



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

Formation CPDT

Nouveaux modes d'habiter

J2 - Introduction

Equipe de formatrices:

B. Le Fort, M. Haine, N. Duvivier



**Séminaire transversal
« Nouveaux modes d'habiter »**

Séminaire transversale « Nouveaux modes d'habiter »

Programme



J1 – webinaire
**Nouveaux modes
d'habiter, quelles
réalités ?**

- Lexique commun
- Approche juridique
- Témoignages

J2 – Nouveaux
modes d'habiter,
concept(s)
innovant(s)?

17/05, 19/05, 9/06 et 6/09



J3 – Nouveaux
modes d'habiter,
nouvelles pratiques ?

31/05, 2/06, 16/06 et 13/09

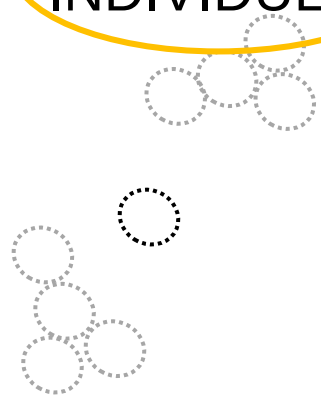


Proposition de lexique commun – Vos apports

GROUPÉ

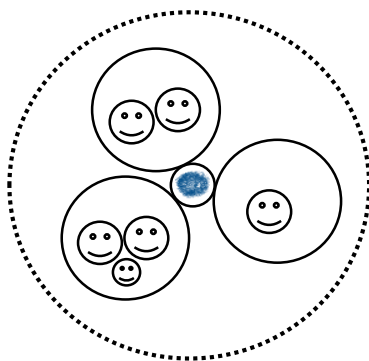


ISOLÉ INDIVIDUEL



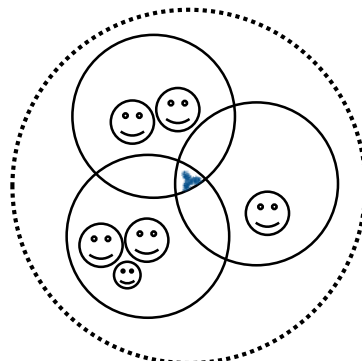
- Chaque logement a 1 entrée particulière le reliant à la voie publique
- Aucune pièce habitable commune avec un autre ménage

REGROUPÉ



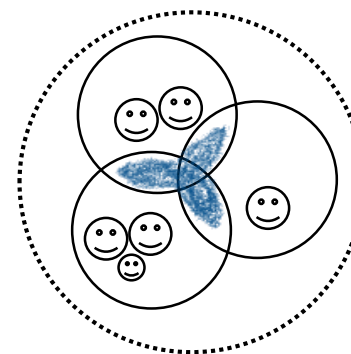
- Aucune pièce habitable commune avec un autre ménage
- Quelques pièces non habitables communes

MUTUALISÉ



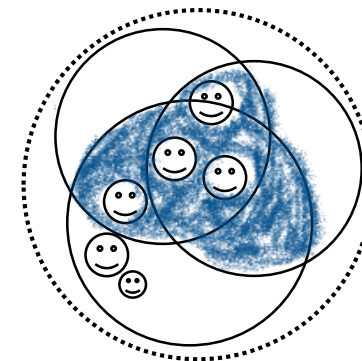
- Au moins une pièce habitable (sauf les chambres) commune avec au moins un autre ménage

COLLECTIF



- Au moins une pièce habitable (sauf les chambres) commune avec au moins un autre ménage
- Souvent entraide entre ménages

COLLABORATIF



- Toutes les pièces habitables (sauf les chambres) communes avec au moins un autre ménage
- Forte entraide entre ménages

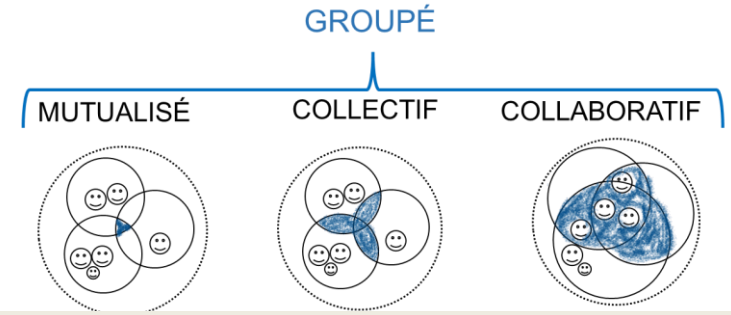
Proposition de lexique commun – Apports des intervenants du J1

Témoignages : La Grande Cense + 1Toit2Âges

CO-HABITAT (COHOUSING)	CO-LOCATION (WONINGDELEN) (Co-living)
Logements autonomes + communs	Logement Partagé
	
	



Temporalité – aussi pour des courts séjours



	OUI	NON (exemples)
ESPACE	habitations GROUPEES	<i>dispersées</i>
	ESPACES PARTAGÉS et espace privé	<i>que le jardin</i>
HABITANTS	choix VOLONTAIRE et INTENTIONNEL	<i>forcé</i>
	AUTO-SÉLECTION des cohabitants	<i>sélection externe</i>
ORGANISATION	COLLABORATIF	<i>pas de collaboration</i>
	ÉGALITÉ et solidarité	<i>hiérarchie</i>
	AUTOGESTION et participation maximale	<i>gestion quotidienne externe</i>
VISION	PLUS-VALUE SOCIALE visée	<i>commercial</i>
	OUVERTURE envers quartier et société	<i>gated community</i>

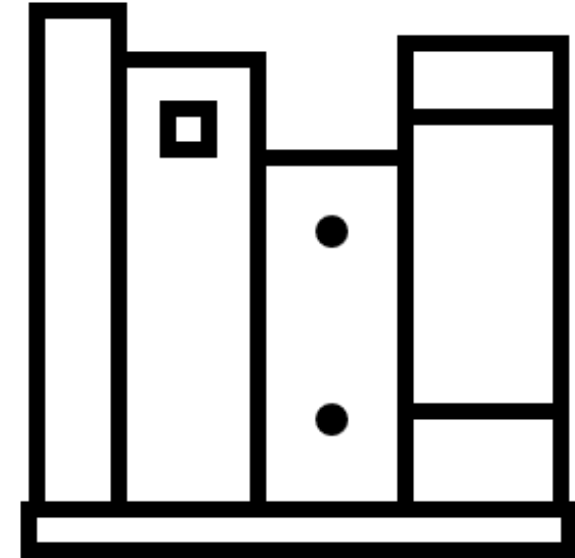
Cohousing La Grande Cense (10-5-2022)

Proposition de lexique commun – Apports des intervenants du J1

Approche juridique (N. Bernard)

Table des matières de la présentation

- I. Forme juridique
- II. Urbanisme
- III. Salubrité
- IV. Domiciliation
- V. Allocations sociales (cohabitation)



Approche juridique

I. **Forme juridique**

1. **Bail de colocation**

- a. Définition : une trop fréquente mécompréhension
- b. Solidarité entre locataires
- c. Pacte de colocation
- d. Sous-location
- e. L'importance d'un bail de colocation

2. **Co-propriété**

- a. Consécration juridique de la « copropriété volontaire »
- b. Extinction de la copropriété volontaire

3. **Coopérative**

- a. Des motivations multiples
- b. Un déficit d'effectivité sur le terrain
- c. Les apports du code des sociétés et associations (2019)
- d. Les questions juridiques que soulèvent les coopératives d'habitants
- e. Les obstacles financiers

4. **Community Land Trust**

- a. Absence de consécration juridique
- b. Modifications apportées au droit de superficie

5. **Convention d'occupation précaire**

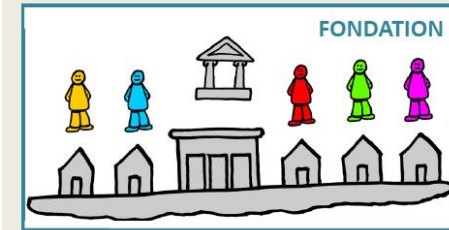
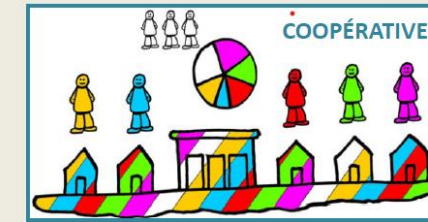
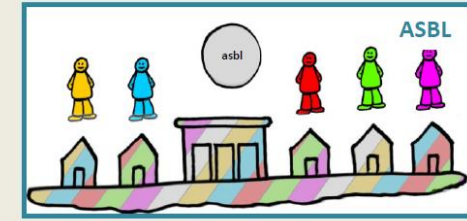
- a. Application (habitats intergénérationnels)
- b. Risque de discrimination

- c. Risque de sous-protection
- d. Risque de requalification

6. **Bail glissant**

- a. Application (habitats intergénérationnels)
- b. Risque de discrimination
- c. Risque de sous-protection
- d. Risque de requalification

Habitat Groupé - structure juridique



Cohousing La Grande Cense (10-5-2022)

L'ORGANISATION JURIDIQUE DES HABITATS GROUPÉS

LA COOPÉRATIVE
EN HABITAT GROUPÉ

Pierre-Yves ERNEUX

Notaire à Namur (Erpent) – Etude Act@nciel



Approche juridique

II. Urbanisme

1. Le permis d'urbanisme

a. Actes assujettis à permis

- 1) « Transformer une construction existante »
- 2) « Créer un nouveau logement dans une construction existante »
- 3) « Modifier la destination de tout ou partie d'un bien... »
- 4) « Construire, ou utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes »
- 5) « Utiliser habituellement un terrain pour [...] le placement d'une ou plusieurs installations mobiles »

b. Règles transversales

- 1) Commission de l'infraction par tolérance
- 2) Relativisation de l'importance de l'affectation planologique

2. Directives communales

a. Description

b. Légalité

- 1) Force obligatoire ?
- 2) L'examen obligatoirement individuel de la demande de permis
- 3) Des recommandations qui ne sauraient tenir lieu de motivation
- 4) Conformité au droit (international) de propriété ?

Approche juridique

III. Salubrité

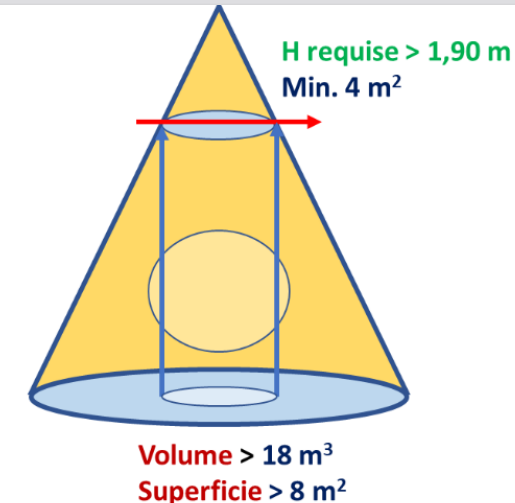
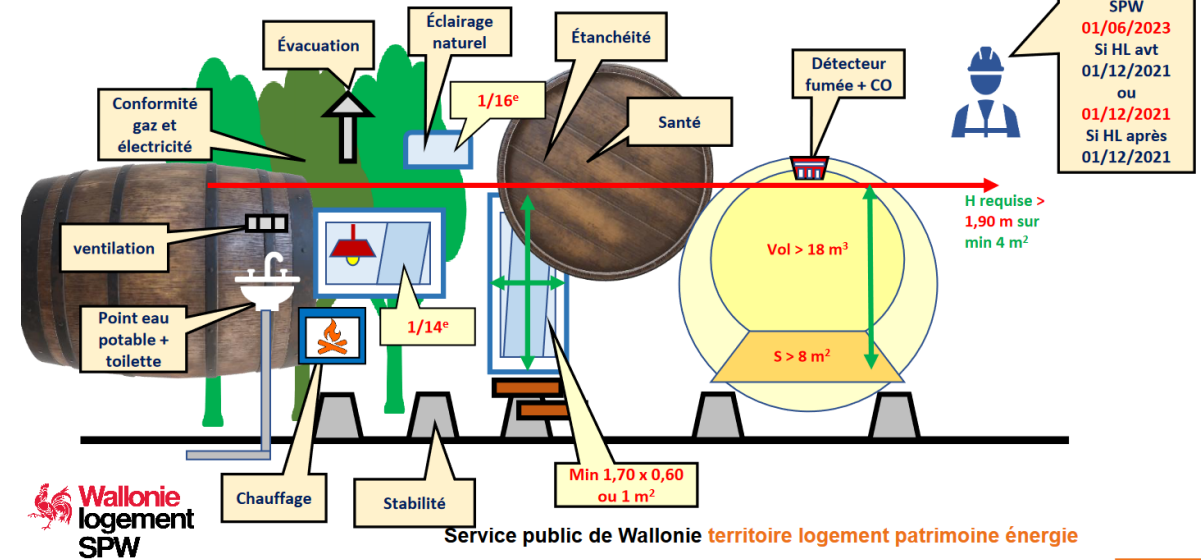
1. Normes

- Le régime général
- Modulation (surcroît de sévérité)
- Souplesse(s)
- Le nouveau régime applicable aux « habitations légères »

2. Règle procédurale: le permis de location

- Champ d'application
- Exemptions
- Normes de fond à respecter
 - Régime général
 - Normes propres aux habitations légères

2) Quels sont les contrôles de salubrité prévus ?



Approche juridique

IV. Domiciliation

1. Principes généraux

- a. La pratique (disparate et parfois illégale)
- b. Une obligation dans le chef de l'habitant...
- c. ... Et un « droit subjectif »
- d. Une interdiction corrélative d'interdire (de se domicilier), de la part du propriétaire
- e. Une obligation dans le chef de la commune
- f. La notion, purement factuelle, de « séjour effectif »
- g. La philosophie (statistique) sous-jacente

2. Règles particulières

- a. Inscription provisoire
- b. Inscription en « demeure mobile »
- c. Modalités matérielles de l'inscription d'un habitat dit alternatif

Domiciliation et numérotation Habitat léger

Christophe Verschoore

Webinaire 1er juin 2021 - Formation CPDT « Habitat léger »
des conseillers en aménagement du territoire des communes wallonnes
(CATU)

ibz
Intérieur
Binnenlandse Zaken

.be

Approche juridique

V. Allocations sociales (cohabitation)

1. Revenir au Droit

a. Définition de la cohabitation

- 1) La loi
- 2) La jurisprudence dominante (R.I.S. et chômage)
- 3) Fixation de la jurisprudence

2. Défaire le lien entre domiciliation et cohabitation

a. Un impact différent suivant les réglementations

- 1) Chômage et R.I.S.
- 2) GRAPA
- 3) Handicapés
- 4) Mutuelle

b. Comportements des communes

c. Parades

d. Exciper du caractère particulier du logement

Revenu d'intégration sociale	« Il faut entendre par cohabitation le fait que des personnes vivent sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères »
Chômage	
Garantie de revenus aux personnes âgées	« Sont censés partager la même résidence principale, le demandeur et toute autre personne qui réside habituellement avec lui au même endroit ».

3. Interactions avec les législations régionales

- a. « Habitat solidaire »
- b. Bail de colocation

Séminaire transversale « Nouveaux modes d'habiter »

Programme



J1 – webinaire
**Nouveaux modes
d'habiter, quelles
réalités ?**

J2 – Nouveaux
modes d'habiter,
concilier nouvelles
pratiques et
adaptabilité du
territoire

17/05, 19/05, 9/06 et 6/09

J3 – Nouveaux
modes d'habiter,
constructions
innovantes

31/05, 2/06, 16/06 et 13/09

Programme J2

J2 - Nouveaux modes d'habiter, concilier nouvelles pratiques et adaptabilité du territoire	
8 :30	Accueil café - Equipe formation CPDT
9 :00	Brise-glace - Equipe formation CPDT
9 :05	Introduction à la journée et rappel de quelques concepts
9 :20	Densification résidentielle et nouveaux modes d'habiter - Pourquoi subdiviser ? Recyclage urbain et exploitation optimale du stock bâti et du foncier artificialisé – recherche CPDT - o Modes de production de logement via le recyclage urbain - o Gisement foncier via recyclage urbain par commune (potentiel de densification résidentielle) - Comment encadrer les divisions? - o Les outils informels - les fiches-conseil (division du logement et logement multiple)
10 :05	Atelier - Présentation “un projet presque parfait” - “qui veut gagner ma maison”
10 :20	Pause
10 :40	Atelier
12:10	Lunch
13:00	Atelier – Argumentation
13:45	Atelier – Mise en commun
15 :45	Réflexions conclusives et pour aller plus loin
16 :30	Clôture de la journée

Programme J2

Quel est l'intérêt de s'interroger sur la division de logement (ZAN) ? Dans votre commune, quel est le potentiel de division de logements ? Quel besoin d'encadrement et pourquoi ? ...