

# TABLE DES MATIERES

## Partie I : DROIT AU LOGEMENT

### III. Formes alternatives de logement : au-delà des murs, l'habitat

Introduction

1. Concept et spécificité de l'approche
  - 1.1. *Concept général, approche spécifique*
  - 1.2. *Fonctions subjectives du logement*
  - 1.3. *Top-down et bottom-up*
2. Formes alternatives de logement
  - 2.1. *Habitat solidaire*
  - 2.2. *Habitat permanent dans les campings*
  - 2.3. *Occupation d'immeubles vides*
3. Voies alternatives d'accès au logement
  - 3.1. *Autoproduction*
  - 3.2. *Accès alternatifs à la propriété*
4. Eléments transversaux
  - 4.1. *Obstacles*
  - 4.2. *Plus-values*

Recommandations

Liste des participants

# III. FORMES ALTERNATIVES DE LOGEMENT : AU-DELA DES MURS, L'HABITAT

*Beaucoup de personnes éprouvent de grandes difficultés à trouver un logement décent. En réponse à cette situation, diverses initiatives ont vu le jour, aussi bien de personnes directement concernées que d'organisations et d'institutions. Ce sont ces formes d'habitat alternatif qui font l'objet de ce chapitre. Après une description des initiatives, le Service a identifié quelques tendances communes, relatives aux obstacles rencontrés par les personnes qui vivent dans la pauvreté et qui investissent beaucoup dans ces alternatives ainsi qu'aux plus-values qu'offrent ces formes de logement.*

## Introduction

De nombreuses organisations, dont le Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale (ci-après : le Service) au travers de ses Rapports bisannuels, relayent depuis plusieurs années les carences du marché du logement et soulignent la difficulté croissante, pour les personnes pauvres, à trouver un habitat décent abordable. Nous rappelons et actualisons ces constats dans le chapitre I consacré au contexte du logement en Belgique.

Face à cette difficulté à exercer leur droit à un logement décent, certaines personnes se le construisent ; elles font (ou sont contraintes de faire) le choix d'une autre voie pour se bâtir un 'chez soi' qui leur permette de se loger, de se développer, d'avoir une vie de famille, de se projeter dans l'avenir. Ces formes alternatives d'habitat sont multiples, au même titre que les parcours et projets de vie de leurs habitants. Certains s'installeront loin des zones urbaines, dans la caravane d'un domaine touristique, d'autres investiront les interstices de la ville en prenant possession d'immeubles inoccupés, d'autres encore feront le choix de se rassembler pour s'appuyer sur la solidarité au sein d'un habitat groupé, etc. À côté des formes alternatives de logement à proprement parler, certaines personnes ou organisations développent des stratégies alternatives pour accéder à un logement, que celui-ci soit classique ou non, via l'autoconstruction, l'épargne collective ou les coopératives d'habitants. On le voit, le champ d'étude est large et les participants à la concertation ont tenu à ce qu'il le reste afin de mettre en évidence l'importance du phénomène et de souligner les grands éléments communs aux différentes formes.

Il est intéressant de constater une ouverture par rapport à ces formes alternatives de logement. En effet, certains dispositifs politiques offrent ou veulent offrir des pistes de réponse dans cette direction. En Région flamande, la collaboration entre les secteurs du logement et du bien-être (*Samenwerking wonen-welzijn*<sup>106</sup>) semble un cadre propice à ce type de projet. En Région wallonne, le Gouvernement s'est engagé à : « (...) reconnaître et accompagner d'autres formes de logements tels que l'habitat solidaire, l'habitat kangourou, les maisons

106 Cabinet du ministre flamand de l'Énergie, du Logement, des Villes et de l'Économie sociale et Cabinet du ministre flamand du Bien-être, de la Santé publique et de la Famille (4 juin 2010). *Afsprakenkader samenwerking wonen-welzijn*, Bruxelles, Gouvernement flamand.

*communautaires, les maisons-relais, les ensembles intergénérationnels (...)*»<sup>107</sup> et le projet de réforme du Code wallon du logement intègre une mesure qui va vers un assouplissement dans ce sens<sup>108</sup>. À Bruxelles, « [...] parmi les nouvelles formes d'habitat, les logements communautaires et intergénérationnels seront développés en collaboration avec le monde associatif. Les formules de coopératives, de mutualisation de l'acquisition ainsi que de copropriété seront encouragées »<sup>109</sup>.

On l'a dit, les initiatives qui peuvent relever de ce champ aux contours flous qui regroupe les formes alternatives de logement, sont nombreuses et variées. Nous tenterons donc, dans un premier temps, de définir plus précisément ces contours, la manière dont le groupe de concertation s'est emparé de ce concept et l'angle d'attaque spécifique suivant lequel la problématique a été abordée dans le chapitre (1). Dans le point 2, nous aborderons, de manière plus spécifique, les formes alternatives de logement qui ont été identifiées : l'habitat solidaire (2.1), l'habitat permanent dans les campings (2.2) et les occupations d'immeubles vides (2.3). Le point suivant sera ensuite consacré aux voies alternatives d'accès au logement : via l'autoproduction (3.1) ou via des moyens alternatifs d'accéder à la propriété (3.2).

L'objectif de ce chapitre n'est pas de produire une description exhaustive et détaillée de chacune de ces formes alternatives. Nous avons favorisé une approche plus globale, identifiant plutôt les tendances communes qui se dégagent de la réflexion que les aspects techniques. Ces grands axes transversaux sont en effet les aspects prioritaires à partir desquels travailler pour créer une base sur laquelle éventuellement avancer à l'avenir sur les spécificités de chaque forme alternative. C'est la raison pour laquelle le point 4 de ce chapitre est consacré à ces tendances communes qui caracté-

107 Gouvernement wallon (2009). *Déclaration de politique régionale wallonne 2009-2014. Une énergie partagée pour une société durable, humaine et solidaire*, p. 97.

108 Ministre du Développement durable et de la Fonction publique (2011). *Réforme du Code wallon du logement et de l'habitat durable*. Note d'orientation, p. 47 : « Une possibilité de déroger à la définition de logement telle que contenue dans le CWL sera introduite afin de permettre au Gouvernement d'intégrer des modes d'habiter alternatifs ou innovants... »

109 Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (12 juillet 2009). *Un développement régional durable au service des Bruxellois. Accord de Gouvernement 2009-2014*, p. 25.

risent l'ensemble des formes étudiées. Pour conclure, nous formulons une série de recommandations politiques.

Ce chapitre est le fruit du travail d'un groupe de concertation qui s'est réuni à 11 reprises. Des représentants de 24 organisations y ont participé<sup>110</sup> : associations dans lesquelles des personnes pauvres se reconnaissent, associations du secteur de l'aide aux personnes sans abri, fédérations des travailleurs sociaux des CPAS, acteurs du droit au logement décent pour tous, etc. Vu les initiatives existantes, le nombre de porteurs de

.....

110 Voir la liste des participants à la fin de ce chapitre.

projet présents autour de la table et la littérature sur le sujet, il a été décidé de travailler à partir de cette riche matière première en l'analysant suivant le prisme fixé au début des rencontres. Nous avons convenu d'une grille d'analyse de départ commune reprenant, dans les grandes lignes, les difficultés et obstacles rencontrés, les pistes de solution pour lever ces obstacles, les plus-values pour les personnes de ces formes alternatives. Nous avons donc confronté la littérature et les présentations de projet au regard critique du groupe de concertation pour arriver au contenu de ce chapitre. Des citations attirent par endroits l'attention sur des paroles exprimées durant la concertation. Elles ont une valeur évocatrice et ne traduisent pas nécessairement une opinion générale.

## I. Concept et spécificité de l'approche

### I.1. Concept général, approche spécifique

*«Nous travaillons avec des gens qui vivent dans la rue : c'est ça, leur 'forme alternative de logement'.»*

Le concept de 'formes alternatives de logement' peut être entendu de manières très différentes selon l'angle par lequel on l'aborde. Il peut s'agir d'alternatives écologiques, idéologiques, liées au vieillissement, économiques... ou plusieurs de ces éléments concomitamment. Il s'agit d'un concept qui renvoie le plus souvent à des initiatives émanant de personnes qui disposent de revenus moyens ou supérieurs. Nous ne voulons pas ici opposer les concepts ou les personnes mais simplement préciser le cadre de la réflexion. Si les problèmes abordés dans ce chapitre concernent essentiellement des projets mis en place par ou pour des personnes pauvres, de nombreux éléments de notre réflexion peuvent également concerner des initiatives de personnes issues de milieux plus favorisés, en particulier dans un secteur du logement de plus en plus inaccessible, y compris pour des personnes disposant de revenus moyens.

Pour certains participants, associations dans lesquelles des personnes pauvres se reconnaissent, l'utilisation de l'expression 'formes alternatives de logement' pose question. Il s'agit selon eux d'un concept qui concerne

une réalité inaccessible pour les plus pauvres : *«(...) les logements alternatifs ne sont pas abordables parce que l'ensemble des exigences qui y sont liées ne correspondent ni aux réalités qu'ils vivent, ni à leurs moyens (coût des matériaux, accès aux primes, confrontation aux normes de salubrité, sécurité, urbanisme...). Ce que les plus pauvres construisent au quotidien, ce sont des alternatives au logement, pour se garantir un habitat qui soit abordable financièrement et dont ils auront la maîtrise»<sup>111</sup>.*

L'expression 'formes alternatives de logement' a malgré tout été retenue dans la mesure où elle renvoie à une approche globale, non ciblée sur un groupe particulier avec le risque d'effet stigmatisant pour ce dernier. Ce chapitre aborde donc un concept général à partir d'un angle d'approche spécifique, les personnes en situation de pauvreté qui mettent en place des solutions pour pallier la pénurie de logements abordables sur le marché immobilier 'classique'. Si la partie de ce Rapport consacrée au logement est introduite par une mise en contexte sur l'état du marché du logement aujourd'hui, c'est bien parce qu'on ne peut dissocier une analyse de ces formes alternatives du parcours

.....

111 LST Ciney-Marche (juin 2011). «Reconnaître les résistances à la misère», *La main dans la main*, n°288, p. 4-5.

du combattant imposé aux personnes pauvres pour trouver et conserver un logement décent. Notre angle d'approche spécifique permet de rappeler l'importance d'une vigilance constante pour que l'approche générale bénéficie également aux plus pauvres.

## 1.2. Fonctions subjectives du logement

Dépassant les caractéristiques physiques, techniques et objectives d'un logement, ce chapitre veut aussi et avant tout remettre au centre de la réflexion ses «fonctions subjectives»<sup>112</sup> : les rôles de refuge, de lieu pour se ressourcer, de créateur de liens, de solidarité... que joue le logement dans la vie de tout un chacun. Derrière l'expression 'formes alternatives de logement', les participants à la concertation ont voulu mettre bien plus que des briques, des murs, un toit. Ils rappellent que c'est à partir de là que se déploient la vie de famille, le lien social et c'est dans ce même endroit que l'on cherche un abri face aux agressions extérieures ou que l'on peut se mobiliser pour chercher un emploi.

Il s'agit d'un élément fondamental pour appréhender la réalité du combat mené par «les plus pauvres [qui], là où ils sont, développent leur façon d'habiter en résistance à la misère»<sup>113</sup>.

Cette prise en compte large de ce qu'est un logement permet d'emblée de relativiser et de nuancer la critique immédiatement émise lorsqu'on aborde la thématique des formes alternatives de logement, à savoir les questions de qualité et de salubrité. Une des craintes exprimées par le groupe de concertation a, dès le début, précisément été que ce travail ne se transforme en un plaidoyer pour des logements 'produit blanc', des logements de seconde zone pour des 'personnes de seconde zone'. Les participants à la réflexion, les porteurs de projet et les différents habitants de formes alternatives de logement rencontrés affirment qu'ils mènent une vie décente dans un cadre qu'ils ont souvent choisi (même si ce choix est fait sous contrainte<sup>114</sup>) et parfois construit, dans lequel ils s'épanouissent. Le problème

de la qualité du logement n'est certainement pas propre aux formes alternatives de logement mais bien au logement de manière générale. La question est la norme à l'aune de laquelle l'appréciation de la qualité est établie et c'est là un des enjeux de ce chapitre : interroger les fondements de cette norme au regard des expériences de vie des personnes qui vivent dans la pauvreté.

## 1.3. Top-down et bottom-up

Un autre élément mérite d'être précisé ici afin de compléter la définition du sujet de ce chapitre : la forte différenciation voulue par la plupart des participants à la concertation, et particulièrement les associations dans lesquelles des personnes pauvres se reconnaissent, entre les projets initiés par des institutions, organisations ou pouvoirs publics d'une part (top-down), et les initiatives spontanées, fruits de la créativité et de l'énergie des personnes pauvres pour solutionner leur problème de logement (bottom-up). Le propos n'est bien entendu absolument pas de porter un jugement de valeur sur l'une ou l'autre des approches mais bien d'attirer systématiquement l'attention sur la nécessité de toujours respecter ce second groupe au même titre que le premier, notamment en cas de réglementation, régularisation, création de label...

112 Stassen, Jean-François (1999). *Les fonctions subjectives du logement face à l'épreuve de l'exclusion. Quelques jalons sur la route d'un logement alternatif, Actes du colloque Du logement en marge... au logement alternatif*, p. 49-57.

113 Lardinois, Fabien (juin 2011). «L'habitat en résistance à la misère», *La main dans la main*, n°288, p. 1.

114 Voir 4.2.1

## 2. Formes alternatives de logement

### 2.1. Habitat solidaire

#### 2.1.1. Définition

En 2006 est parue une étude qui donne la définition suivante de l'habitat solidaire, définition dans laquelle se retrouvent les participants à la concertation : « *Un habitat solidaire est un milieu et un projet de vie dans lequel évoluent une ou plusieurs personnes dont au moins une est socialement vulnérable (se trouve en situation de précarité sociale) ou en passe de le devenir. Ces personnes adhèrent formellement ou informellement à cette forme d'habitat. Elles ont conscience d'une manière ou d'une autre d'avoir des intérêts communs et bénéficient parfois d'un accompagnement ou d'une aide sociale (spécifique ou générale). Cet habitat solidaire se matérialise par un habitat de type groupé : c'est-à-dire un ensemble d'habitations autonomes mais groupées comportant un ou des espaces communs occupés par plus de deux adultes qui ne sont pas liés par d'autres liens que cet ensemble d'habitation* »<sup>115</sup>.

#### 2.1.2. Plus-values

Les projets d'habitat solidaire peuvent fournir une alternative à certaines personnes pauvres qui éprouvent des difficultés d'accès au logement. Cette formule permet non seulement de solutionner le problème de logement, mais aussi d'agir sur d'autres difficultés grâce à la solidarité entre habitants. Un projet d'habitat solidaire peut, par exemple, constituer une alternative au circuit linéaire classique que suivent souvent les personnes sans abri<sup>116</sup> ou encore les jeunes qui vivent une période de transition après un séjour en institution (voir chapitre IV). L'habitat solidaire permet notamment de sortir de l'isolement, d'éviter que le lien social ne se délite complètement. Or on sait que la rupture de ce lien est l'une des caractéristiques du 'sans-abrisme'.

Le projet porté depuis plusieurs années par Famihome, l'asile de nuit Pierre d'Angle, l'agence immobilière sociale (AIS) Logement pour tous et Diogènes se base sur l'habitat solidaire. Il est considéré comme un point de départ, plutôt que d'arrivée, et représente un outil, parmi d'autres, pour accompagner des personnes sans abri vers une réinsertion sociale. Les logements sont gérés par l'AIS qui propose un contrat de bail de transit qui, si tout se passe bien, peut être converti en bail classique après 18 mois d'occupation. La chambre est le seul espace privatif, les autres lieux sont communitaires. Le dispositif, qui se veut un accès direct de la rue vers le logement, permet entre autres aux bénéficiaires d'expérimenter la cohabitation en bénéficiant d'un accompagnement social collectif, ainsi que d'un accompagnement individuel à la demande. Ils expérimentent ensemble relations et mise en lien dans un espace qui est le leur. Ils en déterminent les règles de cohabitation avec le soutien des intervenants sociaux.

Pour les personnes qui vivent dans un habitat solidaire, il s'agit souvent d'une solution de logement temporaire, une phase transitoire vers un autre logement, bien qu'en principe, un tel projet d'habitat puisse revêtir un caractère durable.

Les projets d'habitat solidaire connus sont, la plupart du temps, des projets top-down, dont l'initiative émane d'une organisation. Les participants à la concertation estiment absolument essentiel qu'un espace suffisant soit également offert aux initiatives qui suivent un schéma bottom-up. Il conviendrait donc, dans l'élaboration de réglementations nouvelles, de veiller à ce que celles-ci ne débouchent pas sur une exclusion des initiatives spontanées des habitants eux-mêmes.

#### 2.1.3. Obstacles

On dispose déjà en Belgique d'une certaine expérience mais celle-ci demeure somme toute limitée et est très peu connue et relayée. Les personnes qui désirent mettre en place un habitat solidaire sont confrontées à de nombreux obstacles.

#### Conséquences injustes du statut de cohabitant

« *En 30, ans rien n'a changé. A l'époque, je vivais avec quatre autres personnes, tous chômeurs et nous*

115 Habitat & Participation, SUM Research et Facultés universitaires Saint-Louis (2006). *Habitat solidaire : Etude sur les possibilités de reconnaissance de l'habitat groupé pour les personnes en précarité sociale*, Politique des grandes villes, p. 72.

116 Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale (2010). *Lutter contre la pauvreté. Rapport 2008-2009 partie 2. Pour une approche cohérente de la lutte contre le 'sans-abrisme' et la pauvreté*, Bruxelles, Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme.

*craignons en permanence une inspection de l'ONEM qui découvrirait ainsi notre cohabitation. On dépensait énormément d'énergie pour se protéger. La situation est vraiment la même aujourd'hui.»*

Un très grand nombre de projets bottom-up d'habitat solidaire échouent, parfois dès avant leur mise en œuvre, en raison de l'impact (potentiel) du statut de cohabitant sur le revenu des participants. Lorsqu'il s'agit de projets portés par une association ou une institution, ce n'est en général qu'après de nombreuses démarches et négociations que cet obstacle est levé. En effet, les montants du revenu d'intégration, des allocations de chômage, de la garantie de revenu aux personnes âgées et des allocations aux personnes handicapées sont différents si le bénéficiaire est une personne isolée ou cohabitante.

Le montant du revenu d'intégration<sup>117</sup> est inférieur lorsqu'on est cohabitant. Par cohabitation, on entend *«le fait que des personnes vivent sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères»*<sup>118</sup>. Le fait de 'régler principalement en commun ses questions ménagères' est bien entendu sujet à interprétation. Dans la pratique, on constate que les CPAS n'ont pas de politique commune à l'égard des occupants d'habitats solidaires. Certains CPAS jugent qu'il s'agit de cohabitants, tandis que d'autres leur accordent (souvent après tractations) le statut d'isolé.

De la même manière, le montant de l'allocation de chômage<sup>119</sup> dépend de la situation du ménage. La même définition que celle qui s'applique concernant le revenu d'intégration est utilisée et, ici aussi, elle est évidemment sujette à interprétation.

Pour la garantie de revenus aux personnes âgées (GRAPA)<sup>120</sup>, la participation à un projet d'habitat solidaire peut être doublement pénalisante. Dans le cadre de la GRAPA, les personnes âgées se voient octroyer un montant de base, majoré pour les isolés. Ce dernier

n'est octroyé qu'aux *«personnes qui ne partagent pas leur résidence principale avec une ou plusieurs autres personnes»*<sup>121</sup>. Un occupant d'un logement solidaire ne pourra donc pas (plus) prétendre à ce montant de base majoré. De plus, la somme des moyens de subsistance de tous les occupants sera prise en compte lors de l'examen des ressources afin de déterminer le droit à la GRAPA.

S'agissant des allocations aux personnes handicapées<sup>122</sup>, enfin, c'est la définition suivante qui est utilisée pour la notion de ménage : *«L'existence d'un ménage est présumée lorsque deux personnes au moins, qui ne sont ni parentes ni alliées au premier, deuxième ou troisième degré, ont leur résidence principale à la même adresse»*. La personne qui habite seule reçoit un montant plus élevé que celle qui forme un ménage avec d'autres. De plus, le revenu des personnes qui forment le ménage est répercuté dans le calcul.

La logique qui justifie la diminution de ces montants tient aux économies d'échelle qui seraient réalisées lorsque plusieurs personnes cohabitent. Cette logique entraîne une inégalité criante entre les personnes qui bénéficient de revenus de remplacement ou du revenu d'intégration et les autres qui peuvent, elles, cohabiter pour faire des économies d'échelle. Par ailleurs, les participants à la concertation insistent avec force sur le fait que ces économies sont extrêmement faibles au regard de la diminution du montant du revenu de remplacement. Au point qu'il n'est pas rare d'entendre que des personnes pauvres continuent de louer un petit logement ou une boîte aux lettres lorsqu'ils emménagent avec quelqu'un d'autre pour conserver leur statut d'isolé.

*«Cette réglementation pousse les gens à mettre leurs enfants dehors lorsqu'ils atteignent leurs 18 ans.»*

*«Nous n'avons pas tout de suite trouvé de maison. Nous nous sommes donc installés chez ma nièce. Mais nous ne pouvions pas nous domicilier chez elle, donc pendant 3 mois, nous n'avons pas eu d'adresse. Elle dépendait du CPAS et s'ils avaient appris que nous*

117 Loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale, *Moniteur belge*, 31 juillet 2002.

118 Art. 14 de la loi du 26 mai 2002.

119 Arrêté royal du 25 novembre 1991 portant réglementation du chômage, complété par l'arrêté ministériel du 26 novembre 1991 portant les modalités d'application de la réglementation du chômage, *Moniteur belge*, 31 décembre 1991.

120 Loi du 22 mars 2001 instituant la garantie de revenu aux personnes âgées, *Moniteur belge*, 29 mars 2001.

121 Une exception est prévue lorsqu'on partage sa résidence principale exclusivement avec des enfants mineurs, des enfants majeurs qui bénéficient d'allocations familiales, des parents ou alliés en ligne directe descendante qui cohabitent, soit avec le demandeur, soit outre le demandeur, avec des enfants mineurs ou majeurs qui bénéficient d'allocations familiales.

122 Loi du 27 février 1987 relative aux allocations aux personnes handicapées, *Moniteur belge*, 1<sup>er</sup> avril 1987.

*vivions là, cela pouvait être dangereux pour elle et ses enfants. J'étais déjà contente qu'elle veuille bien nous aider mais je ne devais pas la mettre dans des problèmes pour autant.»*<sup>123</sup>

Sur le principe, les participants à la concertation plaident clairement en faveur d'une individualisation des droits sociaux. La distinction entre isolé et cohabitant ainsi que les conséquences financières qui en découlent conduisent à des situations injustes (et freinent sérieusement les projets d'habitat alternatif). A cause de ce statut, les personnes pauvres hésitent à vivre ensemble, sont poussées à l'isolement et à rompre les solidarités puisqu'elles ne peuvent s'entraider en partageant un même logement. D'autres sont tentées de mentir sur leur situation en se déclarant isolées, en se domiciliant seules quelque part alors qu'elles vivent en couple ou dans un habitat collectif. Certains acteurs constatent également que l'existence de ce statut pousse des personnes à 'décohabiter' ou des couples à se séparer pour des raisons financières.

Le débat sur l'individualisation des droits sociaux dépasse le cadre de cette concertation. Les participants appellent cependant les responsables politiques à se pencher sur cette question et notamment à affiner la connaissance que l'on en a. Un travail énorme a été réalisé dans le cadre de l'étude précitée sur l'habitat solidaire concernant le coût pour la sécurité sociale de la suppression du statut cohabitant pour les personnes potentiellement concernées par cette forme alternative de logement. La question du coût et des bénéfices pour la sécurité sociale de l'individualisation des droits sociaux devrait faire l'objet d'une étude approfondie qui dépasse le seul public identifié comme potentiellement intéressé par l'habitat solidaire. Cette étude devrait tenir compte des bénéfices en termes de lutte contre la pauvreté, de bien-être et de cohésion sociale d'une telle individualisation : impacts sur l'offre de logement, sur une stimulation de la consommation grâce à une hausse du pouvoir d'achat des personnes, sur une réduction des soins de santé...

Une autre piste, largement explorée dans l'étude sur l'habitat solidaire de 2006, plus pragmatique, est celle qui consiste à créer un 'label habitat solidaire'. Les

occupants d'une habitation s'étant vu octroyer un tel label pourraient alors conserver le statut d'isolé. Pour les participants, il pourrait s'agir d'une étape intermédiaire sur le chemin de l'individualisation des droits sociaux. Ils adressent toutefois un avertissement : la mise en place éventuelle de ce système doit se faire de manière bien réfléchie et concertée avec l'ensemble des acteurs concernés, y compris les habitants. La solidarité spontanée doit également rester possible. Les initiatives émanant des habitants eux-mêmes doivent donc assurément pouvoir conserver une place dans le cadre d'une telle réglementation. Commanditaire de l'étude précitée, la Conférence interministérielle Intégration dans la société a, en 2011, mis sur pied un groupe de travail qui réfléchit aux modalités de mise en place de ce label.

### Réglementations inadaptées

La législation en matière locative n'est pas adaptée à la cohabitation dans des projets d'habitat solidaire. Lorsque plusieurs personnes souhaitent louer ensemble une habitation, elles doivent soit devenir formellement colataires, soit opter pour la formule d'un locataire principal et plusieurs sous-colataires. Plusieurs problèmes se posent dans les deux cas. Exemples : que doit-on faire lorsqu'un des colataires souhaite s'en aller ? Quels colataires vont récupérer quelle partie de la garantie ? Que se passe-t-il lorsque, dans le cadre de sous-locations, le locataire principal devient bailleur, endossant ainsi davantage d'obligations ?

Diverses autres réglementations tiennent peu ou pas compte de la spécificité des projets d'habitat solidaire. Les participants à la concertation ont évoqué de nombreux obstacles auxquels ils se sont heurtés : règles très strictes lors du changement d'affectation d'un immeuble, réglementations incendie... Un exemple concret, en Région flamande, réside dans le fait que, la plupart du temps, un logement qui est loué par plusieurs personnes tombe dans le champ d'application du *Kamerdecreet*<sup>124</sup>. Ce décret est en effet d'application lorsque les chambres ne disposent pas d'une ou plusieurs des installations de base suivantes : toilettes, bain ou douche, coin cuisine et si l'habitant dispose pour ces installations d'espaces communs. Ce décret prévoit une série de normes de qualité minimale, parfois difficiles à remplir, en particulier dans la mesure

123 Traduit de : *Beweging van Mensen met Laag Inkomen en Kinderen* (2005). *Recht op een behoorlijke huisvesting. Een dialoog tussen armste gezinnen van Oostende en diensten uit de woonsector*, p. 26-27.

124 Décret du 4 février 1997 portant les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants, *Moniteur belge*, 7 mars 1997.

où les personnes qui cohabitent partagent souvent une maison à l'origine unifamiliale. A titre d'exemples, la hauteur minimale sous plafond doit être de 2,2 m ; il doit y avoir un lavabo et un système de ventilation dans chaque chambre ; les fenêtres doivent avoir une surface précise ; il faut qu'il y ait un abri pour vélos...

Qu'il s'agisse de la législation sur le bail ou d'autres réglementations susceptibles d'avoir un impact sur des projets d'habitat (aménagement du territoire, règlements communaux et de police, etc.), des adaptations devraient être apportées en faveur des projets d'habitat solidaire. À l'heure actuelle, un grand manque d'information se fait souvent sentir (pour les porteurs de projets comme pour les professionnels auxquels ils s'adressent : administrations, travailleurs sociaux...)

#### Difficile vie en communauté

Vivre en communauté avec plusieurs personnes est un défi majeur et implique pas mal de concertation, de communication et de compromis. Une partie de la vie est organisée en commun, ce qui peut peser sur la vie privée des habitants. Dans plusieurs projets, les personnes ne se connaissent pas à l'avance et n'ont parfois rien d'autre en commun que le besoin d'un logement (alternatif). A cela vient s'ajouter le fait que les habitants qui proviennent directement de la rue ont souvent développé des habitudes qu'ils ne peuvent oublier du jour au lendemain. Le processus pour résoudre des problèmes d'assuétudes est souvent long, tout comme le fait de s'habituer à disposer désormais d'un logement sécurisé.

*« Un homme, ancien sans-abri, refaisait chaque jour son sac à dos et emportait toutes ses affaires avec lui à l'extérieur. Il lui a fallu tout un temps pour intégrer l'idée qu'il avait une clé, qu'il pouvait laisser ses affaires chez lui et qu'il pouvait revenir simplement 'à la maison' le soir, sans problème. »*

#### Durée de vie du projet

A moins que le projet ne dispose dès le départ d'un cadre durable, il y a toujours un risque qu'il disparaisse avec son (ses) initiateur(s). Tel peut être le cas lorsque les occupants initiaux (si ceux-ci étaient également les moteurs du projet) déménagent, avec pour effet que le projet n'est plus soutenu. Il arrive aussi que des projets mis sur pied par des organisations doivent prendre fin (lorsque, par exemple, il n'est plus possible d'obtenir des subsides).

#### 2.1.4. Soutien aux projets

##### Aide adaptée

L'accompagnement social est de grande importance dans le cadre de projets d'habitat solidaire, notamment en raison de la dimension communautaire. Des projets qui ont fait leurs preuves ont développé une expertise en la matière, en proposant un soutien flexible et à la demande, en assurant une présence plutôt qu'en l'imposant. Les caractéristiques de cet accompagnement sont la souplesse et le collectif. On constate malheureusement un manque de moyens et de formation chez les travailleurs sociaux pour assurer un accompagnement collectif adapté, leur formation étant basée sur l'accompagnement individuel.

Par ailleurs, le groupe de concertation insiste sur le fait qu'il faut à tout prix éviter d'imposer un accompagnement. L'objectif des projets d'habitat solidaire consiste également à faire en sorte que les habitants puissent eux-mêmes donner forme à leur 'chez soi'. La solidarité entre les habitants est une des grandes forces de cette forme de logement. Il serait dommage que celle-ci soit mise sous pression par un accompagnement professionnel trop contraignant.

##### Information

Le besoin d'information est considérable, tant pour les individus ou organisations souhaitant lancer un projet d'habitat solidaire que pour les pouvoirs publics, institutions, etc. qui y sont confrontés. Du côté francophone, il existe un guide pratique consacré à l'habitat solidaire<sup>125</sup>. Il serait intéressant qu'un tel guide existe également en néerlandais. Un point de contact auquel les personnes (tant celles qui souhaitent initier un projet que les organismes publics concernés) pourraient s'adresser pour obtenir des conseils et des informations serait également plus que bienvenu.

125 Habitat & Participation asbl (2004). *Guide de l'habitat groupé pour des personnes en précarité sociale*, s.l.

## 2.2. Habitat permanent dans les campings<sup>126</sup>

De nombreuses personnes vivent aujourd'hui de manière permanente dans des lieux qui sont *a priori* destinés au tourisme. Cette forme alternative de logement a déjà fait l'objet, au sein du Service, de nombreuses réunions de concertation dont les résultats sont présentés dans le Rapport 2006- 2007<sup>127</sup>. Les participants appelaient alors à une approche nuancée de cette réalité complexe. Le groupe de concertation à l'origine du présent chapitre a voulu mettre à jour les constats et recommandations formulés à l'époque. Nous le verrons, la prise en compte de cette problématique par les responsables politiques a permis certaines évolutions au nord comme au sud du pays. Il semblerait par ailleurs que celles-ci soient différentes dans chaque Région. L'actualité des derniers mois sur le sujet a été particulièrement agitée dans le sud du pays alors qu'en Flandre la question de l'habitat permanent semble s'effacer du devant de la scène.

### 2.2.1. Données chiffrées

L'habitat permanent fait l'objet de politiques régionales. En Flandre, ce sont les terrains de camping proprement dits, soumis à autorisation, ainsi que les résidences de week-end qui sont concernés par les actions développées tandis qu'en Wallonie, les politiques menées visent diverses réalités : campings, parcs résidentiels de week-end, villages de vacances, rues à caractère de seconde résidence, abris de fortune divers.

Pour la Région wallonne, «*l'estimation la plus réaliste et la plus basse tourne donc autour de 12000 personnes qui habitent en permanence dans un établissement à vocation touristique*»<sup>128</sup>, une estimation que partagent bon nombre d'acteurs de terrain. Voici les chiffres que

nous livre la deuxième évaluation du Plan HP<sup>129</sup> : en 1999, on dénombrait 8.514 personnes domiciliées dans un équipement à vocation touristique. Il faut toutefois reconnaître que ce chiffre constitue probablement une sous-estimation de la réalité, notamment parce que bon nombre de personnes habitant de manière permanente dans les zones de loisirs n'y sont pas domiciliées. En 2005, 9.285 personnes habitaient dans des équipements de tourisme ; 7.729 en 2006 et 7.775 en 2007. Il importe de bien garder à l'esprit qu'il s'agit des chiffres correspondant aux communes qui ont adhéré au Plan HP<sup>130</sup>. Les chiffres rassemblés par la Direction interdépartementale de la Cohésion sociale pour l'année 2010 indiquent 8.305 personnes recensées, dont 7.978 domiciliées, 327 non domiciliées et 321 vivant dans des équipements qui ont été reconvertis en zone d'habitat. Cela concerne 34 communes, soit 170 équipements à vocation touristique.

La situation semble très différente en Région flamande, où le nombre d'habitants permanents n'a été suivi que jusqu'en 2008 par Toerisme Vlaanderen. En voici l'évolution : 1998 : 2.062 ; 2000 : 1.728 ; 2002 : 1.600 ; 2003 : 1.545 ; 2006 : 1.478 et 2008 : 1.599<sup>131</sup>. Ces chiffres ne tiennent compte que des personnes domiciliées sur les terrains de camping où l'autorisation est obligatoire. Le nombre réel de ces habitants est donc probablement plus élevé, mais nous ne disposons pas de ces données. Depuis 2009, la réglementation a été assouplie : le Code flamand de l'aménagement du territoire autorise les personnes, de manière temporaire et sous certaines conditions<sup>132</sup>, à habiter en camping. Toerisme Vlaanderen considère que cette problématique n'a plus de raison d'être suivie.

126 Sont regroupés sous cette appellation différents concepts : en Flandre, il s'agit effectivement des terrains de camping à proprement parler ; en Région wallonne, on parle plutôt de terrains «*à vocation touristique*» dans la mesure où cela concerne les parcs résidentiels de week-end, les villages de vacances et les terrains de camping.

127 Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale (2007). *Lutter contre la pauvreté. Evolutions et perspectives. Une contribution au débat et à l'action politiques*, Bruxelles, Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, p. 113-129.

128 Bernard, Nicolas (2009). «*La problématique des campings permanents en Wallonie. Zones de non droit ou lieu d'expérimentation sociale?*» dans Maury, Yann (dir.). *Les coopératives d'habitants. Méthodes pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, Bruxelles, Bruylant, p. 346.

129 Direction interdépartementale de la Cohésion sociale (2009). *Plan d'action pluriannuel relatif à l'habitat permanent dans les équipements touristiques. Deuxième rapport d'évaluation. Analyse de l'impact du Plan HP*, Namur, Ministère de la Région wallonne, p. 19-28.

130 Le Plan HP n'a pas été imposé en tant que tel sur l'ensemble du territoire de la Région wallonne mais demandait que les communes y adhèrent. En 2007, 35 communes (soit deux communes sur cinq concernées) participaient au Plan HP mais elles représentaient 87 % du total des résidents permanents recensés en Région wallonne.

131 Toerisme Vlaanderen, dienst Openluchtrecreatieve Terreinen en Vakantiewoningen : <http://www4.vlaanderen.be/dar/svr/cijfers/Exceltabellen/woonbeleid/bewoners/woonbewo001.xls>

132 Décret du 18 mai 1999 portant organisation de l'aménagement du territoire, *Moniteur belge*, 8 juin 1999. Dans l'article 145, l'habitant permanent est défini comme suit : les personnes qui satisfont à deux conditions suivantes : a) le 31 août 2009, elles utilisaient déjà depuis au moins un an une résidence de week-end comme résidence permanente, ainsi que le prouve leur inscription provisoire ou définitive dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers de la commune concernée, b) elles ne possèdent pas d'autre habitation en pleine propriété ou en plein usufruit.

### 2.2.2. Situation en Région flamande

« Des gens sont autorisés à passer l'hiver ou la période hors saison dans les petites maisons de pêcheurs dans les campings à la Côte mais doivent les quitter dès Pâques afin de laisser place aux touristes. Ces gens ont le plus souvent un statut de sans-abri et essaient de surmonter cette période par une solution d'hébergement temporaire. »

En 1993, dans une optique exclusivement touristique, la Flandre avait adopté un décret sur les campings, qui vise à restituer aux 'terrains récréatifs de plein air' leur destination initiale, c'est-à-dire le tourisme, et à en améliorer la qualité. Face aux problèmes sociaux aigus que cela a provoqués, un décret modifiant le décret de 1993 a été approuvé le 5 mai 2004 par le Parlement flamand. Il stipule que : « le fait d'avoir sa résidence principale située sur un terrain destiné à des séjours récréatifs de plein air est autorisé, également au-delà du 21 décembre 2005, pour les personnes dont la résidence principale s'y trouve déjà depuis le 1er janvier 2001 et ce, jusqu'à ce qu'un logement adapté leur soit proposé »<sup>133</sup>. Dans notre Rapport 2006-2007, les acteurs de terrain regrettaient un désintérêt politique pour la thématique et une situation qui semblait (re)partir à vau-l'eau : des personnes ont continué à s'inscrire après 2001, certains ménages, censés partir, restent, notamment parce que le logement social est trop cher pour eux, de nouvelles vagues d'arrivants sont observées à différents endroits, etc.

En Région flamande, il s'agit d'une politique provinciale qui peut donc varier fortement d'une province à l'autre. Dans la province du Brabant flamand, grâce au travail de RISO Vlaams-Brabant<sup>134</sup>, une politique très active a été mise en place pour soutenir les habitants permanents des zones touristiques. A Boortmeerbeek se déroule un projet-pilote de développement de l'habitat social extérieur. Pour les autres provinces flamandes, nous ne disposons que de peu de signaux rendant compte de la situation sur le terrain. Il semble bien, selon les travailleurs de terrain (opbouwwerkers), que les personnes continuent à avoir des difficultés à se faire domicilier dans un camping. Les pouvoirs

publics tenteraient de cette manière de mettre progressivement un terme à l'habitat permanent. La conséquence est que les personnes continuent à habiter là mais cherchent à se domicilier ailleurs ou à s'inscrire en adresse de référence.

Le Code flamand de l'aménagement du territoire accorde, on l'a dit, un droit temporaire de logement aux habitants permanents des campings, ceci dans l'attente de la mise en œuvre des nouveaux plans d'aménagement du territoire. Pour fin avril 2012, les enquêtes concernant des cadres de solution en termes d'aménagement du territoire doivent être terminées et les plans d'aménagement doivent être prêts fin avril 2015. Cependant, la question reste entière concernant les solutions qui seront trouvées à ce moment-là pour les habitants permanents encore présents.

### 2.2.3. Plan Habitat Permanent en Région wallonne

#### Plan HP

Le Gouvernement wallon, après un long processus de concertation, a adopté, le 13 novembre 2002, un *Plan d'Action pluriannuel relatif à l'habitat permanent dans les équipements touristiques*, le Plan HP. L'objectif est l'accompagnement, sur base volontaire, des personnes qui habitent de manière permanente dans les campings, domaines, parcs résidentiels de week-end et autres équipements à vocation touristique.

Ce plan, fonctionnant uniquement avec les communes qui acceptent d'y adhérer, comporte deux phases. La phase 1, initiée en 2003, a pour objectif la réinsertion dans un logement décent des ménages dont la caravane se situe en zone inondable. La phase 2, dont la mise en œuvre a été réalisée en janvier 2005, concerne d'autres équipements, situés en dehors des zones inondables. Les situations y sont très diversifiées et les objectifs varient en fonction des résultats des réflexions qui ont été entamées par les communes, au cas par cas, sur la situation des équipements. Plusieurs hypothèses sont envisagées, dans l'ordre suivant :

- le maintien de l'affectation du domaine à une fonction de loisir et le relogement progressif des résidents permanents concernés hors du domaine ;
- la désaffectation du domaine et sa réaffectation à une autre destination qui ne soit ni du loisir ni de l'habitat, avec pour corollaire également le relogement progressif des résidents permanents concernés hors du domaine ;

133 Art. 31 du Décret du 10 juillet 2008 relatif à l'hébergement touristique, *Moniteur belge*, 26 août 2008.

134 RISO pour 'Regionaal Instituut voor Samenlevingsopbouw'. Il s'agit d'une asbl qui organise le travail social communautaire et de quartier. Depuis plusieurs années déjà, RISO Vlaams-Brabant travaille à un projet autour de l'habitat permanent.

- la reconversion du domaine en zone d'habitat avec remise en conformité graduelle aux diverses normes (modification du plan de secteur, assainissement des lieux, voiries, etc.).

Le deuxième rapport d'évaluation du Plan HP a été publié en 2009<sup>135</sup>. Dans la foulée de cette évaluation, la ministre de l'Action sociale, qui a le Plan HP en charge, a proposé une actualisation de celui-ci. Malgré une véritable levée de boucliers du tissu associatif (lettre collective, manifestations, interpellations, articles dans la presse...), la proposition a été adoptée par le Gouvernement wallon le 28 avril 2011. L'objectif est d'avancer suivant quatre axes :

- maîtriser, gérer ou transformer les équipements à vocation touristique ;
- travailler sur l'offre de relogement des résidents ;
- les accompagner et
- organiser des partenariats.

### Evaluation et débat sur l'actualisation du Plan HP en 2011

Si certains aspects positifs peuvent être épinglés suite à la mise en place du Plan HP comme, par exemple, la prise de conscience et une meilleure compréhension du phénomène par l'ensemble des acteurs concernés, des éléments fondamentaux de l'évaluation posent question sur l'efficacité même du plan. Le relogement sur base volontaire des résidents permanents constitue un axe principal de ce dernier. Or « l'offre de logement globale est largement insuffisante, quelle que soit l'année de référence, par rapport au nombre de ménages RP [résidents permanents] susceptibles d'être relogés. On observe une carence importante de logements sur le territoire des communes HP »<sup>136</sup>. Plus interpellant encore, « la majorité des relogements (plus de 60 %) se sont faits via des opérateurs privés, généralement avec des loyers plus élevés, ce qui engendre souvent des difficultés pour les familles à faibles revenus »<sup>137</sup>.

Et pour les personnes qui font le choix de vivre de manière permanente dans ces zones de loisirs, quelle est l'alternative proposée qui respecterait leur choix et les sécuriserait ? Les plans de reconversion en zone d'habitat semblent rencontrer de multiples obstacles. Les participants à la concertation joignent leur voix

135 Direction interdépartementale de la cohésion sociale (2009). *Op. cit.*

136 *Ibid.*, p. 85.

137 *Ibid.*

à celle de la Direction interdépartementale de la Cohésion sociale lorsqu'elle interroge : « *Ne serait-il pas temps de reprendre la réflexion en plaçant les gens, plutôt que le sol, au centre de la démarche ?* » et « *accepter que certaines zones, modifiées par l'usage depuis de nombreuses années sans réelles oppositions des instances publiques et comptant un nombre significatif de résidents permanents, puissent être adaptées à leur occupation actuelle* »<sup>138</sup>.

« *On nous dit : vous êtes des illégaux, vous devez partir. Nous, on veut que nos caravanes soient un logement légal, on n'a pas de choix, même le logement social est trop cher. La seule solution réaliste, c'est la loi !* »<sup>139</sup>

L'actualisation du Plan HP, outre la manière dont elle a été introduite (sans véritable concertation avec les associations, dans des délais très courts...), est perçue avant tout par les personnes concernées comme une manière de les empêcher d'accéder à cette forme alternative d'habitat dans un contexte de crise aiguë du logement à laquelle les pouvoirs publics échouent à apporter une réponse. Le risque est grand que cette réorientation du Plan HP contribue à précariser davantage les personnes les plus fragiles<sup>140</sup>.

De son côté également, le Conseil supérieur du logement a remis un avis<sup>141</sup> sur le sujet, relevant notamment le manque de clarté sur les objectifs poursuivis : « *S'agit-il en premier lieu de préoccupations d'aménagement du territoire et des zones touristiques, ou d'un objectif de relogement des personnes concernées ?* ». Le Conseil réaffirme le caractère volontaire de toute mesure à prendre et insiste sur le travail à accomplir sur les besoins des personnes qui vivent de manière permanente dans des zones à vocation touristique. Il s'interroge aussi sur le bien-fondé de la lutte contre le phénomène d'habitat permanent : « *La plupart du temps, c'est en réponse à la crise du logement que les gens se sont dirigés vers les campings* », mais « *c'est un*

138 *Ibid.*, p. 86.

139 (9 juin 2011). Témoignage d'une habitante d'un domaine en Région wallonne lors d'une rencontre INTERREG organisée par Habitat et Participation, PACT Métropole Nord, AREAS Gens du Voyage et Roms migrants et RELOGEAS, camping de la Cala, Genappe.

140 Solidarités Nouvelles, Mouvement Lutte-Solidarité-Travail, Droit Au Logement Différent, Le Miroir Vagabond asbl, Le Forum Social de Mettet, le Réseau wallon de Lutte contre la Pauvreté et La Teignouse (8 février 2011). *Lettre ouverte collective au gouvernement d'habitants, d'associations et de réseaux.*

141 Conseil supérieur du logement (16 mars 2011). *Avis n° 25 sur le projet d'actualisation du Plan pluriannuel relatif à l'habitat permanent dans les équipements touristiques de Wallonie.*

leur de croire que les problèmes sociaux vont disparaître si on supprime l'habitat permanent». En effet, «dans pareil cas, où vont se retrouver les actuels résidents ?», alors que «ces sites sont le dernier filet de sécurité pour toute une série de personnes». Le Conseil se dit par ailleurs très réservé sur la proposition d'interpeler le ministre de l'Intérieur par rapport aux domiciliations (voir ci-après, point 2.2.4).

### Grande insécurité dans le chef des habitants

*«Les différentes démarches pour passer en zone d'habitat, puis pour obtenir les subventions nécessaires à la réalisation des travaux ont pris beaucoup de temps. Nous sommes nombreux à avoir perdu l'espoir. C'est difficile de vivre dans l'incertitude, surtout lorsque celle-ci se prolonge»<sup>142</sup>.*

L'évolution politique de ces derniers mois a encore renforcé un sentiment d'insécurité dans le chef des personnes qui habitent de manière permanente dans des équipements à vocation touristique.

*«Notre façon d'habiter nos caravanes nous permet tout à fait de vivre de manière harmonieuse, souvent de mener une existence de meilleure qualité que celle que nous connaissions dans nos logements traditionnels. Nous sommes satisfaits de notre décision et fiers de nous en sortir correctement avec nos petits moyens. Il serait bien plus utile de trouver des moyens de rendre ce choix plus facile en l'encadrant de normes juridiques et administratives qui assurent aux résidents des droits ressemblant à ceux des locataires «légaux» que de laisser l'arbitraire des propriétaires de terrains et d'équipements collectifs (eau, électricité, chemins d'accès...) envahir le vide juridique caractérisant la situation de celui qui décide d'élire domicile dans une caravane»<sup>143</sup>.*

#### 2.2.4. Complexité et multiplicité des situations

##### Pas de solution univoque

Diverses enquêtes réalisées auprès de personnes résidant dans des équipements touristiques montrent que la réalité est multiple et difficile à appréhender. Les participants à la concertation le confirment. Une vaste

enquête a été menée dans des zones touristiques par RISO Vlaams-Brabant entre 1997 et 2001, dans le cadre d'un projet à Zemst. Il ressort de cette enquête que pratiquement tous les habitants sont arrivés sur les terrains parce qu'ils n'avaient pas trouvé de logement décent abordable et qu'ils avaient des problèmes financiers ou relationnels. Un tiers d'entre eux désirent délibérément continuer à habiter en camping ; un tiers fait le choix d'un accompagnement vers un type d'habitat plus légal, comme le logement social et le dernier tiers préfère suivre son propre chemin. Les participants à la concertation insistent sur le fait qu'il ne s'agit pas d'une situation figée à un moment. Bon nombre de personnes ont opté pour l'habitat permanent parce qu'il leur était impossible d'accéder à un logement classique, mais ne voudraient pour rien au monde changer de mode d'habitat parce qu'elles se sentent bien chez elles.

L'idée selon laquelle tous les habitants permanents vivent dans des conditions indignes et qu'il y a impérativement lieu de les reloger au plus vite pour leur permettre d'accéder à un logement décent ne correspond donc ni à la réalité, ni aux attentes de nombreuses personnes.

*«Un bon logement, c'est important pour la santé mais aussi pour ton moral. Et par-dessus tout, tu peux dormir tranquille. Si tu es bien là où tu vis, tu es plus optimiste, tu te lèves avec plaisir. J'étais dans un camping, on entendait les oiseaux, c'est agréable là. Ça joue sur le moral, tu te lèves avec plaisir, ça fait beaucoup, ça te redonne du courage pour faire ton travail»<sup>144</sup>.*

##### Difficultés matérielles

Par ailleurs, il est tout aussi clair que la situation de certains 'résidents permanents' dans certains domaines pose de réels problèmes et qu'ils aspirent à retrouver un logement décent et abordable. Ils rencontrent en effet des difficultés matérielles indiscutables. Les terrains sont souvent inadaptés à l'usage intensif qui en est fait : problèmes de fourniture d'eau et d'énergie, absence de raccordement à l'égout, problèmes d'assurance, distribution du courrier difficile, mauvais état de la voirie, problèmes de mobilité... Certains problèmes peuvent également être liés aux comportements des gérants de campings : eau et électricité coupées, répartition douteuse entre les habitants des factures d'énergie, expulsions abusives...

142 Lutton Solidarités Travail (Juin 2010). Témoignage des habitants du Domaine Mayeur François à Onhaye, dans *Le courrier des domaines*, trimestriel n°12, p. 2.

143 Stassen, Jean-François (1999). *Op. cit.*, p. 55.

144 Traduit de *Beweging van Mensen met Laag Inkomen en Kinderen* (2005). *Op. cit.*

### Image négative

Les personnes qui habitent de manière permanente dans des équipements touristiques souffrent d'une image pour le moins négative, chargée de préjugés (qui ont d'ailleurs souvent été relayés par la presse, bien qu'il semble que cette représentation très négative se soit atténuée). La vision de l'habitat permanent dans les campings est donc marquée par de multiples présupposés, une analyse simpliste de la réalité et des perceptions culturelles de ce qu'est ou n'est pas un logement 'normal'.

### Attitude des communes

Craignant d'attirer toute la misère du monde - et de faire ainsi fuir les touristes -, certaines communes dressent également des obstacles sur le chemin des personnes qui vivent de manière permanente dans les campings. L'une des principales sources de problèmes vient du refus de domiciliation qu'elles opposent aux 'résidents permanents'.

*« Il y a une grande injustice. Les gens qui ont les moyens d'avoir deux résidences peuvent confortablement vivre de manière permanente ou quasi-permanente sur un terrain touristique parce qu'ils sont en mesure de se domicilier ailleurs. Seules les personnes pauvres ne le peuvent pas parce qu'il est interdit d'être domicilié sur un terrain touristique. »*

Dans l'actualisation du Plan HP en Région wallonne, il est question d' *« interpeller le Ministre fédéral de l'Intérieur afin de revoir la circulaire Tobback (domiciliation) »*<sup>145</sup>. Il s'agit d'une proposition qui inquiète au plus haut point les participants à la concertation ; la crainte est grande que cela n'entraîne une remise en cause de la loi qui interdit précisément aux communes de refuser l'inscription de personnes pour des raisons de sécurité, de salubrité, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire<sup>146</sup>, d'autant que cette loi prévoit déjà une procédure qui permet aux communes une inscription provisoire<sup>147</sup>. Les résidents permanents subiraient alors de nombreuses conséquences négatives (voir

145 Ministre wallonne de la Santé, de l'Action sociale et de l'Égalité des chances (février 2011). *Note au gouvernement wallon (rectificative)*.

146 Loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population, aux cartes d'identité, aux cartes d'étrangers et aux documents de séjour et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques, *Moniteur belge*, 3 septembre 1991. Voir aussi l'arrêté royal du 16 juillet 1992 relatif aux registres de la population et au registre des étrangers, *Moniteur belge*, 15 août 1992.

147 Art. 16 § 2 de l'arrêté royal.

aussi point 4.1.3) : difficulté de recevoir son courrier administratif, pas de droit de vote, retard de versement des revenus de remplacement...

L'idée d'autoriser les communes à refuser une domiciliation au motif de la qualité du logement pose question à un échelon plus général que l'habitat permanent ou d'autres formes alternatives de logement. En effet, combien de personnes vivent aujourd'hui dans des logements insalubres ?

Les participants à la concertation dénoncent également la mauvaise utilisation de l'adresse de référence par les communes pour éviter de domicilier les personnes, un constat que le Service dénonçait déjà dans son Rapport 2008-2009<sup>148</sup>. Accorder une adresse de référence à une personne qui vit de manière permanente dans un camping revient à détourner la loi de son objectif premier. De plus, cela stigmatise encore davantage les habitants permanents puisqu'au fond, on leur signifie de la sorte qu'ils sont des sans-abris.

### Plus-values

Cependant et malgré les obstacles, bon nombre de 'résidents permanents' ne changeraient de cadre de vie pour rien au monde. En témoignent les retours dans leur domaine de personnes relogées dans des logements sociaux, par exemple. *« Les problèmes, tels qu'ils sont présentés par eux, se rapportent quasi exclusivement aux tracasseries administratives, aux abus des propriétaires de terrains ainsi qu'au vide juridique qui définit leur condition »*<sup>149</sup>. Selon les témoignages de nombreuses personnes qui vivent en camping, ce mode d'habitation revêt de très nombreux éléments positifs :

- la conquête ou reconquête de son droit au logement ;
- la maîtrise d'un espace à soi ;
- les rapports humains entre habitants, la solidarité ;
- la possession d'un bien, pour ceux qui possèdent leur caravane ;
- un habitat proche de la nature ;
- l'appropriation de son cadre de vie souvent par des efforts particulièrement créatifs ;
- la reconstruction de l'habitat, reflet de la reconstruction des personnes : restauration de l'identité, de l'image de soi, du savoir-faire...

148 Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale (2010). *Op.cit.*, p. 47-50.

149 Stassen, Jean-François (1999). *Op. cit.*, p. 51.

### Vers une reconnaissance

« Lorsque nos représentants politiques accepteront de nous reconnaître à part entière comme quartier de la commune et nous aideront dans la remise en état de nos infrastructures, comme ils le font pour les autres quartiers, nous ne serons plus considérés comme des laissés pour compte mais comme des acteurs capables de créer leur logement et d'ainsi faire face aux nombreuses difficultés de la vie »<sup>150</sup>.

En Brabant flamand, c'est l'option d'une reconnaissance officielle de cette forme de logement qui a été défendue depuis plusieurs années, avec des résultats qui semblent positifs aujourd'hui : un travail de terrain et de sensibilisation a permis de faire apparaître les aspects positifs de l'habitat en camping aux divers intervenants politiques. Il est devenu évident pour eux qu'il fallait une reconnaissance d'une sorte d'habitat social extérieur, même s'il n'a pas été simple de les convaincre que cet habitat pouvait constituer une forme alternative valable de logement. Une gestion sociale de ces habitations permet de veiller à leur qualité et à leur accessibilité financière.

Dans le Rapport 2006-2007 du Service, nous plaitions également pour le développement d'un habitat social extérieur pouvant revêtir diverses formes, en conservant les éléments positifs de l'habitat en camping : habitations financièrement accessibles, de qualité, diversité des formes d'habitat... Le Rapport 2006-2007 insistait déjà pour que cette inscription d'une forme d'habitat social extérieur soit accompagnée d'une gestion sociale, afin de lutter contre la spéculation. Une solution pour éviter cette spéculation peut également résider dans le fait de limiter la taille des constructions qui peuvent y être érigées. Actuellement, une réflexion est en cours dans le Brabant flamand entre la Province, des associations de terrain et d'autres acteurs concernés autour du concept de *'kleinschalig wonen en verblijven'* (logements et résidences de petite dimension), un concept auquel adhèrent les participants à la concertation. Cette forme de logement réunit les critères d'accessibilité financière et de qualité.

Finalement, différentes communes du Brabant flamand identifient la présence d'un terrain de camping comme une opportunité par exemple pour prévoir un loge-

ment social adapté. Dans le cadre de la mise en œuvre des nouveaux plans provinciaux d'aménagement du territoire, des discussions sont en cours sur des projets sociaux sur des (anciens) terrains touristiques.

### Les Gens du Voyage

Le mode d'habitat des Gens du Voyage est également considéré comme une forme alternative de logement. Nous n'avons cependant pas pu approfondir cette thématique dans le cadre de notre concertation. Ce sujet mérite en effet une approche particulière, dans la mesure où les raisons qui font qu'une personne choisit cette forme d'habitat sont d'ordre culturel. Durant la concertation, les difficultés rencontrées par les Gens du Voyage ont essentiellement été évoquées lors des discussions menées sur l'habitat permanent, suite au constat fait par certains participants que les Gens du Voyage adoptent (sont contraints d'adopter) un mode de vie de plus en plus sédentaire. Cela semble concerner un petit nombre de familles en Région wallonne, celles-ci ayant *« opté pour la solution du camping faute de mieux. Si le mode de vie en caravane est une nécessité pour des familles, la décision de s'installer dans des campings résulte uniquement des difficultés à trouver d'autres terrains, à y vivre officiellement et à y être domiciliés. Les familles vivent ainsi les mêmes difficultés que les habitants permanents des campings et sont concernées de la même manière par le Plan HP [lorsqu'ils résident dans des équipements touristiques repris dans ce Plan] »*<sup>151</sup>. Du côté flamand également, le manque de terrains pour les caravanes est identifié comme un obstacle important.

### 2.3. Occupation d'immeubles vides

Il existe plusieurs formes d'occupation d'immeubles vides. Souvent, il s'agit d'une occupation clandestine par des individus : une solution pragmatique et bon marché, la dernière marche avant la rue ou une manière d'y échapper (temporairement). Dans d'autres cas, cet habitat est soutenu par une organisation collective qui porte un projet spécifique. Ces collectifs revendiquent le droit à un mode de vie déterminé et partagent en général une série de valeurs<sup>152</sup>.

150 Luites Solidarités Travail, Témoignage d'une habitante du Camping du lac de Bambois.

151 Centre de Médiation des Gens du Voyage en Wallonie asbl (2010). *Caravane et logement : entre précarité juridique et bien-être social*, Namur, p. 8.

152 Dawance, Thomas (février 2008). « Le squat collectif autogéré, une réponse à la crise urbaine », *La Revue nouvelle*, p. 37.

Ces occupations interrogent en permanence le droit au logement. Elles mettent par exemple en évidence la difficulté des politiques à mettre en œuvre les outils existants de lutte contre les immeubles vides. Les actions des squatteurs sont, pour les participants à la concertation, légitimées par l'existence de cet énorme parc de logements vides, y compris des bâtiments publics. Face aux difficultés si aiguës pour les personnes pauvres à trouver un logement, le fait, pour un propriétaire, de laisser son bien inoccupé sans lui affecter de projet concret revient à soustraire un bien vital du marché. Les 'auto-réquisitions' permettent aux personnes de matérialiser elles-mêmes leur droit au logement.

Mais, à l'instar d'autres formes alternatives de logement, le squat suscite parallèlement des questions sur les normes en matière de qualité et de santé, ainsi que sur la nécessité de garantir aux personnes des conditions de vie dignes.

### 2.3.1. Définition

Par 'squat', on entend l'appropriation par une ou plusieurs personnes d'un immeuble vide, souvent dépourvu de projet de réaffectation, dans le but essentiel de s'y loger.

Il existe plusieurs types de squats, selon les objectifs spécifiques du projet (besoin de logement, objectif social, problème concret que l'on souhaite mettre en lumière, etc.) : les squats individuels clandestins ; les squats collectifs en autogestion, ou 'squats sociopolitiques' ; les squats d'action<sup>153</sup>...

Il arrive que des immeubles soient occupés de manière consentie, après négociation avec le propriétaire. Dans ce cas, un contrat<sup>154</sup> est généralement établi, lequel comprend une série de conditions concernant la durée, les règles auxquelles les deux parties doivent se tenir, les travaux d'entretien à exécuter, etc. Il arrive également qu'un bâtiment soit d'abord squatté (clandestinement) avant que des négociations soient entamées avec le propriétaire et débouchent ensuite sur un accord.

.....

153 Nous n'incluons pas les squats d'action dans le champ de réflexion car leur objectif premier n'est pas lié à un besoin de logement.

154 Voir point 2.3.3

### 2.3.2. Résistance à l'égard des occupations d'immeubles vides

Les squatteurs pâtissent souvent d'une image négative, tant dans l'opinion publique en général qu'au niveau de la commune, du CPAS, des riverains, etc. Dans de nombreuses communes, les squatteurs ne sont pas les bienvenus et souvent, ils éprouvent des difficultés à se faire inscrire au registre de la population.

Cette résistance est visible au niveau du droit, qui envisage de manière très négative les occupations d'immeubles vides<sup>155</sup>, arguant notamment d'une atteinte au droit de propriété privée. Cependant, la Cour constitutionnelle reconnaît que la « mise en œuvre d'une politique de logement implique que des limites soient apportées à l'exercice du droit de propriété »<sup>156</sup>. Plus récemment, la Cour européenne des droits de l'homme a rendu une intéressante décision<sup>157</sup> reconnaissant que le contexte de mal logement peut justifier des atteintes au droit de propriété. Elle admet que le refus de concours de la force publique afin d'expulser des squatteurs peut être justifié parce que « les autorités cherchaient à pallier les risques sérieux de troubles à l'ordre public liés à l'expulsion de plusieurs familles, majoritairement des enfants, d'autant que l'occupation était une action militante à visée médiatique et que les occupants semblaient mériter une protection renforcée, se trouvant dans une situation de précarité et de fragilité »<sup>158</sup>.

En Belgique, une proposition de loi<sup>159</sup> cristallise cette hostilité vis-à-vis des occupations. Les auteurs, s'effrayant des proportions prises par le phénomène du squat en Belgique, « entendent fournir aux forces de l'ordre, aux autorités judiciaires et aux propriétaires et locataires légitimes tant d'immeubles inoccupés que d'immeubles encore utilisés légitimement de quelque manière que ce soit, un instrument répressif leur

.....

155 Bernard, Nicolas (2009). « Le squat comme réappropriation alternative de l'espace urbain et vecteur du droit au logement », dans Maury, Yann (dir.). *Op. cit.*, p. 229-243. Cet ouvrage dirigé par Yann Maury reprend bon nombre d'expériences, notamment italiennes, qui sont mises en avant par des participants à la concertation comme source d'inspiration intéressante pour le sujet qui nous occupe ici.

156 Cour d'arbitrage, 20 avril 2005, n°69/2005, *Moniteur belge*, 11 mai 2005.

157 Cour européenne des droits de l'homme (12/10/2010). Déc. 5e Sect., Req. N° 23511/08, Société Cofinfo c. France.

158 Cour européenne des droits de l'homme (29/10/2010), *Communiqué de presse du Greffier de la Cour*, n°812, p. 2.

159 Torfs, Rik et consorts, *Proposition de loi incriminant le squat d'immeubles et élevant l'incrimination de violation de domicile*, Sénat de Belgique, 10 janvier 2011.

permettant de s'armer contre les violations de leur droit de propriété»<sup>160</sup>. Ils proposent donc une incrimination spécifique pour sanctionner les squatteurs.

Une tendance nouvelle en Belgique inquiète par ailleurs les participants à la concertation : le recours à des entreprises 'anti-squat'. Celles-ci engagent une personne chargée d'habiter dans un bâtiment généralement très grand afin de le surveiller et d'éviter les occupations illégales. Cela permet aussi au propriétaire d'éviter que son bien ne reste inoccupé (et donc, entre autres, qu'il ne doive payer une taxe sur les immeubles inoccupés).

### 2.3.3. Contrat d'occupation à titre précaire

Pour être durable, une initiative de squat doit être 'régularisée'. Il est donc fréquent que les habitants prennent contact avec le propriétaire de l'immeuble et tentent d'entamer une négociation. Le but est de parvenir à un accord, que l'on coulera dans un 'contrat d'occupation à titre précaire'. *«Il n'existe pas de définition de l'occupation à titre précaire : c'est un contrat innommé qui apparaît régulièrement dans la jurisprudence. Dans une convention d'occupation précaire, on accorde à quelqu'un l'autorisation d'occuper provisoirement un bien immobilier, contre paiement d'un prix. Cette autorisation peut être retirée à tout moment. La durée de la convention à titre précaire est incertaine, contrairement à celle des contrats protégés comme le bail à ferme ou à loyer»*<sup>161</sup>.

Un contrat d'occupation à titre précaire passé avec le propriétaire est un instrument intéressant pour les habitants, dans la mesure où ils jouissent alors d'une certaine sécurité (toute relative, selon – essentiellement – le préavis stipulé dans le contrat) et d'un cadre qui leur permet de contourner les obligations découlant de la loi sur le bail. Ce dernier élément a un impact fondamental car de ce fait, les occupants ne sont pas obligés de respecter les normes de qualité d'une habitation. Ils doivent uniquement satisfaire aux normes communales de sécurité (incendie) et sanitaires. Les participants à la concertation estiment toutefois qu'il convient d'être prudent à l'égard des contrats d'oc-

cupation précaire, car parallèlement à des avantages évidents, ces contrats n'octroient que des droits limités aux occupants.

### 2.3.4. Plus-values

Outre le fait que l'occupation d'un immeuble vide fournit un toit (provisoire) à ses occupants et qu'elle permet parfois à certaines formes de collectivité de se développer, l'occupation a souvent des effets positifs sur l'immeuble, qui est alors chauffé, entretenu ; ses occupants y procèdent à de menus travaux prévenant le pire. Et l'immeuble est aussi protégé contre le vol et le vandalisme. L'occupation d'un immeuble peut donc être considérée comme une bonne affaire par le propriétaire, d'autant qu'il est alors dispensé du paiement de la taxe sur les immeubles inoccupés. De plus, l'occupation d'un immeuble vide peut parfois avoir des retombées positives sur le quartier, contribuer à sa revitalisation.

### 2.3.5. Evolution politique et sur le terrain

Le climat actuel (en particulier à Bruxelles) est assez positif à l'égard de l'occupation d'immeubles vides. Divers acteurs se mettent en réseau afin de développer des projets dans ce domaine. Des initiatives privées émanent d'organisations, voire d'habitants eux-mêmes. Il y a également des initiatives top-down dans ce sens. À Bruxelles, par exemple, un cadre a été créé pour permettre l'utilisation temporaire de logements sociaux inoccupés<sup>162</sup>. Plusieurs projets-pilotes ont également vu le jour depuis lors.

En Flandre aussi, on note une certaine ouverture via une politique de tolérance à l'égard des squats. En témoigne l'extrait suivant du Plan d'action flamand de lutte contre la pauvreté 2010 - 2014 : *«(...) Les moyens et la réglementation sont adaptés de manière à soutenir des formes nouvelles et expérimentales d'habitat et d'accompagnement. En outre, une concertation est mise en place avec le pouvoir fédéral et les administrations locales, entre autres en vue d'une éventuelle politique de tolérance à l'égard du 'squat' d'immeubles*

160 *Ibid.*

161 Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (Décembre 2010). «Occupation à titre précaire», *Le CRI*, p. 21.

162 Un groupe de travail au sein de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale a élaboré des contrats types d'occupation à titre précaire d'habitations sociales inoccupées.

*inoccupés destiné à des formes d'occupation collective à faible coût. Tout ceci se déroule en concertation avec les personnes en situation de pauvreté»<sup>163</sup>.*

Dans le contexte des difficultés aigües que rencontrent les personnes pauvres à se loger, les participants à la

.....

163 Traduit de Vlaanderen in Actie, Permanent Armoedeoverleg, Vlaamse overheid (2010). *Vlaams actieplan armoedebestrijding 2010 - 2014*, Bruxelles, Gouvernement flamand.

concertation insistent pour que se poursuive cette politique de tolérance à l'égard des occupations d'immeubles vides<sup>164</sup>, tout en restant extrêmement vigilant par rapport à des situations où les conditions de vie peuvent être indignes.

.....

164 Ils se réfèrent notamment à la législation qui existait jusqu'à il y a peu aux Pays-Bas. En effet, il n'était pas délictueux, jusqu'au 1er octobre 2010, d'occuper un squat pour y habiter, à condition qu'il n'ait pas été occupé depuis plus de 12 mois.

### 3. Voies alternatives d'accès au logement

#### 3.1. Autoproduction

Qu'il s'agisse de personnes habitant de manière permanente dans une zone touristique, qui construisent ou améliorent elles-mêmes leur chalet ou caravane, ou de projets développés pour permettre, par exemple, à des personnes sans abri d'accéder à une forme provisoire de logement, l'autoconstruction et l'autorénovation sont des points qui ont été abordés à différentes occasions durant la concertation. Nous regrouperons ces différentes manières de devenir acteur de son logement sous le concept d'«autoproduction» pour lequel la définition suivante a été retenue : «*Terme générique rendant compte des pratiques diverses de participation à la création ou à la réhabilitation de son logement. Il couvre tous les niveaux de participation aux travaux qui, selon les expériences et les personnes, vont de l'aide à l'aménagement (peintures et finitions) à la construction neuve (autoconstruction), en passant par différents types de travaux nécessaires pour la rénovation d'un logement (autorénovation ou simples travaux de remise en état)*»<sup>165</sup>.

##### 3.1.1. Présupposés négatifs

L'autoproduction est loin de rencontrer spontanément l'adhésion et des réticences face à de tels projets se font sentir à plusieurs niveaux : réticences des politiques, des propriétaires qui doutent des aptitudes des

.....

165 Quevit, Anne et Thierry Vanderlinden (2007). *L'autoproduction : une solution alternative pour les habitants permanents des zones touristiques en Wallonie ?*, Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, p. 6.

personnes pauvres et de la qualité des travaux réalisés, du monde de la construction qui craint la concurrence déloyale aux dépens du secteur, etc.

Dans la mise en place de certains projets, ces présupposés négatifs entraînent une grande rigidité administrative (difficulté d'obtention du permis de construire, par exemple) et de lourds retards. Ceux-ci peuvent provoquer une certaine démotivation à la fois dans le chef des habitants qui se battent pour obtenir un (re) logement et dans celui des associations qui les accompagnent.

Ces préjugés négatifs provoquent également une absence de reconnaissance et donc de financement pour les projets d'autoproduction. Plusieurs projets ont ainsi dû s'arrêter en raison d'un manque de soutien institutionnel. Ceci empêche les projets d'autoproduction de dépasser le stade expérimental. Or c'est en démontrant la pertinence de ce type de projet, au fil des expériences, que les réticences pourraient être levées.

En France, dans les pays scandinaves ou en Grande-Bretagne par exemple, où l'autoproduction est plus développée qu'en Belgique, les autorités publiques ont bien perçu l'intérêt de ces projets. La question de la concurrence semble là-bas infondée dans la mesure où, en dehors d'une démarche d'autoproduction, les travaux ne seraient jamais entrepris, en raison du manque de moyens des personnes concernées et faute de moyens publics suffisants dans un marché immobilier et de la construction de plus en plus cher. Les pouvoirs publics fournissent donc plus de soutien

aux projets d'autoproduction. En Belgique, il faudrait une démarche de sensibilisation et d'information des responsables politiques et du secteur de la construction. La reconnaissance officielle est une étape importante pour rassurer sur la qualité des projets.

Une autre source de résistance et d'*a priori* à surmonter provient des personnes pauvres elles-mêmes, que l'exclusion sociale a parfois tellement fragilisées qu'elles ne se sentent absolument pas capables de réaliser des projets d'autoproduction. L'accompagnement et la formation sont donc deux conditions incontournables. Les projets doivent en effet pouvoir s'appuyer sur un accompagnement social, parfois en amont de la phase de construction ou de rénovation en tant que telle, afin que les personnes puissent découvrir la faisabilité réelle du projet. Outre l'accompagnement social, le professionnalisme technique des intervenants est important pour lever d'autres obstacles comme le fait que certains travaux doivent être réalisés par des spécialistes agréés, et pour garantir aux pouvoirs subsidiant la solidité des projets et la qualité des travaux réalisés.

### 3.1.2. Statut des participants

Une autre difficulté majeure pour les projets d'autoproduction réside dans le statut des participants lorsqu'ils bénéficient d'un revenu de remplacement ou du revenu d'intégration. Si elle n'est pas considérée comme une démarche d'insertion, l'activité d'autoproduction risque de leur faire perdre le droit aux allocations.

Dans ce cadre, il serait intéressant de développer des partenariats avec des organismes comme des entreprises de formation par le travail et certainement l'ONEM. Il est en effet difficile pour les personnes de prouver que l'autoproduction s'intègre dans un processus d'insertion socioprofessionnelle. Par rapport à l'impact possible sur le revenu d'intégration, il est important d'impliquer le CPAS dès le début pour éviter une éventuelle résistance.

### 3.1.3. Plus-values

*« On dit que les Belges ont une brique dans le ventre, ils veulent devenir acteurs de leur logement et s'y investir. J'ai connu des personnes qui quittaient un logement social correct pour habiter une vieille baraque qu'ils retapent, décorent. La loi et les réglementations*

*actuelles transforment les gens en consommateurs plutôt qu'en acteurs. Investir dans son logement est une fierté, cela valorise. »*

L'autoproduction permet aux personnes d'améliorer leurs conditions matérielles de logement. Par ailleurs, selon les diverses expériences relayées dans la concertation (via les porteurs de projets présents ou via la littérature), elle leur permet aussi de (re)trouver une maîtrise de leur lieu de vie. Les occupants deviennent de véritables acteurs de leur habitation. Contribuer activement à l'amélioration voire à la création de son logement a un effet structurant : revalorisation personnelle, confiance en soi, appropriation du logement, formation, lien social<sup>166</sup>...

Les participants veulent mettre en évidence une importante valeur ajoutée sur le plan de la cohésion sociale : les projets réalisés témoignent des effets positifs sur le développement d'aptitudes nouvelles, stimulant l'autonomie et favorisant le développement du lien social.

La dimension collective du projet est très importante, même si l'objectif final peut être du logement individuel. C'est ce qui ressort notamment des projets d'autoréhabilitation initiés par Solidarités Nouvelles Wallonie et les Sans-abris Castors pour et par des personnes sans abri. L'équipe, qui réunissait des compétences techniques et sociales, a su insuffler une dimension collective fondamentale. Grâce à divers partenaires, l'association a trouvé plusieurs bâtiments inoccupés. Au total, grâce à un soutien financier public, 20 logements ont été rénovés ainsi qu'un centre d'accueil de jour pour personnes sans abri. Grâce à ce projet, les participants ont également pu être formés à différentes techniques du bâtiment (plafonner, maçonner...) Si l'aspect de l'insertion socioprofessionnelle n'est clairement pas le message premier à défendre dans ce chapitre, il n'en reste pas moins qu'il constitue une plus-value supplémentaire de l'autoproduction, une corde supplémentaire à l'arc des 'autoproducteurs' lorsqu'ils sont à la recherche d'un emploi.

166 *Ibid.*, p. 27 et 35 : les auteurs rapportent les résultats d'une enquête sur le terrain de Daniel Cerezuelle en 1998 auprès des bénéficiaires de l'action PACT PARIM à Toulouse et de la Familloise - Caractère pluridimensionnel de l'impact de l'autoproduction sur les personnes : amélioration des conditions de logement ; appropriation de son logement ; redynamisation ; apprentissage de l'autonomie ; restauration de l'image de soi, reprise de confiance en soi ; capacité de se projeter dans l'avenir ; resserrement des liens familiaux, requalification des parents aux yeux des enfants...

Les porteurs du projet à l'époque soulignent qu'il s'agissait de rénovations basiques, de manière à ce que les personnes vivent dans un minimum décent. Le projet était envisagé comme une étape dans un parcours, une solution intermédiaire pour (re)faire une première expérience de logement, essentielle pour (re) créer le désir d'accéder à un meilleur habitat.

### 3.2. Accès alternatifs à la propriété

L'accès à la propriété est souvent synonyme de sécurité et de stabilité sur le plan du logement. Il permet également de disposer d'un capital qui peut être transmis aux enfants. C'est un instrument d'émancipation intéressant pour les familles. De plus, il s'avère que les propriétaires se sentent plus étroitement concernés par ce qui se passe dans leur quartier. Dans ce point, nous évoquons différentes pistes d'accès à la propriété qui, outre l'accès à la propriété en tant que tel, s'appuient sur une dimension collective importante, susceptible de jouer un rôle considérable pour rompre l'isolement et créer du lien social.

#### 3.2.1. Débat sur l'accès à la propriété pour tous

«*Le Belge a une brique dans le ventre*». Devenir propriétaire est considéré comme une progression, cela correspond à un rêve de promotion sociale. Le plaidoyer pour le développement de ce type de projet d'accès à la propriété éveille cependant diverses questions.

La première concerne le public-cible de tels projets. Pour certains participants, on vise ici des personnes qui peuvent compter sur des revenus moyens mais pas les personnes les plus défavorisées. Pour d'autres participants, des personnes qui n'ont que de très bas revenus peuvent ainsi financer l'achat d'une maison.

Une autre question concerne la pertinence de ce type d'initiatives pour les personnes les plus fragiles vu la difficulté à devenir propriétaire et les lourdes conséquences que peut entraîner l'échec d'un tel projet. Certains participants appellent à la prudence à cet égard : des expériences se sont révélées désastreuses pour les personnes qui n'ont pas réussi à 'assumer' cette propriété (difficulté à rembourser l'emprunt par exemple) et se sont terminées en vente forcée.

Par ailleurs, les personnes confrontées à des problèmes

de logement éprouvent souvent un besoin de disposer très rapidement d'une solution, alors que l'accès à la propriété ne se fait pas en huit jours.

Toutefois, la pratique met en avant des expériences positives d'accès à la propriété. L'origine du crédit hypothécaire aux familles par le Fonds du Logement wallon est liée à la situation de familles très pauvres qui vivaient dans l'insalubrité. La formule a été imaginée pour améliorer les conditions de logement de ces familles. Elle fait ses preuves depuis 1927. Le projet l'ESPOIR à Molenbeek est un autre exemple. Né dans un groupe d'épargne collective et solidaire, ce projet participatif a associé les familles tout au long d'un processus intensif de quatre ans, avec le Fonds du Logement, le CIRE et la Maison de Quartier Bonnevie<sup>167</sup>. 14 familles aux revenus limités ont pu y devenir les propriétaires d'appartements dans le premier immeuble 'passif' d'habitations et en ossature bois de cette envergure en Belgique. Expérience pilote, l'ESPOIR ouvre la porte à la recherche de solutions nouvelles basées sur les principes de solidarité, de participation, de 'durabilité'... accessibles aux familles à revenus modestes.

Les participants à la concertation mettent en avant deux éléments constitutifs du succès de telles initiatives, à savoir l'accompagnement et la dimension collective.

#### 3.2.2. Groupes d'épargne collective

Inspirés de la tontine africaine, ce système permet la mutualisation de moyens destinés à préfinancer l'acompte nécessaire lors de la signature du compromis de vente. Par la suite, la famille rembourse cet acompte avec le prêt hypothécaire. Le CIRE a mis sur pied avec succès des groupes d'épargne collective et solidaire depuis 2003 : depuis leur lancement une cinquantaine de familles sont devenues propriétaires grâce à ce système.

#### 3.2.3. Community land trusts

Les *Community Land Trust* (CLT) se sont développés aux Etats-Unis dans les années 70. Ce modèle permet de

167 Avec le soutien de la commune, de la Politique des Grandes Villes et de la Région de Bruxelles-Capitale.

maintenir des logements accessibles pour des familles à bas revenus grâce à quelques mécanismes novateurs<sup>168</sup> qui semblent particulièrement intéressants notamment :

- la séparation de la propriété du sol et du bâti, et la création d'un 'trust' qui reste détenteur du sol et applique strictement des mesures anti-spéculatives ;
- la participation des usagers, du quartier et des pouvoirs publics au sein des organes décisionnels ;
- la coexistence, dans les mêmes lieux, d'espaces de production pour des entreprises d'économie sociale, d'espaces destinés au logement, d'espaces destinés aux infrastructures d'intérêt collectif...

Les CLT se profilent donc comme des formes de création de logements et de morceaux de ville qui traduisent concrètement les souhaits de ville durable, qu'on se place du point de vue économique, social ou environnemental. Le RBDH (Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat) a organisé en 2009 un colloque sur les coopératives de logement<sup>169</sup>. Dans la foulée, une quinzaine d'associations ont fondé l'asbl Plate-forme

.....

168 (22 février 2010). *Charte pour la Fondation d'une Community Land Trust des Quartiers en région bruxelloise*.

169 Les actes de ce colloque reprennent bon nombre de pistes de réflexion intéressantes pour la mise en place de coopératives d'habitants en Belgique : RBDH (10-11-12/2009). «Le logement coopératif : une nouvelle vie. Actes du colloque du 23 octobre 2009», art. 23.

CLT Bruxelles en février 2011<sup>170</sup> afin de promouvoir le modèle des CLT et de soutenir sa transposition à Bruxelles et en Belgique. Actuellement, une étude de faisabilité financée par la Région de Bruxelles-Capitale est en cours, quelques projets-pilotes devraient y être lancés prochainement. Des initiatives similaires commencent à voir le jour en Flandre (à Gand notamment)<sup>171</sup>.

### 3.2.4. Coopératives d'habitants

A l'inverse d'autres pays (Italie, Allemagne, France...), les coopératives d'habitants ou coopératives immobilières sont peu développées en Belgique. Il s'agit de sociétés à responsabilité limitée ou illimitée<sup>172</sup>, une forme juridique qui n'implique pas forcément un objectif social. Les statuts sont définis par les coopérateurs qui peuvent y inclure un tel objectif en adoptant un statut de société à finalité sociale.

.....

170 En sont membres : Au Quai, Baita, Maison de Quartier Bonnevie, le BRAL, Le CIRE, Le comité de quartier Jacques Brel, Convivence/Samenleven, le CREDAL, EVA vzw, la FéBUL, Renovassistace, L'Espoir, Logements pour Tous, Periferia, le RBDH, la Rue, Samenlevingsopbouw Brussel.

171 <http://communitylandtrust.wordpress.com/>

172 Détails : [http://www.belgium.be/fr/economie/entreprise/creation/types\\_de\\_societe/scrl/](http://www.belgium.be/fr/economie/entreprise/creation/types_de_societe/scrl/)

## 4. Éléments transversaux

Les 'formes alternatives de logement' sont, on l'a vu, un phénomène aux contours flous, regroupant divers types d'habitat, divers publics et initiateurs. Malgré d'importantes spécificités, les discussions en concertation ont révélé des tendances communes importantes. Qu'il s'agisse des difficultés que rencontrent les personnes (ou les porteurs de projet) ou des plus-values qu'elles peuvent en retirer, il y a, au travers de ce phénomène, des points qu'il est intéressant de dégager d'une analyse 'forme par forme'. Du côté des obstacles : une vision souvent ethno-centrée des projets qui se traduit par des présupposés négatifs (point 4.1.1), des réglementations et normes très défavorables quand elles ne sont pas bloquantes (points 4.1.2 et 4.1.3). Du côté des plus-values : le bénéfice de ne plus être simple consommateur de son logement mais d'en devenir acteur (point 4.2.1) et la dimension

collective inhérente à la plupart des formes alternatives de logement (point 4.2.2).

### 4.1. Obstacles

#### 4.1.1. A priori négatifs

L'image de la pauvreté et des personnes pauvres<sup>173</sup> ainsi que la manière traditionnelle d'envisager le logement jouent en défaveur des formes alternatives.

.....

173 Voir notamment la note de travail du Service : Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale (2006). *La représentation de la pauvreté dans les médias*.

Les conséquences de ces présupposés négatifs sont de plusieurs ordres. Les participants à la concertation mettent en avant l'effet NIMBY contre lequel les projets doivent lutter pour s'implanter dans un quartier et l'important travail de sensibilisation que cela demande (possible à faire en amont lorsqu'il s'agit de projet top-down mais plus compliqué à anticiper lorsque ce sont des projets bottom-up). Mais cette attitude de rejet n'est pas le fait des seuls habitants du quartier. Nombreux sont les récits relatant les réactions extrêmement négatives de communes et de CPAS. Certains participants parlent de discrimination larvée à l'encontre des personnes pauvres de la part d'autorités locales qui interprètent les réglementations afin de débarrasser leur territoire de ce public 'indésirable'.

La vision classique du logement a également des répercussions sur la formation des professionnels, ce qui n'est pas sans conséquence pour les personnes qui s'adressent à ceux-ci dans le cadre de leur projet de logement alternatif. Les architectes, les notaires, les intervenants sociaux, les pouvoirs publics par exemple ne sont pas formés pour travailler avec des collectifs, ni à partir des besoins de ceux-ci.

#### 4.1.2. Réglementations

Les réglementations sont élaborées à partir de la même vision traditionnelle du logement. Elles peuvent donc représenter un obstacle au développement de projets de formes alternatives de logement. Des exemples emblématiques ont été abordés dans les points précédents : le statut cohabitant qui pénalise la solidarité ou la loi fédérale sur le bail et les difficultés qu'elle peut entraîner pour les locataires dans les habitats solidaires (point 2.1.3).

Outre certains textes en tant que tels, c'est l'utilisation qui en est faite que dénoncent les participants à la concertation. En effet, des organisations qui travaillent au quotidien, sur le terrain, à la défense du droit au logement des personnes les plus pauvres font état d'un durcissement dans l'application de bon nombre de réglementations. Il s'agit d'un constat très difficile à objectiver dans la mesure où il n'existe aucun système de centralisation de ce type d'information (arrêtés d'expulsion...) Ce n'est donc qu'au travers de leur vécu, de leurs projets de terrain que les acteurs peuvent faire remonter ce constat. Selon eux, certaines communes utilisent des réglementations pour chasser des personnes pauvres,

indésirables sur le territoire communal et compliquer donc à dessein la vie des personnes habitant dans des formes alternatives de logement.

A titre d'exemple, un des participants à la concertation a fait le récit des difficultés rencontrées par son organisation, VLOS (Vluchtelingen Ondersteuning Sint-Niklaas - Soutien aux réfugiés de Saint-Nicolas), dans la mise en place et la gestion d'habitats solidaires. VLOS, en collaboration avec le CAW et le travail de rue, loue de grands bâtiments à des particuliers. Des personnes aux parcours très différents (Belges et réfugiés) peuvent donc accéder à un logement pour un prix abordable et cohabiter dans ces immeubles. Ces habitats solidaires sont vus comme une solution temporaire (mais non limitée dans le temps) permettant aux personnes de reprendre pied avant de se redéployer et de trouver un autre logement. Le statut de ces bâtiments dans lesquels logent plusieurs ménages, est soumis à des réglementations très strictes en termes de sécurité incendie, sorties de secours, surface minimale... Suite à une visite de l'agent de quartier, un arrêt d'inhabitabilité a été pris à l'encontre de l'un des bâtiments. En pratique, cette interdiction n'a toutefois pas été exécutée car il était impossible de fournir un autre logement satisfaisant. Cet arrêt d'inhabitabilité a été pris en raison de l'absence de portes coupe-feu et de la non-homologation réglementaire de l'étage inférieur (qui n'est pas utilisé). Pour les porteurs du projet, il s'agit d'une forme subtile de discrimination qui se base sur des réglementations techniques pour freiner un projet pensé pour des personnes vivant en situation de pauvreté.

#### 4.1.3. Domiciliation

S'installer dans un habitat alternatif est une chose ; s'y faire domicilier en est une autre. Il n'est en effet pas toujours facile d'obtenir cette domiciliation dans la mesure où le logement sort de la vision classique à laquelle nous avons déjà, à maintes reprises, fait référence ici. Outre le refus pur et simple, les porteurs de projet relayent également un manque d'attention à la spécificité de la forme d'habitat. Les occupants d'un habitat solidaire sont par exemple considérés par l'agent de quartier comme formant un ménage ; il arrive que ce dernier désigne d'office l'un d'entre eux comme chef de ménage.

Les difficultés d'obtention d'une domiciliation entraînent souvent des conséquences catastrophiques

pour les habitants. Sans domicile défini, les personnes ont toutes les peines du monde à recevoir leur courrier administratif, à être informées d'une éventuelle procédure ou à la poursuivre (y compris les procédures pénales). L'obtention de certaines allocations, si elle n'est pas directement liée au fait de disposer d'un domicile, est fortement compliquée lorsque le bénéficiaire ne reçoit pas son courrier. Sans parler des difficultés à exercer son droit de vote.

Pourtant, les habitants doivent obligatoirement être inscrits à l'endroit où ils séjournent effectivement : « (...) ce type de refus d'inscription est illégal quelles qu'en puissent être les justifications. En effet, depuis l'arrêté royal du 16 juillet 1992, «la détermination de la résidence principale se fonde sur une situation de fait, c'est-à-dire la constatation d'un séjour effectif dans une commune durant la plus grande partie de l'année» (art. 16, §1er, al. 2). Par conséquent, «aucun refus d'inscription à titre de résidence principale ne peut être opposé pour des motifs de sécurité, de salubrité, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire» (art. 16, §2, al. Premier). Obligatoire pour peu que la présence physique habituelle de l'intéressé soit établie sur la commune, la prise d'inscription est indépendante des conditions matérielles et juridiques de l'installation»<sup>174</sup>.

Il est important que ce principe soit maintenu. Les participants à la concertation mettent dès lors en garde contre des propositions visant à l'affaiblir. Ils demandent au contraire aux autorités compétentes de rappeler aux communes leurs obligations à cet égard.

## 4.2. Plus-values

### 4.2.1. Acteur de son logement

Le fait de considérer que les personnes qui se retrouvent dans une forme alternative de logement ne font, par définition, pas un choix volontaire contribue sans doute à la non reconnaissance de ce type d'habitat. Changer ce regard est donc de première importance pour les participants à la concertation qui ont longuement débattu des raisons qui poussent les personnes pauvres vers ces autres formes d'habitat. Dans la grande majorité des cas, il y a effectivement,

au départ, une situation que les personnes n'ont pas choisie, une situation de pauvreté qui engendre une situation de mal logement. Cependant, la plupart du temps, les personnes qui se tournent vers une forme alternative de logement entrent dans un processus actif, font un choix conscient (même si celui-ci est fait pour une phase transitoire de leur vie). Rejoignant donc divers auteurs sur ce point, le groupe de concertation considère qu'il faut parler d'un «*choix de vie sous contrainte*»<sup>175</sup>. Faire d'une caravane son habitation, prendre possession d'un immeuble vide, donner une dimension collective à son logement sont autant de démarches qui demandent aux personnes de s'engager de manière active dans un processus.

En outre, les personnes qui, dans leur conquête du droit au logement, se créent leur propre chez soi font souvent preuve de beaucoup de créativité, bien plus que dans un logement classique, pour s'approprier leur cadre de vie et pallier le manque de ressources.

Le fait que les habitants soient, dans une large mesure, acteurs de leur propre projet contribue à une image de soi plus positive. Petit à petit, ils peuvent refaire des projets et entreprendre de nouvelles choses.

Cet aspect est fortement mis en avant par les participants à la concertation parce qu'il permet de sortir du schéma qui fait du logement un objet de consommation.

### 4.2.2. Dimension collective

On le sait, le délitement du lien social et l'affaiblissement du réseau informel d'entraide et de solidarité sont l'une des caractéristiques de la pauvreté, et c'est un constat encore plus criant pour les situations d'extrême pauvreté que vivent, par exemple, les personnes sans abri<sup>176</sup>.

Lorsqu'on parle de l'habitat solidaire, la dimension collective semble évidente. Celle-ci est également une donnée de base des occupations d'immeubles vides. C'est aussi le cas pour l'habitat permanent sur des

174 Bernard, Nicolas (2009). «Le squat comme réappropriation alternative de l'espace urbain et vecteur du droit au logement», *op. cit.*, p. 238-239.

175 Praile, David (2005). «L'habitat permanent en campings et parcs résidentiels en Wallonie. Question sociale, enjeux sociaux, rapport à l'habitat» dans Bernard, Nicolas et Charles Mertens (dir.). *Le logement dans sa multidimensionnalité : une grande cause régionale*, Namur, Publications de la Région wallonne ; Stassen, Jean-François (1999). *Op. cit.*

176 Voir, entre autres, Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale (2010). *Op. cit.*

terrains touristiques : même si chaque personne ou famille habite sa propre caravane ou son propre chalet, une importante cohésion se développe entre les habitants d'un même camping. Nous sommes face à des projets relativement différents les uns des autres mais dont l'une des caractéristiques communes est cette dimension collective, apparemment souhaitée par les personnes concernées.

De plus, les formes alternatives de logement sont source d'un remaillage social à plus grande échelle, comme on l'a vu dans l'exemple d'habitats solidaires à destination de personnes sans abri, développés entre autres par l'asbl Fami-Home.

#### 4.2.3. *Accompagnement social*

Vivre dans une forme alternative de logement est un projet qui met en jeu de très nombreux aspects et impose divers compromis. La cohabitation, par exemple, lance chaque jour de nouveaux défis. Parallèlement, un grand nombre d'habitants doivent également faire face à des problèmes financiers, sociaux, psychologiques ou autres. L'accompagnement social (collectif et individuel) revêt donc une grande importance pour la réussite d'un projet d'habitat alternatif.

Beaucoup d'habitants disposent déjà d'un accompagnement individuel avant de s'installer dans une forme alternative de logement. Ils sont, par exemple, accompagnés sur le plan de la médiation de dettes, ont un

réfèrent au CPAS, sont en contact avec le FOREM, etc. L'articulation avec l'accompagnement collectif est par contre moins évidente, alors qu'il est très important pour bon nombre de projets. Peu d'instances se sentent impliquées dans cette dimension et disposent des moyens et du savoir-faire nécessaires. Les travailleurs sociaux qui assurent l'accompagnement individuel ont très souvent une vue trop fragmentaire des choses pour pouvoir s'acquitter de cette tâche.

Les projets de formes alternatives qui ont été étudiés dans le cadre de cette concertation ont tous mis en avant une autre conception du travail social, qui offre davantage de souplesse, dans un cadre peut-être mieux adapté aux personnes les plus vulnérables. Une des dimensions fondamentales de l'accompagnement est le temps. Les personnes se trouvent dans leur propre logement et non dans une situation dont le terme est fixé au départ. Adapter l'accompagnement social à cette temporalité est source de défis mais également de succès. Disposer de temps permet également d'éviter d'organiser l'accompagnement de manière trop étroite ou contraignante. Il est crucial que les habitants puissent prendre eux-mêmes en mains le projet.

Investir dans un accompagnement social de qualité, sur mesure est essentiel. Cela implique une recherche de concepts nouveaux et l'élaboration d'une connaissance en matière de formes alternatives de logement ainsi que des moyens financiers. L'interdisciplinarité est ici une composante importante.

## Recommandations

Le chapitre I le rappelle, les personnes pauvres doivent surmonter de nombreux obstacles pour trouver un logement et s'y maintenir. Les formes alternatives de logement ne constituent pas la solution unique pour garantir le droit à un logement décent pour tous, mais bien une réponse que des personnes se sont donnée, une piste parmi d'autres à respecter. Avancer dans le débat et l'action par rapport à ces formes alternatives ne dispense certainement pas de continuer à travailler à la recherche de solutions structurelles à cette problématique cruciale (voir recommandations chapitre I).

### 1. Ouvrir le logement aux formes alternatives

#### 1.1. *Passer du concept de logement à celui d'habitat*

Du point de vue de la personne qui l'occupe, un logement représente bien plus qu'un toit et des murs ; il s'agit d'un espace de vie qui offre les conditions qui lui permettent de se développer, de construire une famille et de se projeter dans l'avenir. Pour mieux tenir compte de cet aspect, il serait intéressant d'élargir le champ d'acceptation du concept de logement à celui d'habitat. A noter que cet

élargissement est déjà proposé dans le projet de réforme du Code wallon du logement. Il s'agit là d'un premier pas dans la direction d'une ouverture aux formes alternatives de logement, permettant de tenir compte de critères plus larges que ceux uniquement attachés aux caractéristiques physiques et techniques d'un bâtiment.

### 1.2. *Repenser les normes de qualité*

Pas question ici de plaider pour une suppression des normes de qualité qui sont fondamentales pour garantir des conditions de vie dignes. Cependant, les normes en vigueur ont été élaborées en fonction d'une vision très traditionnelle du logement. Il faut les revoir et les adapter aux réalités de vie des personnes.

### 1.3. *Toujours prendre en compte les initiatives des personnes pauvres*

Pour éviter que la reconnaissance de formes alternatives de logement n'entraîne une nouvelle exclusion des personnes les plus pauvres, il est fondamental qu'elle intègre les initiatives spontanées (bottom-up), fruit de la créativité des habitants pour solutionner leur problème de logement. Et pour que cette prise en compte soit possible, il importe de leur assurer une réelle participation dans l'élaboration/l'adaptation des réglementations, projets, etc.

### 1.4. *Reconnaître des formes alternatives de logement*

Le groupe de concertation plaide pour que le secteur du logement et ses responsables politiques s'ouvrent à une politique diversifiée. Une reconnaissance officielle de ces modes alternatifs d'habitat permettrait d'adapter les réglementations qui font actuellement obstacles. Elle assurerait sécurité, stabilité et peut-être, à terme, des moyens supplémentaires.

#### 1.4.1. *Reconnaître l'habitat solidaire comme une forme de logement à part entière*

#### 1.4.2. *Reconnaître l'habitat permanent dans les campings et zones à vocation touristique comme une forme de logement à part entière*

Vu l'engorgement et la cherté du parc de logements dans toutes les régions - et comme le montre la récente

évaluation du Plan HP pour la Région wallonne - il est impossible d'assurer un relogement effectif de toutes les personnes qui habitent de manière permanente dans des campings ou des zones touristiques, même si l'on s'en tient aux personnes qui le désirent. Et il y a fort à parier que cette impossibilité perdurera, voire empirera. Seule voie possible face à ce constat : respecter et sécuriser les solutions qui existent.

Moyennant certains critères, il conviendrait par conséquent de légaliser la situation de ces personnes qui vivent dans des conditions de vie décentes, dans un environnement qu'elles ont choisi. Cependant, cette autorisation d'habiter dans des zones mixtes (notamment via l'article 103 du décret Resa ter en Région wallonne et l'article 145 du Code flamand de l'aménagement du territoire) entraîne une forte spéculation immobilière sur ces zones.

Deux pistes complémentaires sont avancées pour pallier cette difficulté : la mise en place d'une gestion sociale des zones où l'habitat est autorisé et une limitation des dimensions des habitats. Sur base des démarches actuellement en cours dans le Brabant flamand, nous plaidons pour la reconnaissance de 'logements et résidences de petite dimension' (*kleinschalig wonen en verblijven*) dans ces zones qui leur sont spécifiquement destinées.

En outre, il faut éviter que l'accès aux zones à vocation touristique et aux campings soit interdit à de nouveaux résidents permanents. Ce gel des entrées est prévu en Flandre et en Wallonie. Pour la première, il s'agit d'une mesure implicite vu les conditions pour obtenir un droit d'habitat dans les zones concernées, ce droit n'étant accordé qu'aux personnes qui y étaient domiciliées avant 2009. Le groupe de concertation s'interroge donc sur le sort des nouveaux résidents et s'étonne de l'absence d'information les concernant. En Région wallonne, ce gel des entrées est au cœur de l'actualisation du Plan HP. Il ne s'agit pas là d'une solution mais, au contraire, d'une difficulté supplémentaire imposée aux personnes les plus faibles.

### 1.5. *Adopter une politique de tolérance et de protection à l'égard des occupations d'immeubles vides*

L'occupation d'un immeuble vide par des personnes en situation de pauvreté devrait être tolérée sous certaines

conditions, notamment l'absence d'un projet de réaffectation et l'inoccupation du bâtiment depuis un certain laps de temps.

### 1.6. *Créer un espace d'expérimentation et d'évaluation*

Les idées et projets fourmillent sur le terrain. En matière d'alternatives d'accès au logement, nous mentionnons dans ce chapitre l'autoproduction, les coopératives d'habitants, les projets d'épargne collective et solidaire, les Community Land Trusts... autant de pistes en cours de développement qui méritent d'être financièrement soutenues par les autorités publiques. Des mouvements dans ce sens se font d'ailleurs bien sentir que ce soit en Région flamande, via la collaboration '*wonen en welzijn*', en Région wallonne, via l'appel à projets 'Habitat durable', ou encore à Bruxelles, avec le financement d'une étude de faisabilité des Community land trusts ou un soutien à l'habitat solidaire, par exemple.

## 2. **Lever les obstacles qui pénalisent les habitants**

### 2.1. *Individualiser les droits sociaux*

Le groupe de concertation plaide pour une individualisation des droits sociaux, de manière à permettre la cohabitation sans pénaliser les revenus des personnes et donc les personnes elles-mêmes. La non-individualisation des droits sociaux tend à rompre les solidarités dans le logement, ce qui représente un lourd écueil pour les projets d'habitat solidaire.

On invoque souvent le coût pour la sécurité sociale d'une telle individualisation. Il serait pertinent, à ce titre, de réaliser une étude non seulement sur le coût que cette mesure engendrerait effectivement mais également sur les bénéfices qu'elle pourrait avoir pour la société.

### 2.2. *Créer un label 'habitat solidaire' comme une étape vers la reconnaissance*

L'habitat solidaire doit faire l'objet d'une reconnaissance comme logement à part entière. Les participants à la concertation craignent que la multiplication de labels ne soit qu'un saupoudrage insuffisant pour lever

effectivement les obstacles aux projets. Un groupe de travail a été mis en place au sein de la Conférence interministérielle Intégration dans la société pour avancer dans la mise en œuvre d'un 'label habitat solidaire'. Il s'agit là d'une initiative qui doit être vue comme une étape intéressante et pragmatique sur le chemin d'une reconnaissance large. Un tel label permettrait en effet aux habitants d'éviter de nombreuses difficultés dans la mise en place de leur projet et notamment celles liées au passage au taux cohabitant pour les personnes percevant des revenus de remplacement.

Nous rappelons une fois encore qu'il est important de tenir compte, dans la réflexion, des projets d'habitat solidaire qui ne sont pas portés par des institutions ou associations mais qui sont le fruit d'initiatives de solidarité spontanée entre les personnes elles-mêmes. Pour cela, il faut absolument que la réflexion qui a lieu en amont de la création du label intègre la participation des personnes pauvres, en particulier dans la définition des critères pour l'octroi du label.

### 2.3. *Adapter les réglementations*

Lorsque plusieurs personnes veulent vivre dans un habitat solidaire, elles doivent soit être toutes formellement titulaires du bail, soit fonctionner avec un locataire principal et différents sous-locataires. A l'image de la législation sur les baux à loyer qui ne tient pas du tout compte de l'habitat solidaire, bon nombre de réglementations, élaborées autour d'une vision traditionnelle du logement, ne sont pas adaptées aux formes actuelles de logement.

### 2.4. *Appliquer la loi sur la domiciliation*

Qu'il s'agisse d'habitat permanent dans des équipements à vocation touristique, d'habitat solidaire ou encore d'occupation d'immeubles vides, les habitants sont souvent confrontés à un refus de la commune de les domicilier. Or les communes sont légalement tenues d'inscrire les personnes là où elles ont leur lieu de résidence principal, quelle que soit la qualité du logement.

La plus grande vigilance est également de mise par rapport aux propositions qui remettraient en question l'obligation des communes à domicilier les personnes, en raison de la mauvaise qualité de leur logement.

Ce sont les personnes pauvres qui se trouvent dans les logements de moindre qualité. Ce serait donc une nouvelle forme de disqualification et une aggravation de leurs conditions de vie, vu les lourdes conséquences qu'entraîne l'absence de domicile.

### 3. Informer, soutenir et former

#### 3.1. Lutter contre les présupposés négatifs

Toutes les formes alternatives et les moyens alternatifs d'accéder au logement renvoient à un même constat : celui des présupposés négatifs de la part de l'opinion publique, des professionnels du secteur du logement et du bâtiment, des administrations, des pouvoirs publics... que doivent affronter les porteurs de projet ou les habitants. Ces résistances sont fortement liées au manque d'information et de connaissance qu'ont ces différents acteurs quant aux formes alternatives et à la représentation univoque que l'on se fait du logement.

Sur le terrain, existent depuis de nombreuses années des projets qui ont fait leurs preuves, qu'il s'agisse d'habitat solidaire, d'autoproduction, d'occupation d'immeubles vides, d'épargne collective... C'est également par la démonstration de la pertinence de tels projets que les résistances à l'égard de ces formes alternatives peuvent être levées.

#### 3.2. Assurer un accompagnement social de qualité là où il est nécessaire

L'accompagnement social est un élément important des projets alternatifs de logement. Pour être de qualité, cet accompagnement doit se faire de manière optimale au niveau individuel et collectif. Il doit être adapté à la réalité de vie des personnes et se traduire par une présence qu'il faut pouvoir assurer sans l'imposer. Dans cette difficile recherche d'équilibre, le temps est une donnée fondamentale ; dans la plupart des projets étudiés par la concertation pour élaborer ce chapitre, on a effectivement vu que le fait d'être dans une durée indéterminée permet une aide plus efficace, et ce même si l'on considère le passage par une forme alternative de logement comme une étape vers un habitat plus classique.

#### 3.3. Renforcer la formation des travailleurs sociaux par rapport à l'accompagnement collectif

Dans bon nombre de projets, la dimension collective est une donnée de base. Pour tout un chacun, la vie en communauté, à quelque degré qu'on l'envisage, représente une gageure. Ce défi peut être encore plus grand lorsqu'il doit être relevé par des personnes qui ont derrière elles un long parcours d'exclusion sociale. Il ressort de la concertation que la formation des travailleurs sociaux n'est pas suffisamment orientée vers le collectif. Une adaptation de cette formation devrait permettre une aide plus appropriée aux réalités rencontrées par les personnes qui habitent dans des formes alternatives de logement.

#### 3.4. Aider les porteurs de projets via la mise en place d'outils d'information

Le besoin d'information est important. Il est souhaitable de créer des points de contact auprès desquels obtenir conseils et informations. L'importance de la pluridisciplinarité de ce soutien est soulignée par l'idée d'équipes regroupant intervenants sociaux spécialisés, sociologues, juristes, architectes urbanistes...

Au niveau des outils pratiques, le *Guide de l'habitat groupé pour des personnes en précarité sociale* réalisé par l'asbl Habitat & Participation en 2004 est cité par divers acteurs comme un exemple à suivre pour soutenir les personnes désireuses de se lancer dans un projet d'habitat solidaire. De tels outils, accessibles à un public large, doivent être développés et actualisés.

## Liste des participants

### Groupe de concertation

- Association des Maisons d'Accueil et des Services d'Aide aux Sans-abri (AMA)
- Bij Ons/Woningen 123 Logements
- CAW Metropool
- Centre d'action sociale globale Wolu-Services
- Coordination et initiatives pour réfugiés et étrangers (CIRE)
- Daklozen Aktie Komitee (DAK)
- Droit au logement différent
- Fami-Home
- Federatie OCMW maatschappelijke werkers
- Fédération des centres de service social
- Fédération wallonne des Assistants sociaux des Centres publics d'Action sociale (FéWASC)
- Front commun des SDF
- Habitat & Humanisme
- Luttes Solidarités Travail (LST)
- Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale
- Réseau wallon de lutte contre la pauvreté
- RISO Vlaams Brabant
- Samenlevingsopbouw Brussel
- Service public de Wallonie-Direction interdépartementale de la Cohésion sociale (DiCS)
- Solidarités Nouvelles Wallonie
- Steunpunt Algemeen Welzijnswerk
- Vlaams Overleg Bewonersbelangen
- Vlastrov (Vlaams Straathoekwerk Overleg)
- Vluchtelingen Ondersteuning Sint-Niklaas - VLOS

### Des rencontres bilatérales ont également été organisées avec :

- Habitat & Participation
- Le Fonds du logement des Familles nombreuses de Wallonie
- Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen