



*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 ».

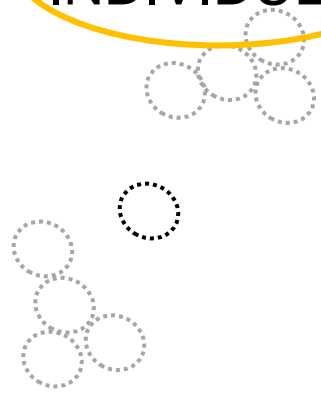
Mathis Stock. *Pratiques des lieux, modes d'habiter, régimes d'habiter : pour une analyse trialogique des dimensions spatiales des sociétés humaines*. Travaux de l'Institut de Géographie de Reims, Équipe de recherche de l'Institut de géographie de Reims : Université de Reims, 2006, 115-118, p.218.

Proposition de lexique commun – Vos apports

GROUPÉ

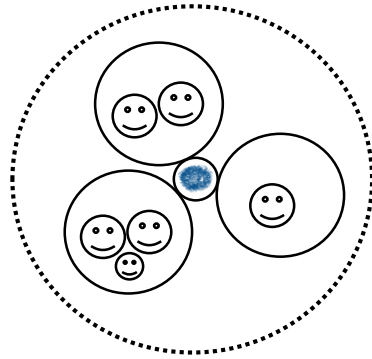


ISOLÉ INDIVIDUEL



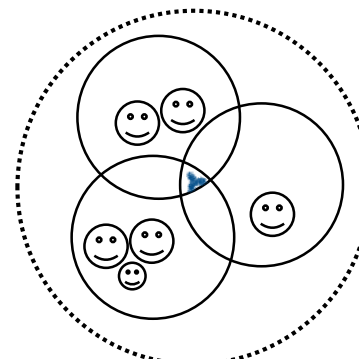
- Chaque logement a 1 entrée particulière le reliant à la voie publique
- Aucune pièce d'habitation commune avec un autre ménage

REGROUPÉ



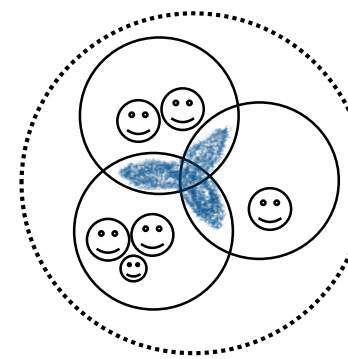
- Aucune pièce d'habitation commune avec un autre ménage
- Quelques pièces non habitables communes

MUTUALISÉ



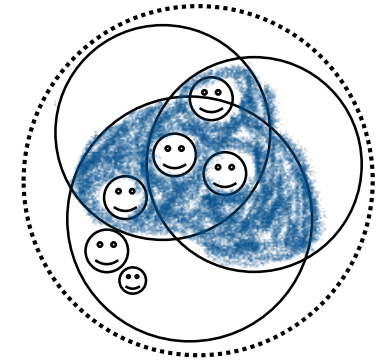
- Au moins une pièce d'habitation (sauf les chambres) commune avec au moins un autre ménage

COLLECTIF



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





COLLABORATIF



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

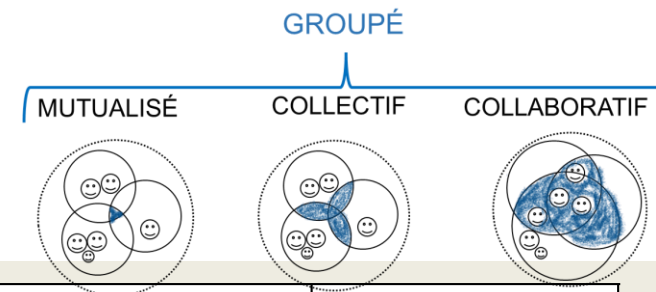
Proposition de lexique commun – Apports des intervenants du J1

Témoignages : La Grande Cense + 1Toit2Âges

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



Temporalité – aussi pour des courts séjours



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

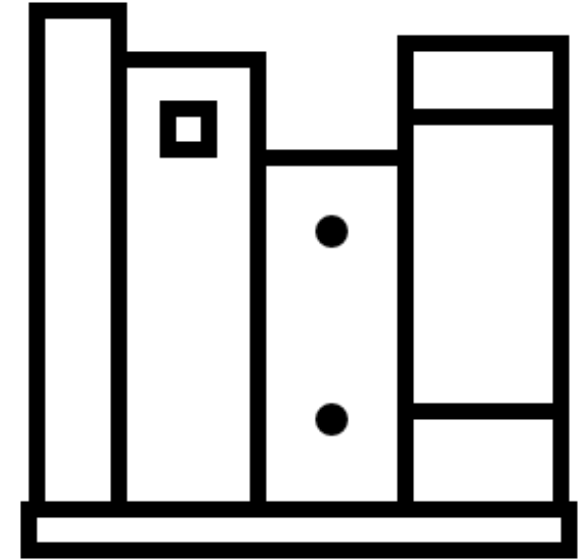
Cohousing La Grande Cense (10-5-2022)

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

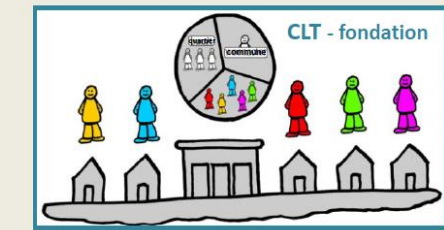
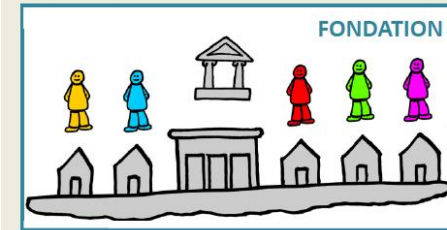
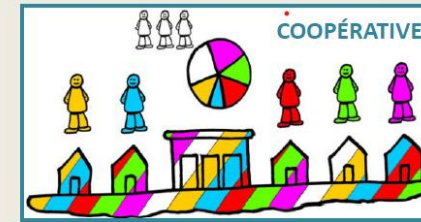
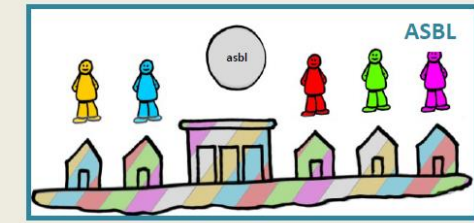
- a. Application (habitats intergénérationnels)
- b. Risque de discrimination

- 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 – 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

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

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

Pacte : Élément 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 »

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

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

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

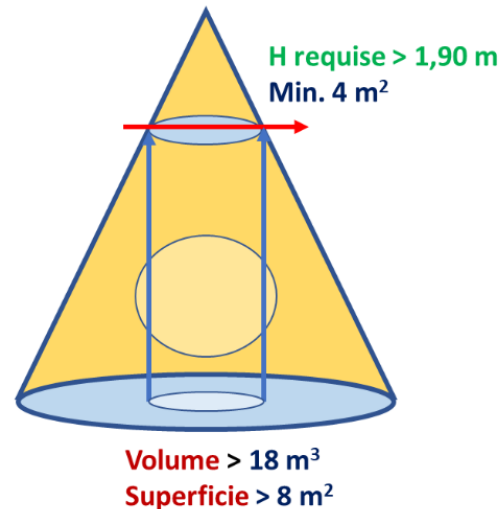
- 1) Force obligatoire ?
- 2) L'examen obligatoirement individuel de la demande de permis
- 3) Des recommandations qui ne sauraient tenir lieu de motivation
- 4) Conformité au droit (international) de propriété ?

Approche juridique

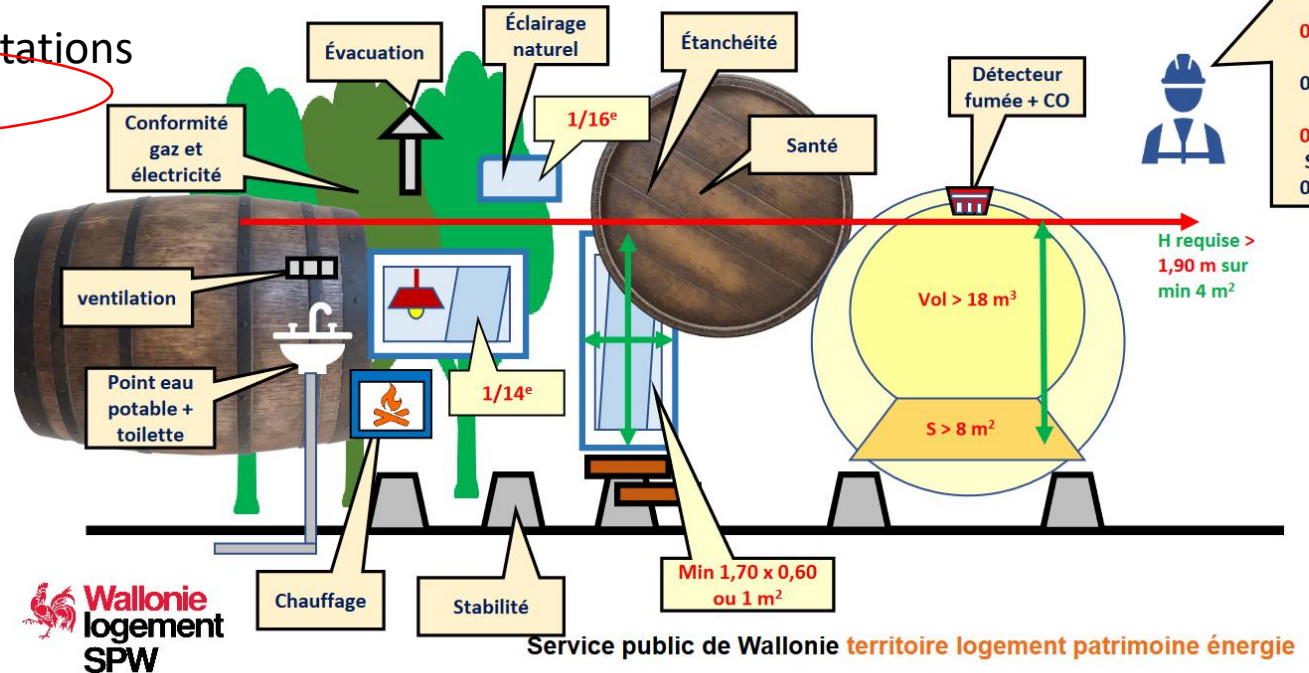
III. Salubrité

1. Normes

- Le régime général
- Modulation (surcroît de sévérité)
- Souplesse(s)
- 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

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 péremption – 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.

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
Interieur
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 (GRAPA)	« Sont censés partager la même résidence principale, le demandeur et toute autre personne qui réside habituellement avec lui au même endroit ».

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">- Pourquoi subdiviser ? Recyclage urbain et exploitation optimale du stock bâti et du foncier artificialisé – recherche CPDT<ol style="list-style-type: none">1. Modes de production de logement via le recyclage urbain2. Gisement foncier via recyclage urbain par commune (potentiel de densification résidentielle)- Comment encadrer les divisions?
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