



Pour une
reconnaissance
sociale et
réglementaire de

l'habitat

Travailler moins et prendre le temps d'habiter sa maison, son quartier

léger

« EN 1956, LE TRIBUNAL DE COLMAR (FRANCE)
A ADMIS QU'UN PÈRE DE FAMILLE AIT
CONSTRUIT UNE CABANE AFIN 'DE PROTÉGER
SA FAMILLE DU FROID'. LE TRIBUNAL A ESTIMÉ
QUE LA CONSTRUCTION RÉALISÉE REPRÉSENTAIT
LE SEUL MOYEN DONT CET HOMME DISPOSAIT
POUR PROCURER AUX SIENS UN LOGEMENT
CONFORTABLE ET SALUBRE ».

(Béatrice Mésini, CNRS, « Habiter le temporaire » Techniques & Cultures n° 56 2011/1)



La réglementation doit pouvoir accompagner le citoyen dans sa recherche de solution

De la nécessité de se loger

Devant l'urgence croissante d'apporter des réponses face à l'insuffisance de logements accessibles et de qualité¹ pour tous, le RBDL enjoint la sphère politique à ouvrir plus largement le champ juridique pour inclure les solutions alternatives et populaires, concrètes et durables que recouvrent les termes d'habitat « différencié », « léger » et « alternatif ». Dans le contexte de crise économique et environnementale que nous connaissons, ces résolutions permettraient dès lors de progresser vers la pleine réalisation de ce droit fondamental et constitutionnel.

Ce droit au logement est battu en brèche dans le contexte des grandes tendances de notre société :



- Par l'augmentation des prix des logements traditionnels tandis que la précarité gagne du terrain.
- Par une carence persistante du nombre de logements sociaux, accentuée par la création de logements publics à destination des revenus moyens.
- À travers la valeur monétaire de la « brique », qui n'a cessé d'augmenter depuis une vingtaine d'années.
- Par un alourdissement des réglementations qui transforment le droit au logement en un parcours du combattant.
- Par une répression administrative et judiciaire à l'égard des personnes ayant élu domicile dans les parcs résidentiels de loisirs, et de celles développant des techniques innovantes de construction de leurs habitations, ainsi que les habitats dits « mobiles ».
- Par un plan « HP »² tiraillé depuis 2002 entre la régulation d'un aménagement du territoire et des questions sociales : les « départs volontaires » n'ayant pas eu l'effet souhaité, 12 000 personnes habitent encore dans les zones dénommées « HP ».

Ce mémorandum détaille ce que nous entendons par *habitat léger* et ses raisons d'être, ainsi que les aspects transversaux qu'il réunit (environnement, travail, mobilité, droits sociaux...). Nous revendiquons la nécessité de lier l'art d'habiter³ au droit au logement. Qu'il soit un choix de vie ou une solution transitoire, l'habitat léger est une solution valable à la crise du logement.

1. L'Institut wallon de l'évaluation de la prospective et de la statistique (IWEPS) évalue aujourd'hui à 201 000 le nombre de logements supplémentaires en Région wallonne qui seront nécessaires d'ici 2026. À l'heure actuelle, la Wallonie ne propose que 7 % de logement public, la province du Brabant wallon atteignant péniblement les 4 %, tandis que le gouvernement des Pays-Bas en propose 34 %.

2. Plan HP (habitat permanent) : Plan pluriannuel mené par le Gouvernement wallon pour gérer le flux des personnes habitant en permanence dans des zones de loisirs (camping, parc et domaines, terrain de caravanage). Ses effets sont d'amener les habitants à quitter, de manière volontaire, leur habitation pour rendre aux sites leur affectation première – le tourisme – ou l'assainir et, à quelques exceptions près, les reconverter en zones d'habitat.

3. Ivan Illich, L'Art d'habiter in « Discours devant The Royal Institute Architects » – York, Royaume-Uni, juillet 1984.




Les normes réglementaires n'excluent-elles pas plus qu'elles ne protègent ?

De la nécessité actuelle de l'habitat léger

Par *habitat léger* nous désignons les constructions de légère emprise au sol, destinées à la résidence, facilement et parfois démontables, toujours aisément réversibles. Ses formes et matériaux sont diversifiés : roulottes, caravanes (résidentielles ou non), yourtes, chalets et autres constructions légères en bois, paille et terre crue, « dômes », etc. Ces habitations peuvent se situer en zones d'habitat groupé, en zones HP, ou de manière individuelle sur la propriété d'un hôte, ainsi qu'en zones agricoles.

Cette solution est abordée par certains comme transitoire, pour d'autres comme un changement de mode de vie et est finalement, pour tous, une réponse à la hauteur de leurs besoins. Nous constatons une aspiration, également portée par les jeunes générations, à des habitations moins lourdes financièrement que celles qui réclament un endettement échelonné sur 20, 25 ou 30 ans, ou nécessitent des déplacements pendulaires aussi chronophages que coûteux. Ce type d'habitat est parfois utilisé



comme un tremplin permettant l'épanouissement d'activités professionnelles qui ne peuvent s'accommoder de frais d'établissement trop élevés (nouveaux agriculteurs, artistes, métiers traditionnels en voie de disparition (ferronnerie, menuiserie, forge...) etc.

En lien à cette approche économique liée à la crise du logement, une part croissante de l'habitat léger s'inscrit dans la recherche d'une moindre empreinte écologique et d'un meilleur bilan environnemental qui est caractérisé par :

- Des surfaces réduites, des matériaux locaux, de récupération et/ou écologiques.
- Une faible emprise au sol qui permet une réduction de la consommation d'espace territorial, signifiant une moindre imperméabilisation des sols.
- Un volume réduit, permettant une économie en système de chauffage et matériaux isolants.
- La transformation graduelle des espaces habités en fonction des besoins naissants.
- Une réversibilité permettant une remise en état du terrain simple.
- Une consommation d'eau et d'énergie réduites (WC secs, etc.).
- La réduction des déchets (compost, phyto-épuration, etc.).

Révélat un nécessaire changement des manières d'habiter, l'habitat léger permet de dynamiser le lien social à travers une solidarité chaude devenue rare dans nos sociétés modernes : par le principe d'« auto-construction » au centre des moyens et possibilités de ce type d'habitat, qui s'élabore à l'aide de voisins et d'amis proches ; ou par la diminution du temps de travail, alors réinvesti dans des activités sociales et culturelles.

Tandis que ces initiatives d'habitat sont qualifiées d'alternatives en regard des normes culturelles et sociales conventionnelles de la Wallonie, elles contiennent des qualités objectives de confort et d'hygiène à moindre coût. Problématique qui concerne quasiment toutes les compétences ministérielles, l'*habitat léger* interroge concrètement les éléments constitutifs du logement, sa réglementation ainsi que son installation sur le territoire, toutes deux liées à une approche transversale que concerne l'action sociale ⁴.

4. Compétence ministérielle en charge du plan HP.



Une maison saine à la portée du plus grand nombre

PRODUIT DE RECHERCHES INDIVIDUELLES
ET COLLECTIVES AINSI QUE « D'AUTORÉALISATION
DES NÉCESSITÉS VITALES DANS UN CONTEXTE
DE PRÉCARITÉ ET DE PÉNURIE⁵ »,

5. Béatrice Mésini, Chargée
de recherches Téléme/CNRS,
« Habiter le temporaire »,
Techniques & Cultures n°56, 2011/1

LA NON-RECONNAISSANCE ACTUELLE
DE L'HABITAT LÉGER EST UNE
VIOLENCE SOCIALE ENVERS
LES DIVERS PUBLICS QU'IL RÉUNIT. LA VOLONTÉ
COMMUNE SE SITUE EN LA RÉAPPROPRIATION
DE SON MODE D'HABITAT ET D'**HABITER** À TRAVERS,
POUR BEAUCOUP, DES EXPRESSIONS DE CRÉATIVITÉ
FAVORISANT UNE QUALITÉ DE VIE.

De la nécessité d'un accompagnement juridique de l'habitat léger

La reconnaissance de l'habitat léger nécessite de considérer les points suivants :

- Pérenniser cette forme d'habitat par une prise en compte de ses réelles spécificités dans le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable (CWLHD) et dans le Code du développement territorial (CoDT).
- Prescrire des normes de salubrité adaptées et correspondant à ce type d'habitations.
- Lui dédier un outil urbanistique en lui consacrant un zonage spécifique.
- Encadrer les cas de multipropriété dans un but locatif afin d'empêcher toute forme d'exploitation et de dérives.
- En finir avec la « maîtrise des entrées » pratiquées dans les zones HP.
- Favoriser l'autoconstruction ainsi que la formation à l'auto-construction.

Définir un cadre réglementaire pour l'habitat léger

En France, dans l'article 132 de la loi ALUR – même si les termes « mobiles et démontables » insistent encore trop sur l'aspect éphémère de ce type d'habitat – la modification terminologique du mot « caravanes » en « résidences mobiles et démontables » ouvre une considération fondamentale pour l'acceptation de ce mode d'habitat.

En Wallonie⁶, cette réponse créative et populaire manque encore d'être reconnue et accompagnée par les pouvoirs publics. Pourtant, le Code du logement wallon entrouvre déjà une porte pour l'habitat léger par l'Article 22 bis, selon lequel « la Wallonie accorde maintenant une aide aux ménages en état de précarité qui créent ou améliorent une habitation qui n'est pas un logement » (sic). Deux arrêtés d'application afférant à l'Article 44§2 déterminent déjà les terrains pouvant recevoir cette aide : les zones « HP » et celles destinées à pouvoir accueillir les gens du voyage. Qu'en est-il des autres habitations qui n'en disposent pas encore ? Il s'agirait à présent d'en déterminer l'accès.

6. L'article 33 du Code du logement flamand ainsi que l'article 28 du Code bruxellois du logement reconnaissent l'habitat itinérant.

Pour l'heure, nous proposons de changer la terminologie actuelle désignant des *habitations qui ne sont pas des logements* en insérant le terme « habitat léger » dans les écrits juridiques susmentionnés.



C'est la liberté..... Mais jusque quand ?



Cette inscription nécessite de déterminer les normes de salubrité et de surpeuplement propres à ce type d'habitat à partir des expériences vécues par les habitants eux-mêmes, et non plus seulement sur base des normes de salubrité déjà existantes.

La logique voudrait que le législateur « sacralise » ou reconnaisse l'habitat léger dans les codes afférents et pas seulement à travers une aide aux familles précarisées. Actuellement, cela semble impossible aux yeux des décideurs.

Pour la création d'un outil urbanistique à destination de l'habitat léger

En France, la Loi ALUR⁷ permet la création de pastilles urbanistiques dévolues à l'habitat léger, dans le cadre d'un Plan local d'urbanisme (PLU). En Flandre, les « Zorgwonen⁸ » (Art 4.1.1.18° du Code de l'Aménagement du territoire flamand) constituent une « dérogation à l'obligation de permis d'urbanisme », permettant ainsi l'installation d'un conteneur en tant que futur logement sur le terrain privé d'un particulier, à destination d'une personne nécessitant une proximité avec sa famille.

7. CHAPITRE II | Mesures relatives à la modernisation des documents de planification communaux et intercommunaux | Section 1 – Prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat, art. 132 et 157 6°.

8. Appartements supervisés, in « La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif ». Actes du colloque organisé le 23 novembre 2012 par le Conseil supérieur du logement de Wallonie, Bruxelles, La Charte, p. 90.

En Wallonie, l'obtention d'un permis d'urbanisation, faite de démarches lourdes, longues et complexes, correspond aux présupposés d'un bâti traditionnel. Dès lors que le meuble ou immeuble « léger » modifie, peu ou prou, la structure du sol sans affecter les volumes des bâtis traditionnels avoisinants, il s'agirait de disposer d'un outil, local ou régional, facilitant l'installation de ces habitations.

Malgré l'octroi d'une aide pour améliorer les *habitations qui ne sont pas des logements* (Art. 22 bis), il s'agirait de donner une résonance juridique pour la détermination de ces zones, et finalement lever une contradiction entre les codes du logement et d'aménagement du territoire : le code du logement prévoit une aide financière pour améliorer ces habitations, tandis que ces mêmes habitations ne sont pas considérées comme telles au sein du Code de l'Aménagement du territoire. Ces habitations ne trouvent donc pas leur place sur le territoire administratif,

l'administration n'acceptant pas de délivrer de permis d'urbanisme, faute de réglementation.

Outre cette contradiction, nous constatons également que certains textes de lois existants restent inutilisés, tel l'article 103 du décret RESAter, pourtant idéal pour certains domaines résidentiels situés en zones HP.

De plus, aucun outil urbanistique régional ne définit des périmètres de quartier d'habitat léger, mises à part quelques initiatives locales (Schéma de structure communal et Règlement communal d'urbanisme d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, Projet communal de zones d'habitat léger à Tintigny, projet de zone mixte à Cerfontaine...).

Dès lors, plusieurs approches sont d'importance pour permettre le développement de l'habitat léger. D'une manière générale, il s'agirait de lui conférer :

— **Une procédure règlementaire allégée.** De telles procédures existent déjà en Wallonie (Art 84, §2, al 2.2° et 263 du CWATUPE)⁹.

— **Une forme collective et permanente :** la création de zones d'« habitat léger », contenant ses propres prescriptions urbanistiques en fonction d'un outil règlementaire qui lui corresponde.

— **Une forme individuelle et provisoire :**

→ Elle prendrait la forme d'un permis d'installation provisoire, défini dans le temps, favorisant ainsi des formes de solidarité en temps de crise (WIMBY).

→ Les permis d'installation, en tant que bâtiments de chantier permettent aux personnes qui rénovent leur maison d'accéder au logement pendant la durée de leur chantier.

— **Une mixité du bâti et des usages :** l'implantation d'habitats légers est souvent combinée à l'habitat traditionnel. Il s'agirait de parvenir à une mixité d'habitats légers et conventionnels, qui favoriserait leur intégration dans les agglomérations existantes. On prendra exemple sur l'article 103 du décret RESAter (qui complète l'article 29 du Code - CWATUPE) : règles pouvant être adaptées facilement à toute zone délimitée dans le cadre de la création d'espaces dévolus à l'habitat léger.

9. « La norme à l'épreuve de l'alternatif », Nicolas Bernard, 2012, page 89. Actes du colloque organisé le 23 novembre 2012 par le Conseil supérieur du Logement de Wallonie.



Préserver le caractère bon marché

Afin que cette réponse reste financièrement accessible tant aujourd'hui que demain, il apparaît de plus en plus nécessaire de préserver la souplesse économique de ce type d'habitat. Le risque d'une marchandisation de cet habitat s'amplifiant, il devient impératif de contrer les abus de marchands de sommeil. Vu l'importance placée par les usagers de l'habitat léger de sortir ce type d'habitat des lois du marché - tant du domaine du bâti que de celui du foncier - nous demandons que ces zones soient dotées d'outils juridiques adaptés pour lutter contre toutes formes de spéculation. À titre d'exemple, les cas de multipropriété¹⁰ nécessitent

10. Le terme « multipropriété » concerne l'acquisition et le maintien de plus de deux biens à visée locative.

d'être encadrés afin d'éviter l'exploitation commerciale de ce bien de première nécessité.

Quelle qu'en soit sa forme, il s'agit de favoriser une gestion associative du sol qui permette l'installation et la protection du bâti. Les exemples que figurent les « Community Land Trust », les coopératives, les copropriétés, les fondations, etc. semblent particulièrement adaptés pour éviter l'exploitation de ces innovations sociales de logements.



Sur la conséquence majeure du dispositif du plan HP : la maîtrise des entrées

La *maitrise des entrées* qui a pour objectif de faire baisser et, à terme, de supprimer l'habitat permanent en zones dites HP est un échec. La population de ceux que l'on appelle « Résidents permanents » a, en réalité, augmenté d'au moins 9 % ces 4 dernières années : la demande reste forte sans vraiment trouver de réponses réellement satisfaisantes.

Là où elle est appliquée, la *maitrise des entrées* ainsi que le restant du dispositif HP poussent les habitants à ne plus prendre soin de leur habitation. Un mécanisme qui démotive les gens et dégrade les habitations en impactant directement la qualité de vie des habitants.

Finalement, le plan HP détériore certains sites pendant que l'Art. 22 bis tente d'améliorer les habitations qui ne sont pas des logements... Paradoxe et/ou avancement ?



Born to be wild

POURQUOI, DÈS LORS, DÉCOURAGER
CE TYPE D'HABITAT, PARFOIS SUBI À L'ARRIVÉE
ET FINALEMENT CHOISI? NE SERAIT-IL
PAS NÉCESSAIRE AU CONTRAIRE D'ACCEPTER
ET/OU DÉVELOPPER CE TYPE D'HABITAT, QUI FAIT
SES PREUVES DEPUIS 40 ANS, EN LUI DÉDIANT
UN CADRE LÉGAL SÉCURISANT?



pour vivre heureux, vivons cachés

Mettre en place une cellule de réflexion et de dialogue sur la notion d'habitat léger

Il s'agit de reconnaître d'autres formes d'habitat qui ont indéniablement fait leurs preuves. Nous demandons d'en tenir compte et d'accompagner cette évolution par un cadre législatif qui autorise et accompagne ces installations dans un contexte de pénurie du logement.

Cette cellule inclurait les représentants des différents ministères concernés (Logement, Aménagement du territoire, Action sociale), des acteurs de terrain (associations qui relaient les demandes de l'habitat léger) ainsi que des habitants de l'habitat léger (usagers).

Un premier pas en ce sens pourrait être le suivi des projets pilotes existants, par l'entremise d'un comité de réflexion composé d'habitants, de représentants de l'associatif impliqués dans sa défense et des fonctionnaires concernés de la DGO4 : une démarche qui assurerait une base de réflexion et d'analyse pour l'élaboration progressive de ces zones au sein du territoire wallon.

Présentation du RBDL

Le Réseau brabançon pour le Droit au Logement (www.rbdl.be) réunit 14 organismes d'éducation permanente et le Centre culturel du Brabant wallon. Il bénéficie de la contribution de citoyens, d'associations, de mandataires publics et de professionnels du logement, et travaille avec les personnes concernées par la problématique du logement. En 2014, le réseau décidait de concentrer son travail sur deux thématiques principales : le logement public et l'habitat léger.

Membres du RBDL

C.E.F.A, C.R.A.B.E, Centre régional d'Intégration (CRIBW), Centre culturel du Brabant wallon, Équipes populaires, Femmes Prévoyantes Socialistes, FORABRA, Habitat et Participation, Inform'Action, Laïcité Brabant wallon, Lire & Écrire Brabant wallon, MOC – CIEP, PAC Brabant wallon, Vie Féminine, Groupe de travail « Habitat léger », Groupe de travail « Logement public ».

Historique des actions du RBDL en matière d'habitat léger

Le RBDL travaille depuis mai 2013 avec un groupe d'habitants et d'associations sur la question de l'habitat hors normes, qui a donné forme à la notion d'HL défendue en Wallonie aujourd'hui. Après avoir été présentée lors des « Assises du logement » le 17 décembre 2013, une campagne de mobilisation, de sensibilisation et d'interpellation est mise en place :

– Le 16 juin 2014, le RBDL demandait aux nouveaux élus wallons, par courrier, d'inscrire la question de l'habitat léger dans la DPR.

– Le 6 octobre 2014, des représentants du RBDL rencontraient Ingrid Colicis, responsable Logement du Ministre Furlan, et lui présentaient le Mémorandum de l'habitat léger. À cette occasion, ils invitaient le Ministre Furlan à la Matinée de l'Habitat léger.

– Le 11 décembre 2014, lors de la Matinée de l'Habitat léger :

→ Ingrid Colicis exprimait une volonté d'ouverture au dialogue sur l'habitat léger et demandait au RBDL de formuler des propositions concrètes. Elle précisait la nécessité de travailler cette question avec les différents cabinets concernés.

→ Les ministres Prévot¹¹ et Di Antonio¹², représentés par M. Nicolas Cordier, donnaient un regard sur l'habitat léger, en rappelant que le début de législature était le bon moment pour les interpellier. Par courrier, Monsieur Prévot marquait son intérêt pour la question. Il demandait à être informé des conclusions¹³.

– Le 9 juin 2015, trois parlementaires¹⁴ invitaient des représentants d'associations travaillant sur le plan HP à prendre la parole. Le RBDL présentait la notion objective « d'habitat léger » comme piste de solution.

– Le 26 septembre 2015, le RBDL organisait « Habitat léger en Fête » à Ramillies, un événement de sensibilisation tout public qui mettait à l'honneur l'autoréalisation et la rencontre entre les différentes composantes de habitat léger. 650 personnes étaient présentes, et différents médias ont couvert l'événement.

– Septembre 2015, la production d'une exposition de photographies de Jan Dyckmans, « habit, habitat, habité » et la réalisation d'un documentaire de Olivier Praet et Matthias Förster « Le poids du léger ».

11. Vice-président du Gouvernement wallon et Ministre des Travaux publics, de la Santé, de l'Action sociale et du Patrimoine depuis le 22 juillet 2014. Il reste également Bourgmestre en titre de la Ville de Namur.

12. Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du Territoire, de la Mobilité et du Bien-être animal depuis le 22 juillet 2014.

13. Il existe un résumé de cette Matinée.

14. À la demande du Ministre Prévot, Mme Moucheron et MM Dodrिमont et Dermagne ont été mandatés pour réfléchir à la problématique du plan HP.



Le mémorandum est le fruit de trois années de collaboration entre des habitants et des associations, piloté par le RBDL. Le contenu du texte est disponible (partagé, copié, distribué, adapté, modifié) à condition : de les attribuer à son auteur en citant son nom, d'en faire un usage non commercial.

Le travail photographique a été réalisé par Ian Dykmans.



Les photographies sont disponibles (partagées, copiées, distribuées) à condition : de les attribuer à son auteur en citant son nom, de les utiliser sous leur forme originale (pas recadrer, pas transformer), d'en faire un usage non commercial.

Graphisme : Élise Debouny
Impression riso : Chez Rosi
Éditrice responsable : Édith Grandjean
3, rue Belotte, 1490 Court-Saint-Étienne

Le plaisir de construire sa maison soi-même

