

# INSALUBRITE ET HABITAT ALTERNATIF



## CONTENU

### SYNTHÈSE DES RENCONTRES 2011

#### - PARCOURS INSALUBRITE (P. 3)

- ♦ Questionnement commun (P. 4)
- ♦ Dispositifs territoriaux (P. 9)
- ♦ Permis de louer FR/BE (P. 16)
- ♦ Une définition du logement décent (P. 19)

#### - PARCOURS HABITAT ALTERNATIF (P. 20)

- ♦ Visites, rencontres (P. 20)
- ♦ Essai de définition (P. 24)
- ♦ Argumentaire en faveur de l'HA (P. 26)
- ♦ Normes sociales et juridiques (P. 28)

#### - PARCOURS ACCOMPAGNEMENT SOCIAL (P. 30)

- ♦ Questionnement entre professionnels (P. 30)
- ♦ Pistes de réflexion (P. 32)
- ♦ Positionnement du travailleur social (P. 38)
- ♦ Echanges transfrontaliers (P. 42)

P. 43

#### ATELIER 1 : ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES LOCATAIRES

P. 51

#### ATELIER 2 : ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES PROPRIÉTAIRES

P. 56

#### ATELIER 3 : CHARTE DE CONSTATS, VALEURS, PRINCIPES COMMUNS

P. 64

#### ATELIER 4 : SYNTHÈSE DES PROPOSITIONS CONCRÈTES

P. 74

#### COMPTE-RENDU DU DÉBAT AVEC LE PANEL DES INVITÉS

## QUEL ACCOMPAGNEMENT SOCIAL ?

Une cinquantaine de travailleurs sociaux belges et français, issus des zones transfrontalières, se sont réunis durant cette année 2011 autour des questions d'insalubrité et d'habitat alternatif, en lien avec l'Accompagnement Social en matière de Logement.

Ce colloque est l'aboutissement de rencontres, visites d'expériences et débats autour de ces thématiques.

C'est aussi le fruit d'un partenariat transfrontalier entre 4 associations : PACT Métropole Nord et AREAS Gens du Voyage et Roms migrants côté français, RELOGEAS et Habitat et Participation côté belge.

Enfin, ce projet et ces rencontres n'auraient pu se dérouler sans le soutien actif de nos cofinanceurs : les Fonds européens FEDER, Lille Métropole Communauté Urbaine ainsi que la Région wallonne de Belgique (Ministères des Affaires sociales et du Logement).



Wallonie



*Interreg efface les frontières  
Interreg doet grenzen vervagen*



France • Wallonie • Vlaanderen



Union européenne  
Fonds Européen de Développement Régional  
Europese Unie  
Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling

## Une activité INTERREG

Depuis 2004, des acteurs sociaux transfrontaliers se rencontrent régulièrement afin d'échanger leurs pratiques, de structurer leur réflexion, de construire des pistes concrètes de solution face à certaines difficultés, de faire évoluer les cadres du travail social.

Tout ceci n'est possible que grâce à ceux qui soutiennent activement leurs actions, à savoir les fonds européens INTERREG IV, mais aussi la Région wallonne de Belgique ainsi que Lille Métropole Communauté urbaine en France.

Depuis 2010, un nouveau partenariat s'est structuré afin de continuer ces échanges transfrontaliers. Il est composé de deux partenaires français : le PACT Métropole Nord, Antenne de Lille et l'AREAS Gens du voyage et roms migrants ET de deux partenaires belges : RELOGEAS et Habitat et Participation.

Le partenariat est soutenu dans ses activités par un comité de suivi du projet composé cette année des partenaires financeurs, mais aussi de l'asbl ETAPE, de l'Institut social Lille Vauban et de l'école sociale FUCAM HELHa.



Contact : Delphine Beauvais  
[areas.dbeauvais@orange.fr](mailto:areas.dbeauvais@orange.fr)



Contact : Milouda Malki  
[mmalki@pactmn.fr](mailto:mmalki@pactmn.fr)



Contact : Anne-Catherine Rizzo  
[ancat\\_rizzo@hotmail.com](mailto:ancat_rizzo@hotmail.com)



Contact : Pascale Thys  
[p.thys@habitat-participation.be](mailto:p.thys@habitat-participation.be)



## SYNTHESE

**DES TRAVAILLEURS SOCIAUX BELGES ET FRANÇAIS SE SONT RENCONTRÉS À DE NOMBREUSES REPRISES DURANT CETTE ANNÉE 2011. VOICI LE FRUIT DE LEURS TRAVAUX ...**

Une première rencontre, le 19 mai 2011, a permis à chacun de découvrir les cadres légaux et réglementaires de l'insalubrité en Belgique et de la décence en France. Ce fut aussi l'occasion de découvrir le permis de location en Belgique et la Déclaration Préalable à la Mise en Location (DPML) côté français.

Le 9 juin, nous avons été visité des campings résidentiels sur le territoire wallon, allant à la rencontre de cette forme d'habitat alternatif et de ses habitants. Des habitants du «Quartier de la Baraque» (habitat alternatif choisi) ainsi qu'un exposé sur les Roms migrants ont permis de prendre la mesure des alternatives en matière d'habitat.

Les 29 et 30 septembre, à Mouveaux, nous avons vécu 2 journées de travail sur les questions de l'accompagnement social de ce type d'habitat. Nous avons aussi été à la rencontre d'un responsable de terrains familiaux en France.

Le 13 octobre nous a permis de finaliser nos constats, avis et propositions à vous soumettre ce jour !



***La synthèse de nos travaux de cette année 2011 : tel sera le programme de cette journée de colloque !***



Afin de rendre compte au mieux de notre parcours, nous vous proposons de le découper en thématiques plutôt qu'en journées de rencontre. Nous aborderons donc les trois thématiques suivantes :

- ♦ **Une approche de l'insalubrité - de la décence**
- ♦ **Une approche de l'habitat alternatif**
- ♦ **L'accompagnement social sous le prisme de ces deux thématiques**

### UNE APPROCHE DE L'INSALUBRITÉ

Sous cette question de l'insalubrité, nous traiterons de nos représentations de celle-ci et des questions que nous nous posons en tant que travailleur social. Ensuite, nous ferons la synthèse de l'analyse des cadres transfrontaliers tels que nous les avons abordé lors de nos rencontres. Enfin, nous voudrions proposer une définition du logement décent au niveau le plus basique possible, mais afin de répondre partiellement aux couches normatives multiples qui régissent actuellement nos dispositifs.

## I. UN QUESTIONNEMENT COMMUN

Un questionnaire avait été distribué aux participants qui souhaitaient se joindre à nous pour une année de rencontre, afin de faire le point sur leurs préoccupations en matière d'insalubrité - d'indécence.

*Quatre Thèmes sont apparus de manière récurrente :*

a - Le problème du relogement des personnes tant en France (où on parle d'inefficacité des dispositifs et de frilosité des bailleurs) qu'en Belgique (où les dispositifs d'expulsion existent, mais pas/peu de dispositifs de relogement).

b - Les questions d'hygiène en lien avec l'accompagnement social.

c - Le problème des chauffages, coûteux, d'à point, dangereux et ne permettant pas de lutter contre l'insalubrité - indécence.

d - Les problèmes liés au post-institution ou post-logement de transit ou temporaire – refuge ?

*Quatre paradoxes ont été énoncés :*

a - Que faire lorsqu'il s'agit d'un propriétaire occupant surendetté ou manquant de moyens financiers (la question de l'âge de la personne peut aussi jouer) ?

b - Comment sortir de l'impasse où dénoncer l'insalubrité, l'indécence entraîne des risques d'expulsions ?

c - Que faire pour les personnes qui vivent 'mal' dans un logement parce que celui-ci ne correspond pas à leurs besoins ou à leur mode de vie (voire à leur l'état physique), alors que celui-ci est déclaré «décent» ou «salubre» ?

d - Quel équilibre serait à trouver entre respect des solutions alternatives de logement et garantie d'un logement digne et décent pour tous ?

*Et quatre questions très pratiques ont été posées :*

a - Que faire avec des immeubles surdivisés dont la suroccupation crée de l'insalubrité, de l'indécence structurelle ?

b - Que faire avec un propriétaire qui ne veut pas agir ? Quels soutiens politiques dans l'action ?

c - Quel lien doit-on établir avec le voisinage de la personne ?

d - Que faire pour gérer les conséquences de l'insalubrité, l'indécence sur les effets personnels de l'occupant ?

L'année a ainsi débuté avec ces questions ou ces constats qui renvoient bien évidemment aux dispositifs en place, aux réglementations existantes, aux limites du système voire à ses effets pervers. **D'entrée de jeu la question de la gouvernance est posée** : les politiques doivent-ils tolérer l'indécence, l'insalubrité quand d'autres solutions n'existent pas ? Les politiques ont-ils un rôle «actif» à mener, notamment pour aider les petits propriétaires occupants ?

Afin de travailler la question des représentations de l'insalubrité pour les travailleurs sociaux, nous leur avons demandé d'énoncer des mots qui leur viennent à l'esprit lorsque ce terme est utilisé.

*Nous vous proposons dans un premier temps de lire les mots qu'ils nous ont suggérés, en entourant ceux qui - pour vous - sont le plus significatifs lorsque l'on parle d'insalubrité :*

Santé (X 5)

Hygiène (X 3)

Problèmes de santé (froid + hygiène)

Champignons

Fétide

Déchets

Humidité X 2

Moisissures

Dégout

Maladie (X 2)

Accès aux soins

Propagation

Danger (X 3) (logement dangereux)

Risques

Sécurité

Vécu

Solitude

Insécurisant

Précarité – pauvreté – saleté

Pauvreté, misère

rejet

Abandon (familial + pouvoirs publics)

Isolement (X 3)

Mal être (X 2) (quand le logement ne peut être un refuge et qu'il n'est plus l'expression de soi-même.)

Mal vivre

Détresse

Famille désarmée

Anonymat – on se cache

Dégradation - réparation

Précarité énergétique

Indigne

Logement décent

Conditions de vie décente

Surpopulation – suroccupation

Surpeuplement (X 2)

|                                                                                 |                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Paradoxe : insalubrité = surpopulation <> isolement                             | Locataire / propriétaire dans l'impossibilité d'agir                                                     |
| Arrêté d'insalubrité – d'inhabitabilité – de surpeuplement                      | Responsabilité locataires et propriétaires                                                               |
| Expulsion et relogement                                                         | Déséquilibre                                                                                             |
| Hébergement d'urgence                                                           | Parcours                                                                                                 |
|                                                                                 | Guide                                                                                                    |
| Voyage – itinérant                                                              | Commencement                                                                                             |
| Marchands de sommeil X 2                                                        | Réseau : causes multiples -> interventions sociales et administratives multiples pour en sortir.         |
| Droit au logement                                                               |                                                                                                          |
| Droits fondamentaux                                                             | En sortir                                                                                                |
| Droit constitutionnel à un logement décent “choisi                              | Entretien son logement, mais comment sans argent pour les propriétaires occupants                        |
| Beaucoup d'obligations, mais où sont les droits ?                               | Argent (X 2)                                                                                             |
| Compétition : parcours du combattant ; arsenal juridique qu'il faut connaître   | Urgence : technique (bâti) + sociale (famille)                                                           |
|                                                                                 | Sans solution (logement) (X 2)                                                                           |
| Réglementation                                                                  | Incompatibilité                                                                                          |
| Administration – juridique                                                      | Le fait d'être dans son petit nid permet à l'oisillon de s'épanouir, de grandir, pour pouvoir s'envoler. |
| Normes >< souplesse                                                             |                                                                                                          |
| Normes – sécurité                                                               | Avoir un toit pour loger sa famille                                                                      |
| Action muselée : rapports de force ; rapports délicats propriétaires-locataires | Vivre agréablement dans son logement                                                                     |
|                                                                                 | Humanité                                                                                                 |

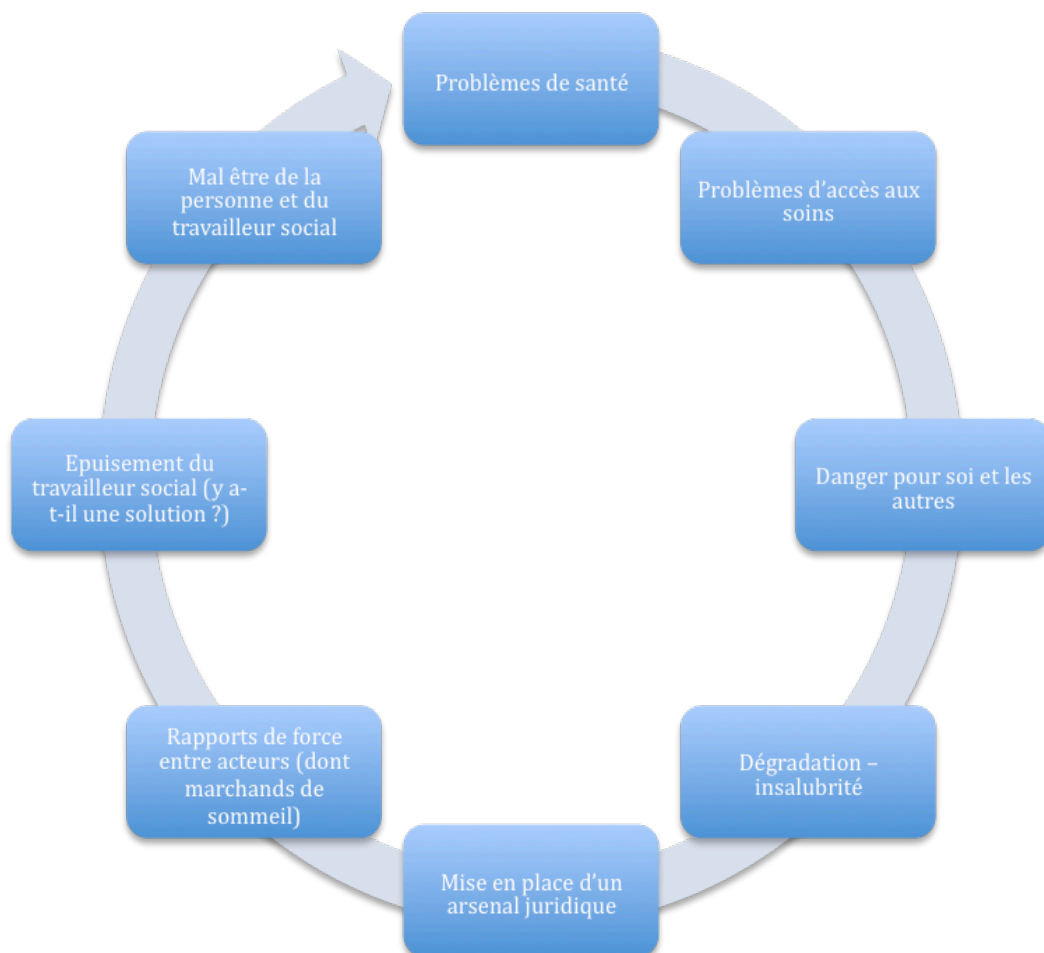
En plus de ces mots, de mini-débats ont permis aux participants d'organiser leurs réflexions autour de **trois grilles de lecture** :

**1. Une lecture en termes de santé (physique et mentale) à partir de la pratique de terrain.**

Le mal être physique (problèmes de santé physique et psychique – hygiène) et relationnel (solitude – isolement) sont vécus de plein fouet tant par la personne concernée que par le travailleur social qui peut se sentir épuisé et sans solution.

On sous-estime sans doute le nombre de cas d'insalubrité provoqués par des personnes qui vivent des problèmes de santé mentale souvent non détectés.

Le travailleur social a souvent l'impression qu'il s'agit là d'une spirale négative entre ces divers éléments. Le schéma ci-dessous relate cet engrenage dans lequel va se retrouver la personne qui vit des problèmes sa santé physique ou mentale. (Nous renvoyons également le lecteur à nos travaux durant l'année 2010).





## 2. Une lecture en termes de pratiques de terrain du travail social : l'existence de tensions.

### *Deux angles de vue se croisent pour le travailleur social :*

*Le point de vue social* : mal vivre, danger, hygiène, gêne, solitude...

*Le point de vue technico-juridique* : les normes, les réglementations, complexité de l'arsenal juridique, lourdeur des dispositifs.

### *Divers aspects complexifient la capacité d'intervention du travailleur social :*

La sphère légale et juridique qui propose *une vision à long terme face à une réalité de terrain qui doit répondre à l'urgence* et souhaite plus de souplesse dans les réglementations. Comment mieux faire communiquer ces deux points de vue ?

La définition des conditions de vie "décentes" ou "dignes" (en France, on parle d'habitat "digne"). Au-delà de ce que peut proposer le législateur, *cette notion est éminemment subjective, voire culturelle ou familiale.*

Rapports de force entre acteurs (propriétaires / locataires / pouvoirs publics). *Les angles d'approche et d'action sont différents selon qu'on se place du côté locataire / petit propriétaire occupant ou propriétaire bailleur.*

L'argent – le financement du relogement – le financement des travaux qui fait toujours défaut, dans un marché du logement où l'offre de logement bon marché et décent reste très limitée.

### *Des impressions qui ne permettent pas de passer à l'action :*

*Impression d'une absence de solution* : "isolement" – "solitude" – "abandon". Le travailleur social peut avoir l'impression d'avoir toutes les cartes en main, mais être dans l'incapacité de les coordonner, de pouvoir les mettre en oeuvre

*Impression de mal être* : tant pour la personne que pour le travailleur social

*Impression d'une relative passivité des acteurs* alors que nous avons tous une part de responsabilité. Quels sont les acteurs qui portent cette responsabilité et peuvent dès lors agir ?

## 3. Une lecture plus politique, toujours à partir des pratiques de terrain.

Il existe **des enjeux politiques forts** : paradoxes visibles sur le terrain – priorité politique annoncée, mais pas visibles sur le terrain :

- Que faire au sortir du logement d'urgence (relogement temporaire) ?
- Problèmes pour activer les partenariats locaux
- Coût du foncier
- Problème des compétences croisées
- Problème des choix politiques : lutte contre précarité ou droit de propriété ?
- Comment gérer les temps du relogement ?
- Manque d'une offre de logements abordables

**D'où le slogan communément admis : mieux vaut un logement en mauvais état que pas de logement !**

Enfin, tel un leitmotiv depuis que nos réunions INTERREG existent : **quel est le rôle du travailleur social face au politique ?**

Le travailleur social doit-il mener des actions de lutte pour faire respecter le droit au logement ? Les mouvements associatifs sont-ils aussi militants ?

Le travailleur social a-t-il pour mission de porter la parole des gens qui vivent en état de précarité ? Doit-il rendre compte des phénomènes qu'il observe sur le terrain ? A qui et comment ?

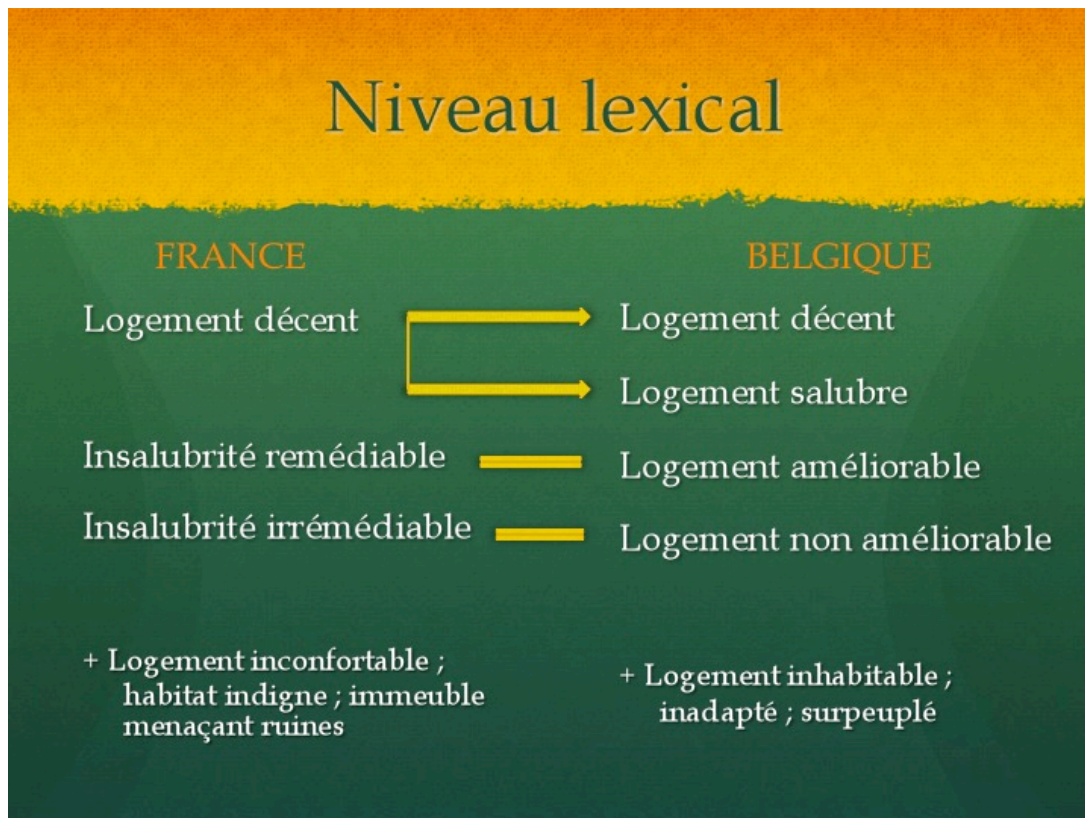
Une piste de réponse à cette dernière question sera apportée durant le séminaire de septembre 2011 où il sera question du positionnement du travailleur social.

## II. DES DISPOSITIFS TERRITORIAUX

Afin de mieux comprendre les points de ressemblance et de différence entre nos dispositifs territoriaux, nous avons réalisé, avec l'aide de spécialistes, une comparaison transfrontalière de ces dispositifs sous les angles suivants : lexical, historique, légal, de critères de salubrité - de décence, de procédure et d'indicateurs. Voici en synthèse le résultat de ce travail.

En annexe, vous trouverez tous les informations complémentaires afin de pouvoir aller plus loin dans ces éléments d'information relativement «techniques».





### Les éléments-clés à comprendre :

♦ Le terme de **logement décent** n'a qu'une définition conceptuelle en RW tandis qu'en France elle recouvre une réalité concrète, avec des critères. C'est plutôt le terme de '**logement salubre**' en RW qui correspondrait au terme de 'logement décent' en France.

♦ Depuis 1998, le terme de logement insalubre a disparu du Code wallon du logement vocabulaire légal et réglementaire. Il a été remplacé par le terme de '**logement améliorable**' et '**logement non améliorable**', ce qui correspond plus ou moins aux termes de '**logement insalubre remédiable**' et de '**logement insalubre irrémédiable**' côté français.

♦ De part et d'autre, c'est **la notion de coût des travaux nécessaires** qui rend le logement 'non améliorable' ou 'irrémédiable'. Il y a ici un point commun important !

♦ Enfin, une série de **termes supplémentaires** existent également : côté wallon pour qualifier le type de problème, côté français pour donner une gradation au problème.



| Niveau historique                                                                                                                               |                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FRANCE                                                                                                                                          | BELGIQUE                                                                                                           |
| <b>Origines : XVII<sup>e</sup> siècle</b> = accroissement des villes et grandes épidémies (peste)                                               | <b>Origines : XIX<sup>e</sup> siècle</b> = accroissement des villes = problèmes d'hygiène                          |
| <b>XIX<sup>e</sup></b> : Conseils d'hygiène et de Salubrité + HLM + 1950 = première Loi assainissement du logement + évolution de la notion ... | <b>XIX<sup>e</sup> (1858)</b> : Loi expropriation Q insalubre + avantages fiscaux pour entreprises (log. ouvriers) |
| <b>XX<sup>e</sup></b> : Loi de Santé Publique ; procédures de lutte >< insalubrité ; bureaux d'hygiène dans commune de + 20M                    | <b>XX<sup>e</sup></b> : 1980 = régionalisation + 1993 = droit au logement dans la Constitution.                    |
| <b>1970</b> = normes minimales d'habitabilité                                                                                                   | <b>1998</b> = critères minimaux de salubrité                                                                       |
| → <b>OBJECTIF HUMANITAIRE POUR UN LOGEMENT DIGNE ET DECENT (SRU → Molle)</b>                                                                    | → <b>AMELIORER L'HABITAT (CWL)</b>                                                                                 |
|                                                                                                                                                 | → <b>SAUVEGARDER SANTE ET SECURITE PUBLIQUES (NLC)</b>                                                             |

### Les éléments-clé à comprendre :

**En France, l'intérêt pour la question de l'insalubrité remonte à la fin du 18<sup>e</sup>, début du 19<sup>e</sup> siècle**, avec le problème des zones marécageuses, notamment dans les villes (voir les égouts de Paris !). L'objectif est d'assainir les quartiers où se développent des maladies en tous genres. La Belgique est encore dans les limbes historiques ...

**Au milieu du 19<sup>e</sup> siècle, l'Europe entière prend conscience du phénomène**, notamment en ce qui concerne le logement des classes laborieuses, et chaque pays met en place des législations différentes : en Belgique, on exproprie les quartiers insalubres (programme de lutte contre les taudis), puis on donne des avantages fiscaux aux entreprises qui fournissent du logement à leurs travailleurs.

En France, vont se mettre en place des 'Conseils d'hygiène et de salubrité', puis un programme d'assainissement des logements insalubres. L'Etat ne définit pas ce qu'il entend par insalubrité et ce sont les villes qui, de par leur pratique, feront avancer le concept et les politiques.

**Si l'approche belge est fortement centrée historiquement sur le logement, l'habitat, on peut voir une évolution du concept en France** : insalubrité liée au milieu ... à l'habitat ... au mode de vie ... au bâti ... au surpeuplement ... Ceci permet de comprendre sans doute pourquoi côté belge et wallon lutter contre l'insalubrité = objectifs d'amélioration de l'habitat, de la santé et de la sécurité publique --- côté français = objectif humanitaire de promouvoir un logement digne, décent.

**Bref en Belgique, la porte d'entrée est le bâti alors qu'en France c'est l'humain !**

**Le processus de régionalisation de la Belgique**, depuis 1980, explique peut être partiellement une disparité forte entre la Belgique/RW et la France :

♦ En France, dès 1970, sont édictées des normes minimales d'habitabilité

♦ En Belgique, il faudra attendre 1998 avec les critères minimaux de salubrité du logement (code wallon du logement)

**Soit près de 30 années de décalages !!**

| Niveau cadre légal                                                                            |                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FRANCE                                                                                        | BELGIQUE                                                                                                                                                                          |
| <b>Niveau national :</b>                                                                      | <b>1993 : Constitution = droit au log.</b>                                                                                                                                        |
| - <b>Circ. 1971</b> = résorption habitat insalubre                                            | <b>Niveau fédéral :</b> exigences de sécurité, salubrité et habitabilité                                                                                                          |
| - <b>SRU 2000</b> : solidarité et renouvellement urbain                                       | <b>Niveau régional :</b> permis de location + critères minimaux de salubrité (police spéciale du logement)                                                                        |
| - <b>2002</b> (lien SRU) : caractéristiques logement décent                                   | <b>Niveau communal :</b> mission de salubrité et de sécurité publique notamment pour immeubles qui menacent ruines et présentent risques d'incendie (police générale du logement) |
| - <b>2003</b> : grille évaluation insalubrité (>>1980)                                        |                                                                                                                                                                                   |
| - <b>Ordonnance 2005</b> : traitement d'urgence des situations, travaux, droits des occupants |                                                                                                                                                                                   |
| - <b>Loi Molle 2009</b> : progr. national de requalification des quartiers anciens dégradés   |                                                                                                                                                                                   |

### Les éléments-clés à comprendre :

♦ **Le cadre légal se décline en poupées russes côté belge tandis qu'il est entièrement national côté français** (et c'est la mise en oeuvre qui se décline à plusieurs niveaux en France).

♦ **Côté français, c'est la Loi SRU** (2000) (rénovation urbaine) qui est le grand point de départ des politiques de lutte contre l'insalubrité

vue comme une lutte contre les phénomènes d'exclusions sociales >< **côté belge, c'est l'article 23 de la Constitution qui proclame le Droit au Logement** (1993) qui est le facteur déclenchant des politiques publiques.



# Niveau critères

## FRANCE

Grille adaptée au type de logement  
(bâtiment - logement - maison) +  
commentaires sur état  
d'insalubrité et remédiabilité :

- Eléments extérieurs
- Environnement immédiat
- Salubrité et sécurité
- Risques sanitaires
- Usage et entretien
- Humidité/aération
- Eclairage naturel
- Animaux nuisibles

LE RAPPORT DE L'ENQUÊTEUR A  
Valeur Juridique

## BELGIQUE

Grille 7 sections qui n'a pas valeur  
juridique :

- Section 1 = Sécurité
- Section 2 = Equipement sanitaire
- Section 3 = étanchéité et ventilation
- Section 4 = Eclairage naturel
- Section 5 = Caract. intrinsèques du bâtiment qui nuisent à santé
- Section 6 = Configuration et surpeuplement
- Section 7 = Dérogations

L'ADMINISTRATION REGIONALE  
PEUT OCTROYER DEROGATIONS

### Les éléments-clés à comprendre :

**Côté français**, dans la grille, on constate une attention mise à l'usage, l'entretien et la propreté du logement + les éléments extérieurs influant. Cette grille reprend donc les **critères d'hygiène et de salubrité** (RDS = règlement sanitaire départemental --> compétence du Maire) >< **Côté belge**, les **critères de salubrité figurent dans une grille** (compétence régionale) tandis que les aspects

salubrité, sécurité santé publiques (critères d'hygiène) sont rencontrés par la nouvelle Loi communale (compétence communale).

**De part et d'autre de la frontière les grilles n'ont pas valeur juridique ! La subjectivité passe par l'enquêteur en France, par la possibilité de demander des dérogations en RW.**

Date(s) de visite:  Date d'établissement de la fiche:

Organisme:  Auteur de la fiche:

### Fiche d'évaluation de l'état d'insalubrité d'un bâtiment

| Situation |         |          |         | DANGER ! | Coefficient | Note à calculer | Note maximale | Eléments influents                 |                                                 |
|-----------|---------|----------|---------|----------|-------------|-----------------|---------------|------------------------------------|-------------------------------------------------|
| bonne     | médiane | mauvaise | Absence |          |             |                 |               | Eléments extérieurs à la propriété | Aspect de l'environnement                       |
| B1        | 0       | 1        | 2       | 3        | X 1         |                 | 3             | Eléments extérieurs à la propriété | Aspect de l'environnement                       |
| B2        | 0       | 1        | 2       | 3        | X 1         |                 | 3             | Sur la propriété                   | Disposition générale/ Occupation du sol         |
| B3        | 0       | 1        | 2       | 3        | X 1         |                 | 3             | Eléments extérieurs au bâtiment    | Aspect des espaces extérieurs immédiats         |
| B4        | 0       | 1        | 2       | 3        | X 1         |                 | 3             | Environnement immédiat             | Sources de nuisances fixes ou mobiles           |
| B5        | 0       | 1        | 2       | 3        | X 2         |                 | 6             | Conditions générales d'éclairage   |                                                 |
| B6        | 0       | 1        | 2       | 3        | X 3         |                 | 9             | Salubrité et Sécurité du Bâtiment  | Fondations                                      |
| B7        | 0       | 1        | 2       | 3        | X 2         |                 | 6             |                                    | Murs porteurs                                   |
| B8        | 0       | 1        | 2       | 3        | X 2         |                 | 6             |                                    | Charpentes                                      |
| B9        | 0       | 1        | 2       | 3        | X 2         |                 | 6             |                                    | Planchers (stabilité et fonctionnalité)         |
| B10       | 0       | 1        | 2       | 3        | X 2         |                 | 6             |                                    | Escaliers (stabilité et fonctionnalité)         |
| B11       | 0       | 1        | 2       | 3        | X 2         |                 | 6             |                                    | Etat des surfaces int'ext. Facilité d'entretien |
| B12       | 0       | 1        | 2       | 3        | X 1         |                 | 3             |                                    | Couverture, accessoires, descentes, souches     |
| B13       | 0       | 1        | 2       | 3        | X 1         |                 | 3             |                                    | Murs extérieurs et isolation                    |
| B14       | 0       | 1        | 2       | 3        | X 1         |                 | 3             |                                    | Menuiseries extérieures (communes/privatives)   |
| B15       | 0       | 1        | 2       | 3        | X 1         |                 | 3             |                                    | Humidité tellurique                             |
| B16       | 0       | 1        | 2       | 3        | X 1         |                 | 3             |                                    |                                                 |

Extrait grille française



| Niveau procédures                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FRANCE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | BELGIQUE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>1° <b>Police spéciale du préfet</b> pour les locaux, immeubles et îlots insalubres</p> <p>2° <b>Police spéciale du Maire</b> pour hygiène publique (RSD), immeubles menaçant ruines, immeubles collectifs...</p> <p>→ <b>ARS et SCHS</b> effectuent visites de contrôle → si indécet ; si non conforme au RSD ; si indigne</p> <p>→ <b>CDH</b> conclut à insalubrité remédiable ou irrémédiable</p> <p><b>DROITS LOCATAIRES / OCCUPANTS : suspension loyer et durée de bail + relogement</b></p> | <p>1° <b>Approche fédérale</b> (baux à loyer et Code civil)</p> <p>2° <b>Approche régionale</b> (police spéciale du logement – enquêteur agréé)</p> <p>3° <b>Approche communale</b> (Bourgmestre a pouvoir et devoir d’agir = obligation de moyens pas de résultats) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordonner travaux d’assainissement</li> <li>- Déclarer logement inhabitable</li> <li>- Ordonner évacuation du logement</li> <li>- Ordonner sa démolition</li> </ul> <p><b>DROITS DES LOCATAIRES / OCCUPANTS : dommages et intérêts – exécution des travaux – diminution du loyer (via juge)</b></p> |

### Les éléments-clés à comprendre :

**En France, le Maire porte la responsabilité de la procédure** (avec enquêteurs délégués, il enclenche la procédure). S'il n'intervient pas, le locataire peut intervenir directement en justice >< **En Belgique, le Bourgmestre a de plus en plus de responsabilités, mais pas encore autant que le Maire.** En effet, il peut demander de se substituer à la RW pour les enquêtes de salubrité. Sinon, c'est plutôt la Région wallonne qui est responsable et les conflits sont portés devant le juge de Paix.

**Les droits des locataires occupants sont très différents :**

♦ En Belgique, les locataires ont des possibilités d'action (comme de demander la résolution du bail avec dommages et intérêts) et le juge peut accorder une diminution de loyer.

♦ Alors qu'en France, ces problèmes sont totalement définis par un cadre réglementaire : relogement obligatoire à charge du propriétaire avec suspension du bail et du loyer.

**Il existe donc ici une différence fondamentale entre la France et la Belgique : dans les textes, un Français qui subit un dommage dû à l'insalubrité de son logement est davantage protégé que le belge qui vit le même problème !**

# Niveaux indicateurs

## FRANCE

Parc privé indigne = 400 à  
600.000 logements en France ;  
56.000 logements sur Lille  
Métropole

- Plus d'habitat indigne au niveau des propriétaires occupants (53%) que des locataires (47%)
- 25% de logements nécessitent de petits travaux et 5% une réhabilitation complète

## BELGIQUE

Indice de salubrité 'mauvais' ou 'très mauvais' en Région wallonne = 133.000 logements

- Plus de logements insalubres au niveau des locataires (12% du total) que des propriétaires (4% du total)
- 16,8% de logements nécessitent des travaux de moyenne importance et 6,1% des travaux importants, voire de restructuration fondamentale.

### Éléments clés à comprendre :

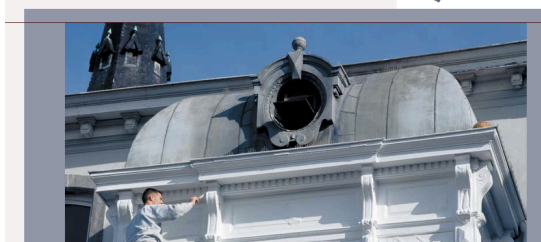
Ce dernier 'slide' permet de contextualiser la situation de l'habitat insalubre et indigne dans les deux territoires transfrontaliers : Lille Métropole à gauche et la Région wallonne à droite.

♦ **La situation est plus préoccupante au niveau des propriétaire-occupants en région lilloise, tandis que ce sont les locataires qui, en Région wallonne, sont**

### **le plus victimes de logements insalubres.**

♦ Il est difficile d'établir une comparaison sur base des critères sous-jacents à des critères de 'petits' ou de 'gros' travaux. En prenant ces chiffres avec une grande prudence, on peut avancer que de nombreux «petits» travaux sont plus urgents en France tandis qu'une réhabilitation complète concerne plus de logements wallons.

### **La qualité de l'habitat wallon** SYNTHÈSE DES RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE



Enquête menée en 2007  
Synthèse des résultats dans les  
Echos du Logement  
2007 - n°4

**EN FRANCE****LA DECLARATION PREALABLE A LA MISE EN LOCATION**

(Delphine Cazor - Lille Métropole Communauté urbaine)

Un programme expérimental sur 5 ans (2007-2012) a été mis en place sur le territoire de Lille Métropole : il s'agit d'expérimenter un permis de location. Elle vise un double objectif : informer le propriétaire bailleur de ses obligations ET intervenir avant l'entrée des occupants dans un nouveau logement locatif.



Ce programme qui nous a été présenté par Delphine Cazor de la LMCU **s'inscrit dans la politique de lutte contre le logement non décent**. Le plus de ce programme serait donc de pouvoir informer le propriétaire bailleur de ses obligations ET d'intervenir avant l'entrée des occupants dans un nouveau logement. Ceci ajoute donc un échelon d'aide et de contrôle à ce qui existe déjà :

- Le contrôle de décence des logements suite à une demande d'aide au logement auprès de la CAF (Caisse d'Allocations Familiales).
- Des questionnaires et visites de logements.

Cinq communes liées à la LMCU font partie de ce projet expérimental (Faches-Thumesnil, Halluin, Roubaix, Tourcoing et Wattrelos). Lille Métropole se charge de la mutualisation des résultats et des évaluations.

Cette DPML n'est pas à ce jour obligatoire et n'est suivie d'aucune sanction. **Son intérêt est de connaître l'état de certains logements** (par exemple les logements de personnes non allocataires de la CAF) **et de recenser des problèmes qui dépassent la question de la décence** (par exemple la division du logement).

Il est intéressant de noter **le caractère préventif de la DPML**, ce qui s'articule de la manière suivante :

- Le propriétaire est informé de ses obligations via le décret décence annexé à la DPML ;
- Les Services communaux peuvent visiter le logement («service» non suivi de sanctions) ;
- Les «intermédiaires» immobiliers se sentent appuyés pour proposer des travaux aux propriétaires bailleurs ;
- Les occupants ne sont pas encore dans les lieux, ce qui évite les conflits.

Il semble actuellement difficile d'harmoniser les deux dispositifs : contrôle de décence et déclaration préalable à la mise en location, ce qui nécessiterait une harmonisation des outils de travail. **Les recommandations pour un permis de louer au-delà de cette expérience :**

- S'appliquer à tous les logements locatifs privés ;
- Intégrer l'ensemble des diagnostics obligatoires (performance énergétique,...) ;
- Utiliser un outil partagé via un observatoire des logements non décents et indignes ;
- A réaliser par des diagnostiqueurs agréés aux frais des propriétaires ? de la CAF ?



**EN BELGIQUE****LE PERMIS DE LOCATION POUR LES PETITS LOGEMENTS**

(Luc Tholomé - Région wallonne DG04)

Cette obligation est faite depuis 1998 aux petits logements (< ou = à 28 M2) mis en location à titre de résidence principale. Elle s'applique aussi depuis 2004 pour les logements collectifs et les « kots » étudiants. Un propriétaire qui réside dans un logement dont il sous-loue maximum 2 espaces n'est pas tenu de s'y conformer.



Voici en synthèse **les éléments de procédure** qui nous ont été expliqués par Monsieur Tholomé de la Région wallonne :

Le propriétaire s'adresse à sa commune ou sur le site de la Région wallonne pour obtenir le formulaire à remplir qu'il devra renvoyer sous forme recommandée à sa commune. Par ailleurs, il contacte un enquêteur qui viendra effectuer la visite du logement (132 € HTVA pour un petit logement - 132 € + 26€ par pièce individuelle pour un logement collectif).

Si tout se passe bien, il obtient son permis de location pour 5 ans et le dossier est transmis à la Région wallonne. Dans le cas contraire, si le collège communal lui refuse le permis, il sera mis en demeure d'effectuer des travaux.

**Les critères à respecter** dans ce cas précis sont les suivants :

- salubrité
- normes minimales de superficie habitable (ce qui varie selon que le logement soit individuel ou collectif)
- Limitation du nombre d'habitants en fonction de la surface habitable (ex : un enfant de plus de 10 ans ne peut partager sa chambre

avec un enfant de sexe différent --- la cuisine ou le séjour ne peuvent servir de chambre)

- Inviolabilité du domicile
- Vie privée (sonnettes et boîtes aux lettres individuelles)
- respect des règlements : communal de sécurité et de salubrité publique - normes incendie - aménagement du territoire et urbanisme.

**Le contrôle est effectué soit via des agents de l'administration de la RW ou via des fonctionnaires communaux «contrôleurs».** Celles-ci peuvent être effectuées par sondage ou suite à des plaintes.

**En cas d'infraction de multiples sanctions existent :**

- mise en demeure suivie d'un retrait de permis de location
- sanctions administratives et pénales pouvant aller jusqu'à l'emprisonnement
- nullité du contrat de bail «ab initio»
- restitution des loyers perçus
- indemnités au locataire évincé

**Le bilan semble malgré tout mitigé :** positif car il sensibilise les communes au



problème et permet d'améliorer la qualité de l'habitat par un contrôle des logements à risques dans le segment du parc social de fait. Cependant, on constate toujours un important nombre d'immeubles en infraction, une inertie des pouvoirs publics qui hésitent à mettre en oeuvre les amendes administratives. Les objectifs sur le terrain ne semblent pas forcément clairs pour les acteurs : «instrumentalisation» du permis de location pour permettre une «chasse aux pauvres» ? Ou pour limiter le nombre de petits logements ???

**En conclusion** de ces deux exposés qui traitent d'un dispositif semblable, mais dans une réalité très dissemblable (expérimentation sans sanctions

versus réalité de terrain avec sanctions), on peut avancer que les évaluations qui en sont faites gagneraient à pouvoir **s'appliquer à un champ plus global que les pratiques actuelles** :

- Un diagnostic global qui porterait sur tout les logements locatifs privés en France.
- Un dispositif qui permettrait de mieux appréhender dans sa totalité ce parc social «de fait» et qui évite les dérives de type «chasse aux pauvres» en Belgique.

(consulter aussi en annexe le document MOUS, questionnaire de repérage de l'habitat indigne en France)



### III. NOTRE DEFINITION DU LOGEMENT DECENT

Lors de notre journée de rencontre qui s'est déroulée le 9 juin, nous avons été à la rencontre d'habitats alternatifs en Belgique, dans les campings du Parc résidentiel du Lac de Bambois à Mettet ainsi que de la Cala à Genappe. Nous reviendrons sur ces visites ultérieurement dans la partie consacrée aux alternatives en matière d'habitat. Pour l'heure, ce qui nous intéresse, c'est de soulever **une piste de définition de la décence** qui a été proposée par les travailleurs sociaux belges et français suite à ces visites.

En effet, les participants ont estimé que les normes de salubrité et de décence sont souvent extrêmement complexes sans prendre en compte les «besoins vitaux» des personnes. Dans un contexte de crise, mais aussi par simple souci de permettre l'habiter autrement, **les participants ont souhaité que ces normes soient au plus près des «besoins vitaux» des habitants.**

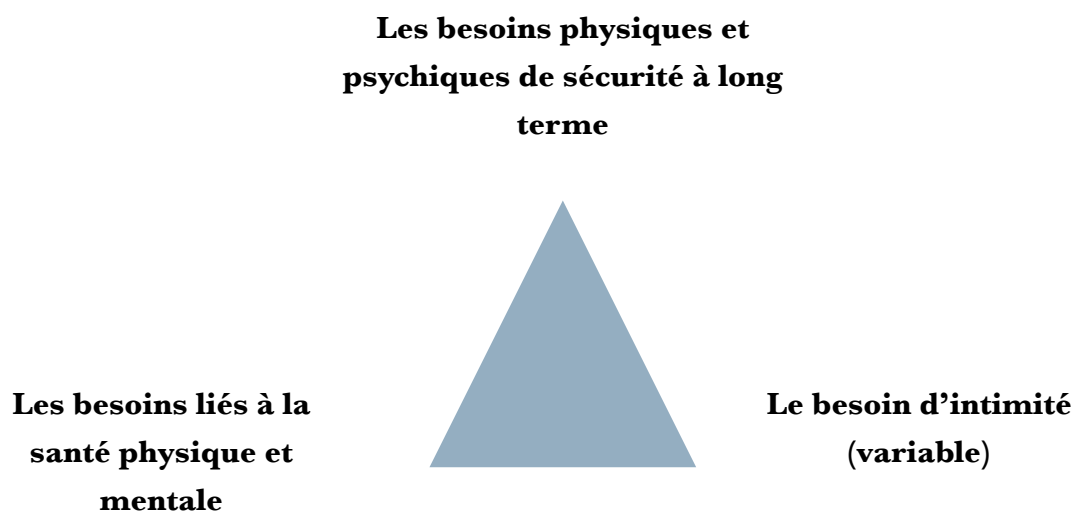
Par «**besoins vitaux**», ils entendaient trois choses :

- **Besoins physiques et psychiques de sécurité à long terme** (ce qui s'oppose souvent aux formes de précarité liées aux dispositifs de transit et d'insertion, voire même les conditions du logement social) ;

- **Besoins de santé physique et mentale.** On notera que certains 'nouveaux' logements n'offrent pas cette sécurité (en utilisant des matériaux contenant du formaldéhyde) ;

- **Besoin d'intimité de la personne**, ce qui peut être variable d'un individu à l'autre, selon sa culture, son environnement familial,...

Selon nous, c'est à partir de ces 3 «besoins vitaux» qu'il faudrait pouvoir décliner les critères minimaux de salubrité, d'habitat digne.



## UNE APPROCHE DE L'HABITAT ALTERNATIF

Ce second parcours abordera l'état de nos réflexions en ce qui concerne l'habitat alternatif (ou les alternatives en matière d'habitat). Pour ce faire, nous rendrons compte brièvement de nos visites en Belgique et en France. Ensuite, nous proposerons une définition de ce qu'est l'habitat alternatif, conscients des multiples définitions

possibles. Les travailleurs sociaux ont également travaillé afin de développer un argumentaire, permettant sinon de justifier, au moins d'ouvrir la porte aux alternatives habitat. Pour finir, nous rendrons compte d'un exposé-débat sur la notion de «norme» au niveau juridique et philosophique dans nos sociétés.

### I. DES VISITES, DES RENCONTRES

Des temps de visites et de rencontres étaient bien évidemment au programme de ces journées INTERREG. Plus spécifiquement, la matinée du 9 juin 2011 a permis d'aller visiter des campings résidentiels en Région wallonne (Parc résidentiel du Lac de Bambois à Mettet - Camping la Cala à Genappe). Nous avons eu aussi ce jour-là le témoignage d'habitants du quartier d'habitat alternatif de la Baraque à Louvain-la-Neuve (Belgique). Enfin, le 29 septembre, l'AREAS gens du Voyage Roms Migrants nous a permis de discuter avec Monsieur Koré, pasteur rom. La vidéo témoignage de cette rencontre avec un pasteur rom est en accès direct sur notre site Internet dans son intégralité !

**RDV A 9H au Parc résidentiel du Lac Bambois**

Lieu : Commune de Mettet - Province de Namur

il s'agit aussi d'un habitat en caravane mais plutôt des résidentielles ou « habillées » et d'un terrain géré en co-propriété. Certains habitants sont propriétaires (85% - d'une ou de plusieurs parcelles), d'autres locataires. Une dynamique intéressante s'y est développée depuis plusieurs années (notamment autour d'un local communautaire, la production d'une plaquette sur l'histoire du parc vue par les habitants...) avec l'appui du Forum Social de Mettet, agent de concertation local, qui y est très actif.

Les autorités communales y ont une attitude constructive et s'impliquent positivement dans le devenir du site: la commune assure dorénavant le rôle de syndic, travaille à la reprise publique des voiries et à la reconversion du site en zone d'habitat en concertation avec les habitants. Signature récente - avec la Région, le BEP (Bureau économique de la Province) et la Commune - d'une étude de faisabilité de transformation du parc en zone d'habitat.

OU ...

**RDV A 9H au Camping de La Cala à Glabais**

Lieu : Commune de Genappe - Province du Brabant wallon

Cet habitat reflète bien la réalité de la vie en caravane dans un camping privé, géré par un propriétaire. Une dynamique intéressante s'y est développée les derniers mois autour d'un projet culturel étonnant qui questionne justement la notion d'habiter (voir « Arts à Glabais » sur <http://www.ccggenappe.be>). L'association Solidarités Nouvelles y est intervenue depuis de nombreuses années auprès des habitants et est aujourd'hui agent de concertation en la personne de Jeannine Tips.

Récemment, le terrain a été mis en vente par le propriétaire à un promoteur immobilier. Les autorités communales ont une position peu claire puisque un projet récent de transformation en zone d'habitat est soutenu par la majorité, dans l'intérêt du promoteur ou des habitants? Ces derniers n'ont en tout cas pas été concertés...

Une rencontre, ça ne se raconte que difficilement avec des mots ... Nous tenterons simplement de donner quelques flashes qui sont restés dans nos esprits ...

### **La visite des campings résidentiels ...**

Les habitants nous ont véritablement «reçu» le matin avec croissants et café chaud ! L'actualité pour ce type de d'habitat était assez brûlante quand nous les avons rencontrés, ce qui explique la difficulté afin d'organiser cette journée. De récentes et multiples mesures avaient été prises par le gouvernement wallon, suscitant inquiétude, refus, controverses. Les organismes de défense des droits de ces personnes demandaient davantage de dialogue et de concertation. Quoi qu'il en soit, les habitants que nous avons rencontrés, avec lesquels nous avons échangé, semblaient dans l'ensemble contents d'habiter ces espaces, avec le sentiment d'être parfois stigmatiser par le voisinage proche. Au

Parc résidentiel de Bambois, par exemple, l'impossibilité d'accéder encore au lac de manière directe et les hauts arbres plantés en bordure de leurs résidences leur donnent l'impression forte qu'il faut les cacher aux yeux des riverains et des plaisanciers.

Les logements (caravanes) que nous avons vus, voire visités (à Genappe) semblaient presque tous en bon état. Les gens avaient souvent fortement investis en temps, en énergie pour aménager et rénover leur «chez eux». Le cadre dans les deux cas était plus qu'agréable ... Il faut dire que le soleil était avec nous ce jour-là.

Les difficultés s'exprimaient surtout par rapport aux incertitudes du futur : à Genappe, le terrain vient d'être cédé à un gros promoteur immobilier et les habitants s'organisent pour lutter et conserver leur logement. A Bambois, ce sont les aménagements collectifs qui sont difficiles à obtenir (tel que l'éclairage public) parce que le terrain n'étant pas public, c'est le propriétaire qui décide de ce type d'aménagement.





## Rencontre avec des habitants du quartier de la Baraque ...

les premières roulottes se sont installées en 1975, par des étudiants de l'Université Catholique de Louvain-la-Neuve qui **avaient décidé de vivre «autrement»**. Les logements y sont le fruit d'auto-construction et de matériaux de récupération (telles d'anciennes serres à raisins). mais plus encore que les logements, c'est le mode de vie qui diffère de celui du reste de la ville : les logements très petits font la place belle aux espaces communs, au potager collectif, à une maison de quartier appelée «le zoo».

**L'occupation du terrain est et reste une difficulté majeure du projet** : il s'agit quasiment d'un squat, mais avec l'accord du propriétaire (Université). Ceci est possible grâce à des négociations entre parties qui durent depuis ... 35 ans !

**Vivre dans ce quartier implique un vrai choix de vie «différent»**, que l'on peut situer au moins à deux niveaux :

- **Un forme de simplicité volontaire** (en termes d'espaces bâti, d'énergie, d'alimentation, bref de vie au quotidien)

- **Des prises de décision très collectives** : tout changement de logement se discute collectivement. Il n'y a pas de règles, d'où chaque changement doit être discuté, approuvé par le collectif des habitants.

A l'évidence, il s'agit ici d'une alternative en matière d'habitat qui s'est nourri d'une utopie du passé (les suites de mai 1968), mais a pu évoluer afin de nourrir encore ses habitants des utopies actuelles (telle que la simplicité volontaire).



## Rencontre avec Monsieur Koré, Pasteur rom ...



A nouveau, les participants savent que le contexte est difficile pour les Gens du Voyage en France. En 1990 et en 2000, **la Loi Besson a mis en place l'obligation faite aux municipalités (selon certaines conditions) de mettre à disposition des aires de stationnement**. Aujourd'hui encore, le constat est fait que cela est difficile. Et les maires qui «osent» la réaliser sont rarement réélus (...) constate Monsieur Koré !

**Le problème du stationnement est donc le plus important** : peu d'aires disponibles, les sanitaires (très variables selon les aires) souvent de qualité médiocre, des terrains trop étroits face aux souhaits de nombres de caravanes à accueil, ... **la principale demande adressée aux politiques est de pouvoir participer à la réflexion, que des espaces de concertation puissent être créés avec les gens du voyage !**

Cette rencontre fut aussi l'occasion de **s'informer sur la grande diversité des aires d'accueil pour gens du voyage en France** :

- **Des aires d'accueil** comprenant des sanitaires pour des familles qui peuvent y stationner à moyen terme.

- **Des aires de grand passage** permettant d'accueillir des rassemblements temporaires.

- **De l'habitat adapté** qui comprend un logement en dur (salle de vie - sanitaires - cuisine) autour duquel vont se poser les caravanes sur des parcelles individuelles.

- **Des terrains familiaux** où chaque famille devient locataire ou propriétaire d'un logement en dur, avec un espace permettant l'accueil d'une ou de plusieurs caravanes.

En conclusion, nous retenons **l'ambiguïté des politiques d'accueil des gens du voyage** ; le fait qu'au vu du nombre restreint d'aires d'accueil, le squat en attendant l'expulsion devient la seule solution ; l'idée que les jeunes savent que l'avenir n'est plus dans le voyage.

Enfin, une phrase clé de Monsieur Koré fut que **«les Gens du Voyage n'ont pas besoin d'être intégrés dans la société : ils le sont»**. La preuve : la scolarisation de leurs enfants et leur travail !



## II. UN ESSAI DE DÉFINITION

Au départ, nous étions partis sur l'idée qu'un **essai de typologie devrait prendre en compte trois cas de figure : l'habitat alternatif subi - l'habitat alternatif choisi et l'habitat alternatif culturel**. Mais à l'examen des expériences et des rencontres, il s'est avéré que les cloisons étaient très - trop étanches pour que ce soit un réel découpage opérationnel. Par exemple, parmi les résidents en camping résidentiel, il peut se retrouver les 3 catégories de personnes citées ci-avant. **Bref, cette première approche s'est avérée inopérante.**

Partant ensuite de travaux réalisés par Habitat et Participation dans le domaine de l'innovation sociale, un nouveau schéma, un **nouvel essai de définition de l'habitat alternatif** a été proposé et davantage validé par les groupe des travailleurs sociaux belges et Français. Certains participants ont également souhaité que l'on parle plutôt d'alternatives en matière d'habitat que d'habitat alternatif ...

Voici le **schéma proposé** :



Voici en quelques mots la manière de lire ce schéma : il est proposé dans la foulée d'une réflexion sur l'innovation sociale, **réflexion qui situe l'innovation dans trois «niches» possibles** :

- **L'innovation se situe au niveau de l'objectif poursuivi**, à savoir un changement de société. Dans le cas qui nous occupe, l'habitat alternatif serait celui qui interroge nos «modèles» de société. Par exemple, parce qu'une partie de notre liberté d'existence tient au fait de voyager (gens du voyage), parce que nous estimons que cette société devrait être plus sobre dans sa consommation (Quartier de la Baraque et simplicité volontaire au delà du simple logement), etc.

- **L'innovation se situe au niveau des solutions novatrices** en matière d'habitat. dans le cas de l'habitat alternatif, citons toutes les formes de logement qui explorent des matériaux nouveaux ou de récupération, des formes originales de plans architecturaux, proposent dans une société donnée un type de logement que l'on a l'habitude de rencontrer dans d'autres sociétés (Yourtes, habitat sous tente, habitat troglodyte, etc.)

- **L'innovation enfin peut se situer au niveau du processus entre acteurs**. Dans le cas de l'habitat alternatif, on pourra y voir des modes de construction qui génèrent d'autres relations entre les personnes (auto-construction mutuelle), des modes de vie qui créent également des relations différentes (habitat groupé, jardins familiaux, squat, etc.). Ces «autres» manières de vivre ensemble peuvent aussi renvoyer à d'autres modèles de société, mais pas forcément.

L'habitat alternatif ou alternatives en matière d'habitat sont donc infinies en variétés, en diversités d'appropriation. **La question de la gouvernance est à nouveau posée : ce type d'habitat doit-il être toléré ? Contrôlé ? Soutenu ?** Et quels sont les outils dont dispose le politique et les administrations pour ce faire ? Peut-on imaginer des normes de salubrité, d'habitat digne qui soient applicables à ce type de logement ? Est-ce que ce type d'habitat doit être considéré uniquement comme une réponse à la crise (du logement) ou est-ce aussi un phénomène normal de redéploiement de l'esprit inventif humain ?

## POUR INFO :

EN 2009, EN FRANCE, UNE PROPOSITION DE LOI EST DEPOSEE PAR MESSIEURS MAMÈRE, COCHET ET RUGY, POUR TENTER DE FAIRE RECONNAÎTRE LE TIERS SECTEUR DE L'HABITAT PARTICIPATIF, DIVERSIFIÉ ET ÉCOLOGIQUE (rejet de la proposition fin 2009)

Entre un habitat privé, livré aux mains des promoteurs immobiliers et l'habitat public structuré autour du mouvement HLM, les auteurs auraient voulu faire reconnaître un tiers secteur, celui qui recouvre le logement des ménages les plus défavorisés, le parc social de fait et l'habitat hors normes. En particulier, le **titre I** veut permettre de développer l'habitat participatif, avec un droit à l'expérimentation et l'innovation dans la construction via un label de qualité et le **titre III** propose la reconnaissance du statut de l'habitat mobile, diversifié et écologique, pensant tout spécialement aux populations de Roms migrants et des personnes qui résident à l'année en camping.



### III. UN ARGUMENTAIRE TRANSFRONTALIER EN FAVEUR DE L'HABITAT ALTERNATIF

Les travailleurs sociaux sont également aller un pas plus loin, se demandant ce qui pourrait - aux yeux des politiques - justifier la co-existence de l'habitat alternatif et de l'habitat plus «classique».

**DE MANIERE GENERALE, au nom de quoi devrait-on accepter ou tolérer l'habitat alternatif ou les alternatives en matière d'habitat ?** Face aux critères de salubrité et d'habitat digne, existe-t-il des arguments permettant de tolérer d'autres alternatives de logement ou d'habitat sur les territoires français et belges ?

**Au nom de la liberté de choisir sa forme de logement,** dans une optique de choix de vie telle que définie dans la Déclaration universelle des Droits de l'Homme. Le contraire serait anti-démocratique. Chacun devrait avoir le droit d'habiter selon ses propres normes à condition de respecter les normes sociétales générales.

**Au nom du refus de la norme** (habitat 'classique' ou des 'classes moyennes'). Il est important de respecter les idéaux de chacun. Il s'agit du respect de l'altérité, du droit à la différence.

**Au nom d'un droit à la résistance,** à la contestation dans un contexte de normalisation et de cadres réglementaires sans cesse accrus. Un exemple : faut-il donner à ce point autant de son temps de vie pour pouvoir habiter décentement ?

**Au nom du respect de l'initiative citoyenne.** Il faut combattre l'assistanat et pousser les personnes à être actrices de leurs solutions de logement. Il faut donc promouvoir l'investissement personnel, l'initiative, la participation qui permettront une réelle appropriation du logement.

**Au nom de l'innovation sociale :** pouvoir développer des projets pilote dans le respect des normes sociales. L'innovation doit être permise en termes d'habitat, de social et d'architecture. Permettre des zones d'expérimentation et de créativité. Valoriser ce qui est méconnu et autoriser le droit à l'erreur.

**Au nom de la capacité à 'faire' selon ses moyens** (culturels – financiers – techniques). Il s'agit de respecter les solutions de logement que les personnes mettent elles-mêmes en place, dans un contexte où le logement social ne parvient plus à remplir ses missions.

**Au nom des limites financières des acteurs.** Il s'agit de proposer des solutions qui tiennent compte des facteurs économiques et budgétaires des personnes. L'accessibilité financière est une priorité que le partage de certains frais (quand il s'agit d'habitat alternatif de type collectif) permet de rencontrer.

**Au nom du besoin relationnel des acteurs :** entraide, partage, vie en communauté, solidarité, ... (re)création de liens sociaux face à l'isolement et resocialisation dans les habitats alternatifs ayant une dimension collective.

**Au nom du Droit au logement**, pour lutter contre les phénomènes (ou les politiques) de ségrégations urbaines, sociales et ethniques qui génèrent de la violence. Il s'agit dans un contexte de crise de prendre des mesures de crise, permettant aux personnes d'éviter la rue, le squat subi.

**Au nom des besoins vitaux des personnes :**

- Besoin physique et psychique de sécurité à long terme (face aux formes de précarité des logements sociaux).
  - Besoin de santé. Les 'nouveaux' logements n'offrent pas forcément cette sécurité (matériau comme le formaldéhyde)
  - Besoin d'intimité de la personne.
- Ces besoins sont aussi des critères minimaux de salubrité – habitat digne.

Malgré la remarque ci-dessus concernant la typologie habitat alternatif «choisi» «subi» «culturel», nous reproduisons ici le résultat de nos travaux qui s'étaient ancrés dans ce découpage. Au-delà de ce lui-ci, retenons l'argumentaire 'spécifique' présenté par les travailleurs sociaux :

**ET plus spécifiquement pour les habitats alternatifs "choisis" :**

**Au nom d'une certaine congruence avec l'environnement et l'écologie** (selon les types d'habitat proposés : matériaux écologiques, matériaux recyclés, habitats simples).

**ET plus spécifiquement pour les habitats alternatifs "subis" :**

**Au nom du bon sens car il n'existe pas d'autres logements disponibles** (ex : les

gens n'ont même plus le droit de subir le camping, ils doivent aller à la rue). Ces phénomènes sont indignes d'un pays riche. Le logement social ne remplit plus son rôle.

**Au nom de la mise en place de solutions 'tremplin' pour les personnes sans logement**, lors d'accidents de vie ou de parcours de vie.

**ET plus spécifiquement pour les habitats alternatifs "culturels" :**

**Au nom d'un certain respect de la filiation, de l'héritage culturel, des origines, des racines familiales.**

**Au nom de certaines croyances, identité culturelle, diversité culturelle.**

En conclusion, nous avons ici un argumentaire **POUR un habitat alternatif «digne» qui s'ancre dans la réalité de terrain** que connaissent les travailleurs sociaux français et belges qui se sont réunis.



#### IV. L'HABITAT ALTERNATIF INTERROGE LA NORME SOCIALE ET JURIDIQUE

(Nicolas Bernard, Professeur de Droit aux Facultés Universitaires Saint Louis - Belgique)

Quatre sujets clés seront abordés par Nicolas Bernard : la vertu associée à la norme - les problèmes de la norme en matière de logement - les pistes pour assouplir ces normes - un hiatus entre normes et réalités de terrain.

Une vidéo à visionner sur notre site Internet !



Aborder l'habitat alternatif nous a amené à nous (re)poser la question de la norme (et des normes de salubrité - de décence). **En quoi cette norme sert ou non la possibilité de faire reconnaître - tolérer - soutenir l'habitat alternatif sur nos territoires ?** En synthèse, nous reprendrons les idées-clés de cet exposé découpé en quatre parties :

##### I. Les vertus de la norme :

Tout d'abord, il nous a été expliqué l'utilité de la norme : **la fonction de la norme est de distordre la volonté des parties ou tout au moins de l'encadrer.**

**Tout contrat est faussement égalitaire car un rapport de force existe entre les parties.** La norme permet (ou devrait permettre) d'éviter au maximum au plus fort d'abuser de sa position de supériorité. C'est le cas d'un contrat de bail. Le terme même de logement «décent» utilisé dans les textes de Loi (BE/FR) renvoie à l'idée d'une norme qui transcende les problèmes spécifiques des personnes.

**La notion de décence transcende la volonté du seul occupant : cela regarde l'ensemble de la collectivité**, puisque les problèmes suite à l'indécence (l'insalubrité) sont à prendre en charge par la société (maladie des enfants, ...). C'est en cela que la norme peut questionner les modes d'habitat alternatif : elle a un caractère unifiant, englobant, inclusif et doit veiller à l'émancipation de tous. **L'habitat alternatif ne peut dès lors pas être un habitat au rabais**, la promotion d'un parc logements à deux vitesses.

##### II. Les problèmes que pose la norme :

Deux grandes questions ont été posées par Nicolas Bernard, deux problèmes auxquels se heurtent systématiquement l'application des normes en matière de logement :

**- Est-ce qu'on n'impose pas de normes de «riches» ?** Même s'il existe la volonté louable de tirer le secteur «vers le haut» ?

**- Est-ce que cela ne permet pas parfois aux pouvoirs publics de faire le jeu de la gentrification urbaine** (même sans le vouloir) ?

Pour Nicolas Bernard, ces questions ne doivent pas nous amener à revoir les normes «à la baisse», y compris dans le cas des habitats alternatifs.

**Il ne s'agit pas de revoir les normes «à la baisse», mais d'assouplir celles-ci en fonction de la réalité de terrain**, cette réalité pouvant prendre en compte le développement d'habitats alternatifs.

### **III.Des pistes pour assouplir les normes :**

Trois grandes pistes ont été évoquées afin d'aller vers un assouplissement des normes (ou de LA norme) en matière d'habitat :

1) **Mettre l'accent sur les primes destinées aux locataires** (rénovation - amélioration - réhabilitation)

2) **Introduire une souplesse «raisonnée» dans les normes.** Il s'agit de toujours garder à l'esprit l'objectif poursuivi, l'assignation d'objectif nous dit Nicolas Bernard, ce qui peut transcender les règles et dispositifs liés aux normes de décence / salubrité :

- ♦ dans les modes de calcul des normes chiffrées

- ♦ dans le contenu même des normes, en facilitant les dérogations prenant en compte cet objectif général

- ♦ en dissociant ce qui est exigé pour les nouveaux et les anciens logements

- ♦ en élargissant l'interprétation des normes (il cite le cas nouveau des 'toilettes sèches' dans les logements)

- ♦ en créant des normes évolutives, capables de prendre en compte les évolutions technologiques, sociales, politiques ET les réalités évolutives du terrain.

3) **Réduire la complexité des normes.**

Ceci est valable au niveau du vocabulaire utilisé, mais aussi entre niveaux de pouvoirs qui établissent les normes (en Belgique), voire entre types de normes qui donnent lieu à des critères divers (décence - performance énergétiques - ...)

### **IV.Un hiatus entre normes et réalité :**

En guise de conclusion, il nous rappelle que les normes sont le plus souvent élaborées par des professionnels, des techniciens, ce qui crée à l'évidence des problèmes aux usagers de ces normes.

**Il nous met en garde contre le danger de «sur-normer» l'habitat alternatif.** Le mouvement premier est souvent de rejeter les normes existantes et d'en proposer de nouvelles. cela peut être dangereux. Il pense au contraire qu'**il faut laisser des friches, des interstices au niveau de la Loi, afin de laisser naître de nouveaux habitats alternatifs qui deviendront peut-être la norme de demain, voire d'après-demain !**





## QUE FAIRE EN MATIERE D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL ?

Notre troisième et dernier parcours est celui qui nous lie depuis 2004 au sein du projet INTERREG : la question de l'accompagnement social en matière de logement.

Deux thématiques ont été abordées au cours de ces rencontres 2011 : celle de l'insalubrité et celle de l'habitat alternatif. En tant que travailleurs sociaux belges et français, **il nous restait à nous interroger sur le rôle du travail social face à ces deux réalités de terrain.**

Concrètement, nous avons abordé cela de plusieurs manières au cours de nos rencontres :

Tout d'abord nous nous sommes interrogés en sous-groupes de travail sur les questions - problèmes que posent au travailleur social les problèmes d'insalubrité. Ensuite, nous nous sommes posés concrètement quelques questions de «faire», de «posture», de «savoir-faire» lors d'une 'promenade-débat'. Nous avons eu l'occasion d'écouter Anne Lescieux de l'Institut Social de Lille sur les divers positionnements du travailleur social. Enfin, via des rencontres en binômes, chacun a pu raconter une expérience concrète d'accompagnement social, en s'attachant à examiner le type d'accompagnement social prodigué au locataire et au propriétaire.

## I. UN QUESTIONNEMENT ENTRE PROFESSIONNELS

### LES AXES QUI POSENT PROBLEME

Les 4 groupes de travail ont estimé unanimement que **le problème de l'insalubrité se situait d'abord au niveau du marché de l'immobilier**, les autres axes (problèmes psycho-relationnels, juridiques, etc.) ne venant qu'en second rang d'importance.

### LES PROBLEMES MAJEURS

3 groupes sur 4 ont estimé que le problème N°1 était **un manque d'offre suffisante de logements** (face à la demande) ; cette offre insuffisante n'est pas forcément absolue, mais

relative aux besoins, en ce compris les modes de vie culturellement 'autres'. Ceci est valable tant sur le marché public que privé : un manque de logements sociaux adaptés aux ressources et à la composition du ménage est identifié.

Tous les groupes, dans leur TOP3 des problèmes rencontrés ont identifié ceux liés aux **aspects juridiques ou administratifs** :

- Une méconnaissance des droits et devoirs de chacun.
- Un manque de dispositifs de relogement en cas d'expulsion (BE ?)

- Des procédures longues, des dispositifs lourds.
- Une méconnaissance voire des lenteurs juridiques.
- Des conflits (non gérés ?) entre propriétaires et locataires.

Parmi les problèmes moins prioritaires, mais à l'évidence identifiés par tous les groupes, nous avons **les difficultés liées aux aspects financiers** :

- Manque de moyens financiers.
- Manque de moyens financiers pour créer des logements peu chers et de qualité.
- Problèmes de rentabilité : achat à petit prix, location à prix élevé.
- Peu de moyens financiers pour les propriétaires occupants.

Viennent ensuite, dans 2 groupes, **des problèmes de type psycho-relationnels** qui peuvent aussi venir à l'esprit lorsque l'on songe à l'insalubrité :

- Le refus de la norme par le locataire ayant des problèmes psychologiques.
- La perte de repères (pour certains locataires) au départ d'un logement insalubre.

Last but not least, **deux autres problèmes** qui relèvent directement de ce que nos journées de rencontre devraient pouvoir investiguer :

- La limite de la notion d'insalubrité.
- L'épuisement du travailleur social toujours à la recherche des solutions adaptées.

Au moment où ce travail est réalisé, nous en sommes à la première journée de rencontre, soit le 19 mai 2011 et, chose sans doute assez curieuse à la lecture des deux parcours précédent, est que c'est moins les critères de salubrité - de décence qui semblent questionner les travailleurs sociaux que le marché de l'immobilier totalement inaccessible pour de nombreuses familles ayant des revenus modestes.

Enfin, le questionnement en fin de compte-rendu de l'exercice pose malgré tout la question de la «notion» de salubrité, de décence, ce qui renvoie à nos travaux précédents. Et s'y ajoute ce qu'il faudra prendre en compte sur le terrain, à savoir **la fatigue du travailleur social à la recherche (presque impossible) de la solution adaptée**. Cette fatigue sera aussi un leitmotiv de nos journées, entre lassitude d'un côté et à la recherche de solutions nouvelles de l'autre, d'où pour certains le lien - non obligé ! - entre les deux thématiques de cette année 2011 : insalubrité et habitat alternatif !



## II. DES PISTES DE REFLEXION

**DOUZE pistes de réponses concrètes ont été explorées par les travailleurs sociaux en petits groupes**, durant le séminaire résidentiel qui s'est tenu les 29 et 30 septembre 2011. Ces pistes proviennent de leurs propres propositions durant les premières journées de rencontre.

L'objectif était de passer de l'énoncé d'une piste à son approfondissement en termes de faisabilité : comment expliciter davantage la piste ? quels acteurs seraient concernés ? quels seraient les résultats, objectifs attendus ?

### **Les 12 pistes sont les suivantes :**

- 1. Il faudrait créer une plateforme de tous les acteurs par bassin de vie (en s'inspirant par exemple des projets IGLOO en France).**
- 2. Il faudrait (faire) appliquer les outils réglementaires coercitifs vis-à-vis des propriétaires malveillants.**
- 3. Il faudrait lutter contre l'insalubrité dans les parcs privés et publics avec les mêmes normes, les mêmes procédures, les mêmes dispositifs.**
- 4. Il faudrait faire reconnaître l'habitat alternatif (ou les alternatives en matière d'habitat), sans produire du sous-logement.**
- 5. Il faudrait adapter les produits logement aux besoins spécifiques de la personne, sans produire du sous-logement.**

**6. Il faudrait permettre aux propriétaires privés, au secteur privé, de créer du logement «social».**

**7. Il faudrait soutenir la création de coopératives immobilières sociales (où les «riches» pourraient sponsoriser les «pauvres».**

**8. Il faudrait favoriser l'accès à la propriété via des actions sur l'accès au foncier (tels que les Community Land Trust aux Etats Unis - des opérations de location-achat - ...)**

**9. Il faudrait réaliser un diagnostic unique (lors de logements multiples) pour améliorer la rapidité et la cohérence des procédures.**

**10. Il faudrait avoir une seule organisation, instance, service compétent par sous-réseau en matière d'insalubrité, en mettant les acteurs existants en réseau.**

**11. Il faudrait (enfin !) trouver un moyen pour encadrer, réguler les prix du loyer.**

**12. Il faudrait innover en matière de gestion locative, en matière d'accompagnement social**

Si l'on reprend notre objectif de mieux définir l'accompagnement social en matière de logement dans les cas de logements indécents ou d'habitat alternatif, que lisons-nous au travers des 12 panneaux réalisés ce jour-là par les travailleurs sociaux français et belges ?

*NB : ces propositions seront explicitées suite à l'exposé de l'atelier 4 - p.68.*

## I. ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DU LOCATAIRE

## II. ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DU PROPRIÉTAIRE

## III. REMARQUES «POLITIQUES»

### I. L'ACCOMPAGNEMENT DU LOCATAIRE

En première analyse, nous avons identifié deux types d'insalubrité qu'il ne faut pas confondre et qui demandent des réponses spécifiques : l'**insalubrité structurelle**, due à l'état du bâtiment et l'**insalubrité locative**, liée à l'usage et l'entretien du logement par le locataire.

#### Préoccupations de travailleurs sociaux :

*« Je n'ai pas la possibilité de réaliser une déclaration d'insalubrité pour cette famille avec un nouveau-né parce qu'elle risquerait l'expulsion et que je n'ai pour elle aucune perspective de relogement d'urgence. »*

Lorsqu'on parle d'**insalubrité structurelle**, du bâtiment, on sent que les questions suivantes interpellent la travailleur social qui réalise l'accompagnement d'une famille :

1) **Comment gérer à la fois le court et le long terme**, voire poser des choix difficiles

entre les deux ? cela crée des tensions pour le travailleur social.

#### Préoccupations de travailleurs sociaux :

*« Je suis mitigé en tant qu'AS entre le court et le long terme ... Il y a aussi un questionnement continu entre le maintien de la famille en habitat permanent (camping résidentiel) malgré la situation et la fermeté qu'il faut montrer face à la conformité des installations. »*

2) **L'usage que peut faire un travailleur social de la norme et du cadre légal au profit de son accompagnement social.** Comment utiliser au mieux l'outil juridique, dans ses apports positifs ?

3) Est-ce mon **rôle de travailleur social d'informer, de faire comprendre et de faire prendre conscience du risque** actuel et futur de la personne qui réside dans un logement insalubre ?

#### Préoccupations de travailleurs sociaux :

*« Je m'occupe d'une famille : la maman occupe un logement insalubre avec ses trois enfants. Il y a risque d'inondation et il y a suroccupation. En tant que travailleur social, c'est important que je rappelle à cette dame le contexte dans lequel j'interviens qui renvoie à la place que j'occupe dans le dispositif . »*



Lorsque l'on parle d'**insalubrité locative**, **deux préoccupations fortes se dégagent des discussions entre travailleur sociaux :**

1) La question de la **pédagogie de l'habiter**. Les travailleurs sociaux identifient de plus en plus de familles incapables de gérer l'entretien de leur logement. Ils pensent qu'il faut soutenir, développer des ateliers d'entretien du bâti destinés aux personnes qui en ont le plus besoin. Mais ils pensent également que cette tâche ne doit pas incomber uniquement aux travailleurs sociaux : c'est la filière de l'éducation qui est à revoir, éducation via la famille ou même via l'école. Ne devrait-on pas proposer dans le cursus scolaire (comme autrefois !!!) des cours sur l'entretien de son logement, mais aussi - pourquoi pas - des cours de technique de base afin de savoir changer une ampoule ou poser un nouveau joint à un robinet.

#### **Préoccupations de travailleurs sociaux :**

*« J'accompagne un couple avec une jeune fille de 18 ans. Leur logement est insalubre, mais leur comportement aggrave cette insalubrité. Il y a des problèmes de santé, de mobilité de Madame et peut être de violence. Je me retrouve en tant que travailleur social à passer du temps à rassurer la ville en leur disant que je m'occupe de la situation. Il me semble qu'il faudrait arrêter de faire passer en priorité les intérêts politiques aux dépens de ceux de l'usager. »*

2) La question des **nouvelles énergies** est elle aussi préoccupante pour pouvoir accompagner correctement un locataire (voire un petit propriétaire-occupant). Les travailleurs sociaux souhaiteraient être davantage formés et informés afin d'avoir une meilleure maîtrise des énergies nouvelles, ce qui leur permettrait de mieux orienter les habitants dans leurs choix énergétiques. Par ailleurs, dans la foulée, ils font observer qu'il faudrait développer des projets avec les habitants qui aillent davantage dans le sens de leurs intérêts financiers (les nouvelles énergies étant un des éléments à prendre en compte.)

## **II. L'ACCOMPAGNEMENT DU PROPRIÉTAIRE**

Les travailleurs sociaux ont relevé tout d'abord combien il fallait **se méfier des stéréotypes** lorsque l'on songe aux propriétaires : tous ne sont pas malintentionnés !!! Ils songent en particulier aux petits propriétaires âgés, bailleurs ou occupants qui n'ont pas forcément les moyens (physiques - financiers) de faire face aux dégradations de leurs logements.

C'est pourquoi, ils ont voulu identifier 3 catégories de propriétaires, catégories qu'il faudra traiter très différemment en cas d'accompagnement social :

- ♦ **Le propriétaire occupant**
- ♦ **Le propriétaire-bailleur négligent ou sans moyens**
- ♦ **Le propriétaire «véreux» (type marchands de sommeil)**

### Préoccupations de travailleurs sociaux :

*« La famille dont je m'occupe est un couple âgé avec un fils obèse et handicapé mentalement. Ils sont propriétaires-occupants d'un taudis insalubre. Mais la famille ne veut pas quitter le quartier ... Alors quelles solutions lui proposer ? En attendant une vraie solution, on a installé un mobil home sur un terrain face à la maison. Les voisins ont accepté de mettre à disposition de la famille de l'eau et de l'électricité. Accompagner des propriétaires-occupants est très difficile. »*

Face à l'accompagnement social des propriétaires, 3 pistes de solution ou de réflexion sont ressorties de nos débats :

1) **Accompagner un propriétaire, c'est aussi l'accompagner dans ses démarches**, comme on pourrait le faire avec un locataire, certains propriétaires étant vraiment très démunis.

2) Le rôle du travailleur social est peut-être de **favoriser les rencontres entre locataires et propriétaires**, au-delà d'une relation qui se centre souvent autour d'un contrat et d'un loyer.

3) Enfin, on sous-estime l'importance du propriétaire sur le marché privé qui devient de fait un acteur important du marché locatif social de fait. Il faut **accroître dès lors les logements privés conventionnés et soutenir l'accompagnement social des propriétaires**.

### Préoccupations de travailleurs sociaux :

*« Je n'ai malheureusement aucun contact avec le propriétaire ... L'accompagnement se fait par d'autres dispositifs légaux. »*

### Préoccupations de travailleurs sociaux :

*« Madame F. vit dans un logement impropre à l'habitation : superficie insuffisante, problèmes électriques, cafards et souris, le plafond de la chambre s'est effondré. De plus, Madame F. a des problèmes d'hygiène. Le travail d'AS est de rassurer, d'être patient, de temporiser. Et vis-à-vis du propriétaire ? Il faut avant tout ne pas s'énerver ni prendre parti, mais lui rappeler ses obligations, ses droits et devoirs. »*

### Préoccupations de travailleurs sociaux :

*« Cette famille fonctionne et agit en soumission à l'autorité. Elle se dit qu'elle est là grâce au propriétaire, qu'elle ne veut rien faire d'illégal, alors elle ne fait que se plaindre. Cette famille est isolée. Comment la sortir de cette soumission à l'autorité ? »*

### III. REMARQUES «POLITIQUES»

Les travailleurs sociaux sont bien souvent en peine de trouver des logements adaptés au vu de l'offre disponible de logements bon marchés et de qualité. Comme signalé tout au début de ce rapport, **cela crée chez le travailleur social tensions et fatigues parce qu'il ressent l'absence de solutions**. Les deux exemples ci-dessous, l'une en milieu rural, l'autre avec les gens du voyage, illustrent ce propos.

#### Préoccupations de travailleurs sociaux :

*« Nous travaillons - pour solutionner certains problèmes de logements insalubres - avec les bailleurs publics. Ceux-ci nous permettent d'appliquer le bail glissant ou la prise en gestion de logement. Trouver un produit adapté en zone rurale avec des familles aux problèmes complexes est particulièrement difficile ! »*

#### Préoccupations de travailleurs sociaux :

*« Je travaille avec des gens du voyage dont c'est la première expérience dans un autre type d'habitat. Je dois les aider à verbaliser ce qui les angoisse, leur fait peur car je dois leur permettre de dédramatiser une situation qui leur semble être un échec. »*

Il est ensuite intéressant de voir quelles sont les **quelques pistes ou demandes qui sont adressées aux responsables politiques** des dispositifs d'accompagnement social :

♦ **Créer des sortes de «guichets uniques»** permettant tout à la fois de réaliser les diagnostics et les suivis des personnes. C'est l'idée d'avoir une seule organisation, instance, service compétent (par sous-région) en matière d'insalubrité. Cela signifie tout à la fois de faire travailler les acteurs en réseau ET de globaliser les actions à mettre en place (par exemple en cas de diagnostics multiples).

♦ Accompagner l'insalubrité requiert des compétences diverses. Afin que cet accompagnement puisse se réaliser efficacement, il est conseillé de **créer des équipes d'accompagnants pluridisciplinaires** : des travailleurs sociaux au sein des équipes d'hygiène - des binômes travailleur social / travailleur technique - des équipes composées de travailleurs sociaux, financiers, techniques, juridiques, etc.

#### Préoccupations de travailleurs sociaux :

*« Je m'occupe d'une famille qui vit dans un logement insalubre avec interdiction d'y rester. Pourtant, ils y sont toujours. Je n'ai aucun contact avec le bailleur. Il me semble que dans ce type de cas, il faudrait pouvoir associer l'accompagnement social et l'accompagnement juridique. »*

♦ Réintroduire des espaces communs, des projets collectifs et **former les travailleurs sociaux à l'accompagnement social de ces collectifs.**

♦ **Créer des espaces de dialogue et de concertation entre politiques et travailleurs sociaux**, chacun détenant une partie de la vision de la situation en matière d'insalubrité et d'habitat alternatif.

#### **Préoccupations de travailleurs sociaux :**

*« Il faudrait créer des relais entre les politiques et les travailleurs sociaux. Toute la difficulté est de trouver un langage commun : c'est nécessaire pour développer des capacités de négociations et trouver dès lors des compromis. »*

#### **Préoccupations de travailleurs sociaux :**

*« Il y a bien souvent des tensions entre les institutions, les politiques et le travailleur social. Les valeurs ne sont pas forcément les mêmes et chaque institution ouvre son parapluie. Pour résoudre certains problèmes, il faudrait porter un regard autre que celui en lien avec le logement. »*

**Les ateliers 1 et 2 de cette journée** fourniront un matériau dense de réflexions et de suggestions concrètes face à cette question de l'accompagnement social, au coeur de nos travaux INTERREG.





### III. LE POSITIONNEMENT DU TRAVAILLEUR SOCIAL

(Anne Lescieux, Formatrice en travail social, Institut social de Lille - France)

L'Accompagnement social est aussi une question de posture du travailleur social. Anne Lescieux nous explique ces diverses postures et la manière de ne pas sortir totalement épuisé(e) de ce travail.

Une vidéo à visionner sur notre site Internet !



Voici en synthèse les éléments de son exposé que vous pouvez voir dans son intégralité sur notre site Internet.

Cet exposé s'est structuré en 4 temps :

- un préambule et une définition
- le schéma d'Henri Pascal
- le schéma de Brigitte Bouquet
- des pistes pour agir

#### I. PREAMBULE ET DEFINITION

La morale a un caractère relativement universel et impose à tous ses "Lois" tandis que l'éthique est plus personnelle. Le Travailleur Social se situe aujourd'hui dans un questionnement éthique où il n'existe pas forcément ni de Loi ni de morale supérieure parce que ...

... La complexité de notre société fait que des valeurs différentes peuvent entrer en concurrence.

... Parfois, pour des raisons de dignité humaine, on peut estimer qu'il ne faut pas obéir à la Loi.

Une définition du positionnement professionnel nous est donnée par Didier Dubasque, Président du groupe de travail sur l'Intervention sociale d'intérêt collectif, Vice-président de l'A.N.A.S. - Association Nationale des Assistants de service Social :

**C'est savoir où l'on est, savoir ce que l'on fait et pourquoi on le fait. Bref, c'est se poser la question du sens de l'action sociale et agir en conséquence, sachant que le sens, les valeurs ne proviennent pas que de moi.**

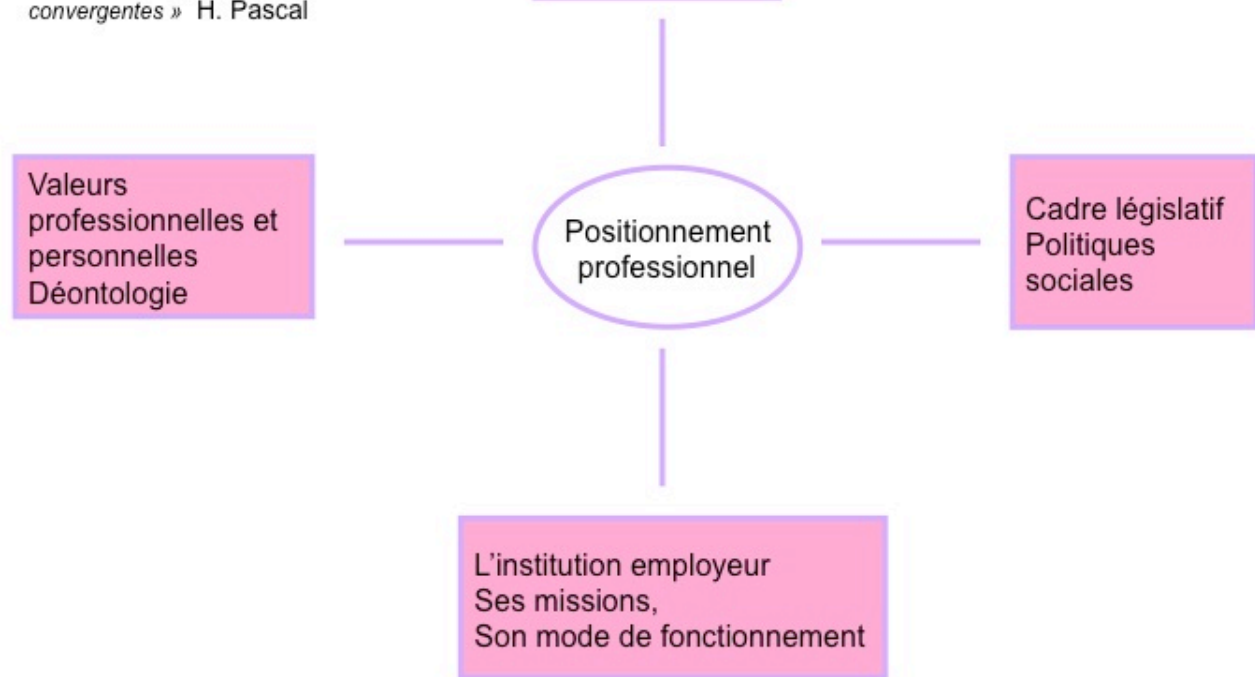
#### II. SCHEMA D'HENRI PASCAL

Henri Pascal est sociologue, il travaille sur l'histoire du travail social. Il est aussi co-directeur de la publication française «Politiques et interventions sociales».

Dans le cadre de ses travaux, il a réalisé un schéma sur le positionnement complexe du travailleur social. Il y définit 4 pôles de «tension» : l'usager - le cadre légal - les valeurs - l'institution employeur.

**Positionnement professionnel :**

« Manière dont le travailleur social se situe en tension à l'intérieur des pôles constitutifs de son intervention. Une tension entre forces tantôt opposées, tantôt convergentes » H. Pascal



Ce schéma tente de montrer les pôles de tension que peut vivre un travailleur social : entre ce que lui demande l'utilisateur, ses propres valeurs, le cadre légal dans lequel il évolue ainsi que les exigences de son employeur.

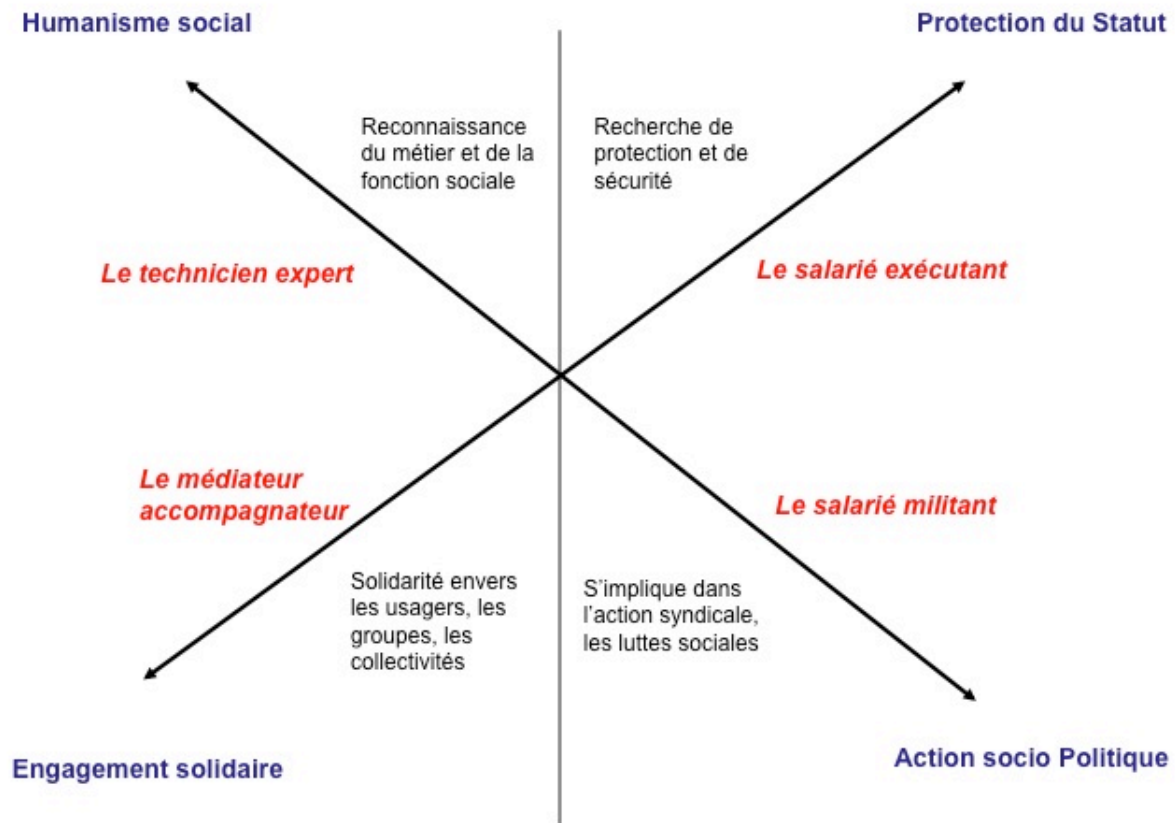
Ces « tensions » peuvent rapidement dégénérer en « conflits » très difficiles à vivre pour le travailleur social :

- Valeurs différentes entre moi et l'utilisateur (culturel, ...)
- Complexité des législations (on ne comprend plus le sens)
- Lourdeur des dispositifs (alors qu'il y a urgence)
- Logiques institutionnelles (face à mes valeurs)
- Etc.

Anne Lescieux veut bien sûr aller au-delà de ce premier constat des tensions liées au positionnement du travailleur social. C'est pourquoi elle va nous amener un second schéma qui va montrer que le travailleur social, au-delà de ces tensions, va également devoir positionner son travail au quotidien entre « métier », « sécurité », « solidarité » et « lutte sociale » via le schéma de Brigitte Bouquet.

### III. SCHEMA DE BRIGITTE BOUQUET

Brigitte Bouquet est Professeur titulaire de la Chaire de Travail Social au CNAM, Vice-Présidente du Conseil Supérieur du travail social. Elle a publié l'ouvrage « Ethique et travail social » aux éditions Dunod en 2003.

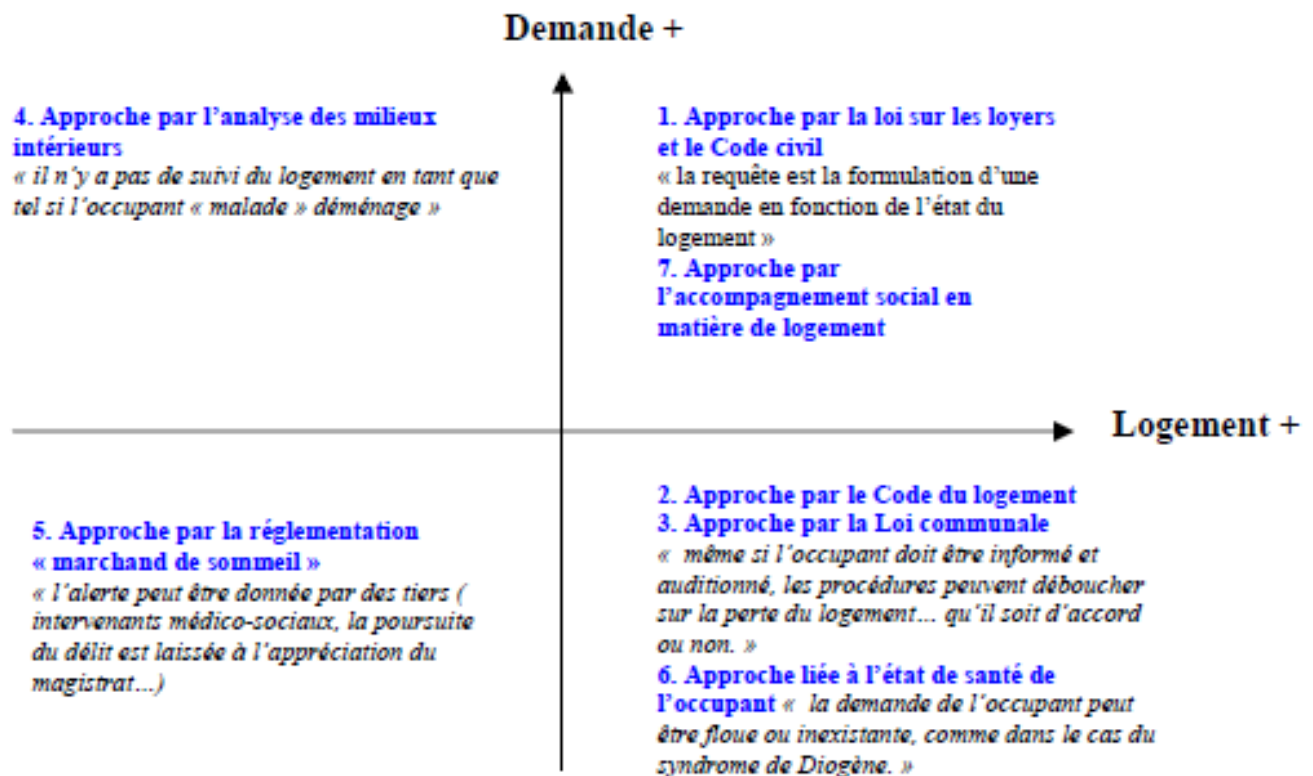
Les 4 types d'engagements ou de positionnements d'après Brigitte Bouquet

Ce schéma illustre les quatre «postures» du travailleur social : celui de technicien expert, celui de salarié exécutant, celui de médiateur accompagnateur et celui de salarié militant. L'idée de base est simple : dans le travail social, les 4 figures coexistent. Tout travailleur social, pour vivre de manière équilibrée son travail, passe alternativement par ces 4 figures :

- ♦ Le technicien expert légitimé par sa fonction sociale et la reconnaissance du métier
- ♦ Le salarié exécutant en recherche de protection et de sécurité
- ♦ Le salarié militant s'implique dans l'action syndicale, et la lutte sociale
- ♦ Le médiateur accompagnateur, solidaire envers les usagers, les groupes les collectivités

Un des participants au séminaire des 29-30 septembre a voulu faire l'exercice de savoir à quel(s) type(s) de comportement il était possible de rattacher ces quatre postures emblématiques, si l'on considère plus spécifiquement la question de l'accompagnement social dans le cas d'habitats indignes - de logements insalubres.

Voici sa grille de lecture qui s'articule entre deux pôles : celui où l'on travaille plus la question de la demande, celui où on travaille plus la question du logement. Selon lui, le positionnement est aussi fonction de la demande faite au travailleur social, ce qui est particulièrement vrai dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne - le logement insalubre.



Selon lui, cela renvoie à une pratique sociale qui peut être de court (comme la domiciliation provisoire), de moyen (amélioration de l'habitat) ou de long terme (souvent problématique vu l'offre du marché).

En conclusion, ce participant estime que le travailleur social a souvent peu de prises sur le contenu. Par contre, il se glisse dans les failles des procédures, failles lui permettant une reprise d'autonomie et de pouvoir ...

Mais reprenons le cours de l'exposé d'Anne Lescieux qui pose le pourquoi de l'usure, du burn out de certains travailleurs sociaux ? Brigitte Bouquet explique cela par un positionnement trop unique : le travailleur serait cantonné ou se cantonnerait dans une seule des 4 sphères de fonctionnement. Par exemple, un salarié exclusivement dans la militance pourrait en oublier son rôle de technicien expert, oubliant de se protéger et de veiller aussi à sa sécurité.

#### IV. PISTES D'ACTIONS

Mais alors que faire si le travailleur social se sent au bord du burn out ? Très clairement, elle invite certains travailleurs sociaux à changer de métier ... Pour les autres, elle énonce les pistes suivantes :

- ♦ accepter le besoin d'assistantat à long terme de certaines personnes ;
- ♦ s'inscrire dans un travail plus collectif, avec les gens, mais aussi travail en réseaux et en partenariat ;
- ♦ travailler avec les populations, utiliser leurs forces, valoriser leur parole ;
- ♦ repenser au schéma de positionnement de ses valeurs ; expliquer aux autres en quoi consiste le travail de TS ;
- ♦ oser interpeler (les politiques,...) ;
- ♦ oser innover... faire autrement !



#### IV. DES ECHANGES ENTRE TRAVAILLEURS SOCIAUX SUR LES PRATIQUES D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Ces échanges ont bien entendu été au cœur de tous les moments de rencontre entre travailleurs sociaux. Le séminaire résidentiel des 29 et 30 septembre côté français a été l'occasion de renforcer ces échanges via de multiples travaux de binômes, groupes et sous-groupes. Les points principaux de ces échanges se situent déjà

dans les écrits ci-dessus ainsi que dans les deux exposés qui auront durant cette journée de colloque sur l'accompagnement social des locataires et des propriétaires.

Nous renvoyons le lecteur aux documents qui servent de support aux deux premiers ateliers.



## CONTENU :

- 1) LE POWER POINT DE PRESENTATION
- 2) LA PLAQUETTE DE L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES LOCATAIRES



### vos notes

## En terme de Savoir Faire

### ■ Définition

On entend par savoir faire les compétences techniques ou l'habileté alliées à l'expérience dans l'exercice d'un champ d'activité professionnelle

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

## En terme de Savoir Faire

- Utiliser son expertise
- Diagnostic affiné, réflexion plus approfondie que la demande initiale (vraie demande ou demande prétexte) en reprenant les difficultés et les capacités des personnes (s'appuyer sur les capacités pour résoudre les difficultés)
  - Placer la demande dans un contexte plus global
  - Accompagner dans les démarches

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

## En terme de Savoir Faire

- Gérer le court terme pour préserver le long terme (prospective)
  - Soutien dans la durée / longueur des procédures
  - Rôle de médiation du travailleur social avec l'ensemble des acteurs (propriétaire, locataire, partenaires ...)
  - Faire des projets, prendre des décisions, poser les actes en tenant compte des conséquences à long terme

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

## En terme de Savoir Faire

- Expliciter les conséquences en fonction des choix établis
  - Ne pas considérer l'absence d'évolution comme un échec
  - Travailler en amont sur les futurs changements
- Expliciter les démarches sur :
  - Le bâti (pourquoi le logement est insalubre)
  - Les droits et obligations du propriétaire en terme d'insalubrité
  - Ce qui concerne l'occupant

pour une compréhension de l'ensemble de sa situation (conscientisation pour éviter de reproduire)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

## En terme de Savoir Faire

- Impliquer le demandeur dans le processus d'accompagnement
- Amener le demandeur à verbaliser
  - Les émotions, difficultés, les peurs, les bénéfices ...
  - Accompagner dans les démarches administratives
- Utiliser le cadre légal en tant qu'outil de l'accompagnement
  - Le connaître et pouvoir l'expliquer
  - Rappeler les règles fondamentales (Droits et devoirs du locataire – Droits et devoirs du propriétaire – Notions de salubrité – Financement de travaux...)
- Lister les démarches à effectuer par ordre de priorité

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



## En terme de Savoir Faire

- Accompagner en révélant les capacités des locataires et les utiliser pour les accompagner
- Apprendre au locataire à habiter un logement (et pas seulement à occuper) – Développer le savoir habiter, l'appropriation du logement
- Réaliser une évaluation avec la personne pour mesurer l'état d'avancement et lever les points de blocage (éviter de reproduire)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

## En terme de Savoir Faire

- Connaître et utiliser les compétences de chacun (et comprendre leurs limites) – Créer un réseau
  - Travailler en concertation : cohérence des objectifs et des actions
  - Collègues à l'interne (travailleurs sociaux, service technique, contentieux, ...)
  - Partenaires extérieurs (service d'hygiène, association de défense de locataires, bailleurs...) – Créer des partenariats
  - Appui spécialisé (Partenaires experts complémentaires en fonction des situations : santé mentale, personne âgée...)
  - Porter un intérêt à ce qui est fait par l'autre – Etre dans une logique de réciprocité
  - Fédérer le partenariat

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

## En terme de Savoir Faire

L'accompagnement social doit prendre en compte différentes dimensions :

- Retrouver l'estime de soi,
- Reconnaître et valoriser la personne,
- Légitimer ses capacités,
- Accompagner à sortir de l'isolement,
- Sortir du sentiment d'insécurité (peur du propriétaire, honte du logement, culpabilité),
- Sortir de la posture passive vers une posture active (situation d'agir),
- Coordonner les différentes actions (cohérence d'intervention globale),
- Mobiliser des accompagnements divers

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



## vos notes



## En terme de Savoir Etre

### ■ Définition (selon E. Laforge)

L'apprentissage au niveau du savoir être existe lorsque s'effectue une prise de conscience de ses opinions, de ses croyances, de ses sentiments et de ses perceptions. Une augmentation de la conscience de soi influence nos attitudes. En somme, le savoir être correspond à tout ce que nous « savons être » au plan personnel : attitudes, besoins, valeurs dans notre interaction avec l'autre et avec l'environnement.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



## En terme de Savoir Etre

### ■ Identification des habiletés de savoir être à mesurer :

- Empathie personnelle et sociale
- Confiance en soi et assurance
- Respect
- Conscience de soi
- Authenticité
- Créativité
- Ouverture d'esprit et flexibilité
- Volonté de connaître l'autre
- Conscience et distanciation de sa culture
- Appropriation de la compétence professionnelle

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



## En terme de Savoir Etre

- Entretenir une relation courtoise avec le propriétaire, sans perdre de vue l'intérêt du locataire
  - Communication – Echanges – Négociations
- Ecoute neutre : Respecter les choix, valeurs et coutumes de chacun
  - Parallèle avec les valeurs propres du travail social / Se détacher de ses propres valeurs
- Laisser la personne responsable et acteur de sa situation
- Respecter le rythme de la personne

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

## En terme de Savoir Etre

- Soutien psychologique, écoute
  - Importance de montrer à la personne qu'on est présent, capacités à rassurer
- Avoir conscience de son pouvoir sur l'autre
- Mesurer l'impact de nos démarches sur le locataire

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

## En terme de Savoir Etre

- Croire aux capacités de l'autre
  - Temporiser pour prioriser les démarches
  - Capacités à pouvoir remotiver sur le long terme
- Accompagner sur l'estime de soi, retrouver une dignité, s'affirmer, sortir de l'isolement, révéler ses capacités et prendre conscience de ses capacités

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

## Propositions d'Intervention

- Affiner la connaissance de la loi et l'appliquer
- Bien en informer le locataire
- Proposer une rencontre entre locataire et propriétaire / concertation avec une tierce personne neutre – Reconnaissance de l'insalubrité par le propriétaire
- Mettre en place un passeport / permis d'habiter décegment / Permis de location généralisé

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

## Propositions d'Intervention

- Relayer aux politiques les problématiques de terrain .....
- Responsabiliser les pouvoirs publics .....
- Créer une instance unique compétente pour œuvrer en matière d'insalubrité .....
- Appliquer une amende financière pour sanctionner le propriétaire indélicat .....
- Contraindre le propriétaire à reloger le locataire .....
- Mettre le propriétaire devant ses manques – Faciliter les démarches pour atteindre le propriétaire (fonds d'aide à l'amélioration de l'habitat) .....

## Propositions d'Intervention

- Revoir les contrats de courte durée (Belgique) .....
- Créer du logement adapté aux modes de vie (Ex : gens du voyage) .....
- Meilleure prise de conscience des effets sur la santé .....
- Meilleure coordination entre l'action sociale et l'action des pouvoirs publics .....

**Ci-après, le groupe de travail a réalisé une maquette triptyque pour formaliser certains éléments de cet accompagnement social des locataires.**

### Les responsabilités

#### En tant que locataire :

Le locataire est responsable de son logement : il doit le conserver en bon état et assurer son entretien, c'est-à-dire fenêtres, vitres, volets, serrures, plafonds, sols, murs, placards, robinets, aérations, chaudière, ballon d'eau chaude, ...

#### **Si besoin :**

- Vous devez graisser les serrures, verrous, fenêtres, volets, ...
- Vous devez faire vérifier et ramoner vos installations de chauffage, conduits d'évacuations de fumée et gaz par un professionnel.

#### En tant que propriétaire :

Le propriétaire doit prendre les mesures nécessaires pour faire les réparations qui lui incombent (toiture, travaux liés à la structure du bâtiment, ...)

### **Quelles démarches ?**



Contactez le propriétaire pour lui signaler les problèmes dans le logement.



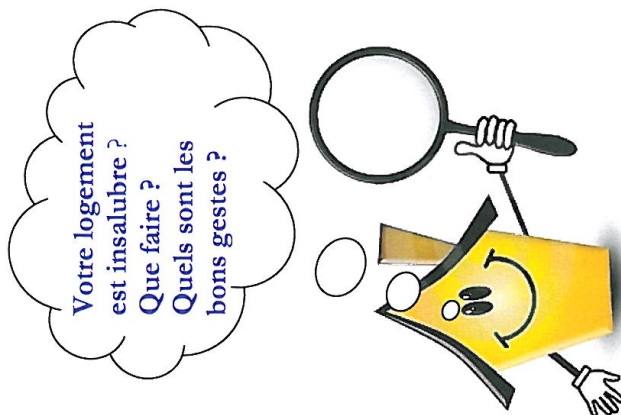
Sans nouvelle du propriétaire, s'adresser au service compétent : service administratif du logement, service d'hygiène de la commune, ...



S'adresser au service social de la commune pour vous soutenir dans les démarches.



Contactez une association de défense de locataires.



*Quelques conseils et informations*

*Ce que vous devez savoir*

Groupe de travail Transfrontalier  
Interreg IV  
France – Belgique



## Qu'est-ce qu'un logement décent ?

Les caractéristiques de logement décent sont relatives à sa surface minimale, son niveau d'équipement et de confort (eau, électricité, sanitaires, chauffage) et l'état du logement (gros-œuvre, ventilation, luminosité).

Un logement décent est un logement :

- ✎ qui ne présente pas de risques évidents pour la sécurité physique des occupants
- ✎ qui ne présente pas de risques certains pour la santé des occupants
- ✎ qui est composé des équipements habituels permettant d'y habiter normalement.

Ces 3 principes permettent d'évaluer la conformité d'un logement aux caractéristiques de décence.

Un logement n'est pas conforme aux normes de décence si :

- la toiture n'est pas étanche
- les escaliers sont dangereux
- les garde-corps du balcon sont descellés
- les fils électriques sont dénudés
- les canalisations d'eau et de gaz sont en mauvais état
- il y a une infiltration d'eau par le sol
- l'éclairage naturel est insuffisant
- les fenêtres ne s'ouvrent pas sur l'extérieur
- les ouvertures ne permettent pas un renouvellement d'air suffisant
- aucune pièce principale n'a un volume ou une surface suffisante
- la pression et le débit de l'eau sont insuffisants
- l'éclairage dans la salle d'eau n'est pas protégé et présente un risque d'électrocution
- il n'y a pas au moins une prise ou un éclairage dans chaque pièce

## Préserver la décence de son logement

### Ce qu'il faut faire

✎ Ventiler souvent afin de renouveler l'air



✎ Laisser entrer la lumière dans le logement.  
(Permet d'économiser la consommation d'énergie)

✎ Chauffer suffisamment pour éviter que les murs ne soient trop froids



✎ Assurer le rangement et le nettoyage.  
Permet d'éviter certaines nuisances (souris, rats, cafards, acariens, ...)

✎ Entretenir les appareils de chauffage une fois par an, avant l'hiver, par un professionnel  
Effectuer le ramonage des cheminées une fois par an avant l'hiver.

### Comment faire ?

✎ Aérer le logement 10 minutes par jour (si possible matin et soir)  
Lorsque vous cuisinez, utiliser la hotte ou ouvrir la fenêtre  
Penser à éteindre le chauffage (poêle, radiateur,...) lorsque vous aérez  
Après une douche ou un bain, ouvrir les fenêtres quelques minutes afin d'évacuer les vapeurs d'eau

✎ Ouvrir les tentures, stores, rideaux ...

✎ Garder une température constante dans son logement

✎ En hiver entre 17°C et 20°C suffisent  
Eviter les chauffages d'appoint (électrique, pétrole,...) souvent dangereux.  
Attention en été : température minimale de 15°C

✎ Nettoyer et balayer au moins une fois par semaine avec des produits adaptés à son sol et son budget (sortir les poubelles !)

✎ Faire appel à un professionnel pour l'entretien annuel  
Pour les radiateurs : les purger régulièrement

Ref : <http://www.gralon.net/articles/immobilier-location-vacances/liens-utiles/article-le-logement-decent---definition-et-caracteristiques-5280.htm>

## CONTENU :

### LE POWER POINT DE PRESENTATION



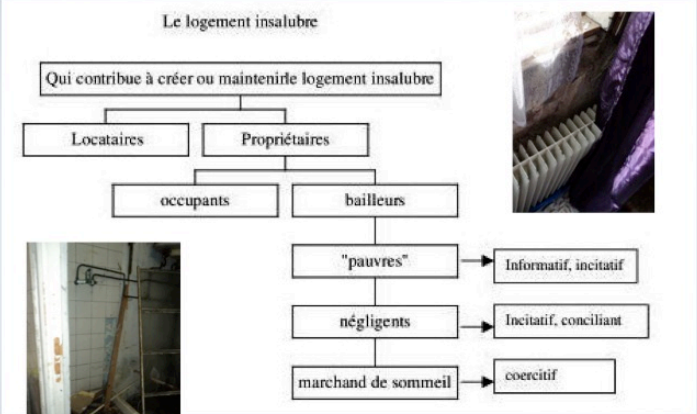
### vos notes

## Accompagnement des propriétaires en lien avec des problèmes d'insalubrité



### Les différents types de propriétaires et d'accompagnement social

- ✓ Cadastre des logements insalubres et des propriétaires
- ✓ Contact avec le propriétaire
- ✓ Comprendre la situation sociale/financière/familiale
- ✓ Établir un diagnostic
- ✓ Envisager un plan d'actions



vos notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Quelques préalables belgo-français

Les loyers belges ne sont pas déclarés dans les impôts (en France oui)

↳ En France, le propriétaire qui fait du social et des travaux dans son immeuble loué peut déduire de ses impôts

En Belgique et France, le montant du loyer est libre.

**Qui prend contact avec le propriétaire ?**

Nous insistons sur l'importance de développer des équipes pluridisciplinaires pour donner l'information technique et socio-administrative aux propriétaires (ex. : les aides possibles sur l'ensemble du territoire pour informer les proprios).

Attention de ne pas se mettre des objectifs démesurés. Il faut se donner du temps pour démarrer la prospection.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Viennent ensuite les pistes de réflexion ou de solutions pour un accompagnement social des propriétaires ... selon la typologie établie lors des rencontres INTERREG**



**Propriétaires bailleurs - marchands de sommeil ...****Propriétaires bailleurs «négligents» ...**

| <b>Propriétaires</b>                                                                                                       | <b>Caractéristiques</b>                                                                                                                                                                  | <b>Pistes</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Propriétaire/bailleur-<br>Marchand de sommeil                                                                              | Public malhonnête/se faire un max. d'argent en investissant un minimum                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- amendes administratives/obligations de relogement</li> <li>- accompagnements des locataires en justice</li> <li>- mesures pénales</li> <li>- Avoir des moyens pour se substituer au propriétaire et faire les travaux avec possibilité de récupération des coûts (cfr réquisition douce, saisie des biens, impôts etc.)</li> </ul> |
| Propriétaires/bailleur<br>négligent<br> | Ex. : Propriétaire plus âgé, qui habite loin du logement loué, qui n'a plus visité son logement depuis longtemps et a délégué à une personne négligente, par manque d'info du locataire. | Idem propriétaire avec peu de moyens ou marchand de sommeil, selon leur réactivité.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

**vos notes**

.....

.....

.....

.....



## Propriétaires bailleurs ayant PEU de moyens ...

| Propriétaires                                                                                                                     | Caractéristiques                                                                        | Pistes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Propriétaires : bailleurs peu de moyens<br><br> | Public ayant besoin de conseils, d'être accompagné pour trouver des pistes de solutions | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Besoin de flexibilité des opérateurs immobiliers pour</li> <li>- Subsidés à la rénovation moyennant la prise en gestion par une AIS/APL pendant 9 ans pour créer du logement social assimilé (logements d'insertion, de transit ou conventionnés). Le propriétaire bénéficie de réduction de précompte immobilier (cadastre).</li> <li>En France, avec les aides de l'ANAH, le propriétaire peut créer, moyennant l'aide de l'état, du logement conventionné (très social, social et intermédiaire) avec loyer plafonné (au m2 et ressources) : plus le propriétaire opte pour des loyers bas, plus l'Etat l'aide. L'accompagnement social peut être réalisé par une association. Financement de l'accompagnement social par l'Etat.</li> <li>- Bail à rénovation/réhabilitation wallon : le locataire réalise des travaux dans son logement, après négociation avec propriétaire. Il est exonéré partiellement ou totalement de loyers sur une période déterminée (petits travaux de mise en conformité)</li> <li>- Projet x sur Bruxelles (collaboration avec CPAS/Ville de Bxl pour créer du logement notamment au-dessus des commerces avec l'aide d'Article 60)</li> <li>- Opération « kangourou » en wallonie: des propriétaires vieillissant avec une trop grande maison à gérer donne en location une partie de la maison à un jeune couple.</li> </ul> |

### vos notes

.....

.....

.....

.....

**Propriétaires occupants ayant PEU de moyens ...**

| Propriétaires                            | Caractéristiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Pistes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Propriétaire/occupant avec peu de moyens | <ul style="list-style-type: none"> <li>- personnes âgées dépourvues</li> <li>- problématique de santé mentale</li> <li>- personnes fort isolées</li> <li>Etc. Bien que propriétaire, ils sont en grande précarité - personnelle (cfr héritage)</li> <li>- Difficulté de faire la part des choses entre liberté individuelle vs sécurité/santé publique</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Importance des intervenants de proximité (facteur/agent de quartier/service d'hygiène) pour détecter les propriétaires occupants en grand désœuvrement</li> <li>- la vente parfois s'impose (coûts des travaux trop importants)</li> <li>=&gt; privilégier l'acquisition par le social)</li> <li>- Le bail à réhabilitation en France : le proprio signe un bail avec une association/bailleur public dans lequel il transfère la propriété pour un minimum de 12 ans à l'association/bailleur public qui rénove le bien et le donne en location au propriétaire qui paye un loyer modique pour rembourser les travaux.</li> <li>- Le Bail emphytéotique en France: propriétaire donne une emphytéose pour un minimum de 18 ans à l'association qui rénove le bien et donne au proprio la location</li> <li>- une association/ service public achète le bien et donne un bail à longue durée à l'ancien propriétaire</li> <li>- auto-rénovation accompagnée du propriétaire occupant/locataire en bail à rénovation avec une cellule d'auto-rénovation (avec entreprise d'insertion/EFT) avec tuteur technique, prêt outillage, accompagnement socio-administratif avec démarche d'insertion socioprofessionnelle (cfr démarche IGLOO en France) ou pas.</li> </ul> |

**vos notes**

.....

.....

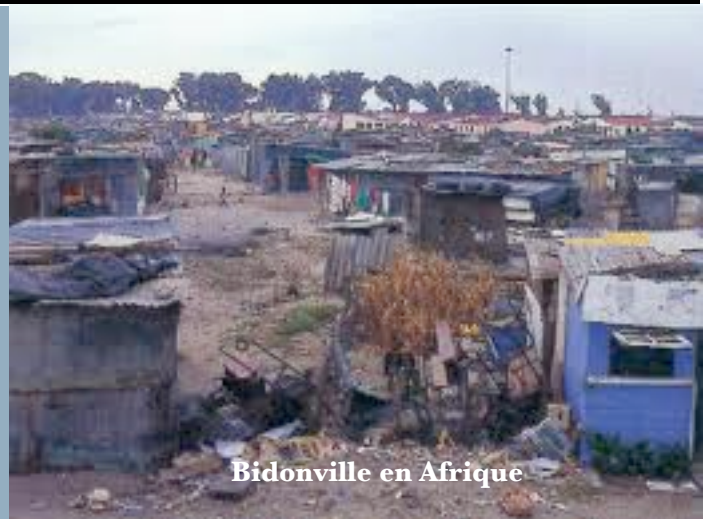
.....

.....

## CONTENU :

### IL S'AGIT D'UNE CHARTE POUR UN LOGEMENT DÉCENT ET POUR UN LOGEMENT DIFFÉRENT

Elle comprend quatre parties : un préambule, des constats communs, des principes communs et des engagements tant pour les politiques que les citoyens.



Bidonville en Afrique



## I. PREAMBULE

### HISTORIQUE DE CETTE CHARTE

Depuis 2004, notre partenariat INTERREG travaille les questions liées à l'accompagnement social en matière de logement.

Cette année 2011, nous avons choisi de travailler la thématique de l'accompagnement social en lien avec les problématiques d'insalubrité du logement ainsi que les alternatives habitat proposées par les personnes elles-mêmes.



**Les questions d'insalubrité ont été abordées sous l'angle normatif et d'accompagnement social, en identifiant ce qui relève de l'insalubrité structurelle due au logement et celle liée à l'usage du logement.**

**En parallèle, nous avons vu l'émergence d'alternatives en matière d'habitat : alternatives choisies, subies, voire d'origine culturelle (les gens du voyage). Ce type d'habitat répond aussi à une dimension sociale et citoyenne en période de crise ?**

**Au terme de cette année d'échange, nous avons voulu établir une Charte reprenant les éléments de nos débats.**

## NOTRE LEGITIMITE

Nous estimons nos propos légitimes pour deux raisons : parce qu'ils renvoient au droit au logement et parce que nous sommes des professionnels de terrain, français et belges, qui agissons au cœur de ces problématiques.

### --- Toute personne a droit à un logement décent :

**La législation en France** : cité par la loi Quilliot du 22 juin 1982 (Le droit à l'habitat est un droit fondamental) puis par la loi Mermaz du 6 juillet 1989, le droit au logement est l'objet principal de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, dite loi Besson. Cette loi affirme que « garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation ». La loi SRU du 13 décembre 2000 précise la notion de « logement décent »

**La législation en Belgique** : le droit au logement est incorporé dans la Constitution belge depuis 1994. L'article 23 signale que « chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine ». A cette fin, la Loi, le décret ou la règle visée à l'article 134 garantissent les droits économiques, sociaux et culturels dont en 3° le droit à un logement décent.



Et pourtant **la mise en œuvre de ce droit est complexe et ce droit n'est pas toujours effectif**, même quand des dispositifs précis existent (en France) : faute de logements disponibles, accessibles financièrement et correspondant aux aspirations des personnes.

### --- Notre légitimité en tant que professionnels et citoyens :

Nous nous sommes retrouvés entre professionnels de l'accompagnement social en matière de logement belges et français. Nos constats et nos préoccupations se sont avérés identiques. Malgré des législations différentes, nous avons des points communs, des valeurs communes, des préoccupations communes, des attentes communes. C'est pourquoi nous estimons avoir le droit de faire remonter nos réflexions, nos idées, nos propositions. Notre légitimité existe en tant que professionnels du terrain, en tant qu'acteurs du logement, mais aussi en tant que citoyens.

## NOS OBJECTIFS

### --- Promouvoir ensemble

- ♦ Un authentique droit au logement en Belgique et en France,
- ♦ Le développement de pratiques permettant de lutter contre l'exclusion et qui soient conformes à nos convictions communes.
- ♦ Des espaces de réflexions et de confrontations débats pour inventer et populariser ces pratiques innovantes ou qui marchent et qui permettent de lutter contre l'exclusion liée au logement et à l'habitat.
- ♦ Développer des réseaux d'échanges d'expériences et de formation mutuelle sur les questions d'habitat et de logements et reconnus, afin de faire avancer la réflexion et les actions. Ces questions ne sont pas 'simplement' locales, nous sommes tous concernés.

--- **Partager l'expérience mais aussi interpeller les décideurs** qui ont la capacité de faire bouger durablement les choses

### --- Agir à notre niveau de responsabilité

- ♦ Agir et faire agir chacun à son niveau, là où il peut : dénoncer, rendre visibles, faire remonter les problèmes rencontrés sur le terrain.
- ♦ Se rappeler, se dire les choses : parfois on imagine qu'on pense tous pareils parce qu'on est des travailleurs sociaux, mais se dire la diversité de nos réalités et de nos points de vue est important.

## QUELQUES DEFINITIONS PRELIMINAIRES

### --- L'HABITAT DECENT – L'HABITAT DIGNE :

Par delà les définitions données dans les textes législatifs, et au vu parfois de la complexité des critères de salubrité, de décence, nous pensons qu'il faudrait aussi pouvoir revenir à 3 fondamentaux qui sont pour nous le minimum indispensable :

- ♦ Les critères liés aux besoins physique et psychiques de sécurité sur le long terme.
- ♦ Les critères en lien avec le besoin de santé des personnes (ce qui peut inclure l'interdiction de certains matériaux de construction nocifs).
- ♦ Les critères en phase avec le besoin d'intimité des personnes.

### --- L'HABITAT ALTERNATIF :

Cette notion - non définie juridiquement – pourrait en prenant le modèle explicatif suivant se décliner en divers 'habitats alternatifs' ou 'alternatives en matière d'habitat' :

- ♦ L'habitat alternatif est celui qui propose un autre modèle d'habiter, proposant l'idée qu'une autre société est possible : l'habitat en simplicité volontaire, l'habitat itinérant, le squatt choisi, etc.
- ♦ L'habitat est dit alternatif parce qu'il propose des alternatives en matière de construction (matériaux – techniques) : l'habitat en yourte, en caravanes, en container récupéré, etc.
- ♦ L'habitat est alternatif parce qu'il propose d'autres relations entre les habitants, un autre modèle de 'vivre ensemble' : l'habitat groupé, l'auto-construction mutuelle, l'habitat itinérant des gens du voyage, etc.



## II. NOS CONSTATS

1. Le fait d'habiter un logement indécent ou insalubre est un facteur clef de l'exclusion sociale.
2. Le droit au logement décent est inscrit dans nos législations, tant en France qu'en Belgique. Pour autant, dans les faits, bien souvent la réglementation n'est pas respectée : par méconnaissance, lenteur juridique, épuisement, crainte ...
3. La notion de bien-être dans l'habitat est relative : les critères de surpeuplement et de confort sont trop rigides par rapport à la réalité de terrain. Ils dépendent aussi de normes individuelles et collectives propres.
4. Une souplesse dans les normes habitat sont nécessaires vu les modes d'habiter différents, mais aussi parce que nous vivons une situation de crise économique et du logement.





### III. NOS PRINCIPES GENERAUX

***Tous nos principes doivent répondre aux besoins vitaux des personnes : besoin de sécurité, de santé et d'intimité.***

1. Tous les hommes ont Droit à habiter. Il ne s'agit pas seulement d'un droit à un toit. C'est un Droit à la dignité et à la citoyenneté, voire s'un Droit à l'existence.
2. Toute personne a droit à un logement décent, ce qui implique une non exclusion aux niveaux social, économique et culturel.
3. Toute personne a le droit d'être relogée dans un environnement de son choix, le droit de choisir son lieu de vie en cas de relogement.
4. Toute personne a le droit de choisir sa forme de logement, sans obligation de se conformer aux normes et tout en gardant son droit de résistance à celles-ci (droit de choix de vie, droit à la différence, respect des idéaux de chacun, diminution du temps consacré à réunir les moyens financiers nécessaires pour pouvoir habiter décemment).
5. Toute personne a le droit d'habiter selon ses moyens (financiers, culturels, techniques, sociaux,...).
6. Toute personne doit être considérée comme actrice de son parcours logement. Elle a le droit de s'investir personnellement et d'être reconnue dans l'appropriation, l'innovation (sociale – architecturale) de son logement.
7. Toute personne (locataire – propriétaire) a le droit d'être informée sur ses droits et devoirs en matière de logement (normes de salubrité et de logement décent, contrat de bail, etc.) ainsi que sur les divers dispositifs d'aide existants.
8. Toute personne a le droit d'exprimer ses besoins et souhaits en matière d'habitat (y compris différents) et d'être écoutée.





## IV. POUR UN ENGAGEMENT DES POLITIQUES ET DES CITOYENS

Afin de rencontrer les principes énoncés, **citoyens et politiques devraient s'engager à :**

**Ne pas expulser pour cause d'insalubrité sans relogement** : un relogement de qualité, une trêve hivernale pour toutes les personnes concernées, un accompagnement social adapté.

**Mettre en place un permis de location, réactualisable, et quelle que soit la taille du logement**, en France comme en Belgique, pour éviter que des logements indécents soient mis sur le marché de la location ou puissent le devenir sans contrôle ....

**Lutter contre l'insalubrité dans les parcs public et privé avec les mêmes normes, les mêmes procédures et les mêmes dispositifs.**

**Accroître l'offre de logement abordable et de qualité** : créer des logements peu chers et de qualité, inciter les réquisitions de logements vides pour permettre une offre de logement et lutter contre les marchands de sommeil, favoriser l'accès à la propriété avec des formes d'actions sur le foncier, réguler les prix des loyers.

**Créer des espaces d'accueil, des terrains qui pourraient être mis à disposition des logements dits alternatifs.**

**Faire évoluer les mentalités.** Des mesures administratives, juridiques et financières sont indispensables mais ne suffisent pas. Il faut aussi pouvoir faire évoluer les représentations les préjugés et les savoirs faire de ceux qui sont aux prises avec la réalité quotidienne et de promouvoir des pratiques nouvelles.

**Sensibiliser les autorités et les citoyens au logement alternatif, déstigmatiser leur situation, travailler sur l'image des habitats et de leurs habitants** (via des émissions radio – TV – rencontres, ne pas tomber dans le voyeurisme et le micro trottoir). Il s'agit de parler des habitats alternatifs de façon positive.

**Donner aux personnes les moyens de s'approprier leur logement : assouplir les normes - règles d'urbanisme, redonner une place à la créativité, à la personnalisation du logement.**

**Pour lutter contre les formes d'exclusion liées au logement, partir des personnes elles-mêmes**, les aider à prendre conscience de leurs capacités et de leurs droits, leur permettre de renforcer leurs liens sociaux et de prendre une part active à la solution de leur problème. **Limiter au maximum les politiques d'assistanat.**

**Permettre un accès centralisé (guichet unique) à l'information sur les droits, devoirs, aides, partenaires concernant l'habitat et les problèmes d'insalubrité ou d'indécence.**

Ce guichet doit s'adresser tant aux propriétaires (bailleur-occupant) qu'aux locataires. Organiser une coordination partenariale sur le terrain (ex : l'accompagnement des personnes en souffrance mentale afin de leur permettre un accès et un maintien dans le logement décent.

**Faire appliquer les outils réglementaire et coercitifs vis-à-vis des propriétaires malveillants.**

**Réaliser un diagnostic unique en cas de problèmes multiples de logement.**

**Reconnaitre le droit à l'expérimentation et à l'initiative pour sortir de l'indécence :**

- ♦ Adapter les produits logement aux besoins spécifiques de la personne sans produire du sous logement.
- ♦ Soutenir les initiatives collectives (coopératives, ...).



## CONTENU :

- 1) LE POWER POINT DE PRESENTATION
- 2) QUELQUES PROPOSITIONS EXPLICITÉES



**Bidonville en Europe**

## Le Contexte - le logement social

### En France

Obligation de 20% pour les villes de plus de 3500 habitants (1800 en Île-de-France)  
pour les agglomérations de plus de 50.000 habitants

### En Belgique

Obligation de 10% pour les communes



INTERREG IV  
France - Wallonie - Vlaanderen

### vos notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

## Le Contexte - le contrat de bail

### En France

Bail pour logements meublés: peut être résilié avec un préavis de 15 jours

Bail pour logements non meublés: Peut être résilié à tout moment avec un préavis de 1 à 3 mois



INTERREG IV  
France - Wallonie - Vlaanderen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



## Le Contexte - le contrat de bail

vos notes

### En Belgique

La majorité des logements sont soumis au bail de résidence principale de courte ou de longue durée

Bail de courte durée: Moins de 3 ans, il doit être respectés jusqu'au terme sans possibilité de résiliation

Bail de longue durée: 9 ans ou plus, il peut être résilié avec un préavis de 3 mois



INTERREG IV  
France - Wallonie - Vlaanderen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



### Diversifions l'offre

Favoriser l'interculturalité: dans la création et l'adaptation des offres de logement

Développer le logement modulable: cloisons mobiles, chambre transformable en bureau afin d'éviter le déracinement d'un usager ou d'une famille et/ou d'adapter le bâti à un autre public ou autre fonction



Promouvoir et déstigmatiser le modèle des habitats alternatifs et groupés: yourtes, bulles géo thermiques, habitats permanents dans les campings, habitat caravane, etc.

INTERREG IV  
France - Wallonie - Vlaanderen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



### Diversifions l'offre

Créer des normes de salubrité minimum pour l'habitat permanent pour la Belgique et faire reconnaître l'habitat alternatif tel que la caravane comme un logement à part entière pour la France (accès à des aides financières,...)

Créer des espaces d'accueil, des terrains pour y développer du logement alternatif – Faire reconnaître la droit à l'expérimentation pour sortir de l'indécence.

Favoriser d'autres types d'accession à la propriété de manière alternative tels que le « community land trust » : séparation de la propriété foncière de la propriété immobilière notamment par une gestion coopérative du terrain, par une participation de tiers (pouvoirs publics, associations,...) avec comme objectif d'éviter la spéculation.

INTERREG IV  
France - Wallonie - Vlaanderen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



## Développons le parcours résidentiel

Augmenter la construction ou la rénovation de logements

Favoriser le passage de la location à la propriété (dans le public) notamment par une déduction d'une partie des loyers versés les années précédant la vente

Stabiliser les défiscalisations des améliorations liées à l'habitat

Plafonner les loyers et abroger la loi sur les charges libres

Développer les garanties locatives liées au logement notamment dans le but de déstigmatiser les cautions versées par le CPAS (pour la Belgique), par le Conseil Général ou le CIL/LOCAPASS (pour la France).



INTERREG IV  
France - Wallonie - Vlaanderen

### vos notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

## Développons le parcours résidentiel

Favoriser les prêts: Travailler avec les banques, les assurances afin de favoriser les prêts à taux zéro, micro crédits, etc.

Développer et vulgariser les baux à réhabilitation: aide pour accompagner la rénovation ou la création de logements existants, tout en faisant du logement conventionné (exemple subventions ANAH)

Avancement des subventions pour la réalisation de travaux : Généraliser/créer selon les territoires un fonds permettant d'avancer l'argent



INTERREG IV  
France - Wallonie - Vlaanderen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

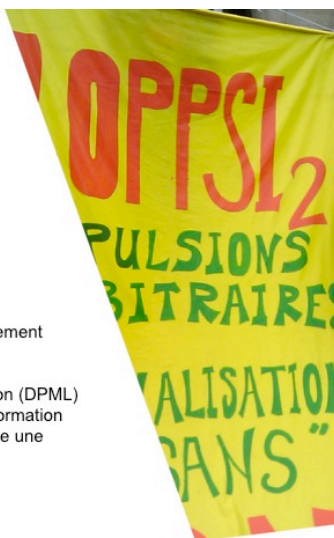
## Consolidons le cadre légal

Pas d'expulsion sans relogement

Instaurer une réflexion autour de la notion de trêve hivernale en France comme en Belgique

Généraliser le permis de location en Belgique contrôle auprès du propriétaire des normes de son logement afin de pouvoir le louer

Développer la déclaration préalable à la mise en location (DPML) en France visant dans une approche pédagogique l'information auprès du propriétaire et dans une démarche préventive une intervention avant toute location



INTERREG IV  
France - Wallonie - Vlaanderen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

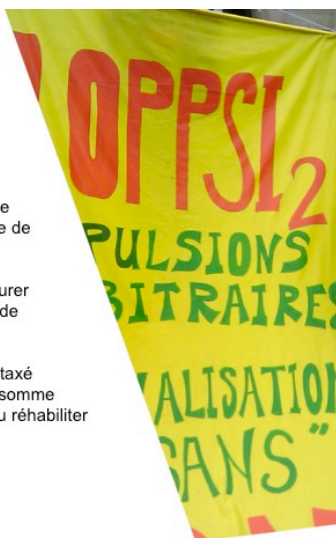
.....

## Consolidons le cadre légal

Instaurer une visite annuelle obligatoire d'un propriétaire chez son locataire afin d'assurer la médiation et la visite de ses bâtiments

Si l'insalubrité est du fait et cause du propriétaire, instaurer une obligation de relogement, de dédommagement ou de réparation à l'égard du locataire

Application des sanctions pénales si le propriétaire est taxé financièrement sur l'insalubrité du logement, que cette somme soit mise à disposition du locataire pour se reloger et/ou réhabiliter



INTERREG IV  
France - Wallonie - Vlaanderen

### vos notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

## Développons les outils d'accompagnement

Favoriser l'interculturalité dans l'accompagnement social lié au logement

Créer un guichet unique afin d'arrêter la multiplication des dispositifs, des interlocuteurs, etc.

Élaborer des outils d'informations lisibles pour le propriétaire et le locataire

Faciliter la médiation entre le locataire et le propriétaire, entre le voisinage et le propriétaire par un acteur neutre et extérieur (juriste,...)

Renforcer les équipes pluridisciplinaires afin de faciliter le lien et le maintien des locataires à domicile et créer des dispositifs mixtes (intervenant social/ intervenant technique)



INTERREG IV  
France - Wallonie - Vlaanderen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

## Développons les outils d'accompagnement

Renforcer les interventions collectives, la participation des habitants et les associations de locataires

Inclure dans la scolarité la pédagogie d'habiter

Proposer, développer des ateliers de recherche, d'entretien du logement et de « bien habiter »

Relayer aux Politiques la situation du logement par le biais des associations, des fédérations d'associations, des municipalités

Ne plus mettre en concurrence les associations mais favoriser les projets communs avec une notion de transdisciplinarité

Renforcer les financements permettant l'embauche d'intervenants avec des parcours et les formations plus diversifiées



INTERREG IV  
France - Wallonie - Vlaanderen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

## QUELQUES PROPOSITIONS EXPLICITEES

Dans le cadre des journées de rencontres INTERREG, nous avons eu l'occasion d'approfondir quelques pistes de proposition. les voici ...

### IL FAUDRAIT CRÉER UNE PLATEFORME DE TOUS LES ACTEURS PAR BASSIN DE VIE

#### C'EST-A-DIRE ?

Il s'agirait d'une plateforme composée non seulement des acteurs du logement (professionnels - politiques), mais aussi les locataires eux-mêmes, les financeurs, voire les acteurs du quartier (tels que commerçants, maisons médicales, etc.)

Les **OBJECTIFS** de ce type d'initiative :

- ♦ Mutualiser les compétences et les moyens des acteurs, mais aussi améliorer la logique et la cohérence des actions.
- ♦ Il s'agit aussi d'accroître la visibilité du travail partenarial en ouvrant à d'autres champs que celui du logement.
- ♦ Permettrait une prise en charge plus globale de la personne (logements - emploi - santé - scolarité - etc.)
- ♦ Mettre en place des synergies entre acteurs, mais aussi innover via ce regroupement d'idées, de projets, de logiques différentes d'action.

Cela peut s'apparenter aux démarches IGLOO en France : <http://www.igloo-habitat.org/igloo-france/demarche>

### IL FAUDRAIT FAVORISER L'ACCÈS A LA PROPRIÉTÉ VIA DES ACTIONS SUR L'ACCÈS AU FONCIER

#### C'EST-A-DIRE ?

Les **OBJECTIFS** de telles mesures sont très clairement identifiés par les travailleurs sociaux :

- ♦ Favoriser le parcours résidentiel des personnes
- ♦ Leur permettre d'accéder à la propriété du logement (ce qui responsabilise - permet une meilleure appropriation - offre des possibilités de transmission de biens immobiliers)
- ♦ Diminuer ou stabiliser les frais de logement permet au ménage de pouvoir trouver des moyens financiers pour entretenir le logement

Quelles **PISTES** sont ensuite énumérées :

- Permettre aux locataires de logements sociaux d'acquérir leur logement en défalquant du coût d'achat une partie des loyers déjà payés.
- Inciter les bailleurs à faire de la location-achat
- Développer le prêt à taux zéro
- Augmenter les avantages fiscaux
- Amener les communes, les municipalités à développer des Community Land Trust <http://www.wooncrisis.be/fr/content/community-land-trust-formule-magique-qui-rend-le-logement-à-nouveau-accessible>
- Favoriser les achats groupés (dispositifs), notamment pour le logement des jeunes
- Créer des «chèques-logement» au sein des entreprises.
- Assouplir et développer les législations concernant l'habitat alternatif

## IL FAUDRAIT FAIRE RECONNAÎTRE L'HABITAT ALTERNATIF (OU ALTERNATIVES HABITAT) : FAIRE RECONNAÎTRE LA NOTION D'HABITAT, D'ALTERITE, DE SPECIFICITE CULTURELLE SANS PRODUIRE DE SOUS-LOGEMENT

### C'EST-A-DIRE ?

Cette proposition vise en fait un **DOUBLE OBJECTIF** :

- ♦ Mieux respecter les choix de chacun, en tenant compte des besoins et spécificités propres. C'est ici la notion de liberté individuelle du mode d'habiter qui prévaut : au-delà des préjugés.
- ♦ Accroître une offre de logements abordables financièrement, vivable, adaptée au contexte économique et social car il est inadmissible d'avoir des gens sous les ponts.

Sans être opposés, ces deux objectifs sont très divers. Il faut donc mettre en place des **DISPOSITIFS** permettant de rencontrer les deux cas de figure ...

- Imposer une norme de base qui ne freine pas la possibilité de vivre autrement. Il s'agit de garantir la sécurité des personnes
- Définir le concept d'habitat alternatif sans l'enfermer et tenter de savoir si c'est un choix personnel ou imposé.
- Ceci permettrait aussi de revoir les politiques liées à ce qui n'est pas considéré comme de l'habitat aujourd'hui. On pense, en particulier à la France, avec les lois d'éviction avec des carnets de circulation pour les gens du voyage.
- Les acteurs locaux (acteurs du logement et population locales) sont indispensables à sensibiliser prioritairement afin d'éviter les phénomènes de rejet.

## IL FAUDRAIT ADAPTER LES PRODUITS LOGEMENTS AUX BESOINS SPECIFIQUES DES PERSONNES SANS CREER DE SOUS-LOGEMENT

### C'EST-A-DIRE ?

Cette proposition pointe une problématique logement importante, à savoir qu'il faudrait accepter que la personne puisse ne pas s'adapter (être adaptée) à la norme sociale en matière de logement. C'est la «souplesse» de la norme qui est en jeu.

Quelques **IDEES EN 'VRAC'** :

- ♦ Ne plus parler de logement 'social', mais seulement de 'logement'.
- ♦ Réfléchir aux matériaux et remettre à l'honneur les questions d'esthétique.
- ♦ Et pourquoi pas du logement social qui seraient des bungalows en bord de mer ? Ou comment penser 'autrement' ???
- ♦ L'adaptabilité concerne tout à la fois l'évolution du ménage, de ses besoins, de ses aspirations, de ses moyens financiers,... Bref que le logement puisse s'adapter aux étapes de la vie des personnes. Parce que qu'il faut éviter de déraciner les personnes quand elles ne 'conviennent' plus à leur logement !



## IL FAUDRAIT SOUTENIR LA CRÉATION DE COOPÉRATIVES IMMOBILIÈRES SOCIALES (OÙ LES «RICHEs» POURRAIENT SPONSORISER LES «PAUVRES»)

### C'EST-A-DIRE ?

Tout d'abord, quels seraient les **ACTEURS** d'un tel projet ?

Les banques populaires, les fondations, l'Etat, les coopératives de crédit, les assurances, les entreprises et les particuliers plus «nantis» ayant une fibre sociale et éthique.

Il s'agirait de développer le mécénat immobilier, de créer des fonds mutualistes pour le logement

Concrètement, **deux formes d'habitations** sont proposées :

- ♦ Les habitats communautaires avec une mixité interne des habitants. Les plus nantis investissent dans les logements et sous-louent aux moins nantis, soit en acceptant une moins value pour des raisons éthiques, soit en leur proposant des incitants financiers via l'investissement dans la promotion sociale (on cite par exemple les chambres d'étudiants).
- ♦ Les projets de type «Community Land Trust» (inspirés des Etats Unis : la propriété du terrain et du logement est désolidarisée - la gestion est collective - des mécanismes anti-spéculatifs sont mis en place en cas de revente du bien) <http://www.wooncrisis.be/fr/content/community-land-trust-formule-magique-qui-rend-le-logement-à-nouveau-accessible>

Ceci remplirait un double objectif de PLUS de justice sociale et de MIXITE dans les logements.

## IL FAUDRAIT LUTTER CONTRE L'INSALUBRITE DANS LES PARCS PRIVÉS ET PUBLICS (LOCATIF - ACQUISITIF) AVEC LES MEMES NORMES, LES MEMES PROCEDURES, LES MEMES DISPOSITIFS

### C'EST-A-DIRE ?

Les travailleurs sociaux ne sont pas totalement persuadés que cette propositions soit totalement réaliste. Ils estiment toutefois que les objectifs visés sont de créer davantage d'égalité entre les deux types de parcs de logements car actuellement ils ont l'impression que sont favorisés ceux qui ont le plus de moyens.

**Ce n'est pas au niveau des lois que cela pose problème puisque la Loi est la même pour tous, mais c'est dans l'application et son contrôle.**

C'est au secteur public de montrer l'exemple afin que tous aient la même perception, la même lisibilité de ces lois contre l'habitat indigne.

Une piste pour la faisabilité de ceci est de créer des outils simples et accessibles à tous afin de mieux comprendre la Loi. sans doute les associations de locataires (de propriétaires ?) auraient un rôle à jouer.

## IL FAUDRAIT ENCADRER, RÉGULER LES PRIX DU LOYER

### C'EST-A-DIRE ?

Si les travailleurs sociaux étaient assez d'accord sur les objectifs poursuivis par une telle mesure, la manière d'y arriver était fort controversée.

### LES OBJECTIFS :

Idéalement, cela rendrait le logement plus accessible, en évitant «l'arnaque» et le sous-logement. On espère que cela empêcherait la spéculation et que cela réinstaurerait une diversité en matière de prix du logement.

### LES MANIÈRES D'Y ARRIVER :

Il s'agit de faire travailler ensemble certains acteurs afin d'arriver à des propositions 'viables' : les experts (tels que les observatoires du logement), les syndicats de propriétaires, les travailleurs sociaux, le Fonds du Logement en Belgique, la CAF en France, les responsables politiques et les experts financiers (SPW Direction fiscalité en Belgique).

La première étape est de réaliser une grille qui reprendrait des critères à élaborer : critères quantitatifs et qualitatifs. On propose d'introduire le revenu moyen dans ce calcul.

Il faut ensuite identifier des organes de contrôle (par exemple la CAF en France).

Ceci amènerait l'idée que les loyers devraient être plafonnés en fonction de la typologie logement établie.

Enfin, on suggère de fiscaliser le revenu locatif ET de défiscaliser les améliorations réalisées dans son logement (réductions et crédits d'impôts).

## IL FAUDRAIT AVOIR UNE SEULE ORGANISATION, UNE SEULE INSTANCE, UN SEUL SERVICE COMPÉTENT PAR SOUS-REGION EN MATIÈRE D'INSALUBRITÉ, EN METTANT LES ACTEURS EN RÉSEAU = SORTE DE GUICHET UNIQUE

### C'EST-A-DIRE ?

**POURQUOI** mettre en place un tel dispositif qui semble faire l'unanimité tant du côté français que belge ?

- ♦ Pour des questions de simplification, rapidité, cohérence des procédures (réduction du nombre d'interlocuteurs et des délais d'attente)
- ♦ Pour une raison de meilleure lisibilité des procédures pour les personnes
- ♦ Pour accroître le travail partenarial
- ♦ Enfin pour accroître la qualité de la réponse

C'est l'Etat qui a la compétence en matière d'insalubrité qui aurait donc la charge de définir le regroupement des acteurs au sein de cette institution.

L'idée est de créer un code de l'habitat avec un **back office** (l'instance responsable au niveau des régions) et un **front office** (le guichet au niveau municipal). La population pourrait donc s'adresser au back ou au front en fonction de ses besoins. Il y aurait les '**middel' office** : les fonctionnaires responsables de la certification suite aux enquêtes de salubrité.

Une action à mener serait de créer un listing des logements problématiques et leur évolution - ou non - des travaux, listing accessible aux partenaires de ce guichet unique.

## IL FAUDRAIT REALISER UN DIAGNOSTIC UNIQUE (LORS DE LOGEMENTS MULTIPLES - PROBLEMES MULTIPLES) POUR AMÉLIORER LA RAPIDITÉ ET LA COHÉRENCE DES PROCÉDURES

### C'EST-A-DIRE ?

Les **OBJECTIFS** poursuivis sont les suivants :

- ♦ Simplifier la procédure, l'accélérer
- ♦ Rendre des avis plus globaux et plus cohérents
- ♦ Mutualiser les moyens dédiés au contrôle
- ♦ Obtenir une certification globale
- ♦ Planifier ensuite les interventions de manière cohérente

Cette proposition a donné lieu à des **réflexions sur l'accompagnement social** de la personne : à savoir que, en matière d'insalubrité, l'intervention technique devrait être couplée à l'intervention sociale.

Ne pourrait-on pas systématiquement réaliser la visite de tout un immeuble, même si on est interpellé que pour un seul logement, et ce avec l'ensemble des intervenants qui seraient présents : service d'hygiène, travailleurs sociaux, techniciens, propriétaires, etc.

## IL FAUDRAIT PERMETTRE AUX PROPRIÉTAIRES PRIVÉS, DU SECTEUR PRIVÉ, DE CRÉER DU LOGEMENT 'SOCIAL'

### C'EST-A-DIRE ?

Partant du fait qu'une part non négligeable du parc social de fait se situe dans le parc privé, les travailleurs sociaux suggèrent d'enrichir, via des actions multiples, la mise à disposition dans ce parc de logements de type 'social'.

Les **OBJECTIFS** poursuivis :

- Réhabiliter du logement dans le secteur privé (lutte contre l'insalubrité)
- Accroître une offre plus diversifiée de logements
- Proposer du logement dans des zones de mixité de tissu habitat, afin de lutter contre les ghettos de logements pour public défavorisé.

Quelques **remarques toutefois** :

- ♦ La première chose à faire est de diffuser tant en Belgique qu'en France les dispositifs existants montrant que cela est possible (ex : Agences Immobilières Sociales). Trop de propriétaires privés ignorent encore cela.
- ♦ Les propriétaires privés sont un public particulièrement concerné qu'il faudrait atteindre par ces campagnes d'information.
- ♦ La grosse dérive serait, via ce système, de favoriser l'implantation de nouveaux marchands de sommeil !

L'idée est ainsi de développer ce LOGEMENT ENCADRE, avec un soutien actif des pouvoirs publics et des acteurs du logement. Des avantages fiscaux pourraient être proposés à ces propriétaires.

## IL FAUDRAIT (FAIRE) APPLIQUER LES OUTILS RÉGLEMENTAIRES COERCITIFS EN CAS DE PROPRIÉTAIRE MALVEILLANT

### C'EST-A-DIRE ?

Deux **REMARQUES PRELIMINAIRES** importantes :

- Attention : il existe aussi des locataires malveillants et il faut aussi pouvoir agir à leur égard !
- Attention : il ne faut pas décourager les petits propriétaires immobiliers en accroissant encore le niveau de contraintes !

Ces remarques étant faites, quelques PISTES de proposition sont énoncées afin de rencontrer cet objectif :

### Un **TRAVAIL DE PREVENTION** :

- ♦ Travailler en amont de problèmes pour les prévenir, notamment via l'introduction du fameux 'permis de location' pour tous les logements.
- ♦ Accroître les aides financières et/ou les dispositifs afin de favoriser la rénovation, la réhabilitation des logements.
- ♦ Accompagner les (petits) propriétaires qui sont souvent dans l'ignorance de ce qu'ils peuvent faire ou n'en ont pas les moyens financiers, voire l'énergie (personnes âgées).
- ♦ Informer le locataire sur ses droits et le protéger

### Des **MESURES COERCITIVES** :

- ♦ Appliquer les sanctions pénales qui s'imposent
- ♦ Utiliser le droit de préemption

## DES VIDEOS A CONSULTER

### Les Gens du Voyage

[http://www.dailymotion.com/  
video/xd06tr\\_grands-  
rassemblements-des-gens-du-  
v\\_news#rel-page-8](http://www.dailymotion.com/video/xd06tr_grands-rassemblements-des-gens-du-v_news#rel-page-8)

### Le quartier de la Baraque

[http://www.youtube.com/watch?  
v=Sl-GjhcfWr8&feature=related](http://www.youtube.com/watch?v=Sl-GjhcfWr8&feature=related)



L'asbl Forum Social de Mettet présente



Le Parc résidentiel du Lac,  
une histoire de coeur.

Projet "D'une rive à l'autre" soutenu par la Fondation Roi Baudouin & la Région Wallonne

**Dossier réalisé par les habitants du camping  
résidentiel du Lac de Bambois, téléchargeable  
sur notre site Internet**



## PANEL DES INVITÉS :

**MADAME JEANINE TIPS - SOLIDARITÉS NOUVELLES**

**MONSIEUR SAMUEL BONNET DE LILLE METROPOLE COMMUNAUTÉ URBAINE**

**MONSIEUR SÉBASTIEN FONTAINE DU CABINET DU MINISTRE DU LOGEMENT**

**MONSIEUR HERVÉ FRYs DE LA VILLE DE LILLE**

**MONSIEUR LUC MERTENS DU CABINET DE LA MINISTRE DE L'ACTION SOCIALE**

*En fin de journée, nous avons donné la parole à des experts et des représentants de nos politiques régionales afin qu'ils réagissent face à ce qu'ils avaient entendu durant toute cette journée et, notamment, face aux pistes de propositions évoquées dans les divers ateliers.*



## QUESTION SUR CE QUE SONT LES CLT

Une question d'éclaircissement a été posée sur le dispositif des CLT ou Community Land Trust. Monsieur Nicolas Bernard, venu comme simple participant, a bien voulu nous éclairer sur le sujet :

Les CLT sont une structure juridique, depuis longtemps d'application aux Etats Unis. **Cette formule originale s'enracine dans 3 problèmes** que nous retrouvons également chez nous :

- ♦ Le prix du foncier exorbitant, sans compter la spéculation.
- ♦ Le problème que constitue le fait de réaliser une plus-value sur des investissements publics (lors du rachat puis de la vente de logements sociaux par des particuliers).
- ♦ Le phénomène NIMBY qu'il faut enrayer lorsque des riverains constatent que des

logements sociaux se créent à proximité de leurs habitations.

## Concrètement, qu'est-ce qu'une CLT ?

**I. L'application du principe qui consiste à dissocier la propriété du sol de celle du bâti.** On crée un «TRUST» qui va devenir propriétaire du terrain qui va ensuite concéder sur ce terrain des droits réels démembrés. (Note : le droit réel démembré a pour effet d'enlever au droit de propriété un ou plusieurs de ces attributs et d'ériger ceux-ci en un droit réel distinct au profit d'un tiers. Exemples : usufruit, droit d'usage, emphytéose, droit de superficie). Le droit réel peut, par exemple, se conclure pour une durée de 50 à 99 ans, rendant ainsi l'accès à la propriété moins chère et plus pérenne.

**II. Concernant les avantages face à une plus-value** qui serait réalisée sur des investissements publics. La personne reste libre de revendre son bien, mais doit rendre les 3/4 de la plus-value réalisée à la CLT afin tout à la fois de couvrir les frais de la CLT et de faire baisser les coûts d'acquisition pour les suivants. Il existe un droit de préemption de la CLT.

**III. La CLT est composée d'une tripartite** : les usagers de la CLT ; les pouvoirs publics et les riverains et/ou toute personne qui estime avoir un intérêt dans cette CLT. Le caractère pluraliste du dispositif crée de la mixité.

Nicolas Bernard nous renvoie au final à la Loi belge du 10 janvier 1824 sur le Droit de Superficie.

#### QU'AVEZ-VOUS APPRIS D'INTÉRESSANT SUR LA RÉALITÉ DE L'AUTRE PAYS ?

**Monsieur Fontaine** explique que cela concerne le dispositif de relogement qui existe en France. C'est une chose très importante. Peut-être la Belgique devrait-elle prendre connaissance de ce qui se passe de l'autre côté de la frontière.

**Monsieur Bonnet** estime qu'il existe une réelle qualité et plus-value lors de ces échanges transfrontaliers.

**Monsieur Mertens** explique que pour lui, la question de la personne est centrale. Nous avons de gros problèmes avec les personnes qui ne sont pas assez en difficultés que pour être prises en charge dans un habitat adapté, mais

trop pour vivre dans un logement dit normal. Il explique dès lors son intérêt pour le dispositif français des Maisons Relais et souhaite à ce propos des explications.

**Monsieur Frys** estime quant à lui que la question est de toujours pouvoir faire du sur mesure et de pouvoir innover.

#### COMMENT DÉSTIGMATISER CERTAINES SITUATIONS ET PROMOUVOIR L'HABITAT ALTERNATIF ?

**Monsieur Fontaine** explique qu'il existe sur le territoire wallon différentes formes d'habitat non définies, comme les caravanes et les yourtes. Ces habitats ne sont pas reconnus comme logements. De ce fait, les gens ne peuvent accéder à des aides publiques pour ces logements. Que faire ? Il n'y a pas ici de jugement de valeur à poser, mais de savoir comment agir. Il est prévu maintenant de donner des aides à ces habitats «non reconnus».

Je suis conscient que ce type de logement peut impliquer des démarches techniques différentes : dans les logements, on commence par isoler, puis on installe le chauffage alors que dans une caravane, on commencera sans doute par installer un chauffage avant de réaliser une isolation.

On ne peut pas se cadrer dans une définition stricte du logement, parce que cela ne cadre pas avec les réalités du terrain. Il signale encore qu'il existe des habitats un peu différents, mais sans être pour autant 'hors normes'. Ceux-là peuvent sans difficultés répondre aux normes de salubrité.

**Madame Tips** explique que la dynamique votée par la Région wallonne est de faire

disparaître la majeure partie des gens qui vivent en Habitat Permanent (Note : il s'agit de personnes qui résident à l'année dans des zones de tourisme saisonnier, dans des caravanes, petits chalets, etc.).

De plus, on parle beaucoup des marchands de sommeil, mais pourquoi ne prend-on pas des mesures pour lutter contre ces marchands de sommeil qui mettent à disposition des terrains ?

Je ne peux pas aller dire aux gens (10.000 personnes !) qu'ils ne peuvent plus se domicilier là. Dans les campings résidentiels, des gens ont investi et ils ont même parfois de beaux logements. Pourquoi veut-on les expulser ? C'est du gaspillage d'argent, en plus du rejet de la créativité et de la précarité. Ces gens ont un logement. Ils doivent le garder et il faut soutenir toute initiative de régularisation.

**Monsieur Mertens** explicite en quelques mots pour les participants français ce qu'est l'habitat permanent en Région wallonne. Il existe des campings résidentiels qui se situent en zone inondable. ce sont dès lors des zones prioritaires où il faut pouvoir aider les gens à déménager. Il y a entre 8 et 12.000 personnes qui vivent ainsi selon les comptages.

Il existe d'autres mesures en cours, notamment en concertation avec les bourgmestres, pour faire de ces espaces des espaces habitat. Mais je suis conscient que cela peut aussi entraîner des difficultés pour les plus précaires.

**Monsieur frys** signale que dans la région de Lille, ils sont surtout confrontés au phénomène de la collocation. Nous avons réserver quelques espaces fonciers pour créer de

l'habitat alternatif. C'est une initiative expérimentale.

**Commentaire de la salle** : le piège est qu'il existe des gens qui sont de bonne volonté, mais les résultats peuvent être catastrophiques parce que ces personnes prennent de gros risques (câblage électrique, ...). Ne faudrait-il pas amener ces personnes à réaliser de l'auto-construction accompagnée pour éviter ces risques. L'Habitat Permanent est une solution, pas forcément un problème.

**Question de la salle** : il existe de nouveaux mécanismes pour les logements. Qu'en est-il de l'habitat mobile ?

**Monsieur Fontaine** explique que dans les zones définies par le Gouvernement, ces logements pourraient obtenir des aides. Il n'existe pas de reconnaissance de la caravane comme logement, mais le Gouvernement peut reconnaître des zones où se posent les gens du voyage comme zones où l'habitat pourrait obtenir des aides de la Région wallonne. Il faut aussi toujours se garder des écueils tels que les marchands de sommeil.

**Commentaires de la salle** : au niveau du gouvernement fédéral belge, une caravane est un logement. On a même parfois obtenu des primes allocation/déménagement dans ces zones.

**Commentaires de la salle** : il faudrait créer des zones pour réaliser de l'habitat alternatif - expérimental comme cela se fait dans d'autres pays. Il faudrait établir des critères permettant de dire que cette caravane / cabane



est digne ou non. Enfin, il faudrait peut-être instaurer un permis de location pour ces caravanes - cabanes.



### QUE PENSEZ-VOUS DES MESURES EN LIEN AVEC LE PARCOURS RÉSIDENTIEL ?

**Monsieur Bonnet** souhaite s'exprimer par rapport à l'offre résidentielle. la norme est assez rigide, avec un cadre très contraint. On s'est ouvert au droit à l'expérimentation avec la Déclaration Préalable à la Mise en Location (DPML). L'encadrement des loyers et des mécanismes anti-spéculation fait penser au modèle allemand. On veut réfléchir à de nouveaux outils, tels que l'avance sur subventions pour réaliser des travaux.

**Commentaire de la salle** : Au niveau de l'agglomération de Lille, on est à 30% de logements sociaux et on travaille à la diversification de l'offre.

**Monsieur Bonnet** explique qu'il existe de l'habitat participatif, expérimental. Il y a par exemple des chambres et des studios de location pour des gens de passage dans un quartier.

**Monsieur Frys** que face au coût des charges, il existe déjà des mesures pour inciter les propriétaires-occupants à isoler. On cherche des solutions pour inciter les propriétaires-bailleurs à isoler également.

**Monsieur Fontaine** explique que, dans la Déclaration de Politique Régionale, on parle du secteur locatif privé pour lequel il faut accroître la politique de conventionnement, avec des mécanismes adéquats.

Par rapport au contrôle des loyers, la Région wallonne n'est pas compétente, mais pourrait fixer des loyers de référence, notamment pour



objectiver le calcul des aides au loyer (via l'observatoire des loyers).

**Monsieur Mertens** signale que, concernant la maîtrise des coûts destinée aux

publics les plus précaires, il existe en Région wallonne des «tuteurs» d'énergie qui se rendent chez les personnes, à leur demande, pour les aider à faire des économies d'énergie. Cela permet de contenir la facture énergétique.

### QUE FAIRE FACE AU CADRE LÉGAL DE L'EXPULSION ?

*... cela invite-t-il à un autre mode d'expulsion ? A accroître ce permis de louer dont on a beaucoup parlé de part et d'autre de la frontière ? A rendre obligatoire une visite annuelle du bien réalisée par le propriétaire ?*

**Monsieur Bonnet** explique que chez eux, ce sont les communes qui doivent trouver des solutions d'urgence. Un permis de louer semble

vraiment intéressant, et ce malgré certains aspects pervers que l'on constate en Région wallonne. cela se veut un dispositif avec un volet pédagogique et un volet contrôle / sanctions.

Je suis contre la proposition qui fait que le propriétaire devrait être taxé et que ce serait le locataire qui recevrait la somme et devrait alors obliger le locataire à s'occuper du maintien du bien.

### FAUT-IL CRÉER UN GUICHET UNIQUE POUR L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL ?

*... un lieu unique afin d'obtenir l'ensemble des informations, un lieu de synergie et de globalité ?*

**Monsieur Mertens** explique que c'est la question à laquelle nous sommes confrontés partout en Belgique. Depuis longtemps, toutes ces matières qui touchent à la personne sont saucissonnées : santé mentale / logement / planning familial / ... En Flandre, ils ont un tel système de centralisation. A Bruxelles, il existe un service ambulatoire. Rien qu'au niveau de la santé mentale, il faut réduire le nombre de portes d'entrée.

**Monsieur Fontaine** pense que oui, si l'entrée est uniquement «sociale». Il remarque que la question du logement fonctionne de la même manière : dimension sociale, dimension technique, aménagement du territoire, énergie. Dès lors, il faudrait aussi un guichet unique en ce qui concerne toutes les questions de logement.

Tout ce qu'on peut faire à notre niveau, c'est de travailler en synergie. C'est le cas par exemple des «nouveaux» référents sociaux qui vont travailler au sein des sociétés de logements sociaux.

**Monsieur Mertens** nous informe qu'il existe en Région wallonne une «Maison Pirate», pour les personnes qui sont à mi-chemin entre capacités d'autonomie et besoin de suivi. Des propriétaires privés hébergent ces gens et touchent leur revenu de remplacement (RIS), avec parfois également des services.

**Commentaire de la salle :** nous regrettons le manque d'analyse qualitative de la situation des gens qui vivent en Habitat Permanent. Ce à quoi Monsieur Mertens répond qu'il existe une étude quantitative et qualitative en cours.

## NOTES OU ADRESSES UTILES

[illegible]

## ANNEXE INFOS

**OÙ SE TROUVENT LES INFORMATIONS  
POUR ALLER PLUS LOIN ET RETROUVER  
CE QUI A ÉTÉ EXPLIQUÉ DURANT LES  
JOURNÉES DE RENCONTRE ?**

**Tout ceci sur notre site Internet :**

**[www.accompagnement-social.eu](http://www.accompagnement-social.eu)**

**... sans compter un googlemap, des  
photos, les documents des années  
précédentes, etc.**

### RENCONTRE DU 19 MAI

Dans le dossier réalisé à l'occasion de cette première rencontre, vous trouverez les documents suivants :

- ♦ Un tableau comparatif entre les dispositifs liés à la lutte contre l'habitat indigne - l'insalubrité, tableau qui a servi pour réaliser la synthèse dans le présent ouvrage
- ♦ Le Power Point de la Déclaration Préalable à la Mise en Location (France)
- ♦ La Power Point sur le permis de location (Belgique)
- ♦ La grille de visite des immeuble (France)
- ♦ Les critères minimaux de salubrité (Belgique)
- ♦ Le dispositif MOUS lutte contre l'insalubrité en France : la fiche de liaison

### RENCONTRE DU 9 JUIN

Dans ce dossier, réalisé à l'occasion de cette deuxième rencontre, vous trouverez les documents suivants :

- ♦ Un essai de définition et de typologie de l'habitat alternatif
- ♦ Une série de documents sur l'habitat permanent en Belgique
- ♦ Une série de documents sur l'habitat des Roms migrants en France et en Belgique ainsi que l'adresse Internet de RomEurope
- ♦ Des documents sur l'habitat alternatif choisi : le quartier de la Baraque et les habitats groupés en Belgique.

### RENCONTRE DES 29-30 SEPTEMBRE

Dans le dossier réalisé à l'occasion de ce séminaire, se trouvent l'ensemble des compte-rendu des diverses activités. Les synthèses de ces compte-rendu ont servi à l'élaboration de la première partie de ces actes.

+ 3 vidéos à voir sur notre site !

### RENCONTRE DU 13 OCTOBRE

Cette rencontre a donné lieu à l'ensemble des productions des 4 «ateliers» qui sont la base de cette journée de colloque.



## ADRESSES DES PARTENAIRES DU PROJET INTERREG

### RELOGEAS

Anne-Catherine Rizzo  
Rue Monceau Fontaine, 42/11  
6031 Monceau sur Sambre - Belgique  
Tél : +32 71/31 40 07  
Mail : [ancat\\_rizzo@hotmail.com](mailto:ancat_rizzo@hotmail.com)

### AREAS Gens du Voyage et Roms Migrants

Delphine Beauvais  
66 rue Gabriel  
59000 Lille - France  
Tél : +33 320/54 14 02  
Mail : [arcas.dbauvais@orange.fr](mailto:arcas.dbauvais@orange.fr)

### PACT Métropole Nord

Milouda Malki  
73-73ter Bd de la Moselle  
59000 Lille - France  
Tél : +33 320/12 82 89  
Mail : [mmalki@pactmn.fr](mailto:mmalki@pactmn.fr)

### Habitat et Participation

Pascale Thys  
Place des Peintres 1 Bte 4  
1348 Louvain-la-Neuve - Belgique  
Tél : +32 10/45 06 04  
Mail : [p.thys@habitat-participation.be](mailto:p.thys@habitat-participation.be)

