



*Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial*

## Formation CPDT

### Nouveaux modes d'habiter

J2 - Introduction

Equipe de formatrices:

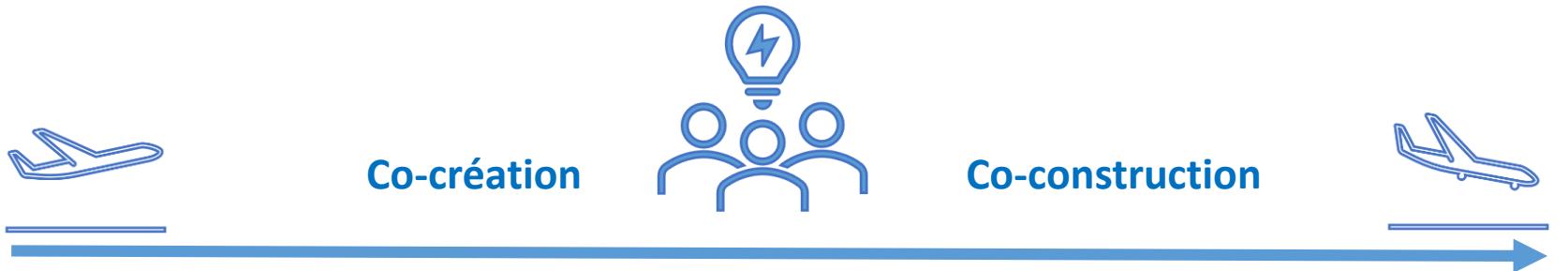
B. Le Fort, M. Haine, N. Duvivier



Séminaire transversal  
« Nouveaux modes d'habiter »

# Séminaire transversale « Nouveaux modes d'habiter »

## Programme



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

10/05

- Lexique commun
- Approche juridique
- Témoignages

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

# RAPPEL du J1 – Webinaire du 10 mai 2022



« La notion de **mode d'habiter** est classiquement utilisée afin de mettre en avant la manière dont les **individus résident** et le rapport à l'espace que ce mode résidentiel (HLM, pavillon, appartement bourgeois, péri-urbain etc.) exprime. [...]

Les modes d'habiter peuvent donc être définis comme étant **l'ensemble des pratiques des lieux des individus**. C'est d'ailleurs de cette façon que l'on peut articuler la dimension spatiale et la dimension sociale : les modes d'habiter, par hypothèse, expriment des styles de vie ».

Mathis Stock. *Pratiques des lieux, modes d'habiter, régimes d'habiter : pour une analyse triologique des dimensions spatiales des sociétés humaines*. Travaux de l'Institut de Géographie de Reims, Équipe de recherche de l'Institut de géographie de Reims : Université de Reims, 2006, 115-118, p.218.

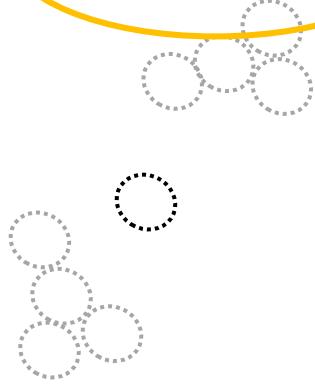
# Proposition de lexique commun – Vos apports

## GROUPÉ

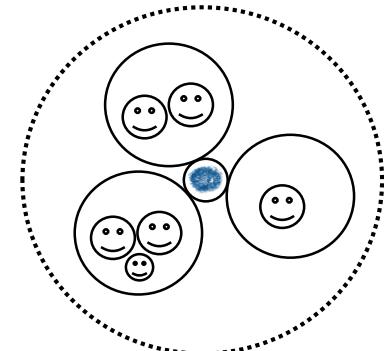


ISOLÉ

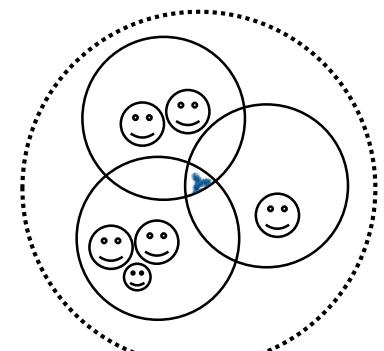
INDIVIDUEL



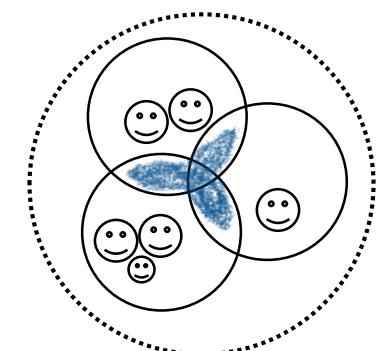
REGROUPÉ



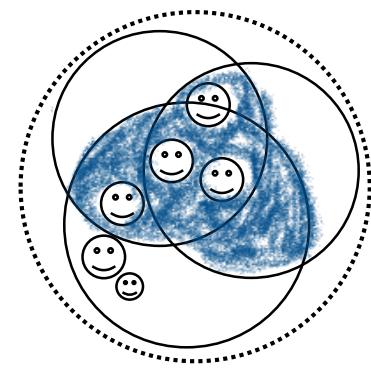
MUTUALISÉ



COLLECTIF



COLLABORATIF



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

- Aucune pièce d'habitation commune avec un autre ménage
- Quelques pièces non habitables communes

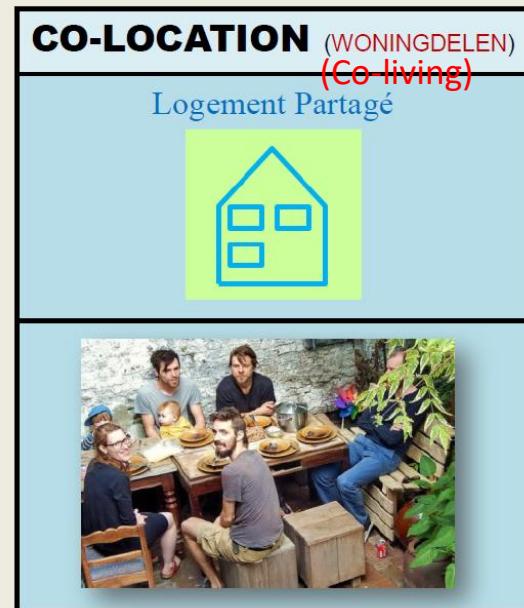
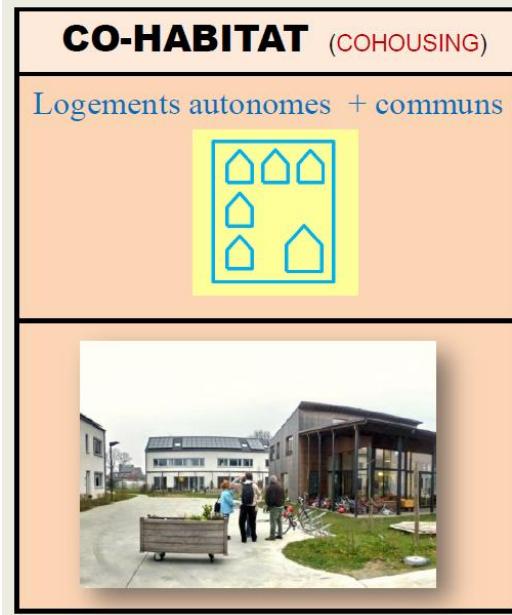
- Au moins une pièce d'habitation (sauf les chambres) commune avec au moins un autre ménage

- Au moins une pièce d'habitation (sauf les chambres) commune avec au moins un autre ménage
- Notion d'entraide entre ménages

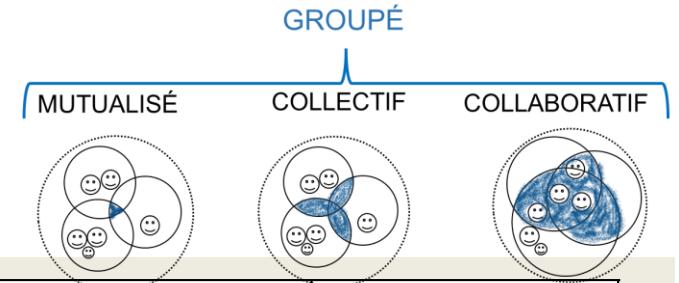
- Toutes les pièces d'habitation (sauf les chambres) communes avec au moins un autre ménage
- Forte entraide entre ménages

# Proposition de lexique commun – Apports des intervenants du J1

## Témoignages : La Grande Cense + 1Toit2Âges



Temporalité – aussi pour des courts séjours



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

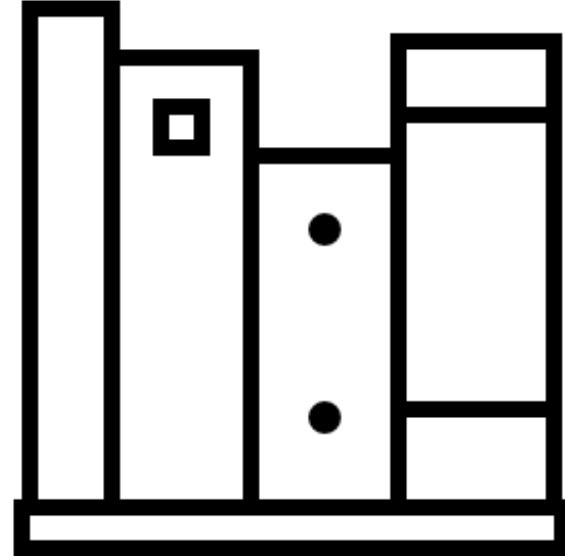
Cohousing La Grande Cense (10-5-2022)

# 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

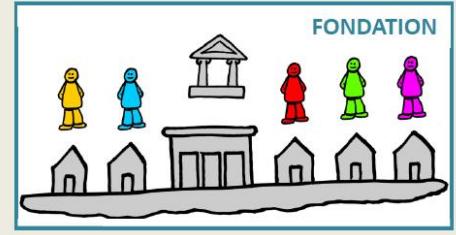
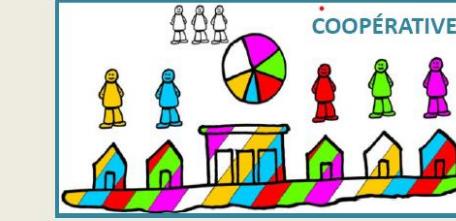
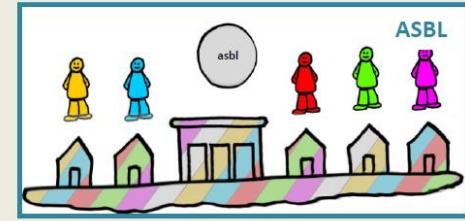
### 4. Community Land Trust

- 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

## Habitat Groupé - structure juridique



Cohousing La Grande Cense (10-5-2022)



# Approche juridique – rapide rappel

## 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

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

### 5. Convention d'occupation précaire

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

### 6. Bail glissant

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

Non abordé le 10/05

# Approche juridique – rapide rappel

## I. Forme juridique

### 1. Bail de colocation

- a. Définition : une trop fréquente mécompréhension
- b. Solidarité entre locataires Obligatoire ! Principe visant à rassurer le bailleur
- c. Pacte de colocation
- d. Sous-location possible SI accord officiel du bailleur
- e. L'importance d'un bail de colocation

= un seul contrat qui réunit un bailleur et plusieurs colocataires

Solidarité entre locataires Obligatoire !

Pacte : Elément constitutif de la colocation pour régler des questions pratiques. A conclure à la rentrée dans les lieux

[Modèle SPW](#)

### 2. Co-propriété

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

Depuis 2020, la copropriété est considérée comme pouvant être **volontaire** : un logement peut être acheté à plusieurs.

Soit durée déterminée (5 ans) renouvelable plusieurs fois

Soit durée indéterminée : Sortie unilatérale possible (même si prévu autrement dans le contrat) avec délai raisonnable de préavis. Une seule personne peut mettre fin à la copropriété et faire vendre le bien

### 3. Coopérative

# Approche juridique – rapide rappel

## I. Forme juridique

### 1. Bail de colocation

### 2. Co-propriété

### 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

Difficultés à obtenir un crédit  
+ Coopérative non éligible aux aides,  
primes et avantages fiscaux



- Position plus pérenne que locataire.  
Mais être coopérateur = avoir 1 part ≠ être propriétaire
- Seuils d'accès < achat
- Permet une mixité de fonctions

Essence de la coopérative : “satisfaire les besoins (pas nécessairement pécuniers) des actionnaires”

- Le statut de l'habitant-coopérateur ≠ propriétaire
- Intérêt de la société > intérêt individuel → pas de spéculation
- Coopérative = société ≠ asbl → doit donner un avantage patrimonial aux actionnaires
- Les conditions de l'exclusion : peut-on exclure sans grief ?  
Quid en cas de décès ?
- Relation au logement à inventer

# Approche juridique

## II. Urbanisme

### 1. Le permis d'urbanisme

#### a. Actes assujettis à permis d'urbanisme

- 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

## II. Urbanisme

### 1. Le permis d'urbanisme

#### a. Actes assujettis à permis d'urbanisme

- 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... » **SI la modification est sur la liste du GW**
- 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 »

art. D.IV.4, al. 1 er , 7°, du CoDT

→ Pour les personnes vivant en installation mobile,  
il faut une domiciliation provisoire

#### b. Règles transversales

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

**Nouveau logement** → art. D.IV.4, 6°, §2 (...) nouvel ensemble composé d'une ou plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat, à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, wc, chambre, occupé à titre de résidence habituelle ou de kot et réservé en tout ou partie à l'usage privatif ou exclusif d'une ou plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient ou non unies par un lien familial. Usage privatif et exclusif → nouvel espace matériellement indépendant du bâti pré-existant → pas de partage de cuisine ou salle de bain

# Approche juridique

## II. Urbanisme

### 1. Le permis d'urbanisme

#### a. Actes assujettis à permis d'urbanisme

- 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

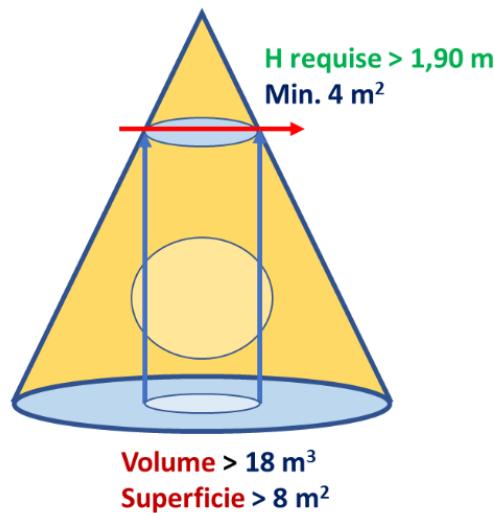
- 1) Force obligatoire ?
- 2) L'examen obligatoirement individuel de la demande de permis
- 3) Des recommandations qui ne sauraient tenir lieu de motivation
- 4) Conformité au droit (international) de propriété ?

# Approche juridique

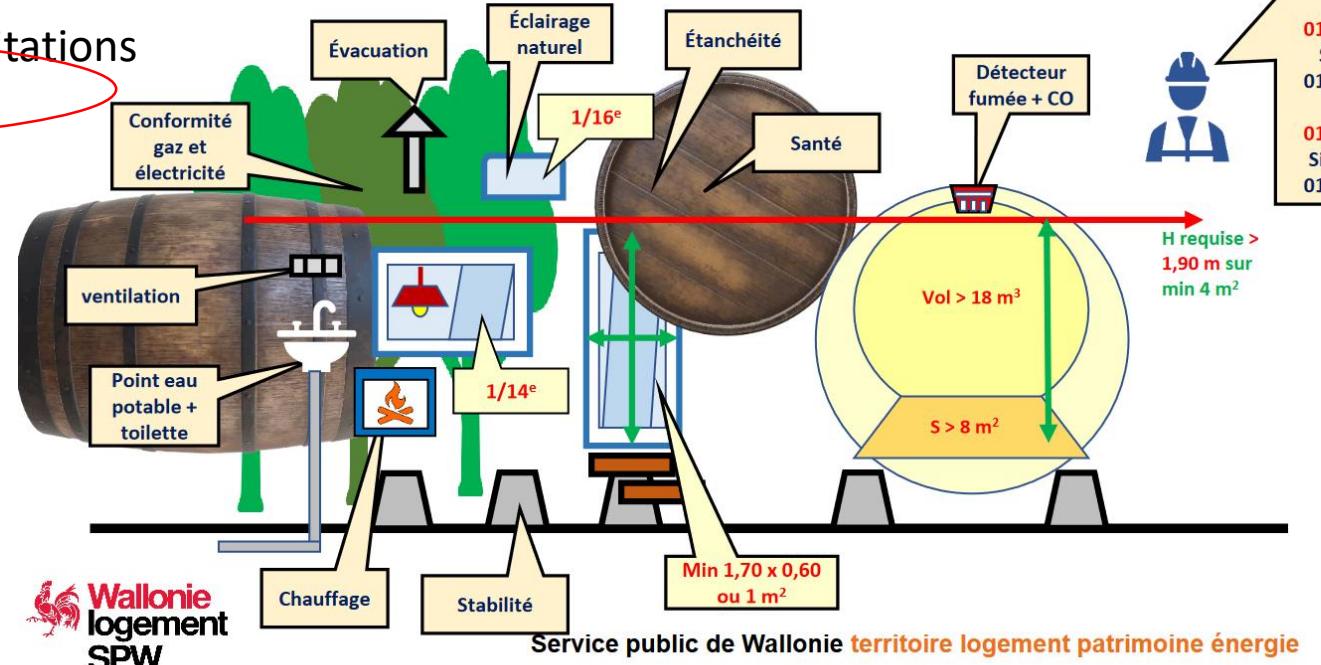
## III. Salubrité

### 1. Normes

- a. Le régime général
- b. Modulation (surcroît de sévérité)
- c. Souplesse(s)
- d. Le nouveau régime applicable aux « habitations légères »



### 2) Quels sont les contrôles de salubrité prévus ?



10/11/2021  
17

Enquêteur SPW  
01/06/2023  
Si HL avt  
01/12/2021  
ou  
01/12/2021  
Si HL après  
01/12/2021

# Approche juridique

## III. Salubrité

### 1. Normes

#### 2. Règle procédurale: le permis de location

a. Champ d'application

b. Exemptions

c. Normes de fond à respecter

1) Régime général → Urbanisme, normes de salubrité

2) Normes propres aux habitations légères

- Logement collectif SAUF pour colocation de 4 personnes max.
- Habitat Léger (même si non collectif)

Tous les HL mis en location doivent recevoir un certificat de qualité, sur base d'une enquête régionale

# 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)



.be

*Si c'est un lieu où l'occupation n'est pas autorisée (l'illégalité fait l'objet d'un constat préalable à la demande de domiciliation). L'inscription provisoire n'a pas de date de préemption – elle signifie que l'implantation est illégale et pourrait prendre fin. Elle reste provisoire tant que le problème juridique qui interdit l'occupation permanente n'est pas terminé.*

# 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	« Sont censés partager la même résidence principale, le demandeur et toute autre personne qui réside habituellement avec lui au même endroit ».
Garantie de revenus aux personnes âgées (GRAPA)	

→ SPF Intérieur → Case "Logement kangourou"

### 3. Interactions avec les législations régionales

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

# Programme J2

8 :30	Accueil café - Equipe formation CPDT – 30 min
9 :00	Introduction à la journée et rappel des concepts - Equipe formation CPDT
9 :20	Densification résidentielle et nouveaux modes d'habiter - Equipe formation CPDT <ul style="list-style-type: none"><li>- Pourquoi subdiviser ? Recyclage urbain et exploitation optimale du stock bâti et du foncier artificialisé – recherche CPDT<ul style="list-style-type: none"><li>1. Modes de production de logement via le recyclage urbain</li><li>2. Gisement foncier via recyclage urbain par commune (potentiel de densification résidentielle)</li></ul></li><li>- Comment encadrer les divisions?</li></ul>
10 :30	Présentation de l'Atelier “un projet presque parfait” - “qui veut gagner ma maison”- Equipe formation CPDT
10 :45	Pause
11 :00	Atelier
12 :30	Lunch
13 :30	Atelier : argumentation
14 :15	Atelier : présentation et mise en commun
15 :30	Réflexions conclusives et pour aller plus loin - Equipe formation CPDT
16 :30	Clôture de la journée