord fournit les différentes entités avec des produits agricoles réalisés en biodynamie et produit du bois de chauffage. D'autre part, elle s'exprime au niveau de l'économie locale pour la confection du mobilier en bois par exemple. Cette circularité s'est également construite au fur et à mesure de l'avancée en âge des enfants puis des adultes. Constatant l'absence de place adéquate pour eux à leur entrée dans

l'âge adulte, tout comme cela avait été le cas lorsqu'ils étaient enfants, de nouvelles associations se sont créées. Elles tiennent également compte du niveau différencié d'autonomie, certains pouvant travailler à condition d'être accompagnés, d'autres ne le pouvant pas. Au moment de la réalisation des entretiens, un projet est en cours afin d'intégrer l'entrée dans l'âge de la retraite des tous premiers enfants.

Financièrement, le budget est couvert essentiellement par le forfait jour des instances idoines⁹ (elles changent selon la tranche d'âge des résidents/compagnons). La part des dons est marginale, tout en étant primordiale dans la mesure où sa gestion est libre. Cela permet de financer des aspects essentiels d'un point de vue anthroposophique mais qui auraient été perçus comme accessoires dans d'autres circonstances.

La question de la transmission se pose également pour l'Association le Champ de la Croix, les employés plus anciens se préparant à partir dans les prochaines années. Dans la mesure où leurs remplaçants n'auront pas néces-

sairement la même implication ou la même motivation (des études d'éducateurs spécialisés parfois entreprises par défaut plutôt que par vocation, un ancrage plus lointain par rapport aux principes de l'anthroposophie, un besoin de séparation plus net entre temps de travail et temps personnel, etc.) le mode de fonctionnement devra sans doute évoluer. Il semble que l'enjeu réside dans des aménagements rendant compatibles les principes fondateurs et une professionnalisation des différents emplois permettant à l'association de fonctionner.

2.3. Une place pour la durabilité environnementale ?

De facto, les arbitrages opérés par Résidence Lennox et l'Association le Champ de la Croix s'ancrent dans une consommation durable allant de pair avec un impact environnemental réduit. Notons que ce résultat découle d'impulsions différentes. En effet, l'écologie fait partie du projet anthroposophe cadrant les valeurs et les réalisations de l'Association le Champ de la Croix, tandis que pour Résidence Lennox, initialement c'est avant tout l'optimisation d'une réduction des coûts, à qualité élevée, qui l'emporte. Cependant, les développements récents (augmentation du coût de l'énergie, plus grande conscience de l'importance d'une isolation thermique

⁹ C'est-à-dire la somme d'argent que l'instance départementale ou régionale donne par enfant et par jour à une structure. Ainsi, une association agréée par exemple pour 10 lits reçoit 10 fois cette somme fixe journalière multipliée par le nombre de jours couverts.

performante, etc.) accentuent ces arbitrages en intégrant finalement les considérations environnementales dans les dernières réalisations. Ainsi, la Résidence Lennox fait partie des success stories mises en exergue par la Wallonie en termes d'économie d'énergie (Région wallonne, 2012)¹⁰.

3. UN HABITER CONSUBSTANTIEL À L'HABITAT

Refusant un habitat se réduisant à son enveloppe, Résidence Lennox et l'Association le Champ de la Croix intègrent dès le départ l'ensemble de l'habiter :

« La durabilité, c'est aussi avoir le temps de dérouler un projet, d'accompagner les enfants à leur rythme, même s'il y a toujours le risque de départ de l'enfant, en raison de troubles plus sévères ou à l'occasion d'une transition à 18 ans » (Association le Champ de la Croix — entretiens)

« Il s'agit également de voir comment on mange, comment on dort, comment on se lave » (Alain Legros, entretien)

« il y a un travail personnel énorme : faire sa toilette convenablement, mettre la table, faire un effort sur sa parole et sa diction » (Association le Champ de la Croix — entretiens)

Le projet institutionnel de Résidence Lennox place l'« épanouissement physique, psychologique et social » au centre du projet de vie de chaque résident (Résidence Lennox, 2013 et sd). Ce projet est réajusté régulièrement et élaboré par l'ensemble des parties prenantes : usagers, famille, personnes responsables et intervenants. Sa réalisation s'opère par sous-groupes et par groupes transversaux. Le nouveau bâtiment s'inscrit dans cette dynamique, notamment en jouant le rôle d'un espace extérieur : les résidents se rendent d'un lieu à l'autre. L'importance d'un lieu extérieur est aussi à la source de la construction du bâtiment « école » des enfants Champ de la Croix (auparavant, la classe était donnée dans chaque maison).

Pour l'Association le Champ de la Croix, le projet pour chaque enfant puis adulte est orienté et accompagné par les principes développés par Rudolf Steiner. Pour les enfants, il s'agit de mettre en place une pédagogie durable :

Il s'agit de « rester dans le mouvement de ce qui peut être accompli selon son âge, sa situation. C'est



Association le Champ de la Croix — Réalisation par les enfants en classe pour représenter leur maison

ça la durabilité de l'éducation, à l'échelle de la vie d'une personne et de son degré d'autonomie » (Association le Champ de la Croix, entretiens)

Par ailleurs, le déroulement de l'année est rythmé par les fêtes culturelles et religieuses, qui donnent un cadre aux résidents.

Enfin, l'ensemble du cycle de vie est pris en compte. Dans le cas de Résidence Lennox, les résidents le sont à vie et la fin de vie est également accompagnée. Dans le cas de l'Association le Champ de la Croix, des maisons ont été ajoutées et développées pour suivre les enfants devenus adultes.

4. UNE CENTRALITÉ DE L'ART ET DE L'ESTHÉTIQUE

L'art et l'esthétique ont une place prépondérante chez Résidence Lennox et l'Association le Champ de la Croix. Cela oriente l'ensemble des choix et pratiques. Encore une fois ici, une impulsion similaire (la valorisation du beau), même exprimée pour des raisons différentes (cf. *infra*), ancre des résultats en termes de durabilité tant en termes de mode d'habiter que pour l'habitat.

Alain Legros place l'esthétique en position centrale, à la fois car elle est un support de durabilité (ce qui peut rester beau longtemps serait de bonne qualité, durable) et qu'elle permet d'encadrer une non-stigmatisation de la situation de handicap :

« Je pourrais y vivre moi-même » (Alain Legros, entretien)

Son propos est le suivant : la situation de handicap n'implique pas que l'habitat et les équipements doivent les refléter de manière visible et stigmatisante ; or, la

« laideur » accentuerait cette visibilité. Ainsi, l'installation de rails plafonniers est plus esthétique et moins visible que la présence d'une machine élévatrice, qui peut par ailleurs parfois circuler difficilement d'une pièce à l'autre. Notons que cette vision est informée par sa première profession de metteur en scène et scénographe, qu'il transpose à la mise en scène esthétique du quotidien.

Pour l'Association le Champ de la Croix, notons que l'art est consubstantiel à l'anthroposophie. D'une part, il s'agit d'agir à titre d'inspiration dans la mesure où l'on tend à copier ce qui nous entoure. Ainsi, tout est fait joliment et rangé dans tous les espaces, qu'ils soient intérieurs ou extérieurs :

« Mange joliment s'il te plaît » (journal de terrain, demande d'un éducateur à un enfant du Champ de la Croix)

« L'art, au-delà du beau, c'est faire » (Association le Champ de la Croix, entretiens)

Des reproductions d'œuvres d'art ponctuent l'ensemble des espaces et tous les éducateurs disposent de compétences artistiques avérées (par exemple, l'écriture de comédies musicales pour qu'elles soient jouées par les enfants). Notons que l'on retrouve cette idée d'exemplarité et d'analyse de l'effet de l'environnement sur les résidents à travers les effets de l'architecture, pensés et pris en compte pour la construction du nouveau bâtiment de la Résidence Lennox (Roosen, 2007).

D'autre part, l'artiste est mobilisé dans chaque enfant dans le cadre de ses réalisations personnelles, qu'il s'agisse de réalisations artistiques *stricto sensu* (peinture, etc.), de réalisations mobilisant l'artisanat (ateliers bois, bougies, tissage, etc.), de l'accomplissement de tâches quotidiennes (cuisiner, jardiner, etc.) ou ponctuelles (entretenir les abords, etc.). A l'école :

¹⁰ Voir sur le site du Département de l'Énergie/DGO 4 : <http://energie.wallonie.be/fr/economies-d-energie-a-tous-les-niveaux-a-la-residence-lennox.html?IDC=6167&IDD=97748> (Ndlr).

« *Même sans savoir lire et écrire, il y a quand même un cahier qui donne un centre à l'année et rend compte d'un travail personnel énorme* » (Association le Champ de la Croix, entretiens)

Nous avons ainsi pu observer, en situation de classe, la difficulté d'enfants de 8 ans à additionner 5 et 3 : en fin de classe, cette addition, déjà abordée à d'autres reprises, reste non acquise, mais il y a une satisfaction à ce que l'écriture de cette addition, également difficile les premières fois, soit de plus en plus belle avec ses couleurs chatoyantes.

5. CONCLUSION

Résidence Lennox et l'Association le Champ de la Croix constituent deux institutions exemplaires et pionnières pour l'habitat durable des personnes dépendantes, ici en minorité prolongée. Le cheminement et les réalisations de ces deux entités présentent des similarités et des différences. Les points communs résident dans le choix d'un habitat et d'un accompagnement pérennes pour les résidents, ainsi que dans la valorisation de leurs expériences de vie ; il ne s'agit pas d'un gardiennage. L'art et l'esthétique ont une place prépondérante dans leurs approches méthodologiques pour mettre en œuvre et guider ces objectifs. Les différences résident quant à elles essentiellement dans un ancrage qui relève de l'anthroposophie pour l'Association le Champ de la Croix tandis que Résidence Lennox n'affiche pas d'ancrage spécifique.

Ces différences nous semblent justement laisser la place à une certaine appropriation par différents acteurs. En effet, constater que des méthodologies sont similaires à partir d'ancrages variés nous semble consolider la pertinence de ces apports. Par ailleurs, il est possible de souligner une certaine transférabilité des problématiques constatées pour les publics de la Résidence Lennox et de l'Association le Champ de la Croix vers d'autres publics. Les personnes en minorité prolongée sont touchées, comme l'ensemble de la population, par le vieillissement. Azéma et Martinez (2005) soulignent globalement un besoin d'étude sur les trajectoires de vieillissement des personnes handicapées. Cela touche d'une part à la question des aidants et donc au phénomène de double longévité (Breitenbach, 2002) : dans une optique de maintien à domicile, finalement qui soutient qui ?¹¹ D'autre part, cela touche à la question de l'ampleur grandissante du handicap :

« *De plus en plus, le handicap est reconnu comme une expérience universelle à laquelle toute personne*

et toute famille sont susceptibles d'être confrontés au cours de la vie » (Albrecht, dans la préface à Ville et al., 2014)

A la fois les personnes en situation de handicap sont exposées au vieillissement et les personnes à mesure de leurs avancées en âge ou d'accidents de la vie sont exposées au handicap. Ainsi, « *handicap et dépendance, [sont] des concepts au carrefour des deux populations* » (Cholat, 2004). Reprenant les travaux de Jean-Pierre Faguer, Gérard Grimbert nomme « crise biographique », « *l'état des personnes qui connaissent un accident de parcours [...] ou voient décliner certaines de leurs propriétés* » (Rimbert, 2011). Or, dans la mesure où « *La dépendance des personnes âgées est un cas généralisé et irréversible de crise biographique* » (ibidem) il nous semble éclairant de pouvoir observer les effets de crises biographiques aussi radicales mais bien plus précoces afin de prévoir des aménagements tant dans l'habitat que dans les modes d'habiter.

6. REMERCIEMENTS

Je remercie Jean-Michel Lheureux pour m'avoir mise en contact avec Alain Legros, rencontre qui initia ce projet de documentation. Je remercie Alain Legros pour le temps consacré et sa confiance. Merci également à Sophie et Pascal pour m'avoir indiqué l'existence de l'Association le Champ de la Croix et mise en contact. Enfin, je remercie Magali, Isabelle, Clément, Sandra, Gilbert, Béatrice, Nicolas, Fanny et André pour m'avoir chaleureusement reçue et accompagnée sur le cheminement de la découverte de l'Association le Champ de la Croix.

BIBLIOGRAPHIE

Azéma Bernard et Martinez Nathalie (2005), « Les personnes handicapées vieillissantes : espérances de vie et de santé ; qualité de vie ». Une revue de la littérature, *Revue française des affaires sociales*, 2005/2, n° 2, pages 295-333.

Bartholomé Christophe et Vrancken Didier (2005), « L'accompagnement : un concept au cœur de l'Etat social actif. Le cas des pratiques d'accompagnement des personnes handicapées », *Pensées plurielle*, 2005/2 n° 10, pages 85-95.

Breitenbach Nancy (2002), « Le vieillissement conjugué ou le cumul des effets de l'âge dans les familles vieillissantes », *Les Cahiers de l'Actif*, n° 312/313, pages 35-48.

Cholat Alain (2004), *Proposer un cadre de vie adapté à l'accueil des personnes handicapées mentales vieillissantes* en E.H.P.A.D., mémoire de l'Ecole Nationale de la Santé Publique, 108 pages.

Delcey Michel (2002), « Notion de situation de handicap (moteur). Les classifications internationales des handicaps », *Déficiences motrices et situations de handicaps*, APF, pages 1-17.

Eyraud Benoît (2013), *Protéger et rendre capable. La considération civile et sociale des personnes très vulnérables*, éditions Érès, 438 pages.

Green Facts, entrée « durabilité » du glossaire, extraite du glossaire de Massive Change, <http://www.green-facts.org/fr/glossaire/def/durabilite.htm> consulté le 02/03/2016

Legros Arthur (1982), *Allocution à l'occasion de la pose de la première pierre de la Résidence Lennox*, par le président du Conseil d'Administration de la « Résidence Legros » a.s.b.l., 16 juillet 1982.

Memmi Albert (1979), *La dépendance. Esquisse d'un portrait du dépendant*, éditions Gallimard, 207 pages.

Région wallonne (2012), fiche réalisée par le facilitateur URE non marchand de Wallonie, consultable sur <http://energie.wallonie.be>, mars 2012. Mise à jour en 2015 : <http://energie.wallonie.be/fr/economies-d-energie-a-tous-les-niveaux-a-la-residence-lennox.html?IDC=6167&IDD=97748>

Résidence Lennox (2013), *Projet de fonctionnement 2013-2016*, 32 pages.

Résidence Lennox (sd), *Projet institutionnel 2013-2016*, 4 pages.

Rimbert Gérard (2011), *Vieillards sous bonne garde. Réparer l'irréparable en maison de retraite*, éditions du croquant, 260 pages.

Roosen Marie (2007), « L'influence de l'attitude des soignants dans la gestion de l'ancité des patients », *Education du Patient et Enjeux de Santé*, vol 25, n° 2, pages 29-34.

Serfaty-Garzon Perla (2003), *Chez soi. Les territoires de l'intimité*, éditions Armand Colin, 256 pages.

Société Anthroposophique en France, www.anthroposophie.fr consulté le 04/03/2016.

Ville Isabelle, Fillion Emmanuelle et Ravaut Jean-François (2014), *Introduction à la sociologie du handicap. Histoire, politiques et expérience*, éditions De Boeck, 256 pages.

11 L'auteure indique également que la durée d'aide est supérieure à celle d'une carrière professionnelle, et qu'elle est majoritairement assumée par des femmes seules (les mères) et surchargées (Breitenbach, 2002) ; elle propose neuf recommandations en la matière.

REGARDS SUR LE PASSÉ

Habitations à bon marché pour personnes âgées

Par Jean-Michel DEGRAEVE*

Continuons notre périple sur l'évolution de l'organisation du logement à travers les recommandations, plans types et albums de modèles ayant servi de référence à l'action publique en matière de logement. Plutôt que de suivre la ligne du temps, cette rubrique répond autant que possible au thème du numéro des Echos du Logement, soit cette fois le logement des personnes âgées.

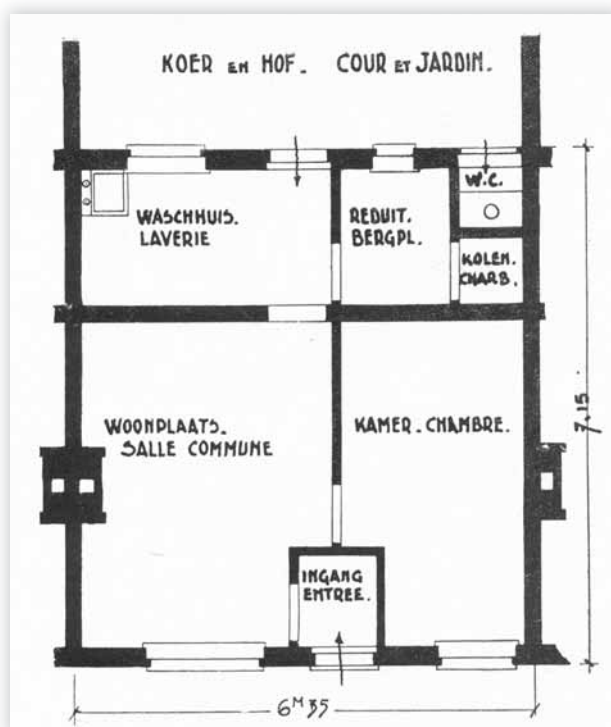
LES HABITATIONS POUR « VIEUX TRAVAILLEURS » DES ANNÉES 1930

La mise en place en 1919 de la Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché (SNHBM) et de sociétés locales a permis la création d'un grand nombre de logements pour les ménages ne pouvant accéder à la propriété. La priorité étant de loger des familles de travailleurs avec enfants, le modèle dominant des années 1920 est la maison de trois chambres. Très vite, se pose cependant la question des habitations pour « vieux travailleurs ». Les enfants partis, leurs maisons sont sous-occupées et les chambres excédentaires servent de débarras alors que des familles de travailleurs attendent un logement adapté à leur composition familiale. De plus, à l'heure de la retraite, les loyers ne correspondent plus aux faibles ressources d'occupants âgés. Certaines de ces habitations abritent deux ménages. Mais ces divisions n'offrent pas les commodités sanitaires suffisantes et entraînent une certaine promiscuité. Seuls quelques Bureaux de Bienfaisance — ancêtres de nos actuels Centres Publics d'Action Sociale — réalisent des maisonnettes individuelles pour « vieux ménages indigents ».

La construction d'habitations destinées aux personnes âgées devient une nécessité pour la SNHBM et les sociétés locales à partir des années 1930. Au-delà de l'objectif social de loger des ménages âgés aux ressources insuffisantes, il s'agit aussi de diversifier la typologie du parc de logements. Car la réalisation d'habitations dédiées aux « ménages de vieillards », selon l'appellation de l'époque, libère des logements sous-occupés et permet de les attribuer aux familles avec enfants. Ces habitations sont essentiellement érigées dans les communes industrielles hennuyères et liégeoises. Car c'est dans ces provinces que le vieillissement de la population est plus accentué et que résident de nombreux ouvriers pensionnés. Il s'agit généralement de petites maisons individuelles d'une chambre, établies de plain-pied pour faciliter

les déplacements et l'entretien du logement. L'illustration de ce modèle est un des premiers chantiers de ce type réalisé en 1931 à Mouscron⁽¹⁾. Avec une largeur de 6,10 mètres sur 6,60 mètres de profondeur, la superficie utile du logement est de 40,30 m². Sa surface habitable de 32 m² comprend un séjour de 14,75 m², une laverie/cuisine de 6,55 m² et

une chambre de 10,70 m². Le sas d'entrée donne accès à la salle commune qui distribue la chambre et la laverie. Ces pièces sont complétées d'un réduit avec la réserve de charbon et d'un WC accessible de l'extérieur. Ces habitations sont généralement regroupées en petits squares, arborés ou non selon la situation.



* Architecte-urbaniste, consultant en Habitat

Plan et vue d'ensemble de maisons sans étage au quartier du Nouveau Monde à Mouscron

LES HABITATIONS POUR « VIEUX-CONJOINTS » ET « DUPLEX » DES ANNÉES 1950

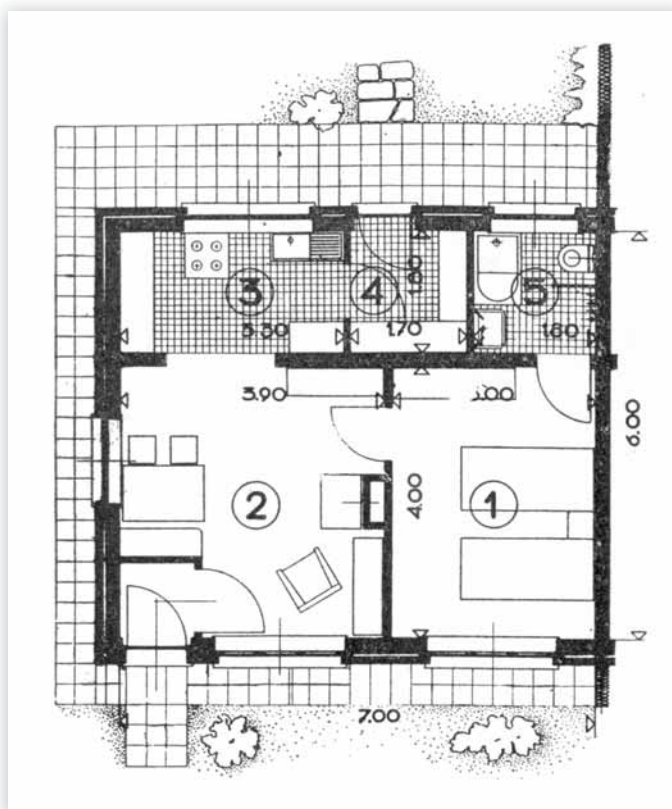
La production de logements reprend après la deuxième guerre mondiale. La loi De Taeys de 1948 octroie des primes pour l'acquisition ou la construction d'habitations sociales assimilées. La loi Brunfaut crée en 1949 le Fonds National du Logement afin de développer l'activité des sociétés publiques de logement. Pour bénéficier de ces aides, les habitations doivent respecter les normes générales élaborées par la SNHLBM. Le service d'architecture de la société élabore en 1948 une série de plans types permettant de rencontrer ces normes de manière économique et rationnelle. Ces propositions sont à interpréter par les architectes en fonction des us et coutumes locaux. Parmi ces plans types, deux concernent les personnes âgées : la petite habitation pour « vieux conjoints » et le duplex.

Le plan type d'habitation pour « vieux conjoints »⁽²⁾ s'inscrit dans la poursuite des ensembles réalisés avant la seconde guerre mondiale. Avec 7 mètres de largeur sur 6 mètres de profondeur, sa superficie utile est de 42 m². La surface habitable de 32,60 m² comporte un séjour de 14,60 m² qui commande une cuisine de 6 m² et une chambre de 12 m². La nouveauté par rapport aux logements d'avant 1940 est l'apparition d'une salle de bains. Il faut cependant regretter l'obligation de traverser la chambre pour accéder au WC. Le principe général d'organisation est le regroupement des locaux techniques — réduit/cuisine, débarras, salle de bains — sur l'arrière tandis que le séjour et la chambre sont situés en façade avant. Si cette solution permet la constitution d'un noyau sanitaire économique, elle peut présenter des problèmes d'ensoleillement selon l'axe héliothermique des voiries.

Le deuxième plan type d'habitation pour personnes âgées est le duplex. D'origine latine, le mot duplex signifie double ou partagé en deux. Il présente cependant un double sens dans son application au logement. Dans le monde anglophone, il désigne une maison comprenant deux logements avec des entrées indépendantes tandis que dans le monde francophone, il désigne un « appartement déployé sur deux niveaux »⁽³⁾. Issue de l'architecture moderniste, notamment de l'emblématique Cité Radieuse de Le Corbusier à Marseille, cette typologie offre une répartition des locaux jour/nuit par niveau la rapprochant du modèle de la maison. C'est dans le sens anglophone que le mot duplex est entré dans la terminologie belge du logement. Le numéro de mars 1950 de la revue *L'Habitation*⁽⁴⁾ présente trois types de « maisons pour deux ménages ». Conçues pour diminuer les coûts de construction, elles sont occupées par deux ménages : l'un au rez-de-chaussée et l'autre à l'étage. Chaque logement a une entrée particulière qui le rend indépendant de son voisin. Ce modèle est inspiré du « duplex woningen » (habitation duplex) ou « tweegezinswoning » (habitation pour deux familles) néerlandais, encore appelé plus poétiquement « twee onder een kapwoning » (deux sous un même toit).

La spécificité du duplex est le principe de mixité générationnelle résumé par son appellation « jeunes ménages / vieux conjoints ». Le rez-de-chaussée accueille un ménage de personnes âgées tandis qu'un jeune ménage occupe le premier étage. L'accès au grenier permet la création de chambres complémentaires en fonction de l'arrivée d'enfants dans l'attente d'une maison de trois chambres. Les variations entre les différents plans types portent sur les entrées : gémées ou séparées ; en façades avant, latérales ou arrière selon les possibilités d'accès. L'organisation intérieure est

identique au modèle pavillonnaire décrit précédemment, soit les locaux de service — entrée, WC, cuisine et salle de bains — à l'arrière et la salle commune ainsi que la chambre à coucher côté rue. La superficie utile est de 50,70 m² et la surface habitable de 37,40 m², avec une salle commune de 16 m², une cuisine de 8,80 m² et une chambre de 12,60 m². Un des plans types comprend une deuxième chambre pour accueillir les petits-enfants ou une personne rendue nécessaire par la dégradation de l'état de santé d'un membre du ménage.

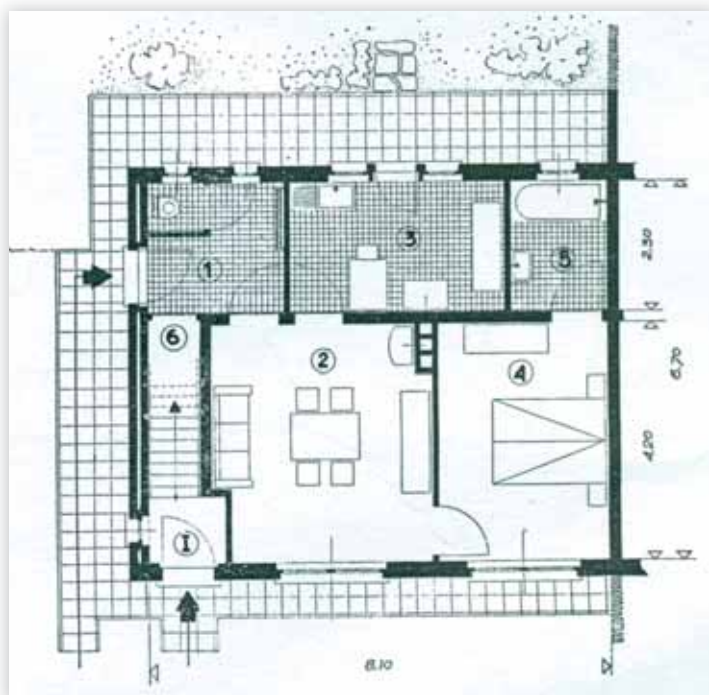


Plan type d'une petite habitation pour vieux conjoints

1) chambre à coucher, 2) salle commune, 3) cuisine, 4) débarras, 5) salle de bains



Mons, cité du Jonquois : pavillons pour vieux conjoints



Plan type du rez-de-chaussée d'un duplex pour vieux conjoints
1) entrée, 2) salle commune, 3) cuisine, 4) chambre à coucher, 5) salle de bains, 6) charbon



Mons, cité du Joncquois : ensemble avec 2 duplex aux extrémités et 2 maisons « classiques » au centre

SUR LE TERRAIN

Sur base d'une extrapolation des statistiques du cadastre du parc wallon de logements publics, le nombre d'habitations pour personnes âgées réalisées en Wallonie selon ces plans types est estimé à 7.000, soit 7 % du parc de logements sociaux. Il s'agit d'environ 4.000 pavillons d'un étage, dont 500 d'avant 1940, et de 3.000 duplex. Depuis la régionalisation, les logements pour personnes âgées sont généralement réalisés uniquement sous la forme de pavillons d'un étage, le plan type duplex n'étant quasi plus mis en œuvre.

Au-delà de la typologie des logements pour personnes âgées, une autre question porte sur leur mode de groupement.

Faut-il réaliser de petits ensembles constitués uniquement d'habitations pour vieux ménages ou faut-il disséminer ces habitations dans des ensembles présentant une variété de types de logements ? Les partisans de « clos » pour personnes âgées sur le modèle des béguinages y détectent trois avantages. Cette disposition réduit les coûts de réalisation par la standardisation et la production en séries. Elle constitue une utilisation judicieuse du foncier et des équipements. L'effet d'échelle permet d'offrir des services communs, comme une salle pour les réunions et les loisirs, une buanderie collective ou un espace vert partagé. Enfin, ces ensembles apportent une tranquillité aux personnes âgées en les mettant à l'abri des bruits de la circulation

et des jeux d'enfants. Les défenseurs de la dissémination des logements pour personnes âgées dans des ensembles diversifiés avancent que la mise à l'écart de personnes âgées risque de les éloigner de la vie de quartier et du soutien intergénérationnel qu'apportent les liens sociaux d'une cité sociale. Comme souvent en Belgique « terre de compromis », les deux modes d'implantation sont mis en œuvre. La Cité réalisée en 1954 à la rue du Joncquois à Mons en est un bon exemple. Un même chantier de 64 logements comprend 16 pavillons une chambre pour vieux conjoints, 16 duplex de deux chambres et 32 maisons de trois ou quatre chambres. Les pavillons sont disposés en clos autour d'un espace vert central tandis que les duplex occupent les extrémités de blocs comprenant deux maisons au centre.

COMMENTAIRES CONCLUSIFS

Les questions sur le logement des personnes âgées qui traversent le XX^e siècle sont toujours d'actualité. Ainsi, la volonté d'organiser le parcours résidentiel des personnes âgées est toujours un des axes de la politique du logement. Une mesure récente visant cet objectif est la majoration de loyer pour chambre(s) excédentaire(s). Son annulation par le Conseil d'Etat fait l'objet d'un commentaire dans le présent numéro. Sur le plan fonctionnel, la relative exiguïté du modèle pavillonnaire impose la plupart du temps une réorganisation conséquente avec la création d'une annexe. En effet, si sa superficie habitable est supérieure à l'actuelle norme minimale de salubrité de 28 m² pour un logement d'une chambre pour deux personnes, elle est inférieure au minimum actuel de 38 m² pour un logement faisant l'objet d'une subvention régionale. Le modèle duplex a mieux traversé le temps. A l'heure où les maisons « kangourous » sont prônées pour maintenir les personnes âgées dans leur logement, son principe de mixité générationnelle reste d'une étonnante actualité. Enfin, le débat sur le mode d'implantation des habitations pour personnes âgées — regroupement dans des ensembles homogènes ou dispersion parmi d'autres logements — n'est toujours pas tranché ! Cette question doit être réglée selon les situations spécifiques, mais il est certain que le principe « d'un peu de tout » représente un bon compromis.

BIBLIOGRAPHIE

- (1) H. De Bruyne, « Maisons pour vieux conjoints », Revue L'Habitation à Bon Marché 10/1939, pp. 242-254
- (2) P.-L. Flouquet (1950), « La petite maison familiale », Ed. Art et Technique, Bruxelles
- (3) Monique Eleb (2015), « Les 101 mots de l'habitat à l'usage de tous », Ed. Archibooks,
- (4) A. Van Billoen, « Les maisons pour deux ménages », Revue L'Habitation 03/1950, pp. 45-48

LA RÉSIDENCE-SERVICES « ENTOUR'ÂGE » À JAMBES :

Un projet de création de logements publics axé sur les relations sociales entre les futurs résidents¹

Par Alexandra NAFPLIOTIS*

Ce projet est né d'une rencontre entre deux institutions qui, comme le souligne l'interview ci-après, ont uni leurs forces afin de créer un projet pilote : la Résidence-services « sociale » de Jambes. Le Foyer Jambois et le CPAS de Namur se sont associés et leur synergie a permis à 40 logements de voir le jour en à peine 4 ans.

Afin d'activer la dynamique générée par ces deux opérateurs publics, le terme « PPPP » ou « Partenariat Public-Public-Privé » a trouvé sa place dans la caractérisation de ce projet. En effet, l'énergie déployée par ce double pouvoir public donne toute sa raison d'être à ce « P » supplémentaire. Ne dit-on pas dans notre plat pays que l'union fait la force ?

LE PROJET DE LA RÉSIDENCE-SERVICES « ENTOUR'ÂGE », UN DÉFI DE TAILLE !

Après concertation entre le CPAS de Namur et le Foyer Jambois, le programme arrêté est le suivant² :

- Construction d'une Résidence-service de 40 logements d'environ 55 m² dont 28 pour la SLSP et 12 pour le CPAS ;
- Un espace pour la petite enfance de 100 m² pour le CPAS ;
- Deux chambres d'appoint pour le CPAS ;
- Une liaison fonctionnelle entre la Résidence-services (RS) et la Maison de repos et de soins existante (MRS).

Dès la genèse du projet, un seuil de 110.000 euros par logement est déterminé. Le financement du projet est couvert, en partie, par les subventions accordées dans le cadre de l'ancrage communal³ 2009-2010 pour les 28 logements du Foyer Jambois et par les subventions accordées pour la création d'une Résidence-services



Photomontage du concours, document d'archive de l'Atelier de l'Arbre d'Or

pour les 12 logements du CPAS, le reste étant assuré par des emprunts. Le programme est alors défini : la création de 40 logements publics « 1 chambre » avec un budget de 4.400.000 euros pour les logements et de 600.000 euros pour les équipements complémentaires et les abords. Le montant global de l'opération ne peut dépasser 5.000.000 d'euros, tous frais compris.

Afin de s'inscrire dans le programme, les logements ont été conçus comme des unités d'habitation d'environ 55 m² dont la moitié est adaptée aux personnes à mobilité réduite (PMR) et l'autre moitié est adaptable⁴. Ces appartements sont constitués d'un séjour, d'une cuisine équipée, d'une salle de bain, d'un débarras et d'une chambre. La conception de ces unités d'habitation est régie, d'une part, par la législation sur les résidences-services⁵ mais, aussi, d'autre part, par la volonté réelle du Foyer Jambois et du CPAS de Namur d'aller au-delà des exigences de la réglementation dans l'optique d'offrir un maximum de confort aux futurs résidents.

Une condition essentielle pour la conception de ce projet était de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment au détriment du budget. Au-delà du simple fait de construire un « immeuble à appartements », le concept architectural se voulait qualitatif. Le projet s'est alors articulé autour de la question des relations sociales entre les habitants, notamment au travers de ses espaces communs et des interactions humaines possibles avec l'« extérieur » mais, également, autour de la notion de développement durable afin de réduire au maximum les charges des futurs occupants qui sont, pour la plupart, en état de précarité. Le défi était donc de taille !



Photomontage du concours, document d'archive de l'Atelier de l'Arbre d'Or

* Architecte à la Direction des Subsidés aux Opérateurs publics et privés (DSOPP) / SPW-DGO 4

1 L'auteur remercie Monsieur Philippe Defeyt, président du CPAS de Namur, Monsieur Marc Berghen, directeur-gérant du Foyer Jambois, Monsieur David Flament, architecte au Foyer Jambois et Monsieur Etienne Frankart, architecte à l'Atelier de l'Arbre d'Or pour les nombreuses informations transmises lors de nos entretiens et l'accueil chaleureux réservé à la rédaction de cet article.

2 Informations indiquées dans le dossier de presse distribué lors de l'ouverture de la Résidence-services les vendredi 24 et samedi 25 octobre 2014.

3 L'ancrage communal est un appel à projet triennal permettant l'obtention de subventions pour la création de logements publics sur le territoire wallon.

4 Dans l'ancrage communal, toute nouvelle construction de logements sociaux doit contenir 30 % au moins de logements adaptés ou adaptables comme le précise l'AGW du 23 mars 2012. Les notions d'adaptabilité et d'accessibilité sont décrites dans l'AGW du 15 mai 2014 relatif au logement accessible, au logement adaptable et au logement adapté.

5 La réglementation en matière de résidences-services et résidences services sociales est régie par le Code wallon de l'Action sociale et de la Santé et par son annexe 121.

RÈGLEMENTATION APPLICABLE À L'HÉBERGEMENT ET À L'ACCUEIL DES ÂÎNÉS EN WALLONIE

Différences entre résidences-services et résidences services sociales

Résidences-services

Les résidences-services sont définies à l'article 334 du Code de l'Action sociale et de la Santé :

« On entend par :

1° résident : l'ainé de soixante ans au moins qui est hébergé ou est accueilli dans un établissement pour aînés ainsi que toute autre personne de moins de soixante ans qui y est hébergée ou est accueillie à titre exceptionnel dans un établissement pour aînés selon les modalités fixées par le Gouvernement.

2° établissements pour aînés,

c) résidence-services : un ou plusieurs bâtiments, quelle qu'en soit la dénomination, constituant un ensemble fonctionnel, géré par une personne physique ou morale, qui, à titre onéreux, offre à ses résidents des logements leur permettant de mener une vie indépendante ainsi que des services auxquels ils peuvent faire librement appel.

On entend par ensemble fonctionnel d'une résidence-services, l'unité architecturale, distincte de toute autre structure éventuellement située sur le même site, qui, bien que pouvant avoir une entrée à rue commune, dispose de voies de circulation horizontales et verticales spécifiques et garantissant aux résidents un accès aisé aux locaux et équipements collectifs, en toute sécurité et sans obstacle pour les personnes à mobilité réduite.

Les locaux, équipements et services collectifs de la résidence-services peuvent également être accessibles à d'autres aînés de soixante ans au moins.

A la condition qu'ils n'en utilisent pas la dénomination, ne sont pas considérés comme résidences-services au sens du présent titre les habitations pour vieux ménages et les centres de services communs qui se fondent respectivement sur l'arrêté du Régent du 2 juillet 1949 et sur le décret de la Communauté française du 30 juin 1982. »

Les normes de fonctionnement spécifiques aux résidences-services ainsi que les procédures de subventionnement sont décrites dans le Code. L'**annexe 119** reprend

la réglementation de la protection contre l'incendie et la panique dans les maisons de repos, résidences-services et centres d'accueil pour personnes âgées et, l'**annexe 121**, les normes applicables aux résidences-services.

La Résidence-services doit être conventionnée avec une Maison de repos ou une Maison de repos et de soins située à moins de vingt kilomètres par voie routière, si elle n'est pas située sur le site d'une Maison de repos ou d'une Maison de repos et de soins et avec un ou plusieurs centres de coordination de l'aide et des soins à domicile.

Résidences-services sociales

Le projet du Foyer Jambois et du CPAS de Namur est à l'origine de la réflexion menée sur la possibilité de combiner et juxtaposer les réglementations et les subventions en matière de résidences-services et de logements sociaux afin de créer les « résidences-services sociales ».

Les résidences-services sociales sont donc soumises, d'une part, à la réglementation relative aux résidences-services régie par le Code de l'Action sociale et de la Santé et, d'autre part, par la réglementation relative aux logements sociaux régie par le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

Comme le précise le Code wallon de l'Action sociale et de la Santé en l'article 404 de sa partie décrétole :

« Au sens du présent titre, on entend par :

2° « résidence-services » : résidence-services telle que définie à l'article 334, 2°, c) ;

[1 2°/1 « résidence-services sociale » : l'établissement tel que défini à l'article 334, 2°, c), du présent Code, construit en tant que logement social au sens de l'article 1^{er}, 9°, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable par un pouvoir local, une régie autonome ou une société de logement de service public, au sens de l'article 1^{er}, 23°, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et dont la gestion est assurée par un organisme demandeur au sens de l'article 404, 6°, du présent Code.

Les logements de la résidence-services sociale sont destinés à des ménages âgés en état de précarité ou disposant de revenus modestes au sens de l'article 1^{er}, 29° et 30°, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

La résidence-services sociale est établie sur le site d'une maison de repos ou d'une maison de repos et de soins. »

Les résidences-services sociales sont donc encadrées par plusieurs textes légaux et seront, en plus de la réglementation relative aux résidences-services, conformes à la réglementation en vigueur pour les logements sociaux (salubrité, financement et accessibilité).

Les logements sont attribués suivant les mêmes règles que le logement social. A ce titre, dans la résidence-services sociale de Jambes par exemple, les loyers sont adaptés aux revenus des locataires et sont destinés en priorité à des locataires des SLSP établies sur le territoire de la ville de Namur. Les candidats sont répartis ensuite sur base de la catégorie de leurs revenus (précaires ou modestes). Une seconde priorité est donnée aux locataires qui libèrent un logement sous-occupé. S'agissant de logements destinés aux personnes à mobilité réduite (PMR), une troisième priorité est donnée aux locataires devant bénéficier d'un logement adapté. Les loyers de ces logements sociaux seront environ moitié moins chers que les loyers les plus fréquemment rencontrés dans les résidences-services.

L'objectif ainsi poursuivi est décrit dans la circulaire relative au programme communal d'actions 2014-2016 en matière de logements, en son point n° 3.3 :

« Le nouveau concept de résidence-services sociales répond à un besoin de logements équipés et sécurisés pour les personnes en légère perte d'autonomie. L'originalité de ce partenariat est de conjuguer le meilleur des législations relatives au logement social et aux résidences-services. En effet, de nombreuses résidences-services voient le jour mais restent trop souvent inaccessibles à des personnes ou ménages à revenus précaires. L'objectif est de permettre à des personnes disposant de faibles revenus d'avoir accès à ce type de logements. »

MISE EN PLACE DU « PPP »

Les acteurs du projet sont les suivants⁶ :

- Maître de l'ouvrage (ou pouvoir adjudicateur) : Foyer Jambois et Extensions srl
- Assistant du maître de l'ouvrage : COSEP sa
- Maître d'œuvre (ou adjudicataire) : Société momentanée Dherte Istasse – Dherte sa – Bureau d'architecture de l'Atelier de l'Arbre d'Or

Afin de s'assurer de la qualité du projet, le choix du Foyer Jambois s'est porté, non pas sur une adjudication ouverte qui est le mode de passation le plus usité, mais sur un « appel d'offre concours ». L'adjudicataire⁷ a été choisi sur la base de trois critères : le montant global des honoraires (30 %), le parti architectural (40 %) et le développement durable (30 %). Ces critères ont donné la possibilité au

pouvoir adjudicateur⁸ de choisir un projet qualitatif avec une enveloppe budgétaire définie au départ.

Ce type de procédure demande au maître de l'ouvrage un travail minutieux en amont car les critères doivent être rédigés de manière à bien cadrer et énoncer les besoins tout en laissant une certaine liberté de conception aux différents soumissionnaires. L'équilibre fut difficile à trouver mais ce travail effectué lors de l'élaboration du cahier spécial des charges a été amplement récompensé au final par un projet qualitatif pour une enveloppe budgétaire donnée, sans suppléments ou mauvaises surprises en cours d'étude ou de chantier. Cette manière de procéder est une des possibilités offertes par la réglementation des marchés publics qui permet à la fois un bon rapport qualité-prix et une pleine maîtrise du budget pour le pouvoir adjudicateur.

Cependant, dans ce type de marché, les soumissionnaires⁹, composés d'équipes pluridisciplinaires, doivent remettre une offre avec un projet déjà très élaboré, ce qui leur demande une quantité de travail importante sans être certains de remporter le marché. Le Foyer Jambois a donc choisi de prévoir des compensations dont les montants sont dégressifs en fonction du classement des offres. Il faut être conscient que ce type de marché est intéressant à partir du moment où tous les acteurs jouent le jeu de l'équilibre entre le maître de l'ouvrage, l'entreprise et l'architecte ! Tout travail mérite salaire...

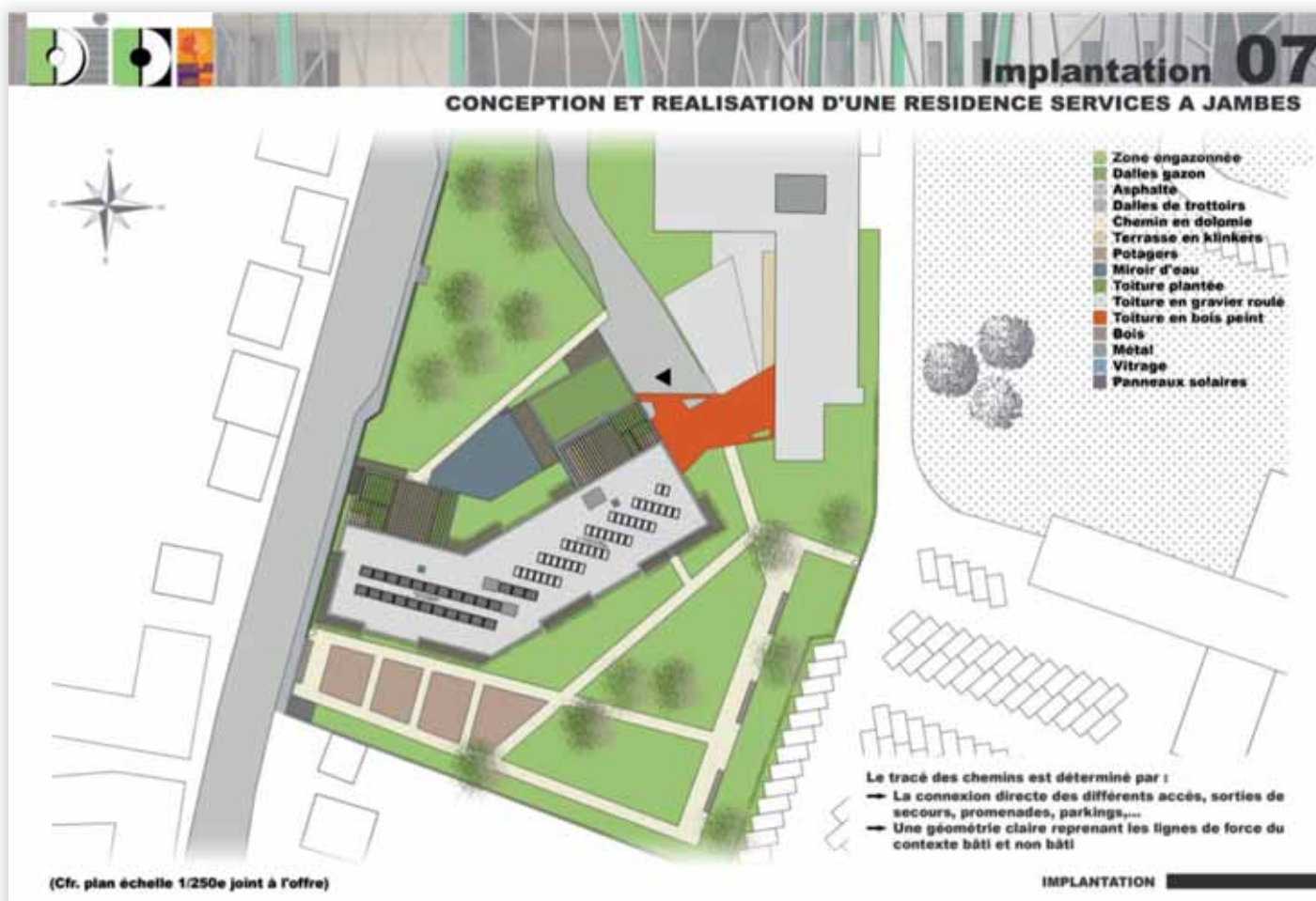
Dans ce cas-ci, les trois acteurs du projet ont joué le jeu tout au long de l'étude et de l'exécution du projet et la confiance est restée intacte du début jusqu'à la fin du chantier. Les différents intervenants ont œuvré afin de relever ce défi et de respecter le budget. Tous ont agi dans ce but commun.

6 Informations indiquées dans le dossier de presse distribué lors de l'ouverture de la Résidence-services les vendredi 24 et samedi 25 octobre 2014.

7 L'« adjudicataire » est le terme utilisé pour définir le « maître d'œuvre » en matière de marchés publics.

8 Le « Pouvoir adjudicateur » est le terme utilisé pour définir le « Maître de l'ouvrage » en matière de marchés publics.

9 Le terme « soumissionnaires » est utilisé pour définir, en matière de marchés publics, les différentes entreprises qui remettent une offre suite à la mise en concurrence du projet.



Plan d'implantation, phase « concours », document d'archive de l'Atelier de l'Arbre d'Or



Entrée de la Résidence-services © Serge Brison

en matière d'économie d'énergie que se trouvait l'enjeu du projet.

En ce qui concerne l'étude urbanistique, la démarche de l'équipe adjudicataire a été, de prime abord, d'avoir une approche globale du site par rapport à son environnement. Une analyse du site, à travers l'élaboration d'un « master-plan » a été effectuée par rapport au contexte urbain. De manière plus locale, la mobilité a été étudiée et, plus particulièrement, la mobilité douce, les cheminements piétons ou vélos, le parcours à partir des aires de stationnement, etc. Une fois le plan d'ensemble réalisé, le choix de l'implantation du bâtiment sur le site s'est fait de manière à optimiser l'orientation de l'immeuble, les vues vers l'extérieur et à éviter les nuisances de la rue jouxtant le bâtiment.

L'intégration du bâtiment à l'échelle de la ville puis à l'échelle du site a été un élément déterminant dans le choix de l'équipe par le pouvoir adjudicateur. Ce travail d'intégration, qui semble anodin mais assez unique pour être souligné, est plutôt l'exception. Avoir une approche basée sur une réflexion globale avec une vision d'ensemble forte n'engage pas de surcoûts en terme budgétaire mais demande simplement une étude plus aboutie en amont. L'aspect qualitatif généré par ce type de démarche apporte donc un gain indéniable.

Comme souligné ci-avant, le parti urbanistique résulte d'une réflexion globale sur les relations entre le site et son environnement proche et lointain. Le gabarit du bâtiment résulte de la même approche d'intégration par rapport au site et au contexte bâti. La Résidence-services a été implantée dans le prolongement de la Maison de repos, en fond de parcelle, puis, en formant un « L » referme le front bâti jusqu'à la

QUELLES SONT LES PARTICULARITÉS DU PROJET QUI A ÉTÉ SÉLECTIONNÉ PAR LE JURY ?

Dans le cahier des charges, faut-il le rappeler, le budget était fixé à l'avance à 5 millions d'euros tous frais compris pour la création de 40 logements avec les équipements complémentaires et l'aménagement des abords. Le terrain, jouxtant la Maison de repos « Les Chardonnerets », était propriété du CPAS et le site était donc défini dès le départ. C'est donc dans le parti architectural et les choix opérés



Détail de l'entrée de la Résidence-services © Atelier de l'Arbre d'Or



Détail de l'entrée de la Résidence-services © Atelier de l'Arbre d'Or



Volumétrie et jeu de traitement de façades © Serge Brison

rue. La « liaison fonctionnelle », en rouge sur le plan, relie l'ancien et le nouveau bâtiment.

Le corps du bâtiment est constitué d'un volume principal sur trois niveaux, rez-de-chaussée compris, et fait face à un élargissement de la rue en composant un front bâti, n'occasionnant pas de gêne directe. L'avancée du bâtiment, en vis-à-vis proche par rapport à la voirie, est constituée de volumes secondaires sur deux niveaux, rez-de-chaussée compris. Le but a été de préserver les vues actuelles depuis la Maison de repos existante mais, aussi, d'ouvrir la Résidence-services sur les deux grands espaces verts en créant une zone « avant » et une zone « arrière ».

Au niveau du parti architectural, le projet sélectionné lors du concours apportait une option organisationnelle forte en ce qui concerne la liaison fonctionnelle avec la MRS « Les Chardonnerets ». Cet espace a été pensé pour être un lieu de rencontre intergénérationnel. En effet, en plus d'être l'entrée principale de la Résidence-services, il lie la Maison de repos existante, la salle polyvalente (ouverte à l'extérieur), l'espace d'accueil pour la petite enfance et les espaces extérieurs aménagés.

Afin d'être en accord avec le concept du projet qui est d'articuler les différents espaces à partir des relations sociales entre les futurs habitants, l'ensemble des espaces communs est ponctué de lieux de convivialité que sont :

- une salle « Comme chez soi » permettant aux résidents d'accueillir leurs proches dans un salon de réception aménagé pour 5 ou 6 personnes ;
- une salle polyvalente avec une grande cuisine équipée et une cloison phonique mobile permettant de diviser la pièce en deux salles distinctes si cela s'avérait nécessaire ;
- une salle de remise en forme ;
- une buanderie commune ;
- des espaces communs aménagés ayant fait l'objet d'une « étude couleur » ;
- deux grandes terrasses équipées de pergolas permettant aux résidents de profiter de l'extérieur ;
- des espaces de convivialité équipés de fauteuils et de tables et conçus comme une promenade intérieure ;
- l'aménagement des abords avec un chemin piétonnier dans un espace vert aménagé de bancs, d'un verger et d'un potager (avec une parcelle par résident).

La zone d'entrée est conçue comme un geste architectural fort, un appel vers l'intérieur. Cette entrée crée l'événement entre deux bâtiments plus sobres. Cet élément fédérateur, rassemblant toutes les fonctions communes, est conçu comme un espace public, une « placette » soulignée par des bancs.



Volumétrie et jeu de traitement de façades © Serge Brison

QUELS ONT ÉTÉ LES CHOIX OPÉRÉS PAR L'ENTREPRISE ET L'ARCHITECTE AFIN DE RESPECTER L'ENVELOPPE BUDGÉTAIRE ALLOUÉE À CE PROJET ?

Outre l'entrée, le rez-de-chaussée est conçu avec des châssis particuliers qui rappellent la forêt, en total mimétisme avec la nature. Les colonnes sont obliques et intégrées aux châssis. Ce geste, plus « organique », c'est-à-dire, dans le jargon architectural, faisant plutôt référence aux formes naturelles, supporte un volume simple.

Dans un réel souci de respecter le budget, la volumétrie de la Résidence-services est sobre et sans artifices. Les volumes sont rythmés par un jeu d'avancées et de retraits, ponctués par les ouvertures, les balcons, les brise-soleil ou les terrasses et leurs claustras. La toiture du volume principal est recouverte de panneaux solaires. Les matériaux, simples et sobres, ont été choisis essentiellement pour leurs performances en matière énergétique.

Une particularité du projet en termes de gestion des coûts est qu'un « vide technique » court sous le couloir de circulation du rez-de-chaussée. Combiné à la position judicieuse des gaines, cela permet de désencombrer les espaces de faux-plafond. Une hauteur sous plafond est donc ainsi rendue plus généreuse et propice à la qualité des couloirs qui sont également conjugués en espaces de rencontres.

Le choix décisif a été d'accentuer les éléments forts du projet, les espaces où l'on veut créer un événement et, ce, de manière ponctuelle. Ce n'est donc pas un projet uniquement fonctionnel où tous les choix architecturaux



Détail d'un claustra © Serge Brison



Détail d'un brise-soleil © Atelier de l'Arbre d'Or

ont été posés dans un souci d'économie et de rentabilité maximale. Ce projet, à taille humaine, a surtout été orienté sur les relations sociales entre les futurs résidents et les espaces communs.

Plan d'un logement type 17

CONCEPTION ET REALISATION D'UNE RESIDENCE SERVICES A JAMBES

AMENAGEMENT ET REVÊTEMENTS



Echelle : 1/50e



Plan d'un logement-type, phase « concours », document d'archive de l'Atelier de l'Arbre d'Or

Plan du rez-de-chaussée 18

CONCEPTION ET REALISATION D'UNE RESIDENCE SERVICES A JAMBES



Elev.SUD

Elev.OUEST

Elev.EST

Elev.NORD

(Cfr. plan échelle 1/100e joint à l'offre)

ECHELLE 1/250

Plan du rez-de-chaussée, phase « concours », document d'archive de l'Atelier de l'Arbre d'Or

COMMENT SE VIT L'INTÉRIEUR DU BÂTIMENT ?

Le bâtiment est constitué d'appartements d'environ 55 m². L'efficacité de la distribution des pièces autour d'une zone centrale permet de maximiser les surfaces allouées aux espaces de vie par rapport aux circulations et de consacrer une part plus importante du budget à ces espaces.

Outre la liaison fonctionnelle du rez-de-chaussée, les chambres sont réparties le long d'un « parcours intérieur central » qui n'est pas uniquement fonctionnel comme peut l'être un couloir dans un immeuble à appartements mais qui se veut déambulatoire. La circulation intérieure des résidents est la colonne vertébrale du projet, une « ruelle » intérieure.

Dans le bâtiment, une dilatation de ce « parcours intérieur », transformé en salon, permet aux joueurs de cartes invétérés de se rencontrer. Plusieurs habitants s'y rejoignent régulièrement. A chaque étage, chaque zone de circulation mène à une grande terrasse couverte d'une pergola. Les deux grandes terrasses aux étages offrent une zone extérieure ombragée aux résidents et donnent sur les toitures végétalisées des volumes secondaires du bâtiment afin d'augmenter l'impression d'être entouré d'espaces verts. Celles-ci deviennent un élément fort du projet et permettent aux habitants d'en profiter pleinement.

EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?

Avant de se lancer dans des techniques sophistiquées, il est important de penser à des châssis performants et à une bonne

isolation de l'enveloppe extérieure. Le bâtiment atteint les performances « basse énergie » avec un K égal à 25.

Les choix en matière de techniques spéciales se sont orientés vers une ventilation double-flux avec un réglage propre pour chaque appartement, des panneaux solaires thermiques pour l'eau chaude sanitaire et deux citernes d'eau de pluie de 10.000 litres chacune dont l'eau est récupérée pour les sanitaires et l'arrosage des potagers.

Comme souligné dans la première partie de l'article, le choix d'implantation des volumes s'est effectué de manière à profiter au maximum des apports en énergie solaire. Cette approche révèle, encore une fois, à quel point des choix opérés avec minutie, qui ne demandent pas d'investissements financiers supplémentaires, peuvent apporter une valeur ajoutée au projet.

La réflexion globale sur l'intégration du projet dans son environnement bâti s'est aussi portée sur l'aménagement des abords du bâtiment. La partie « avant », menant à l'entrée du bâtiment, est conçue comme une promenade depuis l'espace public. Une partie plus en retrait est consacrée à la cour de la maison d'accueil de la petite enfance qui reste visible des occupants de cette partie du bâtiment. La partie « arrière » est aménagée comme un jardin avec un parcours ponctué de pommiers qui, tous d'essences différentes, permettent aux habitants de profiter de la différence de silhouettes... et de saveurs. Une partie de ce jardin est consacrée aux potagers, subdivisés en petites parcelles attribuées à chaque logement.

Dans un souci d'optimiser les relations avec l'extérieur, outre la présence de la maison d'accueil de la petite enfance au

rez-de-chaussée, la possibilité est laissée à la maison de quartier, toute proche, de profiter également du jardin, des potagers et de la salle polyvalente afin de maximiser les possibilités d'échanges et d'interactions entre la Résidence-services et le quartier.

ET DE CONCLURE...

Il est ici primordial de souligner l'importance accordée à l'aspect environnemental, que ce soit sous la forme d'économies d'énergie ou d'intégration du bâtiment dans le contexte urbain et « humain ». La portée de tels projets est beaucoup plus riche lorsqu'ils sont pensés dans leur globalité, comme une portion de ville, une « portion de vie ».

Le budget ne permettait pas de créer de grands gestes architecturaux ou de relever des défis structurels. L'enjeu n'était pas de créer l'événement ou de concevoir une architecture qui aurait permis de redynamiser un centre-ville. Ce n'était pas simplement une question budgétaire mais, aussi, une question de choix et de justesse entre la conception architecturale et la destination du bâtiment.

Afin de clôturer cet article, citons ces quelques mots qui reflètent bien le projet « Entour'âge » : « *L'art de la simplicité. Dans un monde d'excès, simplifier sa vie, c'est l'enrichir* »¹⁰.

Cela vaut également pour l'architecture...

¹⁰ Titre du livre de Dominique Loreau, *L'art de la simplicité*, France Loisirs, Paris, 2008.



Vue d'ensemble depuis le jardin aménagé © Serge Brison

« CONSTRUISONS UNE LÉGISLATION QUI PERMET AUX GENS DE RESPIRER »

Entretien avec Philippe DEFEYT* et Marc BERGHEN**

En complément de l'article très détaillé relatif à la création de la première Résidence-services sociale à Jambes, nous avons souhaité recueillir le point de vue des deux porteurs du projet en élargissant le cadre d'analyse aux différents enjeux liés à l'hébergement des seniors.

Quelle est la place de la Résidence-services dans le paysage wallon de l'hébergement pour les seniors ?

PhD. Au niveau de la politique sociale, il faut ouvrir le champ des possibles. En ce qui concerne les aînés, nous ne sommes plus dans un modèle binaire (le domicile ou la Maison de repos) ni linéaire où on passe, dans un ordre supposé constant, d'une situation à l'autre (domicile, hospitalisation, revalidation, convalescence, Maison de repos). Il peut y avoir des allers et retours entre structures. La Résidence-services est donc une possibilité — encore peu développée — parmi d'autres. Je pense et j'espère que ce type de structure va gagner en importance lorsque l'Assurance Autonomie verra le jour¹. Le but de l'assurance sera de permettre aux personnes en perte d'autonomie de rester chez elles. Il faut avoir une vision large du « chez soi », cela peut être le logement où on a habité longtemps, comme cela peut être un nouveau logement. Dans certains cas, assurer l'autonomie de la personne sera de lui proposer un logement sécurisé et adapté dans une Résidence-services.

MB. La Résidence-services sociale visait à créer un nouveau maillon — absent jusqu'à présent — dans l'éventail des possibilités.

Pouvez-vous nous en dire plus sur la façon dont le projet de résidence-service sociale est né ?

PhD. Le projet est né de la conjonction d'une réflexion et d'une double opportunité.

La réflexion : il manque de solutions de logement pour les personnes à bas revenu. Ces personnes vieillissent comme les autres. Celles qui ont la chance d'être logées dans un logement social ne le quittent pas facilement, même si, comme d'autres, elles pourraient profiter du confort et de la sécurité apportés par une Résidence-services. Ces personnes, comme les autres personnes à petits revenus, ne peuvent en effet s'offrir un logement dans une résidence-services vu les loyers pratiqués (le plus souvent au-delà de 900 €/mois).

L'opportunité : en 2009, le Foyer Jambois disposait des financements nécessaires pour construire 28 logements sociaux tandis que le CPAS de Namur avait la possibilité de créer des logements en résidence-services. Avec Jacques Chenois, alors Président du Foyer Jambois, nous avons décidé de fusionner les deux projets. Nous avons pensé intéressant de développer une résidence-services sociale prenant ce qu'il y a de mieux dans les deux démarches et législations : des loyers abordables, fixés en fonction des revenus, et un lieu de vie confortable et sécurisant pour des personnes vieillissantes, mais encore valides et autonomes.

La conjonction des deux projets n'a pas ralenti la mise en œuvre ; que du contraire, l'association des forces en présence a vraiment permis de lever les barrières et de mener le projet à bien en un temps record.

MB. On était face à une concertation constructive entre les présidents du CPAS et de la société de logements. Entre la prise de décision des organes de gestion des deux opérateurs et la mise à disposition des logements, on ne compte que 4 ans, ce qui est exceptionnel quand on connaît les délais de réalisation de certains chantiers publics.

Comment s'est déroulée la gestion du projet ?

MB. C'est le Foyer Jambois qui a pris en charge la maîtrise d'ouvrage en collaboration avec le CPAS. Une fois que la réception provisoire a eu lieu, la gestion du bâtiment sur les plans technique, social et administratif a été reprise par le CPAS.

Comment le CPAS a-t-il « absorbé » la gestion de cette nouvelle structure de 40 logements ?

PhD. Il est important de comprendre que, dans une Résidence-services, les soins réguliers ne sont pas assurés par les infirmier(ères) ou aide-soignant(e)s de la Maison de repos. Ils sont à la charge du résident qui utilisera le système qui lui convient le mieux (infirmière libérale, service de soins...). Par contre, un des services offerts par la Résidence-services est de pouvoir faire appel à un(e) infirmier(ère) de la Maison de repos en cas d'urgence. Nous ne devons donc pas prévoir un service d'infirmierie en permanence pour la Résidence-services. Nous n'avons pas engagé de personnel supplémentaire.

Au démarrage, on s'est vite rendu compte que les 48 nouveaux occupants (32 personnes seules et 8 couples) avaient mal perçu ce qui fait la spécificité de la Résidence-service par rapport à une Maison de repos, à savoir que seuls les soins d'urgence sont pris en charge. Et il faut donc reconnaître que les appels intempestifs vers l'infirmierie ont été très nombreux. Cela tient certainement au profil plus mixte des occupants de cette Résidence-service par rapport à d'autres établissements de ce type. Nous aurions sans doute dû faire preuve de plus de pédagogie au moment de l'arrivée des nouveaux occupants.

MB. Cela s'explique aussi par le fait que nous sommes au début du projet et que 40 unités ont été occupées en une seule fois par des personnes aux profils différents et aux parcours parfois difficiles qui ne se connaissaient pas. Alors que dans le logement public, l'accompagnement social est une composante parmi d'autres de notre gestion locative

* Président du CPAS de Namur.

** Directeur-gérant du Foyer Jambois.

¹ Le gouvernement wallon a récemment acté le principe d'une Assurance Autonomie obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2017. Elle permettra à toute personne confrontée à une perte d'autonomie de bénéficier de multiples services à domicile pour pouvoir rester plus longtemps chez elle (Ndlr).

depuis de nombreuses années², c'est quelque chose qu'il a fallu mettre en place progressivement au niveau de cette Résidence-services.

PhD. Au-delà de l'accompagnement social stricto sensu, nous sommes particulièrement attentifs à l'animation de la résidence. Certaines activités conviviales se sont déjà mises en place à l'initiative des occupants. Une partie d'entre eux se retrouvent quotidiennement au restaurant de la Maison de repos, plusieurs résidents se sont portés volontaires pour l'accueil d'enfants, d'autres proposent des activités (jeux, bibliothèque...). Autant de choses que nous n'avions pas nécessairement prévues. Certains de nos résidents ont pu reconstituer un réseau social depuis leur arrivée et nous souhaiterions développer cette dynamique via l'affectation d'un animateur à la résidence.

Quelle est votre perception quant aux besoins des seniors en matière de logement et...

MB. L'attente des seniors est claire : un logement confortable, adapté, sécurisé et abordable financièrement pour les personnes ayant de faibles revenus. Quand les personnes entrent dans un logement qui est adapté à leurs besoins physiologiques, ils apprennent à vieillir avec le confort du logement ; cette appropriation est impossible si le logement est inadapté dès le départ. Je plaide depuis longtemps pour que l'AWIPH intervienne lors de la conception de nos logements. Malheureusement, actuellement l'intervention ne peut avoir lieu qu'une fois le logement créé et le locataire désigné, ce qui peut nous amener à devoir démolir certains aménagements.

PhD. On peut espérer que cela change avec la mise en place de l'Agence wallonne pour une Vie de Qualité (AViQ)³ au cours de cette année. J'ajoute que l'on voit de plus en plus de logements qui vieillissent très mal. Avant de songer aux structures d'hébergement de type résidences-services, il faut d'abord agir sur l'adaptation des logements. L'immense majorité des personnes âgées restent chez elles. A l'heure actuelle, seules 5,8 % des personnes de plus de 60 ans vivent en maison de repos ou en MRS où l'âge moyen est de plus de 83 ans⁴.

MB. La politique des mutations peut permettre de répondre aux besoins de nos locataires en matière de logements adaptés. Lorsqu'on crée de nouveaux logements publics, on passe en revue les locataires qui seraient susceptibles de libérer un logement sous-occupé pour venir s'y installer.

PhD. Le fait que la Résidence-services sociale allait permettre, par le jeu des mutations, de libérer des logements sous-occupés dans le parc public constitue d'ailleurs une motivation dès la conception du projet. Je suis d'ailleurs favorable à un plan associant les ministres du Logement et de l'Action sociale visant la création de résidences-services sociales. Compte tenu des taux de subventionnement, il est moins cher de construire des résidences-services que de construire des logements publics et cela permet de libérer des logements dans le parc public.

MB. L'important est de mettre les gens à la bonne place compte tenu de leur situation physiologique. Concrètement, les 28 locataires venant des Slsp namuroises libèrent 28 logements qui pourront être attribués à des personnes/ménages en attente d'un logement social dont

- 4 appartements 3 chambres
- 15 appartements 2 chambres
- 9 appartements 1 chambre

... la diversification des formules d'hébergement ?

PhD. Toutes les formules sont intéressantes car elles vont à chaque fois s'intéresser à des publics différents. Quand ils sont supportés par les pouvoirs publics, il faut être attentif à ce que ces différents types de logement restent financièrement accessibles. Il y a également la question quantitative. Si on ouvrait 5 nouvelles résidences-services sociales à Namur, elles trouveraient preneurs mais encore faut-il pouvoir les financer !

MB. Les réponses publiques en matière de logement se sont diversifiées ces dernières années : logements sociaux, de transit, moyens, à loyer d'équilibre, ... Chaque type de logement public répond à une demande. La création de logements publics pour les seniors, quelle qu'en soit la formule, participe à cette diversification. On voit poindre des initiatives intéressantes ça et là comme la création d'une résidence Abbeyfield à Perwez⁵ à l'initiative de la Slsp « Notre Maison ». Je me réjouis de voir comme cette expérience va évoluer dans les années à venir afin d'éventuellement m'en inspirer.

PhD. L'essentiel est de ne pas être rigoriste en matière de modèles. Une Résidence-services, qu'elle soit sociale ou pas, doit se concevoir en fonction de son environnement et des choix des porteurs du projet. Il est nécessaire de disposer d'une législation claire — par exemple, qui protège les résidents contre les abus ou leur donne accès à un habitat décent — mais construisons une législation qui permet aux gens de respirer !

Propos recueillis par Sébastien Fontaine

2 Voir l'interview de Laurence Di Nunzio, Coordinatrice du dispositif en lien avec les référents sociaux au sein de la Direction de la Gestion locative et de l'Action sociale à la Société wallonne du Logement (SWL) dans le numéro 3/2015 des *Echos du Logement* (Ndlr).

3 La nouvelle Agence wallonne de la Santé, de la Protection sociale, du Handicap et des Familles issue de la 6^e réforme de l'Etat (Ndlr).

4 « Les wallons et wallonnes en Maisons de repos et de soins (MR(S)), Données et analyses », Institut pour un Développement durable (Mars 2014).

5 Voir cet égard l'entretien avec Nicolas Cordier, Directeur-gérant de la Slsp « Notre Maison » qui est l'origine de la création d'une Maison Abbeyfield à Perwez (Ndlr).

VIVRE BIEN ET BIEN VIEILLIR À DOMICILE

Défis et opportunités pour le secteur du logement social à l'échelon européen

Par Julien DIJOL*

1. INTRODUCTION

En Europe, le vieillissement de la population est un processus lent et inexorable. *Comment aider la population à exaucer son rêve de vivre bien et de bien vieillir à domicile ? Comment le secteur du logement social¹ peut-il contribuer à la réalisation de ce vœu ?*

L'Union européenne (UE) affiche la population la plus âgée du monde. Aujourd'hui, les personnes de plus de 65 ans représentent environ 17 % du total de la population européenne. C'est en Italie, en Allemagne et en Grèce que la proportion des aînés est la plus importante. Les changements démographiques créent un nouveau type de société : de moins en moins de jeunes et de jeunes adultes, de plus en plus de travailleurs âgés, de retraités et de personnes très âgées. En effet, nous allons assister dans l'Union européenne, au cours des prochaines décennies, à une augmentation considérable du nombre de personnes âgées entre 65 et 79 ans, qui compteront pour environ 28 % de la population totale à l'horizon 2060. A cela s'ajouteront les plus de 80 ans dont la proportion passera de 5 % aujourd'hui à 12 % en 2060. Les changements démographiques, responsables d'une société de plus en plus vieillissante, sont le fruit de deux grandes tendances :

- l'allongement continu de l'espérance de vie, qui résulte des progrès considérables réalisés dans les soins de santé et d'une meilleure qualité de vie en Europe ;
- des taux de natalité de plus en plus faibles. On estime que cela devrait causer une augmentation de plus de 4 points de pourcentage du PIB en dépenses publiques liées au vieillissement (pensions de retraite, soins de santé, maisons de soins...).

Les défis des changements démographiques actuels ne peuvent se résumer à un simple choix entre, d'une part, les conditions de dépendance et, de l'autre, l'emploi des citoyens seniors. Nous devons également (et avant tout) envisager les aspects intermédiaires de l'accompagnement

offert *au cours* du processus de vieillissement et de la politique de *prévention*. C'est là que nous disposons de la plus grande marge de manœuvre, car les investissements y sont les moins onéreux, le potentiel de création d'emplois y est le plus grand et il y existe déjà une série de pistes opérationnelles transposables.

Les politiques d'accompagnement et de prévention, quand elles concernent le domaine du vieillissement, ne peuvent se limiter à une approche purement sociale ou sanitaire. La *politique du logement* doit également s'inscrire dans cette démarche et s'ouvrir davantage sur les besoins des aînés qui, selon de nombreuses enquêtes et études, souhaitent vivre aussi longtemps que possible à domicile. Il n'est possible de vieillir « confortablement » que si la politique du logement s'articule autour des autres politiques afin de garantir de la fluidité entre les trois espaces de la vie — l'espace public, l'espace collectif et l'espace privé (le logement) — ainsi qu'un certain niveau de solidarité et de cohésion grâce aux réseaux de services de proximité.

2. REPENSER LE LOGEMENT ET LES LIEUX DE VIE

Alors que les frontières traditionnelles entre les différents cycles de la vie deviennent floues, *comment transformer progressivement les lieux de vie active en espaces confortables, sécurisés et accessibles afin d'accompagner le processus de vieillissement ? Comment peut-on offrir aux aînés les moyens d'exercer leur liberté de choix en matière de logement ?* Voilà les grandes questions auxquelles la politique du logement doit répondre.

Elles peuvent s'articuler autour d'une série de défis :

- adapter les logements

La création de logements neufs représente en moyenne 1% des rénovations du parc immobilier réalisées chaque année.

En conséquence, l'adaptation des logements, en réponse aux changements démographiques actuels,

concerne principalement le parc immobilier existant qui se concentre au cœur de nos villes et, d'où la complexité des opérations, dans les vieux centres urbains.

Dès lors, la capacité des personnes âgées à contribuer à l'adaptation de leur logement devient une question urgente, même s'il ne s'agit que de leur capacité à couvrir les coûts restants après déduction des aides publiques. En d'autres termes, aucune piste ne doit être négligée : rente viagère hypothécaire, micro-crédits, financement d'une partie des services de prise en charge, etc....

- **Prévenir les risques liés à la fragilité.** Les accidents de la vie quotidienne (dont la plupart se produisent au domicile) des personnes de plus de 65 ans (principalement des chutes) sont à l'origine de plusieurs dizaines de milliers de décès chaque année ou de handicaps qui empêchent de vivre à domicile.

Une approche flexible de l'adaptation à un coût accessible permettrait à un plus grand nombre de personnes âgées de rester plus longtemps dans leur logement et de jouir d'un confort de vie à un coût abordable (y compris d'un point de vue énergétique). La prévention fait également partie intégrante de la politique du logement.

- **Coordonner les intervenants.** Ce point découle du précédent. Il est nécessaire de développer une culture de la prévention partagée par les intervenants du secteur du logement et les intervenants du secteur social/de la santé même si elle n'est pas encore pleinement affirmée.

- **Créer des emplois répondant aux nouveaux besoins.** De nos jours, au sein de l'UE, des millions de personnes travaillent déjà dans le secteur des soins à domicile/services de proximité, qui est le secteur présentant le plus grand potentiel de croissance. La création de nouveaux gisements d'emploi, l'amélioration du niveau de qualification et la pro-

* Housing Europe (Fédération européenne du Logement public, coopératif et social)

¹ Dans le présent article, le logement social désigne les différentes formes de logements abordables offerts par les sociétés de logement publiques, privées, sans but lucratif ou coopératives.

fessionnalisation sont autant d'objectifs soutenus par les élus locaux et par les agents économiques (notamment les entreprises locales de construction).

3. LES AVANTAGES ÉCONOMIQUES D'UNE VIE EN AUTONOMIE

De plus en plus de bailleurs sociaux et d'autorités publiques tentent de quantifier les avantages économiques des investissements dans l'adaptation des logements.

Au Royaume-Uni, l'évaluation du « Supporting People programme » (programme d'accompagnement) montre l'efficacité, y compris financière, d'un soutien intégré au logement. Globalement, dépenser 1,6 milliards de £ dans les services de soutien au logement a permis de libérer 3,4 milliards de £ en économies pour le trésor public, notamment dans les soins de santé et les services sociaux, en évitant de multiplier des services de soins plus onéreux (Ministères des autorités et communautés locales, 2009).

D'autres études menées au Royaume-Uni montrent dans quelle mesure les programmes d'aide d'adaptation des logements soulagent le budget public : des études ont montré que chaque Livre investie dans des logements où une chute grave est susceptible de se produire, permet de faire économiser 69 £ (Living well at home inquiry, Juillet 2011²).

2 http://www.housinglin.org.uk/_library/Resources/Housing/Support_materials/Other_reports_and_guidance/living-well-at-home.pdf

En France, les bailleurs sociaux ont réussi à quantifier une partie des plus-values générées par les sociétés de logements sociaux actives sur un territoire particulier (Delphis, 2013 ; Housing Europe, 2013). Les plus-values évaluées concernent 3 types d'intervenants différents, considérés comme des moteurs du développement local : la population locale (« secteur résidentiel »), les entreprises (« secteur productif ») et les autorités locales (« secteur public »). Les sociétés publiques et privées de logements sociaux ont défini une série d'indicateurs qu'ils ont ensuite mesurés sur différents territoires. L'illustration ci-dessous (voir figure 1) présente les plus-values pour les locataires et pour les autorités locales. Chaque bâtonnet représente les résultats pour une société sur un territoire.

Les coûts évités par la société varient entre 3.000 € par locataire par année et plus de 7.000 € par locataire par année.

4. OUTILS DISPONIBLES DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL

Pour relever ces défis et répondre à ces nouveaux besoins, il est nécessaire de concevoir une politique du logement public capable d'évolution et qui repose sur les pistes opérationnelles ouvertes par tous les intervenants.

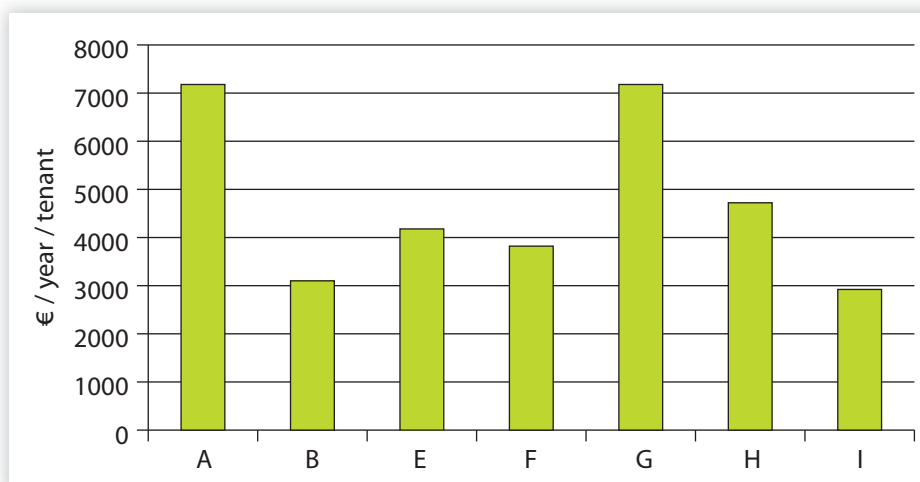
4.1. Les nouvelles constructions

- **Un contexte favorable.** Des études menées par des universités ou des autorités locales, et auxquelles des personnes âgées ont participé directement,

montrent que c'est dans les centres villes et les quartiers urbains capables d'offrir un vaste éventail d'activités commerciales locales que l'on trouve le contexte le plus favorable à une bonne qualité de vie pour les aînés.

- **Équipement favorable.** Des études menées avec des personnes âgées, des professionnels du logement et du secteur social/de la santé, nous ont permis de définir les types d'adaptations pouvant être réalisées dans différents contextes afin de répondre aux besoins des personnes vieillissant à domicile. Des systèmes de référence ont déjà vu le jour, qui définissent les adaptations techniques à réaliser en fonction des différents types d'espaces de vie.
- **Les groupes cibles.** Des grilles analytiques sont utilisées pour classer les seniors dans différentes catégories en fonction de leur capacité à réaliser les tâches quotidiennes de manière autonome. Ces outils permettent, par exemple, aux acteurs du logement de fixer les seuils au-delà desquels les adaptations deviennent trop spécifiques pour être généralisées dans tous les logements pour personnes âgées.
- **Les différents niveaux d'adaptation.** Grâce aux niveaux définis par les grilles analytiques, il est possible de décrire les objectifs des opérations à exécuter, en tenant compte notamment des groupes cibles et de leurs besoins : logement sain, sécurisé et abordable ; logement accessible, logement pour tous les âges ; logement adaptable.
- **Les nouvelles technologies.** Ces technologies offrant des services à la croisée entre des interventions dans le domaine du logement et des interventions humaines, ont toute leur place pour permettre aux personnes de bien vieillir à domicile.

Figure 1. Coûts sociaux évités par les ministères (*Conseils Généraux* – « secteur public ») suite à la prévention des placements en maison de retraite grâce aux politiques « bien vieillir à domicile » menées par les sociétés de logement



Source : DELPHIS (2013)

Ces outils, tous liés aux nouvelles constructions, sont actuellement examinés par les intervenants privés, les autorités locales et les bailleurs sociaux. Les solutions envisagées jusqu'à présent sont étroitement connectées et prennent souvent la forme d'un partenariat, aussi bien dans le cadre de l'économie de marché que dans celui de l'économie sociale.

4.2. Le parc immobilier existant

Comme nous l'avons vu, les mesures de grande ampleur visant à adapter les logements aux besoins d'une population vieillissante reposent sur le *parc immobilier existant*.

Il s'agit de la deuxième série de pistes opérationnelles à suivre et à soutenir.

Il s'agit de mettre au point des solutions ingénieuses pour prévenir de manière aussi précoce que possible l'accident (le plus souvent, une chute) et d'introduire un degré maximum d'adaptabilité lorsque la situation le permet (pendant des grands travaux de rénovation, afin d'absorber une partie des surcoûts...). Les acteurs du logement examinent déjà plusieurs pistes :

- sensibiliser les personnes âgées, l'opinion publique et les élus locaux (surtout grâce à internet, à la publication de guides pratiques et à la création de structures thérapeutiques et éducatives) ;
- identifier les logements qui ne sont pas adaptés aux besoins des occupants âgés et soutenir leur adaptation (notamment en sensibilisant les intervenants de terrain à leur devoir de vigilance) ;
- sensibiliser et former les professionnels (par exemple, nommer une personne de contact chargée de la coordination des travaux à réaliser et de la communication avec les seniors).

4.3. Adapter les espaces de vie

Que ce soit dans le cadre de nouvelles constructions ou d'une adaptation du parc immobilier existant, le défi du vieillissement doit être relevé par le biais de l'adaptation des espaces de vie.

A ce stade, il est intéressant d'analyser dans quelle mesure le vieillissement est pris en compte dans la planification urbaine et dans les documents de programmation. Il semblerait que trop souvent, malgré les efforts déployés en matière de consultation des principaux intéressés, la question du vieillissement n'est que soulevée, sans être véritablement traitée. Les autorités jouent un rôle fédérateur afin de mobiliser chacun autour d'un projet commun.

4.4. Offrir des services d'accompagnement

Les acteurs du secteur du logement (notamment les bailleurs sociaux) intègrent de plus en plus souvent des services de logement spécifiques pour les locataires âgés dans leur offre globale. Ces services prévoient des petits travaux de bricolage, une aide à l'organisation d'événements sociaux, un soutien aux activités liées au logement

(dans le cadre de déménagements par exemple). Afin de pouvoir offrir ces services, les membres du personnel doivent être formés et il est parfois nécessaire d'engager du personnel possédant les nouvelles capacités et compétences requises.

4.5. Promouvoir la solidarité entre les générations

Cette solidarité est également mobilisée dans le cadre de nombreuses initiatives lancées souvent, mais pas exclusivement, par des associations de quartier : il s'agit du modèle des logements intergénérationnels (qui sont soit partagés, soit adaptés). Pour réaliser ses objectifs, ce modèle doit reposer sur une politique publique favorisant le bien vieillir : rassembler, grâce au logement, les intérêts mutuels de deux générations, qui éprouvent les mêmes difficultés de solvabilité et qui peuvent s'entraider ou s'échanger des services.

5. QUELQUES PISTES POUR L'AVENIR

Alors que le vieillissement, et plus globalement les changements démographiques, constitue une des grandes tendances et un des principaux défis de l'UE, celle-ci ne peut se contenter de soutenir des micro-projets hautement technologiques menés dans le domaine du vieillissement. En effet, l'UE devrait promouvoir une approche intégrée et transversale dont le noyau serait le logement ; voilà la seule manière d'aider nos sociétés à s'adapter au vieillissement et de déclencher des effets à grande échelle. Les bailleurs sociaux et les fournisseurs de logement en coopérative travaillent d'arrache-pied sur cette question et mettent au point des solutions transposables. Mais nous devons aller plus loin. Voici quelques recommandations :

- Renforcer la recherche pour une conception universelle dans le domaine du logement et des modes de vie en autonomie pour les personnes âgées.
- Promouvoir la solidarité entre les générations, partie intégrante de la cohésion sociale et territoriale.
- Stimuler les services et valoriser les emplois.
- Prévenir la vulnérabilité, et principalement la précarité énergétique.

6. CONCLUSION

Les bailleurs sociaux sont convaincus que le logement devrait être un espace de protection de la dignité et non pas d'exclusion financière des précarisés. Pour traduire leurs paroles en actes, ils veulent aider les adultes et les personnes âgées souffrant de soucis de santé physiques ou mentaux à mener une vie autonome à domicile. Ils se définissent également comme un point de contact entre activités et services de proximité.

Le défi d'une vie en autonomie dans une société vieillissante pousse les bailleurs sociaux à collaborer avec un large éventail d'intervenants de différents secteurs, notamment de la santé et du sans-abrisme. Aujourd'hui, cette collaboration doit d'autant plus se dérouler au sein de la communauté que les quartiers et les communautés sont touchés par le chômage, la pauvreté et l'arrivée de nouveaux migrants. Si la collaboration dans une démarche préventive (destinée à éviter le coût des traitements en investissant dans la prévention) exige de nombreux intervenants, y compris des bailleurs sociaux, qu'ils amorcent un glissement culturel, il s'agit là de la manière la plus économique d'offrir un logement aux personnes en difficulté et de permettre aux personnes de bien vivre et de bien vieillir à domicile.

RÉFÉRENCES

BOULMIER, M. (2012), Bien vieillir à domicile, enjeux d'habitat, enjeux de territoires

DELPHIS (2013), Mesurer la création de valeur d'un HLM sur un territoire. Disponible à l'adresse : http://www.delphis-asso.org/sites/default/files/fichiers/2013_-_creation_de_valeur_-_manuel_web.pdf

DEPARTMENT FOR COMMUNITIES AND LOCAL GOVERNMENT (2009), Research into the financial benefits of the Supporting People programme. Disponible uniquement en anglais à l'adresse : https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/16136/1274439.pdf

DEPARTMENT FOR COMMUNITIES AND LOCAL GOVERNMENT (2006), Housing Health and Safety Rating System. Disponible uniquement en anglais à l'adresse : https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/9425/150940.pdf



© Fabrice Dor (SPW-DG04)

DEPARTMENT FOR WORK AND PENSIONS (2008), *Lifetime Homes, Lifetime Neighbourhoods. A National Strategy for Housing in an Ageing Society*. Disponible uniquement en anglais à l'adresse : <http://www.cpa.org.uk/cpa/lifetimehomes.pdf>

COMMISSION EUROPEENNE (2015), *The Ageing report 2015*. Disponible uniquement en anglais à l'adresse :

http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/european_economy/2014/pdf/ee8_en.pdf

HOUSING EUROPE (2013), *Rethinking Investment in Homes*. Disponible uniquement en anglais à l'adresse : <http://www.housingeurope.eu/resource-131/rethinking-investment-in-homes>



LOGEMENT SOCIAL

Baux à durée indéterminée et sous-occupation : le surloyer est retoqué (une fois de plus) par le Conseil d'Etat !

« Logements sociaux : les surloyers, c'est fini ! », « ... une fin des surloyers qui risque de coûter cher ! », « Wallonie : les locataires d'un logement social trop grand ne devront plus payer de surtaxe » : l'arrêt « surloyer », rendu, le 10 décembre 2015, par le Conseil d'Etat¹ a fait l'effet d'une bombe. En effet, il annule la possibilité de demander, depuis 2013, un supplément de loyer aux locataires disposant d'un bail à durée indéterminée, en cours au 1^{er} janvier 2008, lorsque le logement n'est plus proportionné à la composition du ménage.

À la question de la non-rétroactivité des lois et de ses tempéraments, s'adosse la répétition des suppléments indûment versés. Une tuile pour un secteur qui a déjà du mal à nouer les deux bouts.

I. EN GUISE D'INTRODUCTION

1. L'affaire soumise au Conseil d'Etat tourne autour de la sous-occupation des logements sociaux. Campons le décor.

Tant au moment de l'attribution qu'en cours de location, le logement doit être proportionné à la composition du ménage².

Or, pendant la location, la composition du ménage peut se modifier à la suite par exemple du départ des enfants, rendant ainsi le logement sous-occupé.

Le logement public souffre d'un mal endémique : l'extrême lenteur de la libération des grands logements, alors qu'un segment important de ce parc est sous-occupé et que des familles doivent patienter parfois pendant plusieurs années sur la liste d'attente pour accéder enfin à un logement social.

2. Ces dernières années, et singulièrement depuis 2012, le Gouvernement wallon a multiplié les initiatives visant à encourager les locataires à solliciter une mutation et à quitter des logements devenus trop grands, sous peine de devoir s'acquitter d'un supplément de loyer, compte tenu du nombre de chambres excédentaires.

Un coup d'œil sur l'évolution, depuis 1999, de la réglementation locative montre que, progressivement, la palette des mesures contre la sous-occupation pour les baux à durée indéterminée s'est enrichie, dans un savant mélange (maniant à la fois la carotte et le bâton) de mesures à la fois incitatives et répressives, qui s'enchevêtraient (figure 1).

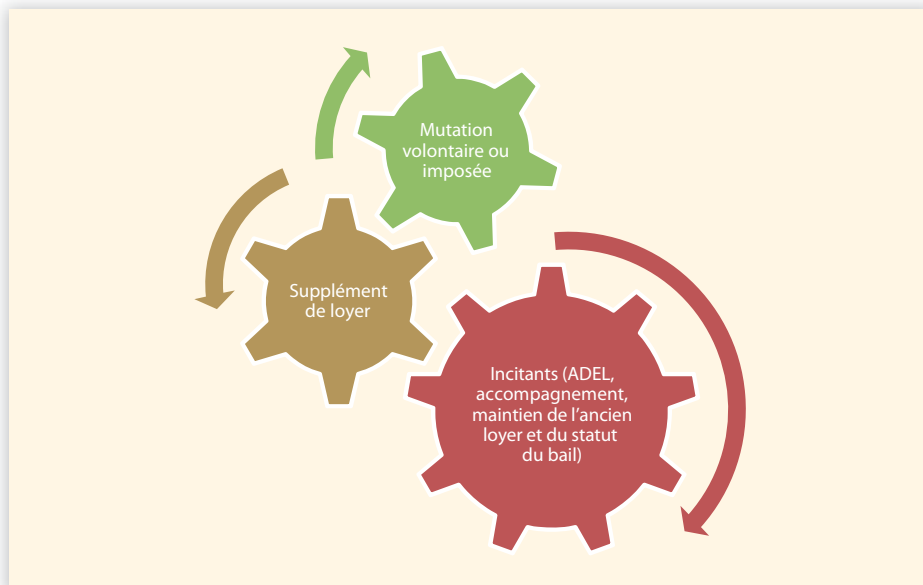


Figure 1 — Les mesures pour lutter contre la sous-occupation des logements

La situation des locataires, qui sont titulaires d'un bail à durée indéterminée et habitent parfois de longue date dans un logement sous-occupé, est délicate.

Il s'agit de situations de fait, parfois fort anciennes, qui ont du mal à être appréhendées par le droit transitoire au gré des modifications réglementaires.

Le droit au maintien dans un grand logement, que revendiquent les occupants (pour des raisons aussi diverses que l'âge, l'environnement, le bon voisinage, les investissements faits dans le logement, les souvenirs familiaux, ...) a une limite : l'intérêt général découlant de la finalité sociale des sociétés de logements de service public et, de manière très concrète, le nombre important de familles avec enfants en attente d'un logement proportionné.

3. Le législateur a d'abord tenu à maintenir aux baux à durée indéterminée le régime juridique des surloyers qui leur était applicable depuis 1999, avant de leur réserver des règles *sui generis* à partir du 1^{er} janvier 2013, pour enfin tenter de leur appliquer les règles qui gouvernent le droit général appliqué aux nouveaux baux dans le cas où un supplément de loyer était demandé (figure 2). Détaillons.

4. D'abord, sous l'empire de la réglementation de 1999, le surloyer (de 25 euros par mois) ne s'enclenchait que lorsque le locataire occupant un bien « non proportionné » (au moins deux chambres excédentaires) refusait d'emménager dans le logement proportionné que la société lui proposait, et pourvu que l'implantation nouvelle fût « dans

la même commune »³. Par ailleurs, la première chambre surnuméraire échappait cette majoration⁴. L'application de ce supplément était cependant laborieuse par le fait notamment que le locataire disposait d'un relativement long délai (trois mois) pour se décider et qu'il fallait, au préalable, que la société dispose dans son parc immobilier d'un bien adapté, et dans la même commune en plus. L'effet dissuasif du surloyer s'en trouvait écorné d'autant.

5. Un arrêté du Gouvernement wallon du 06 septembre 2007⁵ met en place, dès le 1^{er} janvier 2008, un nouveau régime locatif social, complet.

S'il maintient le régime inchangé pour l'essentiel, l'arrêté de 2007 introduit une inflexion importante⁶ : la société n'est plus tenue de proposer à l'intéressé un logement alternatif — et « proportionné » surtout — avant d'enclencher le surloyer⁷. Cette réforme ne concerne cependant que les nouveaux baux (conclus à partir du 1^{er} janvier 2008), les

3 Art. 16 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999.

4 Art. 27 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999.

5 Dans sa version initiale, le texte est paru au Moniteur belge du 07 novembre 2007. Err. : M.B. des 14 novembre 2007 et 31 décembre 2007.

6 Art. 35 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 (avant la réforme de 2012).

7 Il est vrai qu'à l'époque, il n'existait pas d'autre mesure (que le surloyer) pour sanctionner l'occupation d'un logement non proportionné, ce qui pouvait justifier que l'on prenne quelque précaution, alors que depuis, la résiliation du bail elle-même est devenue envisageable.

1 C.E., n° 233.199, du 10 décembre 2015.

2 Cf. art. 1^{er}, 15° de l'AGW du 06 septembre 2007. Ce texte ayant été, comme d'autres que nous citerons, modifié à plusieurs reprises, le lecteur intéressé consultera la version coordonnée sur le site internet Wallex.

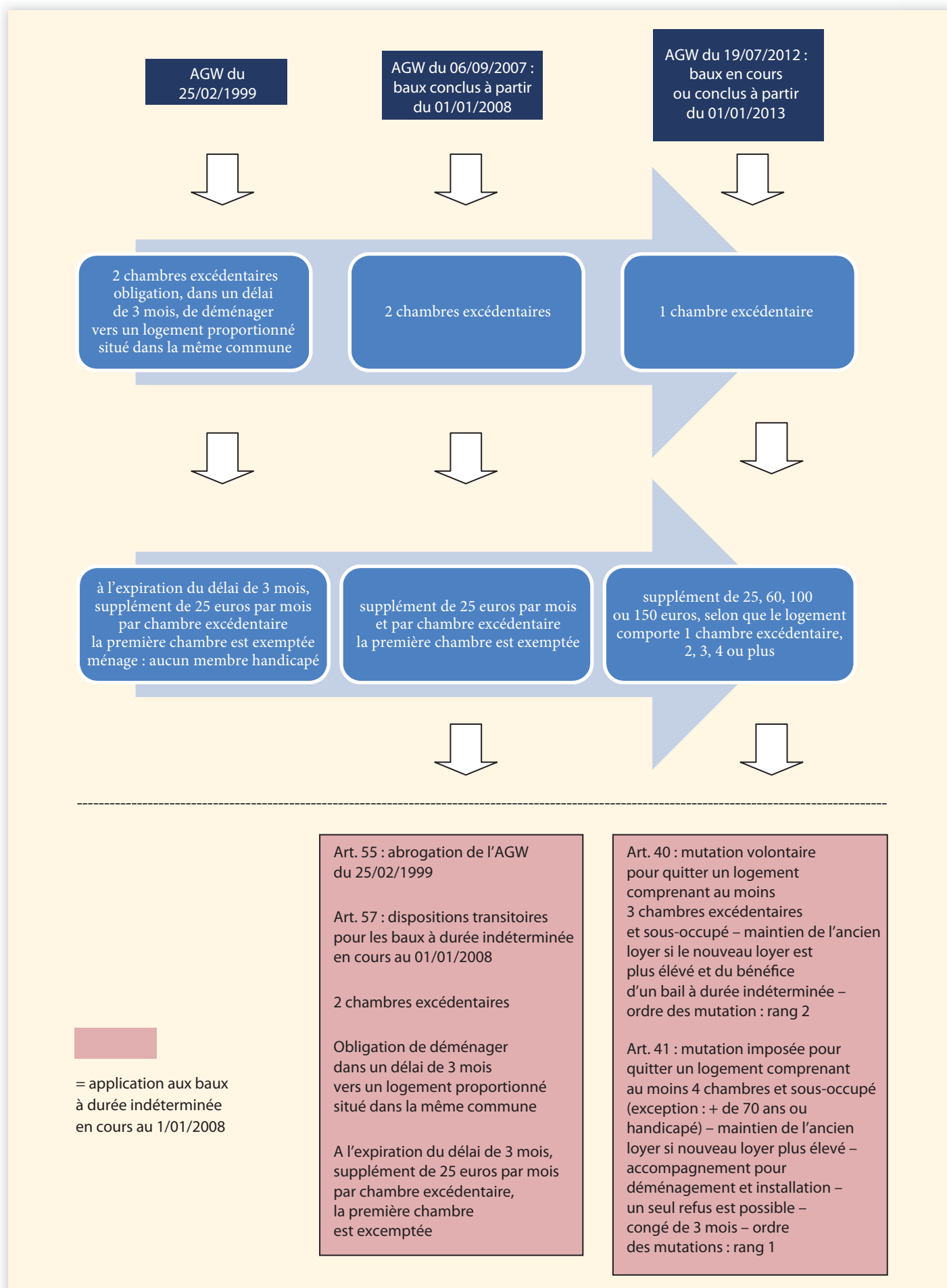


Figure 2 – La problématique du surloyer en bref

anciens restant intégralement soumis à l'arrêté de 1999, jusqu'à leur terme⁸. C'est à mauvais escient d'ailleurs que l'arrêté de 2007 avait repris ces règles anciennes dans les « dispositions transitoires »⁹, laissant — indûment — accroître par là que ce corpus de règles était appelé à prendre fin à courte échéance, quod non¹⁰.

Qu'en est-il précisément du champ d'application dans le temps de ce nouveau texte ? « *Les baux conclus après l'entrée en vigueur du présent arrêté sont soumis aux dispositions du présent arrêté* », expose l'article 57. Cela revient en bonne logique à dire, en creux, que les baux conclus *avant* l'entrée en vigueur de cet arrêté (1^{er} janvier 2008¹¹) restent intégralement soumis au régime antérieur. Cette solution de bon sens se heurte néanmoins à la formulation littérale de la réglementation, qui dispose, expressément, qu'est bien abrogé l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999, sans qu'il ne soit nulle part question d'un régime transitoire spécifique pour les anciennes conventions¹². Le flou, on le voit, est de mise. Cependant, l'esprit de la loi semble devoir l'emporter ici sur la lettre, ce que confirme d'ailleurs la circulaire interprétative adressée le 28 novembre 2007 par la Société wallonne du logement aux différentes sociétés de logement de service public¹³.

Ainsi, pour les baux à durée indéterminée en cours au 1^{er} janvier 2008, si l'article 55 de cet arrêté abroge bien l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999, qui leur était dévolu, cette modification de texte n'a pas davantage réussi à faire reculer de manière significative le phénomène de la sous-occupation, les preneurs préférant largement acquitter ce — relativement maigre — surcoût plutôt que de devoir déménager dans un autre bien social (éventuellement plus onéreux par surcroît¹⁴). Et, même majoré de la sorte, le coût de cette location sociale reste largement inférieur aux tarifs pratiqués dans le parc privé, deux fois plus cher en moyenne. La menace, en un mot, manquait de force dissuasive. En cause principalement : le montant par trop léger de ce surloyer. D'une part, parce que celui-ci ne s'enclenchait qu'à partir de la *deuxième* chambre excédentaire. De l'autre, parce que le montant dû par chambre (25 euros) était dénué de toute espèce de progressivité.

6. Un arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012¹⁵, entré en vigueur au 1^{er} janvier 2013, modifie l'arrêté organique de 2007

Dorénavant, il est prévu, à l'article 35, que « *si le locataire loue un logement non proportionné et pour autant que le ménage ne comporte pas de membre handicapé, le locataire*

paie, en plus du loyer mensuel, un supplément de 25 euros lorsque le logement dispose d'une chambre excédentaire, de 60 euros lorsque le logement dispose de deux chambres excédentaires, de 100 euros lorsque le logement dispose de trois chambres excédentaires, de 150 euros lorsque le logement dispose de quatre chambres excédentaires ou plus. »

Soucieux de rétablir une certaine crédibilité à ce supplément de loyer, le Gouvernement, en 2012, a non seulement supprimé l'exemption dont jouissait la première chambre excédentaire mais, en plus, a prévu une augmentation du tarif en fonction du nombre de chambres vides : 25 euros pour la première, 60 pour la seconde, 100 pour la troisième et, enfin, 150 pour la quatrième (et au-delà)¹⁶.

Ce nouvel article 35 s'applique aux baux conclus à partir du 1^{er} janvier 2013, ainsi qu'aux baux conclus avant le 1^{er} janvier 2013, à l'exception notable des baux à durée indéterminée, conclus avant le 1^{er} janvier 2008.

Toutefois, une dispense de paiement de ce surloyer est prévue si le locataire est demandeur d'une mutation vers un logement proportionné¹⁷ ; on veut encourager par là les locataires à s'engager dans une démarche *volontaire* de migration vers un bien social plus adapté¹⁸.

Un régime spécifique¹⁹ aux baux à durée indéterminée conclus avant le 1^{er} janvier 2008 est mis en place concernant la mutation volontaire ou forcée de locataires disposant d'un logement sous-occupé comprenant au moins trois ou quatre chambres excédentaires et sous-occupés

7. L'encre de la réforme de 2012 n'était pas encore sèche que le Gouvernement wallon décidait déjà de retoucher son texte (par arrêté du 4 octobre 2012), aux fins d'assujettir à certaines des dispositions nouvelles les baux anciens (paraphés avant le 1^{er} juillet 2008), à durée *indéterminée* donc²⁰. Le complément de loyer pour occupation d'un logement non proportionné en fait partie²¹.

Mais avant l'entrée en vigueur de ces dispositions, le gouvernement wallon entend, par un arrêté du 4 octobre 2012²², « *préciser le régime applicable aux locataires bénéficiant de baux à durée indéterminée pour les décisions prises en matière de mutation et de loyer.* »

8. Le Conseil d'Etat, dans un arrêt du 21 janvier 2014²³, annule cet arrêté en raison de l'absence de motivation adéquate permettant au gouvernement de se dispenser de saisir la section de législation du Conseil d'Etat d'une demande d'avis en vue de l'adoption de l'arrêté.

9. Anticipant cette annulation, le Gouvernement wallon retire l'arrêté du 4 octobre 2012 et adopte, le 9 janvier 2014²⁴, un nouvel arrêté, dans lequel figure notamment l'article 35 relatif aux logements non proportionnés, aux suppléments progressifs de loyer à verser par chambres excédentaires et aux mutations permettant d'éviter ces suppléments de loyer.

En pratique, il s'agit de faire appliquer aux locataires disposant d'un bail à durée indéterminée en cours au 1^{er} janvier 2008 un surloyer progressif en fonction du nombre de chambres excédentaires.

10. Dans l'affaire qui nous occupe, disposant tous deux d'un bail à durée indéterminée, Madame Poulain et Monsieur Ledoux ont dû, à partir du 1^{er} janvier 2013, s'acquitter d'un supplément de loyer de 25 euros, ce qu'ils contestent.

Madame Poulain occupait initialement avec son fils, un logement disposant de deux chambres (figure 3). Elle occupe désormais seule ce logement qui compte donc une chambre excédentaire. En vertu de **l'article 35 de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007**, elle paie donc un supplément mensuel de 25 euros depuis le 1^{er} janvier 2013. Or si on lui avait appliqué **l'article 27 de l'arrêté du gouvernement wallon du 25 février 1999**, Madame Poulain n'aurait pas payé de supplément de loyer, puisque dans cette réglementation de 1999, celui-ci n'est dû qu'à partir de deux chambres excédentaires.

Pour sa part, Monsieur Poulain (figure 4) occupait, au départ de la location avec sa compagne et ses deux enfants, un logement disposant de trois chambres. Il occupe désormais seul ce logement. Comme, en vertu de l'article 1^{er}, 15^e, c), de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007, un locataire a droit à une chambre supplémentaire si lui-même, son conjoint ou la personne avec laquelle il vit maritalement a plus de 65 ans, ce qui est son cas, Monsieur Poulain occupe donc un logement avec une chambre excédentaire. En vertu de **l'article 35 de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007** que l'arrêté lui rend applicable rétroactivement, il paye un supplément mensuel de loyer de 25 euros depuis le 1^{er} janvier 2013. Or, si **les articles 16 et 27 de l'arrêté du gouvernement wallon du 25 février 1999** lui avaient été appliqués, il n'aurait payé aucun supplément puisque, dans cette réglementation, les suppléments ne sont dus que si le locataire n'a pas emménagé dans un délai de trois mois dans un logement proportionné.

Madame Poulain et Monsieur Ledoux demandent donc l'annulation de l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014.

11. Les intéressés ont-ils un intérêt légitime et personnel à faire valoir devant le Conseil d'Etat ? Ne leur suffisait-il

8 Voy. notamment N. BERNARD, « La réforme inachevée du bail du logement social en Région wallonne », *J.L.M.B.*, 2010, p. 1854 et s.

9 Art. 59 (aujourd'hui abrogé) de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

10 Cf. N. BERNARD et L. LEMAIRE, *Le bail du logement social à Bruxelles et en Wallonie. Approche descriptive, comparative et critique*, Bruxelles, Larcier, 2008, p. 288 et s.

11 Art. 61, §1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

12 Art. 55, 1^{er} al., de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

13 Annexe 2 de la circulaire adressée le 28 novembre 2007 par le Directeur général de la Société wallonne du logement aux sociétés de logement de service public, p. 23.

14 Malgré un nombre de chambres inférieur.

15 *M.B.* du 30 août 2012.

16 Art. 35, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012.

17 Art. 35, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

18 Pour éviter toutefois que l'intéressé, à seule fin de se soustraire à ce surloyer, restreigne sa demande de mutation à certaines cités sociales qu'il sait pertinemment dépourvues d'habitations sociales proportionnées à sa composition de ménage, la circulaire 2012/42 du 30 novembre 2012 précise que les requêtes de ce type doivent porter « sur l'ensemble de la zone d'action de la S.L.S.P. » (« à l'exception des demandes de mutation pour convenances personnelles dont le motif principal comporte une dimension essentiellement géographique ») ; cf. la circulaire 2012/42 du 30 novembre 2012, annexe 2, p. 33. L'exécutif a repris le principe en imposant que le locataire « ne la limite pas [sa demande de mutation] à une ou plusieurs sections de communes » (art. 35, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 mai 2014, *M.B.*, 13 juin 2014).

19 Art. 41 et 42

20 Art. 42bis de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012, inséré par l'art. 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 octobre 2012, *M.B.* 15 octobre 2012.

21 Voy. N. BERNARD, « Droit au logement, logement social et normes régionales de salubrité : développements récents », *Le bail*, sous la direction de B. Kohl, Bruxelles, Larcier, Commission Université-Palais, 2014, p. 359 et s.

22 *M.B.* du 15 octobre 2012.

23 C.E., n° 226.141, du 21 janvier 2014.

24 *M.B.* du 20 janvier 2014.

pas de demander une mutation pour échapper au paiement du surloyer ?

Le Conseil d'Etat vide cette question en rappelant que « *sauf disposition expresse en sens contraire, il est toujours compétent pour connaître des recours en annulation dirigés contre un règlement, et ce même si le préjudice que cause ce règlement est d'ordre financier* ».

En effet, explique la Haute Cour, « *l'intérêt à attaquer devant le Conseil d'Etat une disposition réglementaire est plus étendu que lorsqu'il s'agit d'actes individuels. Les actes réglementaires sont, en effet, susceptibles d'être attaqués par toutes les personnes auxquelles ils ont vocation à s'appliquer et dont ils peuvent modifier défavorablement la situation ainsi que celles qui, sans y être à proprement parler soumises, en subissant directement des effets qui leur font grief* ».

II. L'ARRÊT « SURLOYER » DU 10 DÉCEMBRE 2015

12. Cette affaire appelle des observations concernant deux moyens retenus par le Conseil d'Etat, à savoir le principe de la non-rétroactivité des arrêtés réglementaires et celui de la bonne gouvernance impliquant la motivation formelle.

1. Le principe de la non-rétroactivité des arrêtés réglementaires

13. Au cœur de l'arrêt surloyer est posée la question du principe de la non-rétroactivité des lois.

Soulignons d'abord que, entre un locataire et une société de logement de service public se noue une relation peu ordinaire, de par son caractère hybride, mixte ou hétérogène, comportant à la fois des éléments contractuels et réglementaires²⁵. Le bail d'habitation sociale est en effet soumis à un régime particulier à la jonction du droit civil — celui du droit commun du contrat de louage — et du droit administratif — un système locatif social, où la plupart des aspects sont réglés par décret ou arrêté (les attributions, la fixation et les adaptations de loyer, les frais et les charges, le bail, sa durée et sa fin, etc.).

Ceci étant, divers éléments font selon nous pencher la balance en faveur du caractère réglementaire : l'absence de liberté contractuelle des parties, l'imposition d'un bail-type

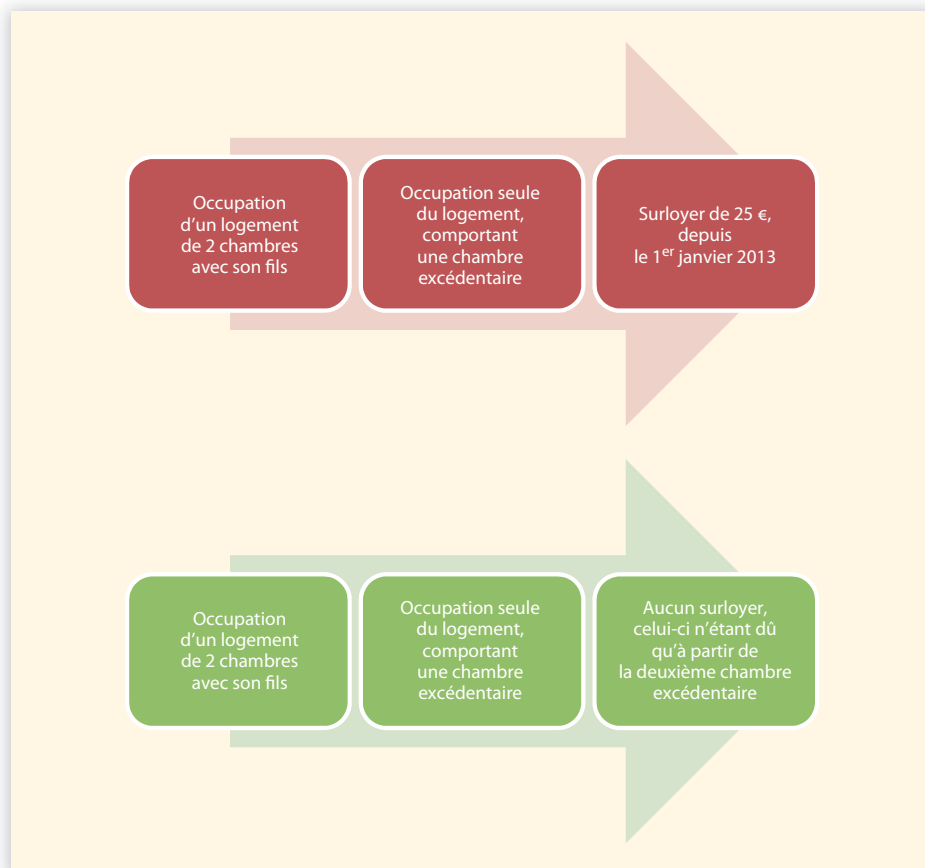


Figure 3 — Situation de Madame POULAIN

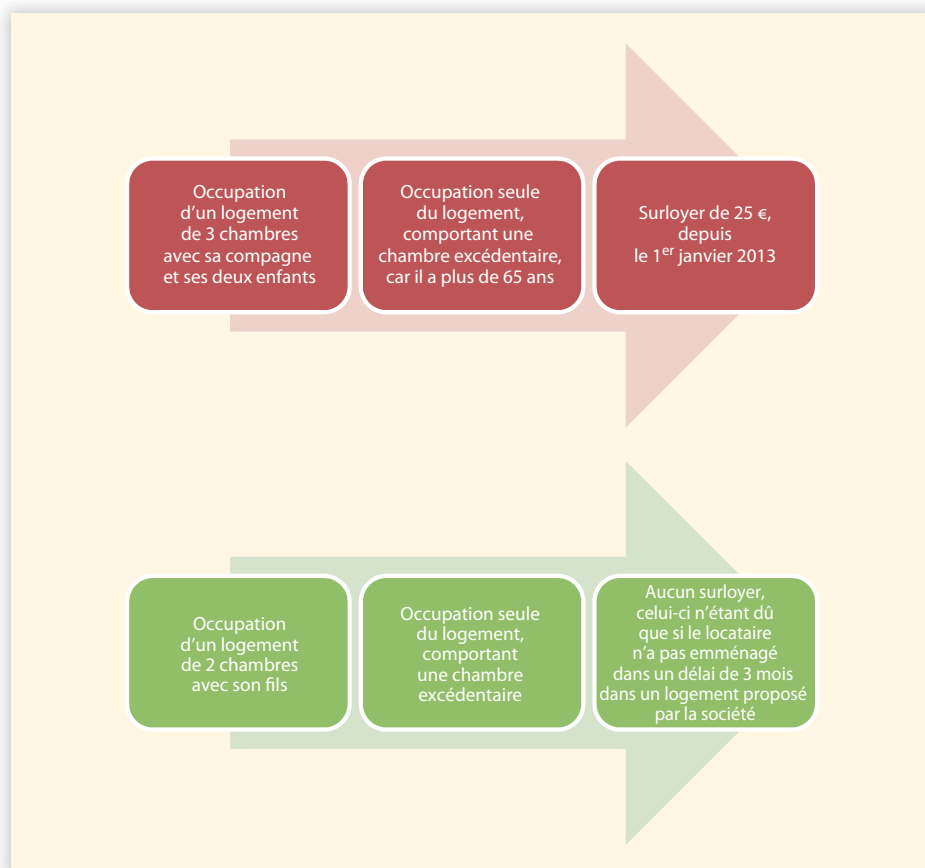


Figure 4 — Situation de Monsieur LEDOUX

²⁵ « Avant même l'entrée en vigueur de la loi du 20 février 1991, des écoles s'opposaient. Une première école, dite 'civiliste', estimait que ces rapports étaient essentiellement contractuels, car la base des relations juridiques demeurait le contrat conclu, fut-il un contrat d'adhésion [...] Une autre école, qualifiée de 'réglementaire', considérait par contre que les droits et obligations des parties découlaient de la loi créant le service public et organisant celui-ci, et non du contrat conclu [...] Au fil du temps, la doctrine et la jurisprudence en sont venues à reconnaître le bien-fondé de chacune des deux écoles, qui se rapprochent par leurs exceptions, en consacrant 'le caractère hétérogène des règles applicables aux rapports entre le locataire d'une habitation sociale et la société bailleuse' ou 'hybride' de la relation juridique » (Y. NINANE et C. EYBEN, « Le champ d'application de la loi : panorama et incertitudes », Le bail de résidence principale, sous la direction de G. Benoît, P. Jadoul et al., Bruxelles, La Charte, 2006, p. 92). Sur cette question, voy. également F. Navez, voy. notamment « Le caractère hétérogène des règles applicables aux rapports entre le locataire et la société bailleuse », in *Logement social : un état des lieux pour demain*, La Charte, coll. Loi et Société, 1999, 131-149 ; C. Mostin, « Le caractère hybride de la relation juridique bailleur-preneur en Région de Bruxelles-Capitale », in *Logement social*..., 153-184.

(exhaustif)²⁶, les très larges dérogations apportées par les textes régionaux au corpus législatif fédéral (impératif pour tant), la mutabilité du régime locatif en cours de contrat, ... Au final, les relations juridiques entre les parties, à savoir une autorité chargée d'un service public et un usager, sont principalement réglementaires. C'est donc la réglementation (plus que le contrat) qui se trouve à la base de l'organisation du service public qui fait naître les droits et obligations des parties.

Les pouvoirs publics ont ainsi toute latitude pour changer, d'autorité, les relations juridiques entre parties au bail social, lesquelles relations sont soumises aux contingences de la loi du changement ; le bail-type ne manque pas de répercuter cette idée²⁷. Et la jurisprudence fait chorus : durant l'exécution du contrat, « l'autorité publique peut même modifier unilatéralement une situation juridique »²⁸. Par ailleurs, « une société de logement de service public est une autorité administrative au sens de l'article 14 des lois coordonnées sur le Conseil d'État lorsqu'elle exerce des prérogatives exorbitantes en regard du droit civil des contrats par des décisions unilatérales qui influent sur la situation juridique de ses locataires »²⁹.

Toutefois, l'article 2 du Code civil énonce que « la loi ne dispose que pour l'avenir : elle n'a point d'effet rétroactif ».

Somme toute, il s'agit pour le législateur de veiller à préserver la sécurité juridique, en tâchant de ne porter atteinte sans justification raisonnable à l'intérêt légitime des sujets de droit à prévoir les conséquences juridiques de leurs actes.

14. Comment définir la rétroactivité ?

« Sur le plan formel, une disposition rétroactive est celle dont l'entrée en vigueur est reportée à un moment du passé.

Sur le plan matériel, l'idée de rétroactivité des textes de droit est traditionnellement opposée à celle de l'application immédiate. Comme l'énonce la Cour de Cassation, une loi nouvelle s'applique non seulement aux situations qui naissent à partir de son entrée en vigueur, mais aussi aux effets futurs des situations qui se produisent ou se prolongent sous l'empire de la loi nouvelle, pour autant que cette application ne porte pas atteinte à des droits irrévocablement fixés. A contrario, serait rétroactif, sur le plan matériel, le texte de droit que l'autorité rendrait applicable à des situations définitivement cristallisées dans des droits irrévocablement acquis, au moment où ce texte deviendrait opposable par publication ou par notification. Cette distinction entre rétroactivité et application immédiate, au regard des droits subjectifs en

cause, à la résistance de la norme à la volonté de changement de l'autorité, soit pour le passé, soit pour l'avenir. »³⁰

Le principe de non-rétroactivité connaît cependant un certain nombre de tempéraments, comme la nécessité d'assurer un bon fonctionnement des services publics ou la réfection d'un acte administratif retiré ou annulé.

« Mais même dans de tels cas, la rétroactivité ne saurait être admise qu'à la condition qu'elle n'ait pour effet de porter atteinte, même pour l'avenir, à des droits acquis. »³¹

15. En l'espèce, dans notre arrêt « surloyer », l'application aux contrats en cours au 1^{er} janvier 2008 de l'arrêt du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 ne peut pas s'analyser, selon le Conseil d'État, comme une violation de la règle de la non-rétroactivité de la loi, dès lors qu'elle n'a pas pour effet de modifier le passé et n'a de conséquences que pour l'avenir.

On complètera en mobilisant la jurisprudence de la Cour de cassation³². « En règle, une loi nouvelle s'applique non seulement aux situations qui naissent à partir de son entrée en vigueur mais aussi aux effets futurs des situations nées sous le régime de la loi antérieure, qui se produisent ou se prolongent sous l'empire de la loi nouvelle, pour autant que cette application ne porte pas atteinte à des droits déjà irrévocablement fixés ». Et la haute juridiction de préciser que, « en matière de conventions, l'ancienne loi demeure applicable, à moins que la loi nouvelle ne soit d'ordre public »... ce qui est assurément le cas du logement social nous semble-t-il (au-delà de l'intérêt particulier des parties au contrat, c'est en effet le droit — constitutionnel — au logement qu'on entend matérialiser par la mise à disposition d'une habitation à loyer modéré)³³. Les nouvelles réglementations relatives au bail social doivent donc être d'application immédiate, qui plus est s'agissant d'une convention à prestations dites successives comme le contrat de bail.

« En revanche, en portant que l'arrêt attaqué produit ses effets le 1^{er} janvier 2013, alors qu'il a été adopté le 9 janvier 2014 et publié au Moniteur belge le 20 janvier 2014, l'article 6 de cet arrêt a pour effet de rendre applicables les dispositions de l'arrêt à une situation antérieure à son adoption et à sa publication. Il en résulte que ces dispositions régissent non seulement les effets futurs des baux concernés, mais également les effets passés de ces contrats. »

L'arrêt attaqué règle donc des effets de la situation juridique des requérants définitivement acquis ou réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 20 janvier 2014, ce qui lui confère une portée rétroactive. Autrement dit, ces effets définitivement acquis ou réalisés sont remis en cause.

« Une telle remise en cause ne peut être admise que si elle répond aux exigences strictes permettant de donner

à un arrêt un effet rétroactif et notamment qu'elle ne porte pas atteinte à des droits acquis. »

16. En résumé, ce n'est pas l'arrêt du 4 octobre 2012 que la haute juridiction administrative critique, malgré que celui-ci ait modifié en cours de route — mais pour l'avenir seulement — le régime des baux à durée indéterminée (dont les titulaires sont désormais soumis à un régime de surloyer plus sévère qu'auparavant), mais bien l'arrêt du 9 janvier 2014, qui revient sur certains effets du passé (censés être définitifs ou révolus). Annulé par l'arrêt du 21 janvier 2014 du Conseil d'État, ce nouveau régime a disparu (rétroactivement également), ce qui implique un remboursement aux preneurs des sommes par eux indument versées. Et c'est précisément pour éviter cette restitution que le Gouvernement a pris l'arrêt du 9 janvier 2014, destiné à donner *ex post* (et en urgence : avant même l'arrêt du Conseil d'État !) une assise juridique à ce nouveau régime. Mais, en revenant ainsi en arrière (virtuellement à tout le moins³⁴), l'exécutif a bouleversé les droits acquis des intéressés, ce qui ne se peut.

Le loyer de Madame Poulain et de Monsieur Ledoux a été majoré de 25 euros à partir du 1^{er} janvier 2013, alors que si, durant la période de rétroactivité critiquée, la réglementation antérieure leur avait été appliquée, ils n'auraient pas été redevables de ce montant.

Et le Conseil d'État de conclure de ces éléments que « non seulement les requérants ont intérêt au moyen pris en violation du principe de non-rétroactivité, mais encore que [contrairement à la thèse du gouvernement] l'arrêt attaqué ne se limite pas à répéter la réglementation antérieure et introduit de nouvelles règles ».

17. Oui mais, rétorque-t-on, ne fallait-il pas répondre à une insécurité juridique née de l'incertitude existant quant à l'application de l'arrêt du 25 février 1999 aux contrats à durée indéterminée du fait de son abrogation par l'arrêt du 6 septembre 2007 ?

Non, estime le Conseil d'État.

« Cette justification a posteriori ne peut être prise en compte dès lors qu'elle ne se retrouve pas dans l'argumentation de la note au gouvernement ; elle apparaît, certes, dans la note au gouvernement wallon en première lecture mais pour justifier l'adoption de l'arrêt et non pas sa rétroactivité. En outre, à supposer même cette incertitude établie, elle aurait alors largement préexisté au 1^{er} janvier 2013 et l'on n'aperçoit pas en quoi une rétroactivité à cette date s'imposait pour y remédier.

Il découle de ce qui précède que loin de prévenir une insécurité juridique, la rétroactivité de l'arrêt attaqué porte atteinte à des droits acquis par les requérants.

Ainsi, il ressort des faits de la cause que c'est initialement l'arrêt du Gouvernement wallon du 4 octobre 2012 précité qui a permis d'imposer une majoration de loyer aux requérants. Cet arrêt, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2013, a été retiré par l'article 5 de l'arrêt attaqué et annulé par l'arrêt n° 226.141 du Conseil d'État du 21 janvier 2014.

26 Pour autant, le recours à la théorie du contrat d'adhésion ne s'indique pas totalement. Ici, en effet, les dispositions « contractuelles » ne sont pas imposées par une des parties à l'autre mais quasi-intégralement imposées aux deux ; par le législateur et son gouvernement.

27 « La durée du bail, le calcul du loyer et des charges du locataire, ainsi que les modalités de constitution de la garantie locative font l'objet de règles spécifiques, arrêtées par le Gouvernement wallon. Ces règles peuvent, le cas échéant, être modifiées en cours de bail » (art. 1^{er}, al. 3, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêt du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, souligné par nous ; cf. Aussi l'art. 1^{er}, al. 3, du bail-type établi par l'arrêt ministériel du 15 juin 2001 établissant le contrat-type de bail régissant la location des logements sociaux gérés par les sociétés de logement de service public, M.B., 27 juillet 2001).

28 J.P. Charleroi, 13 juillet 1998, *Echos Log.*, 1998, p. 104 et *J.L.P.*, 2000, p. 44, note.

29 J.P. Grâce-Hollogne, 29 novembre 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1810. Voy. également J.P. Grâce-Hollogne, 16 mai 2000, *J.L.M.B.*, 2000, p. 1341.

30 F. Bellefamme, Le principe de la non-rétroactivité, des droits acquis et les attributions du Conseil d'État, *C.D.P.K.*, 2009, p. 258 et 259.

31 F. Bellefamme, op. cit., p. 261.

32 Cass., 12 février 1993, *R.W.*, 1993-1994, p. 20, note De Page (souligné par nous).

33 Rappelons que la loi d'ordre public, non définie légalement, est comprise selon une jurisprudence ancienne et constante de la Cour de cassation comme une loi « qui touche aux intérêts essentiels de l'État ou de la collectivité, ou qui fixe, dans le droit privé, les bases juridiques sur lesquelles repose l'ordre économique ou moral de la société » (voy. notamment Cass., 9 décembre 1948, *Pos.*, 1948, I, p. 699 et Cass., 15 mars 1968, *Pos.*, 1968, I, p. 885).

34 Puisque, dans les faits, le surloyer nouveau n'a jamais cessé d'être appliqué, l'arrêt du Conseil d'État (23 janvier 2014) tombant en effet après l'arrêt de régularisation du 9 janvier 2014. Dit autrement, les locataires n'ont pas eu le temps de bénéficier du remboursement (et donc de jouir de l'avantage qui leur est acquis).

L'arrêté en question étant, tant du fait de son retrait que de son annulation, censé ne jamais avoir existé, les majorations du loyer des requérants sont donc dénuées de fondement juridique.

En prétendant leur en restituer un rétroactivement, l'arrêté attaqué modifie, dès lors, après coup, une situation juridique passée et les droits et obligations qu'elle a fait naître dans le chef des requérants. »

18. Le principe de la non-rétroactivité des lois, posé en règle générale à l'article 2 du Code civil, admet toutefois que lorsqu'elle refait un acte annulé par le Conseil d'Etat, l'autorité fasse rétroagir l'acte nouveau si cela s'avère indispensable au bon fonctionnement ou à la continuité du service public, pour autant que le fondement juridique de l'annulation soit respecté.

Le Conseil d'Etat ne pourrait pas substituer son appréciation du caractère indispensable de la rétroactivité à celle qu'aurait portée l'administration, sauf si celle-ci avait commis une erreur manifeste d'appréciation.

« Ce à quoi le Conseil accorde de l'importance et qui peut justifier, le cas échéant, un arrêt d'annulation, c'est la question de la stabilité des droits.

Ce qui peut être le plus problématique au regard de la règle de la non-rétroactivité, ce n'est pas qu'un acte administratif s'appliquera dans le passé, c'est le fait que cet acte modifie des droits irrévocablement fixés »³⁵.

C'est à un exercice de funambule qu'il faut se livrer pour trouver « un équilibre entre la mutabilité formelle du principe des actes administratifs, justifiée par l'intérêt général, et l'intérêt des particuliers à bénéficier d'une certaine stabilité dans les situations » qui sont cristallisées³⁶.

2. Le principe de bonne gouvernance : l'exigence d'une motivation matérielle

19. Le second moyen qu'a retenu le Conseil d'Etat touche à la motivation matérielle de l'arrêté incriminé.

« Le principe de bonne administration exclut l'erreur manifeste d'appréciation et implique l'obligation de motivation matérielle de tout acte administratif, l'interdiction de l'arbitraire et la nécessité de faire reposer toute décision sur des motifs exacts, pertinents et admissibles. Ce principe s'applique aux actes réglementaires comme aux actes individuels, à cette nuance près que les actes réglementaires ne doivent pas être formellement motivés.

En l'occurrence, les requérants reprochent notamment au Gouvernement wallon de ne pas avoir fourni, lors de l'adoption de l'arrêté attaqué, de justification objective et raisonnable à la décision de rendre désormais applicables aux baux à durée indéterminée conclus avant le 1^{er} janvier 2008 certaines dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité, notamment l'article 35 relatif aux logements non proportionnés, aux suppléments de loyer et aux mutations permettant d'éviter ces suppléments de loyer.

Le Gouvernement wallon motive l'acte attaqué par la nécessité de mettre fin à une insécurité juridique quant

au droit applicable aux baux à durée indéterminée conclus avant le 1^{er} janvier 2008. Il appuie son argumentation par le rappel de l'abrogation de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 par l'article 55 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité. Il omet cependant en cela que ce dernier arrêté contient dans son article 57 une disposition transitoire, en vertu de laquelle il ne s'applique qu'aux baux conclus après son entrée en vigueur, à savoir, en vertu de son article 61, § 1^{er}, après le 1^{er} janvier 2008. Il s'ensuit que nonobstant son abrogation, l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 précité continuait donc à régir les baux conclus avant le 1^{er} janvier 2008. Pour les baux à durée indéterminée conclus avant le 1^{er} janvier 2008, les questions des logements non adaptés, des suppléments de loyer pour chambres excédentaires et des mutations permettant d'éviter ces suppléments de loyer étaient réglées, avant l'acte attaqué, par les articles 16 et 27 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 précité ou, entre le 1^{er} janvier 2008 et le 1^{er} janvier 2013, par la disposition de droit transitoire similaire que contenait l'article 59 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité, avant son abrogation par l'article 47 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 précité.

La partie adverse n'étaye, par ailleurs, nullement l'allégation selon laquelle il existerait une pratique consistant à appliquer l'arrêté du 6 septembre 2007 pour toutes les décisions prises en matière de mutation et de loyer aux locataires bénéficiant d'un bail à durée indéterminée. Rien n'indique, en toute hypothèse, que les baux des requérants auraient été, en pratique, régis par cet arrêté ou par certaines de ses dispositions avant le 1^{er} janvier 2013.

Quant aux développements relatifs à l'interprétation que les tribunaux de l'ordre judiciaire pourraient donner de la portée exacte de l'article 55 de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité, ils relèvent de la pure supputation, la partie adverse ne citant aucune décision de justice allant en ce sens.

En toute hypothèse, même si une incertitude avait existé quant au droit applicable aux baux à durée indéterminée conclus avant le 1^{er} janvier 2008, le dossier transmis au Conseil d'Etat ne contient aucune motivation spécifique à la solution retenue au regard du choix initial exprimé à l'article 57 de l'arrêté du 6 septembre 2007 précité.

Sur la base du dossier transmis au Conseil d'Etat, il ne peut, par ailleurs, pas être considéré, comme semble le soutenir la partie adverse, que l'arrêté attaqué trouverait une motivation dans la logique d'ensemble d'autres arrêtés réformant la réglementation applicable au secteur des logements sociaux. En effet, non seulement une telle explication ne ressort pas du dossier administratif mais surtout, elle aboutit à empêcher le contrôle de la motivation du règlement attaqué en situant celle-ci dans la préparation d'un autre acte, non soumis au débat et dont la motivation n'est portée ni à la connaissance des requérants ni à celle du juge de la légalité.

En conclusion, l'acte attaqué ne repose pas sur des motifs exacts, pertinents et admissibles. »

C'est le défaut de motivation matérielle justifiant la rétroactivité de l'application d'un surloyer *new look* qui a été pointé du doigt par la Haute Cour administrative.

ÉPILOGUE

20. Tirant les conséquences de cet arrêt du Conseil d'Etat, une circulaire ministérielle du 15 décembre 2015 a invité les SLSP à prendre l'initiative de la restitution des surloyers de manière généralisée.

« Selon les informations communiquées par les SLSP et transmises par la SWL, 28 416 ménages locataires seraient concernés par un remboursement, pour un montant total de 26 461 673,46 euros, ce qui correspond (...) à peu près à 1 000 euros par locataire. »³⁷

La Région wallonne s'apprête également à prendre en charge les remboursements des surloyers dus par les sociétés, via un mécanisme compensatoire entre les sociétés et la SWL.³⁸

21. D'autre part, la situation des baux à durée indéterminée fera l'objet d'un régime pour l'avenir qui sera dénué de tout effet rétroactif³⁹.

Il ne fait aucun doute que le Gouvernement wallon pourrait régler — et c'est ce qu'il s'apprête à faire — les conséquences de l'arrêt surloyer : il pourrait édicter un nouvel arrêté, s'appliquant aux baux à durée indéterminée concernés en cours au moment de son entrée en vigueur : la notion de logement sous-occupé pourrait recouvrir le fait d'occuper un logement, comportant au moins une chambre excédentaire. De même, un montant progressif à appliquer comme surloyer en fonction du nombre de chambres excédentaires pourrait être imposé.

En l'espèce, il s'agira de régler cette question pour l'avenir et non pas pour le passé.

22. La finalité sociale des SLSP est d'améliorer les conditions de logement des familles et des personnes isolées mal logées en leur fournissant un logement décent, compatibles avec leurs revenus qui sont modestes.

Pour réaliser cet objectif, il s'agit de fournir un logement qui est et doit, tant que faire se peut, rester proportionné à la composition du ménage des occupants.

Les bénéficiaires peuvent donc se voir imposer des obligations liées à l'objectif général qui est de fournir au plus grand nombre un logement à la taille de leur ménage.

Après tout, la condition d'occuper un logement social, proportionné, ne peut-elle pas être vue comme une déclinaison de l'« obligation correspondante » au sens de l'article 23 de la Constitution ?

Luc Tholomé et Nicolas Bernard

37 Commission des pouvoirs locaux, du logement et de l'énergie, 1^{er} mars 2016, Parl. W., C.R.A.C., n° 114 (2015-2016).

38 Commission des pouvoirs locaux, du logement et de l'énergie, 12 avril 2016, P.W., C.R.A.C., n° 137 (2015-2016).

39 Commission des pouvoirs locaux, du logement et de l'énergie, 12 janvier 2016, Parl. W., C.R.A.C., n° 78 (2015-2016).

LES « PETITS » LOGEMENTS, DU POINT DE VUE DU PERMIS D'URBANISME

Par Christophe THIEBAUT*

1. L'on sait que le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine¹, le C.W.A.T.U.P., soumet à permis d'urbanisme l'aménagement d'un logement, que ce soit dans une nouvelle construction² ou dans une construction existante³. Lors de la délivrance du permis d'urbanisme, il appartient aux autorités de veiller au respect de la « *gestion qualitative du cadre de vie* »⁴ ou encore du bon aménagement des lieux.

L'on sait aussi que dans le prolongement du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et à côté des critères de « *salubrité* », des critères dits de « *surpeuplement* » des logements sont fixés. Ces critères qui « *se rapportent à la structure du logement et à sa dimension en fonction de la composition du ménage occupant* »⁵, incluent notamment des seuils de superficie à respecter⁶.

2. C'est dans ce contexte que les autorités urbanistiques sont régulièrement confrontées à des demandes de permis d'urbanisme qui portent sur la création de logements de petites tailles, à l'instar de ceux issus de la division d'immeubles existants dans certains centres urbains.

Face à de telles situations, les autorités s'interrogent souvent sur l'attitude à adopter à travers deux questions. La première question consiste à se demander si, pour la seule raison que le logement ne respecte pas les seuils de superficie fixés en exécution du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, le permis d'urbanisme peut, voire doit, être refusé ? Et en écho à cette première question, la seconde apparaît, laquelle revient à se demander si un permis d'urbanisme peut être refusé pour le seul motif que

le logement est trop petit alors pourtant qu'il respecte les seuils de superficie fixés par ailleurs ?

3. Ces deux questions sont au centre de la présente contribution⁷. Mais comme les réglementations urbanistiques et du logement sont des polices administratives, la manière de les articuler doit, avant cela, être présentée (§1^{er}). A ce niveau-là, les choses paraissent claires. Elles le sont, par contre, moins pour la demande de permis d'urbanisme qui porte sur un logement qui ne respecte pas les seuils de superficie — le logement « *surpeuplé* » (§2) —, ainsi que pour celle qui a pour objet un logement qui, tout en les respectant, reste trop petit — le logement « *toujours trop petit* » (§3) —.

§1^{er}. L'ARTICULATION DES POLICES ADMINISTRATIVES

4. Les réglementations urbanistiques et du logement sont des polices administratives spéciales. Dans le but d'éviter un désordre particulier — pour la première, au bon aménagement des lieux et, pour la deuxième, à la salubrité des logements —, elles apportent des restrictions aux droits et libertés des administrés, notamment à leur droit de propriété ou encore à leur liberté d'entreprendre.

Il n'est pas rare qu'une situation — à l'instar de l'aménagement d'un logement — rentre dans le champ de plusieurs polices administratives — en l'occurrence, la police de l'urbanisme et la police du logement —, auquel cas il faut encore s'interroger sur la manière de les articuler. En substance, l'articulation des polices administratives est régie par les principes d'*indépendance* et de *cumul*, sauf si elle est *organisée* par un texte.

5. Le principe d'*indépendance* — ou d'*autonomie* — des polices administratives s'oppose à ce que des considérations empruntées à une police administrative ne fondent une décision prise en vertu d'une autre police.

Cela explique que ce n'est pas parce qu'une autorisation est refusée dans le cadre d'une police administrative, que celle à obtenir dans une autre police pourrait ou devrait l'être. Le Conseil d'Etat a eu l'occasion de le rappeler à propos de demandes de permis de location⁸ et d'urbanisme introduites suite à la transformation d'un atelier en chambres d'étudiants. Avant qu'il ne soit statué sur le permis de location, le permis d'urbanisme est refusé. Une demande de suspension est alors introduite devant le Conseil d'Etat, cette demande étant justifiée par la crainte que le permis de location ne soit refusé parce que le permis d'urbanisme l'a été. Si le Conseil d'Etat rejette la demande de suspension dirigée contre le refus de permis d'urbanisme, il se montre néanmoins rassurant avec la propriétaire. Il lui rappelle, en effet, que « *la police administrative spéciale du logement et la police administrative spéciale de l'urbanisme sont distinctes et le principe d'indépendance des polices s'oppose à ce qu'une autorisation prévue par une police soit refusée pour la raison que le demandeur n'aurait pas (encore) obtenu l'autorisation requise en vertu d'une autre police* »⁹. Pour l'exprimer plus simplement, le refus de permis d'urbanisme est sans la moindre incidence sur la délivrance du permis de location, sachant que depuis, comme on le verra plus loin, la réglementation a évolué sur ce point en organisant la délivrance de l'un par rapport à l'autre.

Cela implique encore que l'autorité qui est saisie d'une demande de permis d'urbanisme pour l'aménagement d'un logement, n'est pas liée par le permis de location éventuellement délivré pour ce logement¹⁰, et que son pouvoir d'appréciation demeure intact.

6. Le principe de *cumul* des polices administratives signifie, pour sa part, que lorsqu'une situation rentre dans

* Maître de conférences invité à l'U.C.L. — Avocat

1 Pour reprendre la position de la Région wallonne, telle qu'elle ressort de la version coordonnée du texte publiée sur son site internet, l'on fera référence ici au « C.W.A.T.U.P. », et non au « C.W.A.T.U.P.E. » — en omettant donc toute référence à l'« *Energie* ».

2 C.W.A.T.U.P., art. 84, §1^{er}, 1^o.

3 C.W.A.T.U.P., art. 84, §1^{er}, 5^o.

4 C.W.A.T.U.P., art. 1^{er}.

5 Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, art. 3bis.

6 Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19^o à 22^o bis, du Code wallon du Logement.

7 Sur ces questions, voy. N. BERNARD, « Les interactions (insoupçonnées) des polices du logement et de l'urbanisme », *Amén.*, 2015/3, pp. 149 à 164.

8 Qui doit être obtenu pour mettre en location des « *logements collectifs* » ou des « *petits logements individuels* » (Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, art. 10).

9 C.E., 24 juin 2003, Iserentant, n° 120.877.

10 C.E., 15 octobre 2015, Verhoogen, n° 232.583. Voy. aussi, C.E., 15 octobre 2015, Baudinet, n° 232.581 ; C.E., 29 avril 2015, Berghmans, n° 231.035.

les prévisions de plusieurs polices, elle doit se conformer aux exigences posées par chacune d'elles — sans prééminence, notamment d'ordre chronologique, des unes sur les autres —.

Ce n'est donc pas parce qu'un acte matériel est autorisé par une police qu'il pourra nécessairement être accompli. Si l'aménagement d'un logement requiert un permis d'urbanisme, l'obtention d'un tel permis ne dispense pas du respect des critères de salubrité et de surpeuplement déterminés en application du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable — qui trouvent à s'appliquer à tout logement, et non au seul logement mis en location —. Dans le même ordre d'idées, « *le fait de disposer de permis de location ne dispense pas le propriétaire d'un bien de disposer d'un permis d'urbanisme pour la division de ce bien en plusieurs logements* »¹¹.

7. Les principes d'indépendance et de cumul des polices administratives, appliqués de manière aussi abrupte, peuvent placer l'administré dans un grand désarroi. Il lui donnera parfois — pour ne pas dire souvent — le sentiment que ce qu'« *on lui donne d'une main, on le lui reprend de l'autre* ». Celui qui obtient un permis d'urbanisme pour construire un petit logement aura du mal à comprendre que le permis de location lui soit par après refusé, qui plus est parfois par la même autorité.

C'est pour faire face à ce type de situations que certaines polices administratives ont « organisé » leur articulation avec d'autres polices. L'article 10 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable prévoit, en ce sens, que le permis de location ne peut être délivré que pour autant, entre autres, que le logement ait « *été construit, aménagé ou créé dans le respect des dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme* ». Autrement dit, si l'aménagement du logement requiert un permis d'urbanisme, celui-ci devra être préalable à la délivrance du permis de location. A défaut, ce dernier ne pourra être délivré et s'il l'était quand-même, il devra être tenu pour illégal. Ce genre de dispositions, bien que séduisantes en apparence, peut néanmoins placer une administration spécialisée dans une matière — en l'occurrence, celle du logement — dans une situation inconfortable consistant à devoir s'interroger sur la régularité d'un logement au regard d'une autre matière — celle de l'urbanisme —. L'exercice est loin d'être une sinécure,

et il peut s'avérer périlleux¹² parce que l'aménagement d'un logement n'a pas été de tout temps soumis à permis d'urbanisme et que, quand il l'a été, il ne l'a pas toujours été aux mêmes conditions¹³. Cela signifie donc qu'« *il y a lieu de déterminer la date de création [du] logement pour savoir s'il y a lieu à régularisation et, dans l'affirmative, à quelle réglementation il faut se référer* »¹⁴. Le problème essentiel qui se pose à ce niveau est sans aucun doute lié à la preuve du moment auquel le logement a été créé, preuve qui peut être rapportée par tout élément sans qu'il ne soit nécessaire que le logement ait fait « *l'objet d'un bail ou d'une vente* »¹⁵.

En l'état, l'articulation n'est qu'à « *sens unique* ». A l'inverse de ce que fait le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable — et de ce que devrait faire, à l'avenir, le Code du Développement territorial (le CoDT) —, le C.W.A.T.U.P. n'apporte pas la moindre précision quant à son articulation avec la police du logement — et n'est donc pas d'une véritable aide pour apporter une réponse aux deux questions posées —.

§2. LE LOGEMENT « SURPEUPLÉ »

8. Le premier cas de figure concerne la demande de permis d'urbanisme qui a pour objet un logement « *surpeuplé* » au sens du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, c'est-à-dire un « *logement dont la structure est inadéquate ou dont la dimension est trop petite en raison de la composition du ménage, conformément aux critères*

arrêtés par le Gouvernement »¹⁶. S'agit-il d'un motif de refus du permis d'urbanisme ?

Le principe d'indépendance des polices administratives devrait conduire à répondre par la négative. Dès l'instant où pour se prononcer dans le cadre d'une police administrative, des motifs relevant d'une autre police administrative ne peuvent être utilisés, l'éventuelle contrariété d'une demande de permis d'urbanisme avec la police du logement devrait être sans incidence sur la délivrance du premier.

9. Après avoir rappelé que les polices de l'urbanisme et du logement « *sont distinctes* », le Conseil d'Etat a toutefois ajouté — et l'enseignement est important — que « *dans la mesure où le projet examiné par l'autorité administrative dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme est de type résidentiel, il appartient à cette autorité de vérifier que les critères de salubrité édictés en vertu du Code du logement sont respectés* »¹⁷. Par la suite, le Conseil d'Etat a été amené à préciser la portée de cet enseignement, et il a ainsi ajouté que « *cet arrêt établit seulement que l'autorité compétente en matière d'urbanisme ne peut admettre un projet qui ne respecte pas les règles minimales de salubrité imposées en vertu du Code du logement* »¹⁸.

De manière très claire donc — et même si l'affirmation doit, comme nous le verrons plus loin, être relativisée —, la demande de permis d'urbanisme dont il apparaît qu'elle ne respecte pas les critères de salubrité ou de surpeuplement arrêtés en exécution du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, doit se voir opposer un refus. Si cette jurisprudence peut être vue comme une « *entorse* » au principe d'indépendance des polices administratives, elle paraît surtout, même si elle ne le dit pas, être le rappel d'un autre principe tout aussi important. « *Tout aussi* », et en réalité, plus important. Il s'agit du principe de *légalité* ou de la *hiérarchie des normes*¹⁹ qui est consacré par la Constitution et qui « *prime celui de l'indépendance des polices* »²⁰. Ce principe impose à « *une autorité qui est appelée à délivrer une autorisation individuelle*

12 N. BERNARD, « Les interactions (insoupçonnées) des polices du logement et de l'urbanisme », *op. cit.*, p. 152.

13 C'est ainsi qu'en Région wallonne, certaines créations de logement sont, au moins de manière indirecte, soumises à permis — d'abord, de bâtir et, ensuite, d'urbanisme — depuis le 29 août 1994. Les travaux de transformation intérieure et ceux d'aménagement de locaux qui impliquent « *dans ledit bâtiment la création d'au moins deux logements* » ne sont plus, à partir du 29 août 1994, dispensés de permis de bâtir (ancien C.W.A.T.U.P., art. 192, 6°). Depuis le 1^{er} mars 1998, un permis d'urbanisme doit être obtenu pour « *transformer une construction existante, en ce compris la création d'au moins deux logements, de studios, de flats ou kots* » (C.W.A.T.U.P., art. 84, §1^{er}, 5°). Et depuis le 1^{er} octobre 2002, il faut un permis d'urbanisme pour « *créer un nouveau logement dans une construction existante* » (C.W.A.T.U.P., art. 84, §1^{er}, 6°). L'évolution de la réglementation démontre, à elle seule, les difficultés puisque s'il faut un permis depuis le 19 août 1994, c'est à la condition que la création de logement s'accompagne de travaux d'aménagement mais aussi qu'elle porte sur « *au moins deux logements* », tandis que depuis le 1^{er} octobre 2002, il faut, mais il suffit, de créer « *un nouveau logement* ».

14 C.E., 5 décembre 2013, Stassen, n° 225.725.

15 C.E., 5 décembre 2013, Stassen, n° 225.725.

16 Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, art. 1^{er}, 17°.

17 C.E., 16 juin 2014, Commune de Braine-l'Alleud, n° 227.708.

18 C.E., 14 septembre 2015, De Villa, n° 232.180.

19 C.-H. BORN et A.-S. RENSON, « Les relations du droit de l'urbanisme avec les autres polices administratives : de la guerre des polices à la police intégrée ? », in *Le droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, 50 ans après la loi organique*, Anthémis, Limal, 2013, p. 379 et s.

20 C.E., 2 juillet 2008, Le Poumon vert de La Hulpe, n° 185.114.

11 C.E., 15 octobre 2015, Verhoogen, n° 232.583.

en application d'une réglementation déterminée [de] se conformer à toutes les prescriptions de valeur législative ou réglementaires, fussent-elles relatives à une autre police administrative »²¹.

Il est vrai que l'acte matériel qui nécessite un permis d'urbanisme — la *construction* ou l'*aménagement* d'un logement — et celui appréhendé au niveau des critères de salubrité et de surpeuplement — qui tient plus à l'*utilisation* du logement — ne sont pas identiques. Cela aurait pu justifier de ne pas imposer, lors de la délivrance du permis d'urbanisme, d'apprécier le respect de ces critères. Toutefois, compte tenu des décisions précitées du Conseil d'Etat, ces actes paraissent devoir, au moins en partie, se confondre, ce qui peut s'expliquer par la circonstance que les critères de salubrité et de surpeuplement s'appliquent à tout logement, et non aux seuls logements mis en location.

Il est aussi vrai que l'on objecte parfois que le principe de la hiérarchie des normes devrait s'effacer devant celui de l'indépendance des polices administratives, compte tenu de la possibilité d'instituer de telles polices qui va de pair avec celle de leur assigner des objectifs spécifiques²². Outre que le principe de la hiérarchie des normes dispose, à la différence de celui de l'indépendance des polices administratives, d'un fondement constitutionnel — ce qui donne au premier une valeur supérieure —, le Conseil d'Etat a également considéré que, sans être identiques, « *les champs des deux législations sont proches* »²³ — ce qui commande, selon nous, de relativiser la distinction entre l'une et l'autre police —.

10. D'un point de vue très concret, comme les critères de salubrité et de surpeuplement sont fixés dans un arrêté du Gouvernement wallon, le permis d'urbanisme, qui d'un point de vue hiérarchique lui est inférieur, devrait se conformer audit arrêté. Sous peu — et faisant ce que le C.W.A.T.U.P. ne fait pas à l'heure actuelle —, le CoDT devrait prévoir que le permis qui porte sur un « *logement qui ne respecte pas les critères de salubrité visés à l'article 3, 5° du Code wallon du logement et de l'habitat durable*

et ce, sans préjudice de l'article 4, alinéa 2 du même Code ou d'autres éléments d'appréciation fondés sur l'habitabilité »²⁴ peut être soit refusé, soit assorti de conditions.

11. Si d'un point de vue théorique, les choses sont claires, elles ne le sont pas nécessairement en pratique. En effet, il faut encore que le respect des critères soit susceptible d'être vérifié au stade de la demande de permis d'urbanisme, entre autres sur la base des plans joints à celle-ci. A défaut, aucun reproche ne pourra, bien évidemment, être formulé à l'encontre de l'autorité urbanistique. Si le respect du critère de l'éclairage naturel — qui impose le respect d'une proportion de surface vitrée vers l'extérieur par rapport à la superficie au sol de la pièce d'habitation²⁵ — ne pose pas de difficulté particulière, il en va autrement des critères relatifs aux installations électriques et de gaz, ou de chauffage — dont certaines caractéristiques ne doivent pas figurer sur les plans joints à une demande de permis ou sont liées à l'utilisation même du logement, ce qui rend leur vérification impossible lors de l'appréciation de la demande de permis d'urbanisme —.

L'une des difficultés tient également à la vérification, au stade de la demande de permis d'urbanisme, du respect des critères de surpeuplement, en particulier des seuils de superficie habitable. Dès l'instant où ceux-ci sont fixés en fonction du nombre d'occupants du logement — nombre que la demande de permis d'urbanisme ne fait, en général, pas apparaître et qui va dépendre de l'occupation effective —, il paraît difficile de refuser un permis d'urbanisme en se retranchant derrière ces seuils sous la seule réserve de celui fixé pour un occupant — tout logement étant nécessairement susceptible d'accueillir au moins un occupant. . . —.

La formule que devrait contenir le futur CoDT, dans la mesure où elle ne fait référence qu'aux seuls critères de salubrité qui concernent l'« *éclairage naturel* » — comme en témoigne le renvoi fait à l'article 3, 5°, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable —, peut paraître

restrictive, en ne renvoyant notamment pas aux critères de surpeuplement. Les éléments avancés pour justifier cette nouvelle disposition font, de manière générale, référence aux « *critères de salubrité et de surpeuplement* »²⁶, ce que le libellé de la nouvelle disposition ne reflète pas nécessairement. Sans aucun doute, peut-il être objecté que le critère de l'« *éclairage naturel* », à la différence d'autres critères, devrait être vérifiable au stade de la demande de permis d'urbanisme, en particulier sur les plans joints à la demande de permis. Il n'empêche qu'il en est d'autres, à l'instar de la hauteur sous plafond ou de la largeur entre les murs intérieurs²⁷ —, qui devraient, eux aussi, pouvoir être vérifiés sur les plans. Indépendamment de cette remarque et même si le renvoi aux « *autres éléments d'appréciation fondés sur l'habitabilité* » doit permettre d'apprécier d'autres critères que celui qui est formellement visé, le principe de la hiérarchie des normes qui trouve son fondement dans l'article 159 de la Constitution, primera — et donc tout permis d'urbanisme devrait toujours respecter, sous réserve de ce qui est précisé ci-dessous, les critères de salubrité et de surpeuplement prescrits par le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable —.

§3. LE LOGEMENT « *TOUJOURS TROP PETIT* »

12. Le second cas de figure est relatif à la demande de permis d'urbanisme qui a pour objet l'aménagement d'un logement conforme aux seuils fixés en application du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, mais dont l'autorité urbanistique estime, malgré tout, qu'il n'est pas assez grand. Peut-elle pour cette seule raison s'opposer à la délivrance du permis d'urbanisme ?

A la différence de ce qui prévaut dans le premier cas de figure, la hiérarchie des normes n'est plus ici en cause, les critères de surpeuplement étant précisément respectés. C'est donc le principe d'*indépendance* des polices adminis-

21 C.E., 9 août 2007, Hagon, n° 173.946.

22 Sur cette question, voy. N. BERNARD, « Les interactions (insoupçonnées) des polices du logement et de l'urbanisme », *op. cit.*, p. 152 ; C.-H. BORN et A.-S. RENSON, « Les relations du droit de l'urbanisme avec les autres polices administratives : de la guerre des polices à la police intégrée ? », *op. cit.*, pp. 382-383.

23 C.E., 14 septembre 2015, De Villa, n° 232.180.

24 Projet de décret abrogeant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie, abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, et du Patrimoine, et formant le Code du Développement Territorial, Exposé des motifs, *Doc.*, Parl. w., sess. ord. 2015-2016, 307/1, p. 120.

25 Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22° bis, du Code wallon du Logement, art. 15.

26 Projet de décret abrogeant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie, abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, et du Patrimoine, et formant le Code du Développement Territorial, Exposé des motifs, *Doc.*, Parl. w., sess. ord. 2015-2016, 307/1, p. 53.

27 Repris sous les articles 17 et 20 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22° bis, du Code wallon du Logement.

tratives, et lui seul, qui doit permettre de régler la situation et qui entraîne deux conséquences.

13. Le respect des critères arrêtés sur la base du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable — c'est la première conséquence — est sans la moindre incidence du point de vue urbanistique, et les autorités restent libres de refuser le permis d'urbanisme.

Dans un cas particulier, le Conseil d'Etat a toutefois considéré que la délivrance, sur la base de la police du logement, d'une attestation de conformité entraînait en contradiction avec le refus de permis d'urbanisme fondé sur la taille trop faible des logements — ce qui l'a conduit à censurer ce refus —. La portée de cet arrêt — à tout le moins, en tant qu'il se fonde sur l'attestation de conformité pour censurer le refus de permis d'urbanisme — doit, semble-t-il, être relativisée. Outre que l'attestation de conformité avait été délivrée par l'administration régionale et que le refus de permis l'avait été par le gouvernement régional — ce qui explique que le Conseil d'Etat appelle de leur part à de la « cohérence » —, il ajoute aussi, et surtout, que « *s'il n'est pas interdit à l'autorité compétente pour délivrer les permis d'urbanisme de se référer à des critères d'habitabilité plus exigeants que les critères minimaux définis en vertu du Code du logement, encore faut-il qu'elle en explique les raisons, liées à l'appréciation du bon aménagement du territoire* »²⁸. Au final d'ailleurs, le reproche retenu à l'encontre du refus de permis d'urbanisme était de ne pas être suffisamment motivé.

De manière plus claire — et c'est cet enseignement qui doit être retenu —, le Conseil d'Etat rappelle que « *la délivrance d'un certificat d'habitabilité* » ne s'oppose pas à un refus de permis d'urbanisme fondé sur des caractéristiques qui ne sont pas « *conformes au bon aménagement des lieux* »²⁹.

14. Mais l'interdiction d'emprunter des considérations à une autre police administrative — c'est la deuxième conséquence — ne s'oppose-t-elle pas à ce que le permis d'urbanisme soit refusé au regard de la taille des logements, à tout le moins si ce sont les conditions d'habitabilité qui le justifient ? Alors que sur la base de la police du logement l'on estime qu'au-delà d'une certaine taille les conditions minimales d'habitabilité sont assurées, est-

il normal d'encore permettre dans le cadre de la police d'urbanisme d'affirmer le contraire ?

Une manière de répondre à l'objection reviendrait à s'interroger sur les intérêts protégés par les polices de l'urbanisme et du logement³⁰. Là où l'une — la police de l'urbanisme — se préoccuperait des tiers et serait, en quelque sorte, « *externe* », l'autre — la police du logement — se préoccuperait plus des occupants et serait « *interne* » —. A suivre une telle conception, si le permis d'urbanisme pourrait être refusé parce que le logement serait trop petit, ce serait à la condition que cette caractéristique engendre des problèmes en termes de densification du quartier, de mobilité, ... c'est-à-dire des effets externes.

Cette vision paraît trop réductrice, et elle n'est en tout cas pas partagée par le Conseil d'Etat. S'il rappelle à de nombreuses reprises que les polices de l'urbanisme et du logement sont distinctes, tout en concédant qu'elles sont « *proches* »³¹, et que prévaut, entre elles, le principe de l'*indépendance*, il considère aussi — et de manière de plus en plus constante — que l'autorité urbanistique peut se préoccuper des conditions d'habitabilité des logements, rattachant cette préoccupation au bon aménagement des lieux³² ou encore à la « *gestion qualitative du cadre de vie* » inscrite à l'article 1^{er} du C.W.A.T.U.P. Si la demande de permis d'urbanisme qui ne respecte pas les conditions minimales de salubrité ou de surpeuplement doit se voir opposer un refus, il ajoute que « *l'autorité compétente en matière de permis d'urbanisme peut avoir une autre conception de ce qui est à ses yeux convenable au regard du bon aménagement des lieux et refuser un projet qui respecterait les règles minimales établies en vertu du Code du logement* »³³ — ce qui l'autorise à considérer que les logements ne disposent pas d'une habitabilité suffisante —. C'est ainsi que le Conseil d'Etat admet qu'un permis d'urbanisme puisse être refusé pour le motif notamment que « *le projet litigieux engendre des « espaces de vie réduits, voire disproportionnés (surfaces de certains séjours équivalentes à celles des chambres)* » »³⁴.

Mais même si un refus de permis d'urbanisme peut être fondé sur les conditions d'habitabilité des logements, cela ne dispense pas l'autorité qui les juge insuffisantes, de motiver sa décision au regard des circonstances particulières. Cela s'oppose, par exemple, à une application que l'on pourrait qualifier de « *mécanique* » de lignes directrices quant à la taille des logements édictées par un certain nombre de communes — et qui, outre qu'elles ne peuvent lier une autre autorité urbanistique³⁵ (à l'instar du fonctionnaire délégué ou du gouvernement), sont dépourvues de toute valeur contraignante³⁶ —.

* *
*

15. A propos de la marge de manœuvre des autorités qui sont saisies de demandes de permis d'urbanisme portant sur l'aménagement de logements de petites tailles, deux éléments essentiels paraissent pouvoir être retenus suite aux décisions les plus récentes du Conseil d'Etat.

D'une part, le permis d'urbanisme pour l'aménagement de logements qui ne respectent pas les critères de surpeuplement fixés en exécution du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable — pour autant que leur respect soit vérifiable au stade de la demande de permis d'urbanisme —, doit être refusé. Dès l'instant où les critères de surpeuplement sont fixés dans un arrêté du Gouvernement wallon qui est, d'un point de vue hiérarchique, supérieur au permis d'urbanisme, le principe de la hiérarchie des normes paraît devoir s'imposer sur celui de l'indépendance des polices administratives.

D'autre part, les autorités urbanistiques restent libres de refuser le permis d'urbanisme pour l'aménagement d'un logement respectueux des critères de surpeuplement, pour des raisons tenant à ses conditions d'habitabilité. Il y va, cette fois, du principe de l'indépendance des polices administratives qui s'oppose à ce que les autorités en charge de l'urbanisme ne puissent être liées par la police du logement.

28 C.E., 31 mai 2013, Rebetonim, n° 223.669.

29 C.E., 17 octobre 2014, Toint, n° 228.798.

30 Sur cette distinction, voy. N. BERNARD, « Les interactions (insoupçonnées) des polices du logement et de l'urbanisme », *op. cit.*, p. 152.

31 C.E., 14 septembre 2015, De Villa, n° 232.180.

32 C.E., 8 juillet 2013, Caminiti, n° 224.291 ; C.E., 21 juin 2012, Renard, n° 219.900.

33 C.E., 14 septembre 2015, De Villa, n° 232.180.

34 C.E., 12 décembre 2014, Doumont, n° 229.545.

35 C.E., 10 février 2016, Ville de Charleroi, n° 233.795.

36 N. BERNARD, « Les interactions (insoupçonnées) des polices du logement et de l'urbanisme », *op. cit.*, pp. 158 et 159.

DROIT

Politiques du logement en Région bruxelloise
par Nicolas BERNARD
Ed. Bruylant, coll. Répertoire pratique du droit belge

« Le logement... Peu de matières touchent autant la vie quotidienne » de chacun d'entre nous

Depuis longtemps, « le centre de gravité législatif en matière de logement se situe au niveau des Régions ». La sixième réforme de l'Etat n'a fait qu'accentuer le mouvement, puisque de nouvelles compétences, comme le bonus-logement devenu désormais le chèque habitat en Wallonie ou le droit du bail d'habitation, sont désormais de leur apanage.

Si l'accession à la propriété reste le modèle belge par excellence, le logement social, l'amélioration de la qualité de l'habitat et, *last but not least*, l'habitat durable constituent autant de piliers sur lesquels s'appuient les politiques publiques en matière de logement.

Décliné en mode régional, l'article 23 de la Constitution coiffe l'ensemble et en constitue le fil conducteur. Il assigne aux législateurs un programme : assurer le droit à un logement décent pour permettre à chacun de mener une vie conforme à la dignité humaine.

Puisqu'il balise le chemin à suivre, quoi de plus naturel, en somme, que de lui réserver une place de choix, sous forme de bilan, à l'aune de la jurisprudence : plus d'une centaine de décisions ont été consacrées à l'article 23 de la Constitution, et certaines sont d'importance dans la plupart des domaines que brasse la politique du logement et même aussi dans les recoins les plus inattendus.

À l'instar des Gouvernements Nordistes et Sudistes, par le biais de son Code du Logement voté en 2003, la Région de Bruxelles-Capitale a mis en place une batterie de standards pour assurer la salubrité des logements, en y attachant un système de contrôle par une direction de l'inspection régionale (D.I.R.L.) et des sanctions, notamment administratives. Dans le contexte wallon, où le *quantum* des amendes est fixe, c'est la modulation des amendes qui est sans doute une piste à creuser¹.

Sensible parce que l'on touche à un exercice peu souhaitable du droit de propriété, la vacance immobilière est un phénomène inquiétant, non seulement « dans un contexte de crise du logement et de pénuries d'habitations accessibles financièrement, mais aussi par ses effets démultiplicateurs de contagion sur le bâti environnant ». Les pouvoirs publics ne sont pas restés les bras croisés et tentent de mener un combat juridique aussi bien répressif qu'incitatif, pour atténuer l'inoccupation des bâtiments, sous l'œil de la Cour constitutionnelle. Les outils coercitifs de lutte contre

la vacance immobilière sont nombreux (droit de gestion, amende, action en cessation, préemption, expropriation). Les trois premiers instruments font l'objet d'une analyse fouillée.

Fort de 39.000 unités, le logement social est « un îlot de régulation dans un marché immobilier dominé par la règle de la fixation libre du montant du loyer ». Il fait l'objet d'une réglementation spécifique presque entièrement dérogatoire à ce qu'on appelait il y a peu le droit fédéral. Des développements substantiels lui sont consacrés.

On sait la position particulière qu'occupe la Région de Bruxelles-Capitale, « enfermée dans un carcan géographique et administratif pour le moins exigü, ce qui accentue encore la pression sur le foncier, denrée la plus rare ». On sait que « là où la Flandre culmine avec 71 % de propriétaires et la Wallonie avec 66 %, Bruxelles plafonne à moins de 39 % ». C'est peu dire que l'accession à la propriété est un enjeu crucial pour la Région bruxelloise puisqu'elle tire plus de 40 % de ses recettes fiscales propres du droit d'enregistrement. C'est dire toute l'importance, mais aussi les limites des politiques publiques visant à promouvoir l'accès à la propriété.

Connaître le sujet sur le bout des doigts est une chose, le faire partager avec passion en est une autre. La plume de Nicolas



© Fabrice Dor (SPW-DG04)

Bernard est alerte, son style incisif : voici une mine d'or pour les amateurs de droit comparé et une source d'inspiration pour de futurs législateurs dans certains domaines, comme la lutte contre les logements inoccupés.

C'est peu dire que nous attendons avec impatience l'ouvrage qui sera consacré, cette fois, aux politiques publiques du logement en Wallonie, sans doute une fois que les réformes en chantier seront consommées. LT

LES SERVITUDES

par Vincent Defraiteur — Ed. Wolters Kluwer

Autre ouvrage bien pratique, celui que consacre Vincent Defraiteur aux servitudes.

Un rapport de fonds à fonds, des propriétaires différents, une utilité pour le fonds dominant, et voilà la naissance d'une servitude.

Si la particularité de cette matière est marquée avant tout par sa longévité, Vincent Defraiteur apporte ici un éclairage sur l'état actuel du droit, en s'appuyant sur la jurisprudence.

« Derrière les principes et les raisonnements juridiques, il y a des tensions. Tout litige recèle son lot de tensions, mais la servitude s'inscrivant dans un cadre de voisinage, ces tensions revêtent souvent un caractère passionnel exagéré, voire irrationnel. L'enfer, c'est les autres, ou le sous-titre de tout litige portant sur une servitude. En effet, la notion de servitude pose la question de

l'acception de l'autre. Quel prix est-on prêt à payer pour assurer la paix sociale, l'utilité des rapports fonciers, la valorisation de son bien ? Il y a certes un fonds dominant et un fonds servant, mais les deux héritages doivent se concevoir dans un rapport d'équilibre, ou l'institution elle-même prend l'eau, ce qui ne servira l'intérêt d'aucune des parties et sera susceptible de compromettre gravement leur quotidien.

La servitude est une notion utile en droit positif. Une lecture approfondie de la notion, et en particulier une lecture de sa forte diversité, fait comprendre qu'on ne pourrait vivre ensemble sans la notion de servitude, de la même manière que l'on ne peut vivre ensemble sans la notion de politesse ou encore de civilisation. »

Comme le souligne l'auteur dans son avant-propos, « cet ouvrage se veut utile, le maître mot de la servitude ». Bien vu ! LT

¹ Voir à cet égard l'échange de vue entre les responsables des services d'amendes administratives en Région de Bruxelles-Capitale et en Wallonie dans *Les Echos*, 2/2015.

ARCHITECTURE

Guide d'architecture moderne et contemporaine à Liège (1895-2014)

Dir. Sébastien CHARLIER et Thomas MOOR, Bruxelles — Ed. Cellule architecture de la FWB et Mardaga

Guide d'architecture moderne et contemporaine à Mons & Cœur du Hainaut (1885-2015)

Dir. Lamy BEN DJAFFAR et Isabelle DE SMET, Bruxelles — Ed. Cellule architecture de la FWB et Mardaga

Quand le logement public participe au développement de l'architecture en Wallonie (Deuxième partie)

Au lendemain de la Deuxième Guerre mondiale, les localités et quartiers sinistrés sont nombreux et la préoccupation principale des autorités publiques est de reloger la population, à laquelle s'ajoute la nécessité de répondre à l'hébergement particulièrement critique (taudis et cabanes) des Italiens recrutés, dès 1946, pour travailler dans les mines. Plusieurs opérations d'envergure, visant à la construction de logements sociaux, sont initiées un peu partout en Belgique, aidées par la ratification de plusieurs lois en faveur du secteur : loi de Taye (1948) encourageant l'accession à la propriété pour les personnes à revenus modérés, loi Brunfaut instituant un « Fonds national du logement » (1949), loi contre les taudis permettant aux communes de bénéficier de subventions pour acquérir, assainir et construire du logement public (1953).

La conception de « Cité-jardin » développée avant-guerre prédomine largement dans les projets réalisés à l'issue immédiate du conflit. La Cité de Quaregnon (1948-1952) et les trente-trois maisons pour « Vieux-travailleurs » sur



Maisonnettes pour « Vieux travailleurs » (Quaregnon), maître de l'ouvrage « Société des habitations à bon marché de Quaregnon », architectes Jacques Dupuis et Simone Guillissen-Hoa, 1952-1953.

le même site (1952-1953), offrent l'opportunité à leur concepteur, l'architecte Jacques Dupuis, de témoigner de son savoir-faire — de la même manière que la Cité-jardin du Bois de Mons pour l'architecte René Panis (52 maisons et plusieurs dizaines d'appartements), conçue à partir de 1956 et lauréate de plusieurs distinctions, dont le Prix national

du ministère des Travaux publics et de la Reconstruction. À partir de 1949, la Maison Liégeoise édifie le Quartier-jardin de Sainte-Walburge, sur les coteaux au nord de la ville, remarqué pour l'attention que l'architecte Georges Faniel accorde au traitement paysager (murets, soubassements, portique, escaliers, terrasses) de la vingtaine d'immeubles et maisons familiales qui y sont construits. L'année d'avant, le jeune Groupe EGAU (Charles Carlier, Hyacinthe Lhoest et Jules Mozin) remporte, pour le site d'Angleur bombardé pendant la guerre et désigné comme « Chantier national », le Concours national d'architecture initié par le ministère de la Reconstruction, pour un nouveau quartier de 45 maisons mitoyennes, en groupe de 5 ou 6 unités.

L'influence des Congrès internationaux d'architecture moderne (Ciam) auprès des architectes belges, en particulier celui de 1933 où est formulé la Charte d'Athènes, va engendrer des réponses jusque là inédites dans la conception du logement public. Dès 1946, René Panis promeut ses principes dans le plan directeur de la ville de Saint-Ghislain, dont le centre a été dévasté, divisant le territoire en zones réservées aux quatre fonctions : habiter, travailler, circuler et se récréer. De manière spectaculaire et particulièrement convaincante à l'échelle belge, le Groupe EGAU réalise à Liège deux ensembles de construction en hauteur, au Sud et au Nord de la ville, influencés directement par la Cité radieuse de Le Corbusier (Marseille, 1947-1952) et usant des ressources de la préfabrication (éléments de façades) : le complexe de 300 logements à Angleur pour la Société nationale des habitations à bon marché du canton de Grivegnée et environs (1950-1967) et une cité de 1.800 logements à Droixhe pour la Maison liégeoise (1950-1976), dont les architectes sont désignés lauréat à l'issue d'un concours d'architecture.

Dotés d'équipements conçus spécifiquement pour ces nouveaux quartiers (crèche, plaine de jeux, écoles maternelles et primaire, bibliothèque, salle de fêtes, centre de santé, maison de repos, commissariat, square ou parc, cinéma, salle de sport, église), ces immeubles à appartements (studio individuel au six pièces pour 7 à 9 personnes) répondent tous par ailleurs et de manière remarquable à un niveau de confort jusque-là inégalé à cette échelle, y compris dans le logement privé : isolation thermique



Cité de Droixhe (Liège), maître de l'ouvrage « La Maison liégeoise », architectes Groupe E.G.A.U. (Charles Carlier, Hyacinthe Lhoest, Jules Mozin).

Logements de l'avenue Georges Truffaut (1^{re} phase, 1954-1957), au rez-de-chaussée desquels sont intervenus les artistes Pol Bury, Georges Collignon, Jean Rets, Jo Delahaut et Noël Randaxhe.

De 1999 à 2008, Daniel Dethier a réhabilité ces immeubles, en collaboration avec le plasticien Jean Glibert.

et acoustique, chauffage central et eau chaude courante, ascenseurs, parlophones, cuisine équipée, salle de bains, buanderie, vide-ordures, mobilier de rangement intégré, garage à vélos-motos et à poussettes, terrasses (6 m²), toitures-terrasses, etc. À Droixhe, où plusieurs artistes (Pol Bury, Georges Collignon, Jean Rets, Jo Delahaut, Noël Randaxhe) interviennent avec des reliefs abstraits en béton qui singularisent chacun des rez-de-chaussée, le complexe est repéré en Belgique et à l'international, figurant dans le guide américain *The New Architecture of Europe* de 1962, repris dans le premier *Patrimoine monumental de la Belgique* (1974) et identifié par le grand critique d'architecture belge Geert Bekaert, comme « l'approche la plus ambitieuse d'un complexe d'habitations compact dans les années 1950 ».

Thomas Moor, Historien, chargé de la promotion et diffusion culturelle à la Cellule architecture de la Fédération Wallonie-Bruxelles (suite dans le prochain numéro)

¹ La première partie de cette recension est parue dans *les Échos du Logement* 3-2015.



Ancrée dans le paysage liégeois depuis 2008, l'asbl urbAgora se donne comme objectif d'être un lieu de mise en débat des questions urbaines au sein de l'agglomération liégeoise. Considérant que le débat s'accorde avec la militance, l'asbl n'a pas ménagé ses efforts pour faire entendre sa voix en faveur du développement du transport en commun, de la formation d'espaces publics de qualité, de la densification de la ville, de la lutte contre l'étalement urbain, du droit au logement, de la création architecturale ou de la valorisation du patrimoine qu'il soit plus ou moins ancien, ...

Après avoir publié pendant plusieurs années un « webzine » (« *Le Chaînon manquant* »), l'asbl a décidé de prolonger son action par l'édition d'une revue « papier ». La revue « *Dérivations* » se donne pour objectif de constituer un espace de débat dans la sphère liégeoise, non seulement sur les questions urbaines, mais aussi sur le devenir de Liège, de ses habitants, et de sa région en général. C'est un lieu où les arguments trouvent à se confronter et à ce titre, les pages sont ouvertes aux contributions issues de toutes les sensibilités démocratiques qui souhaiteront s'y exprimer.

La revue souhaite également documenter les grandes questions urbaines liégeoises, pour donner aux lecteurs des clés de lecture sur des enjeux qui touchent au devenir commun et qui sont parfois bien peu lisibles. Ce rôle sera joué par l'analyse — sociologique, urbanistique, éco-

nomique, historique, ... — ou par la prospective, mais aussi en multipliant les regards sur la ville. A ce titre, des formes d'écriture littéraires, le dessin ou la photographie trouveront place dans ses pages, ainsi que des angles de vue ou des choix de sujets originaux et non traités dans les médias traditionnels.

Le premier numéro (Septembre 2015) de cette revue semestrielle compte pas moins de 175 pages. Il consacre un dossier richement documenté au devenir de la Place Cockerill, lieu névralgique de la Cité ardente. Cet espace central, longé par la Meuse, est bordé par l'Université et se situe au croisement de plusieurs quartiers historiques. Surtout, il s'agit du point de départ de la « Passerelle » qui relie le Centre à l'Île d'Outremeuse. Au cœur d'une série de projets urbanistiques qui peinent à se concrétiser (la réaffectation de l'ancienne « grand Poste » engendrant la création d'un parking souterrain, le réaménagement de ses abords, ...), la Place Cockerill constitue un sujet de prédilection pour une série d'experts au profit d'un débat pour un urbanisme de qualité et à taille humaine, et ce avant qu'il ne soit trop tard (entendez par là : avant que les susdits projets ne soient mis en chantier).

A l'instar de la revue que vous tenez entre les mains, les approches se veulent variées tant au niveau de l'angle d'analyse que de la forme. Se côtoient des articles assez

techniques qui ne craignent pas d'employer la terminologie consacrée et des articles plus « accessibles » aux non-initiés.

La question du logement est notamment abordée au travers d'un article consacré à la réaffectation de l'îlot de la Caserne Léopold à Mons, preuve s'il en est que le débat liégeois peut se nourrir ailleurs qu'en bord de Meuse... Celles et ceux qui souhaiteraient prolonger la réflexion du précédent numéro des *Echos du Logement* consacré à la mixité sociale liront avec intérêt l'article de Jérémie Frontin intitulé « *A qui s'adresse la ville contemporaine* ». L'auteur nous y met en garde contre la gentrification qui « *s'insinue profondément dans nos sociétés et fait croire qu'elle constitue l'unique solution pour porter la ville vers de nouveaux cieux* ».

Précisons enfin que « *Dérivations* », dont le deuxième numéro (consacré notamment au rapport entre Liège et son université) vient de sortir, s'appuie financièrement essentiellement sur les bénéfices issus de la vente par abonnement. Toutes les informations sur les différentes formules d'abonnement, mais également sur les sommaires complets, sont accessibles sur son site. SF (avec informations publiées sur le site <http://derivations.be>)



SOCIÉTÉ

Incertaines demeures
Enquête sur l'habitat précaire
par Gaspard LION — Ed. Bayard, Paris, 2015

Tente, cabane, caravane ou mobile home : l'habitat précaire ou la zone grise du mal-logement

Sébastien a un parcours résidentiel qui semble peu ordinaire, chaotique, fait d'allers-retours de squats en chambres meublées, d'hébergements temporaires en vies à la rue. Et puis un jour, il a décidé de « se fixer », d'avoir un endroit à lui, pour « être libre » et « s'affranchir de tous les horaires et contraintes des maisons d'accueil ». Il a planté d'abord un bout de toile dans les bois, puis construit son propre logement. Pour l'avoir visité, c'est un abri de bric et de broc, avec des matériaux récupérés sur des chantiers, la nuit, à la maraude. Quand je croise Sébastien dans la rue, il me dit qu'il est heureux d'être propriétaire, même si les hivers sont parfois rudes. Il crâne certainement, il donne peut-être le change. Allez savoir...

On identifie sans peine les causes structurelles de cet habitat de fortune, qui traverse les siècles.

Le logement a un coût qui pèse lourdement dans le budget des ménages, avec en arrière-fond un contexte de vulnérabilité et de précarisation sur le marché de l'emploi. L'offre a du mal à s'ajuster à la demande. La construction de logements sociaux demeure dramatiquement insuffisante. L'accession à la propriété est sélective de par les ressources financières qu'elle mobilise.

Il n'est d'ailleurs pas anodin que des formules, comme la colocation, aient le vent en poupe.

Au-delà des charmes d'une vie communautaire et du prolongement d'une vie étudiante, de quoi la colocation est-elle le nom, si ce n'est en partie de la crise du logement et des revenus ?

Coincés entre une accession à la propriété impossible et la longueur de la file d'attente pour pouvoir accéder enfin à un logement social, certains, par nécessité ou par choix, souvent contraint, investissent « la zone grise du mal-logement ».

Ils construisent, aménagent, s'installent dans les bois, élisent domicile dans les campings, installent leurs tentes dans les centres-villes ou aux abords des autoroutes.

On connaît mal ces habitants. Nous les côtoyons sans les voir. Ils se rappellent à nous quand arrivent les premiers froids.

Pourtant, « ces habitants pas comme les autres vivent parfois depuis des années dans ces lieux où ils cherchent à préserver leur dignité, se réappropriant leurs conditions d'existence, malgré les contraintes matérielles et les menaces d'expulsion. »

On peut y voir le signe de la résurgence de poches atomisées de pauvreté ou la signature d'un certain échec des politiques publiques pour loger tout le monde.

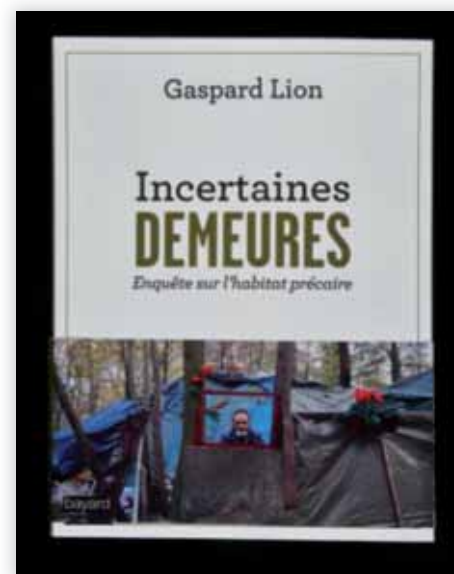
Ce serait céder à un étiquetage facile, alors que la réalité est plurielle.

« Les discours surplombant et misérabilistes qui font de ces habitants des êtres absolument démunis de tout, y compris de la joie de vivre, masquent trop ce qui se passe dans ces espaces aux marges des villes. Et en même temps, ces situations ne prennent sens qu'une fois resituées vis-à-vis de la privation de logement dans laquelle elles s'enracinent, dans un contexte économique contraignant pour les fractions les plus dominées des classes populaires. »

Du reste, tirant les leçons urbaines de la « jungle » de Calais, l'architecte Cyrille Hanappe rappelle que « le théoricien Aldo Rossi définit l'architecture de la ville par ses trois permanences : le viaire, les monuments et les typologies d'habitat. Ces trois éléments », explique-t-il, « se sont fixés dans la jungle dès le début de son existence ». On y retrouve « des invariants qui définissent les villes du monde entier ». Ainsi « les sentes sont devenues des chemins, puis des rues définissant un plan qui n'a jamais changé dans son tracé. Les églises et les mosquées ont grandi, se sont solidifiées et embellies. Sont apparus les écoles, le théâtre, les bibliothèques, les restaurants et les boutiques, et la fameuse boîte de nuit. Quant aux habitants, ils se sont définis au cours du temps, au croisement des cultures d'origine des habitants, des matériaux disponibles et des apports des différents groupes de bénévoles et des associations ». Les manières « de concevoir, de construire et de vivre les habitats sont marquées par les cultures d'origine qui définissent à chaque fois des typologies différentes : tous ont inventé des architectures, des modes d'habiter spécifiques, liés à leurs définitions et à leurs modes de vie ensemble »¹.

Gaspard Lion s'est immergé dans les bois, rues et campings de la région parisienne au plus près des habitants de ces lieux peu ordinaires.

« Ce n'est ainsi que l'on comprend que, finalement, ces habitants se sont créés une place et un chez-soi et que cette place en vient à être préférée à d'autres dans un contexte économique détérioré et de privation de logement, malgré



les contraintes, le stigmatisme et les menaces d'expulsion qui se concrétisent fréquemment. C'est aussi de cette manière que l'on parvient à cerner le rôle des contextes politiques et la façon dont, en évoluant, ils infléchissent les possibilités de détourner ces espaces publics à des fins d'habitation. »

Ce constat est à la fois stimulant et déroutant.

Drôle de paradoxe que d'écrire ces lignes au moment où la grande messe de l'habitat bat son plein, avec ses constructions formatées et ses nouvelles avancées technologiques. Il en faut pour tous les goûts, tous les rêves et toutes les bourses.

L'habitat précaire interroge notre façon traditionnelle de concevoir ce qu'est « l'habiter » et « l'habitable ».

Dans une perspective dynamique, faite de continuum et de ruptures dans les trajectoires et lieux de vie successifs des individus, sans verser dans l'angélisme, l'habitat précaire met à l'épreuve les normes de confort, de besoins et même des catégories bien établies telles que l'indignité, l'indécence, l'insalubre ou l'inhabitable.

C'est enfoncer une porte ouverte que de dire qu'habiter dépasse « les quatre murs des intérieurs domestiques ».

Aux yeux de Sébastien, sa cabane, construire de bric et de broc, c'est son « chez-soi ».

Dès lors, ne pas reconnaître ce « chez-soi », c'est dénier à Sébastien sa capacité à évaluer ce qui est adapté ou inadapté à sa situation, au vu de sa chance objective de retrouver un logement.

Habiter pour Sébastien est un acte « où se nouent des relations avec un environnement social et matériel » et une « manière de s'affirmer en tant que sujet politique autonome à part entière ».

¹ Libération, 7 mars 2016.

A l'occasion de la nouvelle édition de son livre-enquête sur les logements insalubres², Joyce Sorman s'est rendue dans le campement du Boulevard Ney à Paris, avant qu'il ne soit évacué le 3 février 2016. Elle relate qu'une association *Les bâtisseurs de cabanes*, créée par des habitants du bidonville, avait « déposé à la Mairie de Paris un projet inédit et inventif : elle propose, sur un terrain qui serait mis à sa disposition, d'édifier de petites maisons modulaires, une soixantaine de logements familiaux, démontables et transportables. Ce sont les habitants du bidonville eux-mêmes — des charpentiers, des forestiers — qui participeraient pour une grande part à la construction de ces maisonnettes écologiques en bois, paille et chanvre »³.

Toléré du bout des lèvres dans certaines limites, quand il n'est pas pourchassé, voire démolit, l'habitat précaire est rarement reconnu par les pouvoirs publics. Doit-il l'être d'ailleurs sous peine de mener à des dérives incontrôlables ?

L'habitat précaire est pour Gaspard Lion « une forme d'infra-politique, de lutte et de résistance discrète pour la mise en œuvre d'un droit au logement que la société ne permet pas de satisfaire ».

Une des limites du travail social auprès des personnes qui cherchent à se loger ou qui veulent quitter le circuit de l'hébergement ou du logement de transit est le manque de solutions structurelles à long terme, salubre et bon marché dans les filières traditionnelles du logement.

La construction massive de logements financièrement accessibles est urgente : chacun en conviendra.

Les moyens financiers faisant défaut, la livraison de ces logements se fera attendre.

« Tout se passe comme si l'Etat avait abandonné tout projet de régulation globale de l'offre de logements pour se contenter de colmater les brèches ».

Il n'est donc pas inattendu de trouver sous la plume de Gaspard Lion la défense d'un droit à l'habitat choisi, permettant à chacun de « déterminer le caractère décent ou non de son habitat, selon ses besoins et alternatives en présence ».

Droit au logement, droit à l'habitat choisi, à chacun son habitat selon ses moyens ? LT

Précarité, vieillissement et isolement : petits bouts d'une vie ordinaire

Il échappe aux enquêtes et passe à travers les grilles de lecture savantes.

Henri est un « reclus ». « Il s'agit en général de personnes qui ont de grandes difficultés de mobilité individuelle, souvent en raison de problèmes de vieillissement ou d'un handicap physique, voire en raison de profondes difficultés sociales. Leur lien avec l'extérieur se résume en général à la venue au domicile de la famille ou d'une aide à la personne. Les déplacements vers l'extérieur se limitent

à de rares déplacements accompagnés dans une proximité souvent très immédiate. »⁴

Au fil des ans, le logement de Henri était devenu précaire, dangereux, entretenu tant que bien mal. Un véritable bric-à-brac. C'était le cadet de ses soucis à Henri : il s'était recentré sur l'essentiel. LT



Le cours de la vie d'Henri s'est joué à deux moments. La Guerre a interrompu des études prometteuses et a bloqué l'ascenseur social qui allait sans doute lui permettre d'avoir un autre destin. Puis il y eut au début des années '50 le décès de sa maman, inconsolable après le départ d'une enfant. Cette absence, il la regrette tous les jours. Il en a presque les larmes aux yeux. Et si. ...



Aujourd'hui, le village a bien changé. « La moitié des habitants sont des étrangers ». Traduisez : ce ne sont plus des gens de souche, on ne les connaît plus. Henri est la mémoire de l'ancien temps, celui d'avant la télévision, internet et les réseaux sociaux. Ce temps béni, où tout le monde avait un surnom « le blanc », « le machéré », « le fougner »... Le soir, on s'asseyait sur la pierre de porte avec ses voisins « po tchaffi ». Il se plaisait à rappeler qu'il était maintenant sur le podium des plus anciens du village, qu'il comptait bien faire la nique à celles qui le précédaient.



Henri a eu une fin de vie difficile : un véritable parcours du combattant. C'est dur quand la tête carbure à plein tube, mais que le physique ne suit plus. « On ne devrait pas vivre aussi vieux ; qu'est-ce qu'on fait encore sur terre ? ». Les dimanches gris et pluvieux, il broyait du noir, une oreille branchée en continu sur Vlvacité. « Un comble pour un reclus », aurait-il dit.



Mais ce qui le maintenait en vie, c'est quelques contacts privilégiés, on le devinera trop rares à ses yeux, et puis, et surtout, une insatiable curiosité. Henri a pris la poudre d'escampette sans crier gare. Pour sûr, s'il y a un Paradis, il aura retrouvé sa maman et sans doute un bistrot crado où tous les copains sont réunis pour l'éternité autour d'une Pils. Le bistrot, « c'est convivial », on oublie le reste, on brasse les souvenirs, on refait le monde. Et puis le lendemain, on a la gueule de bois.

2 Joyce Sorman, *L'inhabitable*, L'Arbalète/Gallimard, 2016.

3 *Les Inrockuptibles*, 1^{er} mars 2016.

4 Rodolphe Dodier, « Modes d'habiter périurbains et intégration sociale et urbaine », *EspacesTemps.net*, 06 mai 2013.

PATRIMOINE

Ceci n'est pas que du patrimoine
Collection « les bijoux de famille »
Ed. Méta-Morphosis, 2016

À la découverte de notre patrimoine industriel : « Oublier le passé serait nier son présent et ne pas croire en son avenir »

Non loin de Liège se dresse un vestige de ce qui était un fleuron de notre industrie : le Hasard de Cheratte. Non loin de ce vestige vivent encore les familles des mineurs qui y ont travaillé. La mémoire de ces lieux et de ces hommes ne pouvaient pas disparaître. Un photographe, des artistes venant d'horizons aussi divers que le street art, la bande dessinée ou l'urban sketching ont été mobilisés pour que cette aventure humaine prenne forme.

Méta-Morphosis est d'abord un concept, avant de devenir une ASBL, qui veut conjuguer le patrimoine à tous les temps, du passé au futur. Cécile Kinet, qui est architecte, a participé à cette aventure.

Comment est née l'idée de consacrer un ouvrage au site du Hasard à Cheratte ?

Méta-Morphosis : Ce site est tout simplement envoûtant. Quel que soient l'horizon, l'origine ou les attentes, l'ancien site minier du Hasard et son environnement emprisonnent dans leur toile quiconque s'en approche. Franck Depaïfve et Axel, journalistes et photographes de profession, ont rejoint la liste des heureuses victimes. C'est au détour d'une sortie manquée que l'improbable et fier produit du XIX^e siècle leur est révélé. Comme d'autres urbexers avant eux, armés de leurs appareils photo, ils sont partis à l'assaut de l'impre-

nable place forte neo-médiévale. Un premier contact avec quelques riverains, un accès officiel sous le bras (!) et déjà un projet se dessinait dans leur esprit. Cependant, l'idée de relayer l'appel du Hasard s'est réellement imposée dès la rencontre avec un ancien mineur. Le témoignage bouleversant et l'intensité de l'échange devaient trouver un écho. Longtemps oubliés et trop souvent victimisés, ces hommes et leurs proches ont pourtant un message fort à transmettre à toutes les générations.

D'abord réticents, les anciens mineurs se sont ensuite volontiers prêtés à l'exercice du témoignage, à l'évocation de leur passé. Ils ont même finalement accepté d'être immortalisés et distingués sous l'objectif de l'immense portraitiste français Roméo Ballancourt.

Afin de parvenir à leur fin, les deux complices ont sollicité la participation de partenaires peu communs. Contre toute attente, le projet a retenu l'attention de l'UNESCO, du Google Cultural Institute et de bien d'autres acteurs régionaux, nationaux et internationaux. La volonté de faire revivre l'ensemble architectural, son quartier et ses gardiens s'est imposée comme une évidence.

C'est ainsi que l'asbl Méta-Morphosis, co-fondée en 2015 par Franck et Axel, reçoit comme missions et valeurs la sauvegarde de la mémoire des lieux, la préservation de la

fierté des Hommes et la promotion du patrimoine industriel européen par le biais d'outils multimédias. Leur devise : « L'art pour sauvegarder la mémoire des lieux et préserver la fierté des Hommes »

Dans cette optique, des artistes de tous bords, de toute influence — sur le devant de la scène ou encore en coulisses — sont impliqués afin d'extraire la quintessence des sites parcourus.

L'asbl accompagne les pouvoirs locaux dans le développement de stratégie de communication globale visant à valoriser le foncier existant et, dans l'implication des populations locales dans une dynamique intergénérationnelle et interculturelle.

Méta-Morphosis résume le projet du Hasard en ces quelques phrases : « Des hommes, des lieux, des outils et des logos comme autant d'univers pour illustrer notre démarche. Parvenir à esthétiser toute la poésie d'un lieu abandonné, aller à la rencontre des ouvriers, mineurs et métallurgistes. Leur donner la parole pour raconter leur Histoire, leurs histoires. Capturer les visages de ces anonymes, indispensables acteurs de la vie des usines ou des mines pour lesquelles ils ont souvent tout sacrifié. Laisser aux générations futures un témoignage de ce qui fut, pendant plusieurs générations, la fierté d'une ville, d'une région ou d'une nation et le quotidien de leurs anciens. Pour finir, expliquer aux descendants de l'immigration comment leurs fiers grands-parents ont participé à la construction de l'Europe. »

Première escale de la collection « Les bijoux de famille », Cheratte catalyse une nouvelle énergie : des projets prennent forme avec la population et les pouvoirs locaux. Des hommes, des femmes, des enfants, c'est cela aussi le Patrimoine : l'art de transmettre avec les générations¹.



¹ On peut suivre ces projets en cliquant sur www.meta-morphosis.org et sur les réseaux sociaux <https://www.facebook.com/metamorphosis.org/>.

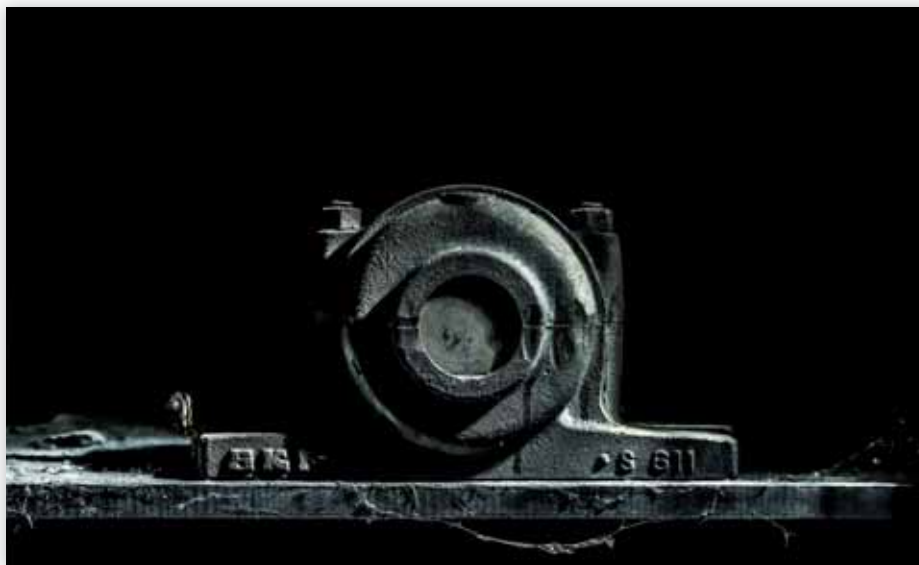


Photo Méta-Morphosis

Dans quel cadre général et à quel moment de l'histoire de l'architecture s'inscrit le Hasard de Cheratte ?

Cécile Kinet : Il faut d'abord rappeler que le XIX^e est un siècle de bouleversements socio-économiques. L'artisanat s'efface brusquement au profit de l'industrialisation et du fonctionnalisme qu'elle implique. À l'origine, les hommes travaillent la terre afin de nourrir une minorité habitant des cités aux dimensions restreintes par des fortifications. Au XIX^e, ce rapport entre la campagne et la ville change irrémédiablement. Les populations des campagnes ne peuvent plus subvenir à leurs besoins de manière autonome et, en quête de revenus, délaissent les centres ruraux, s'agglutinent à proximité des usines et au cœur des villes.

Malgré la disparition des murailles, des remparts moraux subsistent. Un cercle invisible définit toujours les limites urbaines. Au bord de l'explosion sociale et sanitaire, des urbanistes, tel Hausmann, lacèrent les centres historiques à coups de grands boulevards. Les populations pauvres et ouvrières sont poussées à la périphérie et une nouvelle notion urbanistique voit le jour : la banlieue.

Autrefois privilège des aristocrates, des grands bourgeois et autres citadins fortunés, la banlieue devient un cauchemar socio-économique et urbanistique. Elle se développe au hasard, ignore la mobilité, les nécessités sanitaires et l'esthétique. La banlieue transpose la maladie du cœur des villes. Alignement de maisons où la nature a été saccagée par les lotisseurs, la banlieue perd ses propriétés d'isolement et son caractère campagnard.

Cette situation sensibilise de nombreux urbanistes qui souhaitent restaurer la qualité de vie et celle des logements en banlieue. Ainsi, en réaction à la prolifération pavillonnaire, les premières cités-satellites et cités-jardins voient le jour.

Réservée à une frange plus aisée de la population, la banlieue-jardin est à distinguer de la cité-jardin ouvrière rationnelle et paternaliste. Celle-ci concentre des travailleurs, généralement d'une même entreprise au sein d'un vaste espace verdurisé et accessible par un réseau interne de voies piétonnes et automobiles. Les logements sont groupés par lots de 2, 3 ou plusieurs bâtiments habituellement de plain-pied. Chaque maison est agrémentée d'un jardin/potager individuel. Une pelouse ou un parterre orne la zone de retrait située à l'avant du bâtiment. Cette nouvelle vision de l'urbanisme, importée d'Angleterre, concilie le fonctionnel et le naturalisme. Un surprenant exemple de cité-jardin ouvrière se trouve à Cheratte, face au site minier du Hasard.

Au XIX^e siècle, l'architecte est avant tout un artiste et un constructeur de monuments (cathédrales, édifices civils, etc.). Jusqu'au alentours de 1925, il se complait toujours dans une nostalgie culturelle en plagiant les styles grecs, gothiques, renaissance, etc. L'enseignement de l'architecture ne prépare pas aux changements qu'impliquent l'avènement de la société industrielle et ses corollaires : la naissance du prolétariat urbain, la crise du logement, les nouvelles fonctions et programmes (industries, écoles, hôpitaux, routes, voies ferrées, gares, bureaux, etc.). Face à tant de nouveauté et en manque d'inspiration, les acteurs du XIX^e siècle, mal équipés et dépourvus, emprisonnent un monde neuf dans les standards du passé.

Théophile Gautier, romancier, poète et critique d'art du XIX^e siècle, prendra conscience des changements de la société et prophétisera le renouveau de l'architecture en ces mots : « L'humanité produira une architecture nouvelle, sortant de son époque, exactement au moment où l'on pourra utiliser les nouvelles méthodes créées par l'industrie qui vient de naître. » Les apôtres de ce changement ne se manifesteront qu'au XX^e siècle à travers Frank Lloyd Wright, Tony Garnier, Adolf Loos, Peter Berhens, etc.

Quel regard l'architecte, que vous êtes, pose sur la préservation à notre époque d'un tel site ?

Cécile Kinet : Afin de répondre à cette vaste question, je vous propose de remettre les choses en perspectives. Tout commence dès que l'Humanité, prenant conscience de l'espace et du temps, a compris la nécessité de préserver son savoir. Au fil des millénaires, le feu, l'agriculture, l'écriture, l'architecture, la Sciences, etc. ont été transmis sur divers supports afin que les générations puissent appréhender le futur et construire, au sens large du terme, avec les bons outils. Ainsi, la notion de « préservation », intimement liée au savoir, à de tout temps participé aux fondations du monde de demain.

Aujourd'hui, j'ai le sentiment que notre époque étouffe. Et pourtant, la créativité et le dynamisme ne nous font pas défaut. Des artistes, des innovateurs, des découvreurs, de brillants scientifiques, des philosophes ou encore des humanistes sont présents aux 4 coins de la planète. Mais, alors que nous disposons du savoir (des moyens technologiques exceptionnels, des facilités de communication et de transport, etc.), les décideurs abdiquent hélas trop souvent au nom de valeurs strictement économiques. Ce système étouffe les sociétés du monde et le savoir n'est désormais plus le bien commun de l'Humanité.

À la vue de ce constat, la préservation me semble une valeur essentielle. Mais à quel titre, pour et avec qui, pourquoi, pour quand ? Cette notion implique de dresser un état des lieux de nos sociétés, de ses besoins et de ses lacunes. À son échelle, le site du Hasard à Cheratte constitue une des nombreuses formes du savoir. Ce monument incarne une dimension immatérielle : la mémoire.

Privé de contexte, ce lieu désaffecté est isolé et n'a plus de raison de vivre. Le site du Hasard et tous les lieux similaires qui ont accueilli les activités humaines, appartiennent au passé. Et pourtant, qualifier l'espace, répondre à un programme et porter le message d'une époque, telle a toujours été la vocation des organismes construits par l'homme. Dans ma vision, il est impératif de préserver afin de transmettre le savoir aux générations futures via tous les canaux possibles.

Quel avenir donner idéalement à ce site ?

Cécile Kinet : La position stratégique de Cheratte permet de rêver à l'élaboration d'un projet de grande envergure garantissant un impact interrégional, voir carrément international.

À mon sens, le plus bel exemple dont il faut s'inspirer se situe à Duisburg, en Allemagne. Le Landschaftspark² concrétise une vision idéale de la requalification du site et de son environnement.

L'ancien site métallurgique se développe suivant 3 grands axes.



Un ancien mineur, Avelino (photo de Roméo Ballancourt pour Méta-Morphosis)

Tout d'abord, un parc naturel préservant la flore et la faune, et proposant, par exemple, des circuits de promenade à pied et à vélo, des zones de détente et de jeux, une architecture paysagère.

Ensuite un centre de sport loisirs proposant des activités aussi diverses que la plongée, l'escalade, un parcours aventure, de la randonnée sportive, des visites guidées par des anciens métallurgistes, un parcours en train dans une locomotive des années '50, des hôtels, des restaurants, des bars, etc.

Enfin une place est réservée à l'événementiel et à la culture (dégustation annuelle des vins par les producteurs de la région, présentation d'avant-premières, salon HistoriCar, Biker party (course de vélo alpin), cinéma de plein air, la nuit de l'Héritage Industriel, le Piano Festival, illumination nocturne du site industriel, etc.).

Transposé à Cheratte, en ayant pris soin de réhabiliter une gare ferroviaire, le programme pourrait s'articuler comme suit :

- l'eau : la darse réhabilitée en port de plaisance pour les bateaux de tourisme et point de départ de ballades sur la Meuse (Maastricht — Liège), centre aquanautique (planche à voile, aviron, etc)
- centre de sport/loisirs : VTT de descente, spéléologie, plongée, escalade, parcours aventure, hôtels (Château de Sarolea ? !) et restaurants (dont un restaurant dédiés aux cuisines locales : turque, marocaine, italienne, etc)
- événementiel & culturel : promotion du cinéma francophone et belge, avant-premières, centre technologique, illumination nocturne du site industriel, festivals et salons en tout genre, etc

Les possibilités sont vastes. Inspirons-nous de nos dynamiques voisins hollandais et allemands qui requalifient leur

patrimoine et leur territoire en fonction des besoins de leurs sociétés.

D'autres publications en projet ?

Méta-Morphosis : Deux nouvelles publications sont prévues pour septembre 2016.

Dans la collection « les bijoux de famille » une seconde escale est prévue. Elle s'intitulera « Jules Verne et les bijoux industriels de Verviers. »

Les premières formes d'industries apparaissent dans la région de Verviers à partir du XIV^e siècle. Si l'industrie sidérurgique est la première à se développer, c'est bien l'industrie drapière qui va apporter à Verviers richesse et prospérité. Le processus de mécanisation de l'industrie textile s'amorce en 1799 avec l'arrivée du technicien anglais William Cockerill, engagé par les grands drapiers Simonis et Biolley. Cinq ans plus tard, des milliers de machines, œuvres d'une vingtaine de fabricants de la région, sont mises sur le marché. Le 26 novembre 1887, Jules Verne tient une conférence à Verviers, 14 ans après le début de la grande crise industrielle.

Verviers possède l'une des plus exceptionnelles collections de machines liées à l'industrie lainière. 80 d'entre elles sont conservées dans la partie historique des usines Traitex, l'un des leaders mondiaux du secteur. Ces machines sont entretenues par une poignée de passionnées qui connaissent toutes les petites histoires qui ont fait l'Histoire de la laine et de Verviers.

L'univers des machines est intimement lié à celui de Jules Verne et, par extension, à celui du mouvement à succès, le steampunk. Nous avons été à la rencontre des plus grands artistes dessinateurs, sculpteurs et animateurs pour qu'ils imaginent la ville et ses hommes dans le monde où le pétrole et le plastique n'auraient pas été découverts, sorte d'uchronie de la Belgique industrielle de la fin du XIX^e siècle, à l'époque où la Wallonie était le poumon économique de l'Europe (!).

La Vesdre lavait la laine du monde entier. La laine et le coton étaient importés, parfois de très loin. Les graines qu'ils contenaient étaient libérées et s'implantaient naturellement en bord de rivière. « Roseau du Japon », « Berce du Caucase » ou « Peste d'eau » font partie de l'inventaire botanique post-industriel.

Poursuivant son recensement des sites industriels qui ont fait la fierté de la Belgique, Méta-Morphosis va entraîner le lecteur dans une aventure où les machines sont autant de témoin du riche passé industriel de Verviers. De la mécanique aux hommes qui l'entretenaient, des moutons aux plantes exotiques, les enfants spirituels de Jules Verne nous ouvrent les portes d'un Patrimoine exceptionnel et nous rappellent la richesse de la filière de la laine. »

Premier ouvrage de la collection « Luites — illustrations de conquêtes », Méta-Morphosis invitera à découvrir l'histoire

artistique d'un emblématique syndicat belge, la Fédération Générale du Travail de Belgique (FGTB).

Gilles Deleuze a écrit : « Créer c'est résister ». On le sait, aucune lutte n'a abouti, aucun combat n'a réussi à fédérer des sympathisants sans avoir fait l'objet d'une illustration : affiches et tracts sont les armes populaires qui ont participé aux conquêtes sociales.

Ainsi, de manière simple et percutante, des générations d'artistes ont tenté de convaincre avec leur Art, leur sensibilité et leurs convictions sur des thèmes encore actuels : femmes, santé, pension, durée de travail... Néanmoins, cette union sacrée entre syndicats et artistes a peu à peu laissé la place aux agences de communication et aux graphistes.

En parallèle, les nouvelles générations utilisent les bombes de peintures directement sur les murs, l'affiche syndicale n'est plus leur support d'expression. Les toiles de street-art remplacent les affiches et les œuvres de certains s'arrachent dans les plus prestigieuses galeries de Londres, New-York et Paris, continuant cependant à véhiculer des idées fortes de résistance au système en place.

Cet ouvrage se déclinera autour de deux questions.

Comment ont été illustrés les combats d'hier qui ont permis nos conquêtes sociales ? Qui étaient les artistes, peintres et dessinateurs ?

Quels seront les combats en 2036 quand nous fêterons les 100 ans des congés payés et de la semaine de 40 h ? Nous avons demandé à des street-artistes, dessinateurs, romanciers et réalisateurs d'imaginer les luttes de demain et de les illustrer.

Du pavé au poing levé, de l'usine à la rue, la FGTB est le premier syndicat à nous avoir ouvert les portes de son histoire artistique.

Au XIX^e siècle, avec l'extraordinaire expansion industrielle que connaît la Belgique, la classe ouvrière est précipitée vers une pauvreté extrême. Les conditions de travail sont misérables et la survie devient une lutte.

Avant 1887, il n'existe quasi aucune législation sur le travail. Un ouvrier sur trois travaille 12 h par jour et le repos dominical n'est pas généralisé. Les salaires sont misérables, et celui qui ne peut travailler pour cause de maladie, d'accident de travail ou de vieillesse, ne dispose d'aucune protection. L'analphabétisme est généralisé et l'instruction non obligatoire. Le syndicalisme est considéré comme antisocial et la grève sévèrement réprimée.

D'autres aventures sont également en cours de préparation. Méta-Morphosis vous présente le patrimoine comme vous ne l'avez jamais vu.

Propos recueillis par LT



ÉTAT DU LOGEMENT EN WALLONIE : LES CHIFFRES-CLÉS 2015

Par Marie-Noëlle ANFRIE*

La deuxième édition des Chiffres clés du logement, réalisée par le Centre d'Études en Habitat Durable (CEHD), est parue. Cette publication s'adresse tant aux décideurs, qu'aux professionnels du secteur du logement ou qu'aux citoyens. Son objectif est de dresser un état des lieux du logement en Wallonie à travers sept angles d'approche :

- la démographie, permettant d'évaluer les besoins en logements ;
- la description du parc de logements ;

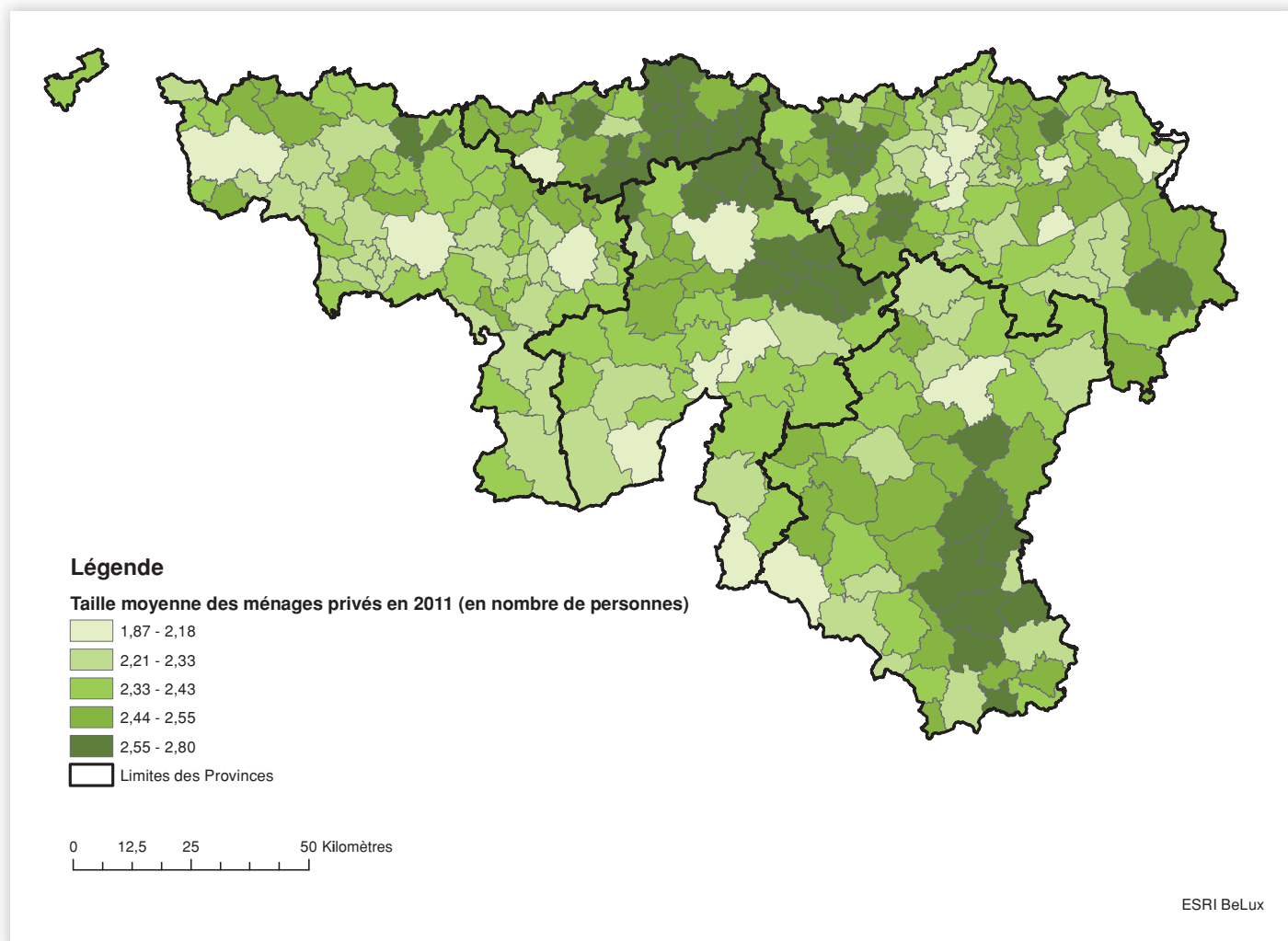
- l'évaluation de la production de logements ;
- la présentation du marché du logement ou plutôt des marchés du logement, la publication s'intéressant tant au marché acquisitif qu'au marché locatif ;
- le financement du logement à travers les prêts hypothécaires et notamment les prêts hypothécaires sociaux ;
- les dimensions sociales de l'habitat en Wallonie, c'est-à-dire l'observation des différences en matière de logement selon le genre, l'âge ou le handicap des personnes concernées ;
- et enfin, le budget public consacré au logement.

L'édition 2015 a bénéficié des échanges menés dans le cadre du « Pôle Logement » qui réunit depuis 2014 le Conseil supérieur du Logement, le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie (FLW), le SPW-DGO4, la Société wallonne du Crédit social (SWCS) et la Société wallonne du Logement (SWL). Grâce à cette collaboration, les données présentées dans cette édition ont pu être étoffées et les analyses approfondies par rapport à l'édition précédente. Il a ainsi été possible de présenter certains indicateurs à l'échelle de la commune alors que, dans la précédente édition, la province était l'échelle d'analyse la plus fine.

Notons enfin que les Chiffres-clés du logement 2015 tirent profit des données du Censur 2011, parues fin 2014, pour

* Géographe, chargée de recherche au Centre d'Études en Habitat Durable

Carte 1 : Taille moyenne des ménages privés en 2011 (en nombre de personnes)



Source : Censur 2011

Calcul et cartographie : CEHD – Détermination des classes selon la méthode des seuils naturels (méthode de Jenks)

Champ : Ensemble des ménages privés wallons au 01.01.2011

ce qui concerne l'analyse des tendances démographiques. Le Censur remplace les recensements de la population réalisés autrefois par l'Institut National de Statistiques (INS).

Nous présentons ci-après les principales constatations qui ressortent des chiffres-clés 2015.

DÉMOGRAPHIE : UNE HAUSSE DES BESOINS EN PETITS LOGEMENTS

Les évolutions démographiques sont importantes à prendre en compte dans une politique du logement dans la mesure où elles déterminent le nombre et le type de logements nécessaires.

Selon les résultats du Censur 2011, il apparaît que le nombre de ménages privés¹ augmente en Wallonie. On dénombre ainsi 1 526 693 ménages en Wallonie en 2011 contre 1 400 654 en 2001. Concomitamment, la taille moyenne des ménages privés wallons diminue. En 2011, elle était de 2,32 personnes par ménages. Cette diminution de la taille moyenne des ménages est due à l'augmentation très importante des personnes vivant seules. Ainsi, entre 1970 et 2011, la part des ménages privés d'une seule personne est passée de 20 % à 35 %. Sur la même période, la part des ménages de deux personnes est restée stable (30 %) tandis que la part des ménages de trois personnes ou plus a diminué, passant de 50 % à 35 %. Selon les prévisions du Bureau fédéral du Plan, cette tendance à l'augmentation des petits ménages devrait perdurer jusqu'en 2060. La proportion des ménages privés d'une personne devrait atteindre 39,3 % en 2030 et 43,9 % en 2060.

La taille moyenne des ménages privés n'est pas uniforme sur l'ensemble du territoire wallon (cf. Carte 1). Ainsi, cette taille moyenne est plus élevée (entre 2,55 et 2,80 personnes par ménage) en Brabant wallon, dans le nord-ouest de la province de Namur et dans le sud-est de la province de Luxembourg). À l'inverse, la taille moyenne des ménages est plus faible dans les principales villes wallonnes telles que Mons, Charleroi, Namur, Liège et son agglomération, où elle se situe entre 1,87 et 2,18 personnes par ménage. Ces différences sont à relier aux types de ménages majoritaires dans ces différentes zones. Ainsi, les zones où la taille moyenne des ménages est la plus élevée sont celles qui ont une plus forte proportion de ménages composés d'un couple avec au moins un enfant. À l'inverse, dans les villes, la part des ménages d'une seule personne domine. Notons que la part des ménages monoparentaux (qui éprouvent souvent plus de difficultés à se loger que d'autres types de ménages) est sensiblement plus importante en Hainaut que dans les autres provinces.

UN PARC DE LOGEMENTS ANCIEN MAIS EN TRANSFORMATION

Le parc de logements wallon est ancien : les logements construits avant 1919 représentent près de 40 % des logements en Wallonie. La situation est cependant contrastée à l'échelle des provinces : en Hainaut, 47 % du parc de logements date d'avant 1919 mais seulement 25 % du parc de logements du Brabant wallon. Environ 7 % des logements wallons ont été construits après 2000.

Les maisons unifamiliales constituent la grande majorité (plus de 80 %) du parc de logements en Wallonie. Néanmoins, la proportion d'appartements dans ce parc est en hausse. En 2014, pour la première fois, l'augmentation du nombre d'appartements a dépassé l'augmentation du nombre de maisons.

La part des appartements dans le parc de logements augmente dans toutes les provinces ainsi que dans les quatre principales villes wallonnes (Charleroi, Liège, Mons et Namur). À l'échelle des provinces, c'est en Brabant wallon que l'augmentation de la part des appartements est la plus rapide. Elle est passée de 17 % en 2004 à 21 % en 2014. C'est à Namur que cette augmentation est la plus rapide ; la part des appartements y a augmenté de 3,6 % sur la période 2004-2014.

Cette tendance ne semble pas devoir s'infléchir dans futur proche. En effet, du point de vue de la production des logements, il apparaît que, en 2013 et 2014, le nombre de permis de bâtir octroyés pour des appartements a augmenté alors que celui des permis de bâtir pour les maisons a diminué. En 2014, le nombre de permis de bâtir² octroyés pour des appartements en Wallonie a dépassé celui des permis de bâtir octroyés pour des maisons. Enfin, notons que parmi les permis de construire accordés pour la construction de nouveaux bâtiments³, la part des permis de bâtir pour des appartements est comprise entre 48 % et 57 % selon les provinces. Elle est comprise entre 55 % et 87 % dans les quatre principales villes wallonnes.

LE PARC DES SOCIÉTÉS DE LOGEMENT DE SERVICE PUBLIC (SLSP)

Le parc de logements publics, c'est-à-dire les logements appartenant aux Sociétés de Logement de Service public (SLSP) et qui sont gérés par elles, est constitué de 101 075 logements en 2013. L'essentiel de ceux-ci sont des logements sociaux (98,5 % du parc des SLSP), c'est-à-

dire de logements réservés à des ménages en état de précarité ou disposant de revenus « modestes » ou « moyens »⁴ lors de leur entrée dans les lieux. Cependant, le nombre de logements moyens (destinés à des ménages disposant de « revenus moyens » lors de leur entrée dans les lieux) et de logements à loyer d'équilibre (logements publics donnés en location « à la valeur du marché locatif » dans le cadre d'un bail non soumis aux règles du logement social) augmentent. En 2003, la Wallonie comptait 439 logements moyens appartenant aux SLSP et gérés par elles ; ils étaient 1034 en 2013. Les logements à loyer d'équilibre n'existent quant à eux que depuis 2008. Il y en avait 456 en 2013.

En 2013, la proportion d'appartements dans le parc de logements propriétés des SLSP est de 44,94 %. Autrement dit, l'essentiel de ce parc est composé de maisons. Néanmoins, dans les provinces de Namur et de Liège, les appartements représentent l'essentiel des logements ; leur part est respectivement de 65 % et 56 % en 2013. Notons également que la part des appartements progresse dans toutes les provinces sur la période 2003-2013.

La majeure partie des logements publics est constituée de logements trois chambres. Ceux-ci représentaient presque 45 % du parc wallon en 2013. Les logements les plus fréquents ensuite étaient les logements 2 chambres (29,7 % du parc) et les logements 1 chambre (17,1 % du parc). Les logements 4 chambres et 5 chambres sont beaucoup plus rares ; ils représentaient respectivement 7,2 % et 1,3 % du parc en 2013.

UNE ÉVOLUTION DES PRIX À L'ACQUISITION VARIABLE SELON LE TYPE DE BIENS

La transformation du parc de logements wallons a des répercussions sur la part relative des différents types de biens au sein des ventes des biens immobiliers. Ainsi, selon les statistiques disponibles auprès de DGSIE, la part relative des appartements, flats et studios au sein des ventes a augmenté entre 2004 et 2014 : elle était de 12 % en 2004 et de 17 % en 2014. De plus, en cohérence avec l'évolution des permis de bâtir (lesquels concernent, comme nous l'avons vu, de plus en plus des appartements), la part des terrains à bâtir au sein des transactions a diminué de 5 % sur la même période (de 19 % à 14 %). La part relative des maisons d'habitation ordinaires au sein des ventes a significativement baissé (passant de 62 % à 55 %) mais ces transactions restent majoritaires. La part relative des villas et bungalows au sein des ventes a, quant à elle, augmenté de 7 % à 15 %.

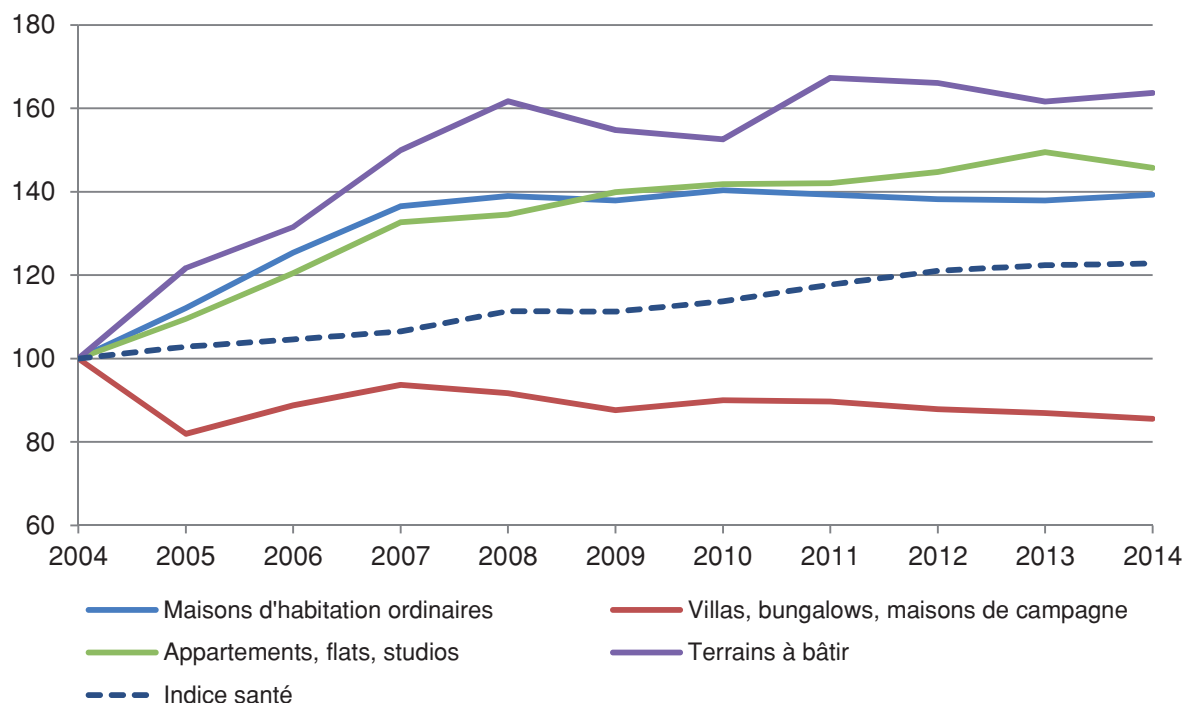
1 Les ménages privés regroupent les personnes vivant seules dans un logement et les groupes de plusieurs personnes vivant dans un même logement et pourvoyant ensemble aux besoins essentiels de l'existence. Définition : Censur 2011 – SPF Économie.

2 Nous employons l'expression « permis de bâtir » (et non l'expression « permis d'urbanisme » qui est d'usage en Wallonie) car c'est celle qui est employée par l'organisme produisant les données présentées ici, à savoir la Direction générale Statistique et Information économique (DGSIE) du SPF-Économie.

3 Les permis de bâtir accordés pour des rénovations ou des transformations de bâtiments ne sont pas pris en compte ici.

4 Les expressions « revenus modestes » et « revenus moyens » font référence aux catégories de revenus définies par l'Arrêté du Gouvernement wallon du 13 décembre 2001 (M.B. 8 janvier 2002).

Graphique 1 : Indices des prix immobiliers constants wallons et indice santé belge (base 100 en 2004)

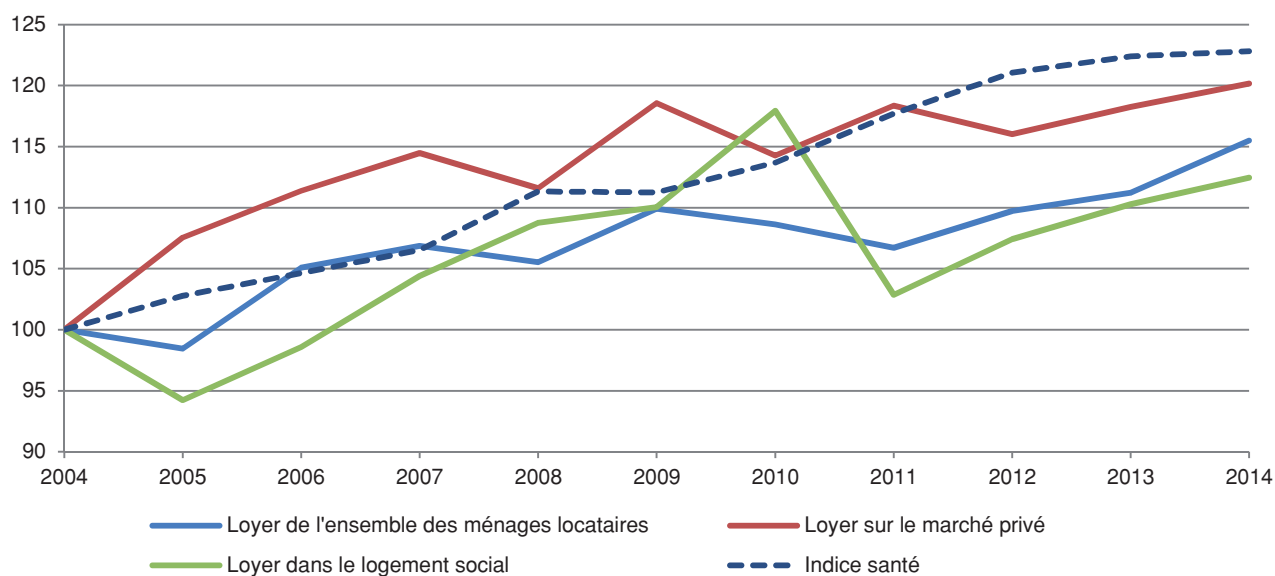


Source : DGSIE, 24.07.2015.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ventes immobilières résidentielles et de terrains à bâtir en Wallonie.

Graphique 2 : Évolution de l'indice santé belge et des indices des loyers constants moyens (base 100 en 2004)



Sources : SILC 2004 à 2014 et DGSIE.

Calcul : CEHD

Champ : ensemble des ménages locataires en Wallonie.

Nota Bene : seule une partie des ménages ont répondu à la question concernant le montant de leur loyer hors charge.

Sur la période 2004-2014, on constate que les prix des biens immobiliers⁵ (à l'exception des villas, bungalows et maisons de campagne) ont augmenté plus fortement que le reste des prix, mesurés ici par l'indice santé⁶ (cf. Graphique 1). En effet, sur cette période, l'indice santé a connu une augmentation de 22,8 % tandis que l'indice déflaté⁷ des terrains à bâtir a augmenté de 63,7 % et que les indices déflatés⁸ des prix des maisons d'habitation ordinaires et des appartements ont augmenté respectivement de 39,3 % et de 45,7 %. Sur cette période, ce sont donc les terrains à bâtir qui ont connu la plus forte augmentation de prix. Seul l'indice des prix des villas, bungalows et maisons de campagne se situe sous l'évolution de l'indice santé.

Entre 2004 et 2014, le prix des terrains à bâtir vendus est passé d'une moyenne de 41 666 € à une moyenne de 83 771 € ; le prix moyen du mètre carré vendu est passé de 28 € à 51 €. Le prix moyen des appartements est passé de 92 218 € à 165 058 € entre 2004 et 2014. Sur la même période, le prix moyen des maisons d'habitation ordinaires est passé de 87 569 € à 149 808 €. Cette évolution est similaire à celle du prix moyen des appartements. Notons que, sur l'ensemble de la période, le prix moyen à la vente des appartements est toujours supérieur à celui des maisons. Enfin, concernant les villas, bungalows et maisons de campagne, il convient de noter que c'est pour cette catégorie de biens que les prix à la transaction sont les plus élevés : en moyenne, les villas et bungalows ont été vendus à 250 009 € en 2004 ; le prix de vente moyen atteint 262 793 € en 2014.

UN RALENTISSEMENT DANS L'OCTROI DES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

Le financement de l'accession à la propriété des ménages en Wallonie s'opère principalement par le recours au crédit hypothécaire souscrit auprès des acteurs privés du marché ou des organismes publics de prêt social. Sur la période 2006-

2014, le crédit hypothécaire à destination des ménages wallons a progressé chaque année en nombre absolu, mais cette progression a ralenti depuis 2012, influencée par divers événements conjoncturels tels que, par exemple, les annonces portant sur la réforme du « bonus logement » ou la suppression des dispositifs de réductions fiscales pour les travaux économeurs d'énergies. En 2014, l'augmentation annuelle du nombre de crédits hypothécaires est restée à un niveau plancher pour toutes les provinces (+ 0,5 % en Hainaut ; + 1,2 % en province de Liège ; + 1,3 % en province de Namur ; + 0,1 % en Brabant wallon ; + 0,9 % en province du Luxembourg). La même année, le nombre total de crédits hypothécaires enregistrés en Wallonie s'élevait à 850 978 unités (CCP-BNB 2014). En 2014, le montant moyen emprunté s'élève à 99.605,35 euros courants pour 105.960 nouveaux crédits hypothécaires enregistrés.

Les prêts hypothécaires sociaux, c'est-à-dire les prêts accordés par la Société wallonne de Crédit social (SWCS) et par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie (FLW), représentent 3,6 % de l'ensemble des nouveaux prêts hypothécaires en Wallonie en 2014. En 2014, la SWCS et le FLW ont octroyé au total 3 789 prêts hypothécaires ; 29,4 % de ces prêts ont été octroyés par le FLW (soit 1 114 prêts) et 70,6 % par la SWCS (soit 2 756 prêts)⁹. Le montant moyen des prêts hypothécaires accordés par la SWCS est d'environ 112 000 € ; celui des prêts hypothécaires accordés par le FLW atteint presque 143 000 €. L'essentiel des prêts octroyés par ces organismes est accordé à des ménages dont les revenus sont considérés comme « précaires » ou « modestes » (93,6 % des prêts octroyés par le FLW et 87,6 % des prêts octroyés par la SWCS). Notons également que le ratio loan-to-value (LTV)¹⁰ — qui permet d'apprécier le niveau de sécurité qu'exige le prêteur — est nettement plus élevé pour la SWCS et le FLW que pour le secteur financier privé. En 2014, le ratio loan-to-value moyen pour les prêts hypothécaires s'établit à 97,8 % pour la SWCS et à 88,2 % pour le FLW alors que la Banque nationale de Belgique estime que le ratio loan-to-value sur le marché privé tourne autour de 80 %. Ceci signifie que les opérateurs privés sont plus exigeants en matière de sécurité et rendent, de ce fait, l'apport personnel indispensable pour le ménage candidat¹¹.

DES LOYERS EN AUGMENTATION

Un tiers du parc wallon de logements est en location. Entre 2012 et 2014, les loyers ont augmenté tant sur le marché privé que dans le secteur social. A partir des données de l'échantillon annuel d'enquête SILC, le loyer mensuel moyen hors charges des ménages locataires en Wallonie est de 471 € en 2014, soit en augmentation de 4,2 % par rapport à l'année précédente. Si l'on rapporte cette évolution à l'évolution du coût de la vie, on constate que, au cours de la période 2005-2011, l'indice de loyer constant moyen annuel a été supérieur à l'indice santé belge. Par contre, depuis 2012, sa valeur (en termes constants) a évolué légèrement en-dessous de l'indice santé (Cf. Graphique 2). L'indice de loyer constant moyen a atteint la valeur de 120 en 2014 (base 100 en 2004).

En 2014, le différentiel positif entre le loyer du marché (518 €) et le loyer social (308 €)¹² était estimé à près de 68 % par rapport à ce dernier (soit 210 € en moyenne). Pour cette même année, le loyer moyen par mètre carré était de 8,24 € dans le secteur privé et de 4,24 € pour le logement social. Il existe de fortes variations en fonction des segments du parc locatif privé, en particulier pour les petits logements pour lesquels il est plus élevé.

Le rapport sur lequel se base cet article est le suivant :

Anfré, M.-N. (coord.), Cassilde, S., Kryvobokov, M. & Pradella, S. (2015), *Chiffres clés du logement en Wallonie — 2015*, Centre d'Etudes en Habitat Durable, Charleroi, 236 pages.

Il peut être téléchargé à l'adresse suivante :

<http://www.cehd.be/publications/rapports-de-recherche>

5 Ce prix est approché ici à travers des indices des prix immobiliers, calculés sur la base des prix moyens pour chacun des quatre types de biens à vendre.

6 L'indice santé est construit à partir de l'indice des prix à la consommation en Belgique, qui reflète l'évolution des prix de tous les biens et services. La DGSIE calcule l'indice santé depuis janvier 1994. La valeur actuelle de cet indice est obtenue par la soustraction de certains produits du panier de l'indice des prix à la consommation, à savoir les boissons alcoolisées (achetées en magasin ou consommées dans un café), le tabac et les carburants, à l'exception du LPG.

7 L'indice des prix immobiliers constants pour chaque type de biens est calculé comme le prix moyen de ce type de biens en année courante divisé par le prix moyen de ce type de biens en 2004, multiplié par 100 et déflaté. Comme déflatateur, on utilise l'indice santé belge, car cet indice est appliqué pour l'indexation des loyers depuis 1994 (Arrêté royal du 24.12.1993).

8 L'indice des prix immobiliers constants pour chaque type de biens est calculé comme le prix moyen de ce type de biens en année courante divisé par le prix moyen de ce type de biens en 2004, multiplié par 100 et déflaté. Comme déflatateur, on utilise l'indice santé belge, car cet indice est appliqué pour l'indexation des loyers depuis 1994 (Arrêté royal du 24.12.1993).

9 Notons que cette différence d'activité est liée au public auquel s'adresse chacun de ces organismes. Les familles nombreuses (c'est-à-dire comptant au moins trois enfants à charge) auxquelles s'adresse le FLW représentent une part des ménages bien moins importante que les petits ménages (personne isolée, couple ou ménage comptant jusqu'à deux enfants à charge) constituant le public de la SWCS.

10 Le ratio *loan-to-value* désigne le rapport entre le montant emprunté et la valeur vénale du bien immobilier hypothéqué. Le ratio *loan-to-value* annuel est calculé sur l'ensemble du portefeuille de crédits conclus durant l'année considérée.

11 Voir Zachary M.-D. (2009), « Le marché belge des crédits hypothécaires dans une perspective européenne », *Revue Economique*, Numéro de septembre, BNB, Bruxelles, pp. 99-116.

12 Notons que selon les données de la Société wallonne du Logement (SWL), le loyer moyen pour les logements sociaux était de 249,40 € en 2013. Cette moyenne ne prend pas en compte les loyers payés par les occupants de logements moyens ou de logements à loyer d'équilibre (qui font néanmoins partie du logement public). Or, *a priori*, ces deux derniers types de logement donnent lieu à des loyers plus élevés. Les logements moyens parce qu'ils s'adressent exclusivement à des ménages ayant des « revenus moyens », à la différence des logements sociaux qui s'adressent à des ménages en état de précarité ou à « revenus modestes », et que pour ces types de logements, le loyer est calculé en fonction des revenus. Les logements à loyer d'équilibre parce que leurs loyers sont fixés par comparaison avec la valeur locative d'un logement similaire dans la commune et se rapproche donc des prix du marché privé. Ceci donne des pistes pour expliquer la différence entre le loyer moyen dans le logement public selon l'enquête SILC et le loyer moyen selon les données de la SWL.

Editrice responsable

Annick FOURMEAUX

Rédacteur en chef

Sébastien FONTAINE

Comité de rédaction

Nicolas BERNARD, Philippe DEFEYT, Jean-Michel DEGRAEVE,
Michel GREGOIRE, Paul-Emile HERIN, Luc LAURENT, Sébastien PRADELLA,
Daniel POLLAIN, Geneviève RULENS, Yves SCHREEL, Luc THOLOMÉ,
Pol ZIMMER.

Rubrique REGARDS SUR LE PASSÉ : Jean-Michel DEGRAEVE

degrove.jm@gmail.com

Rubriques JURISPRUDENCE et PUBLICATIONS : Luc THOLOMÉ

luc.tholome@spw.wallonie.be

Gestion des envois et des adresses :

Liliane VANGHEEL

liliane.vangeel@spw.wallonie.be

Les échos du logement peuvent être obtenus gratuitement sur demande écrite au :

Service Public de Wallonie (SPW) – DG04

Rue des Brigades d'Irlande, 1

5100 Jambes

Sébastien FONTAINE

Tél. : 081/33 23 59

sebastien.fontaine@spw.wallonie.be

Via internet

Site général de la DG04

<http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp>

Accès direct aux échos

<http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/echos>

Photo de couverture : © Fabrice Dor (SPW-DG04)

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



En cas de litiges

Médiateur de la Wallonie

Rue Lucien Namèche, 54

5000 Namur

Tél. 081/32 19 11 – Fax 081/32 19 00



Impression et infographie : Imprimerie BIETLOT – 6060 GILLY



Sommaire

AVANT-PROPOS

POLITIQUE DU LOGEMENT

- 3** Habitat des personnes vieillissantes :
les « 10 commandements » ou questions-clés
- 7** Focus sur une maison « Abbeyfield » publique
- 9** Logements-supports et avancée en âge : concept, exemples et typologie
- 15** Focus sur une expérience communautaire originale de l'Office Municipal
d'Habitation de Trois-Rivières au Québec
- 16** L'habitat groupé autogéré pour personnes âgées :
les ambiguïtés du « pouvoir d'être vieux »
- 19** Le prêt intergénérationnel du Fonds du Logement de Wallonie
- 20** Dépendance et habitat : apports méthodologiques de l'accompagnement
durable des personnes en situation de dépendance tout au long
de leur cycle de vie

REGARDS SUR LE PASSÉ

- 26** Habitations à bon marché pour personnes âgées

PROJETS

- 29** La résidence-services « entour'âge » à Jambes : un projet de création
de logements publics axé sur les relations sociales entre les futurs résidents
- 36** « *Construisons une législation qui permet aux gens de respirer* »

INTERNATIONAL

- 38** Vivre bien et bien vieillir à domicile : défis et opportunités pour le secteur
du logement social à l'échelon européen

JURISPRUDENCE

- 42** Logement social : Baux à durée indéterminée et sous-occupation
- 48** Les « *petits* » logements, du point de vue du permis d'urbanisme

PUBLICATIONS

- 52** Droit : Politiques du logement en Région bruxelloise
- 53** Architecture : Guide d'architecture moderne
et contemporaine à Liège (1895-2014)
Guide d'architecture moderne et contemporaine à Mons
& Cœur du Hainaut (1885-2015)
- 54** Revue : Dérivations
- 55** Société : Incertaines demeures — Enquête sur l'habitat précaire
- 57** Patrimoine : Ceci n'est pas que du patrimoine

ÉTUDES ET RAPPORTS

- 60** Etat du logement en Wallonie : les chiffres-clés 2015

