LES ÉCHOS 128 DU LOGEMENT

Avril 2021

LOGEMENT ET TRAVAIL

Habitat productif _*Live-work-mix* _télétravail _bâtiment connecté _espaces plurifonctionnels _Housing First _initiative citoyenne + saisie mobilière

Wallonie

POLITIQUE DU LOGEMENT

Actualités – anniversaire

04 Le Fonds du Logement a 40 ans
Propos recueillis par l'équipe des Échos du Logement

Habitat productif, *Live-work-mix* et logement connecté

06 Vers un nouvel habitat productif ?
Par Jean-Michel Degraeve

14 Le logement partagé : une réponse aux aspirations des jeunes professionnels ?
Par Constance Uyttebrouck

20 Lorsque la covid révèle un nouveau potentiel habité, durable et numérique
Par Pascal Simoens

SUR LE TERRAIN

Habitats collectifs et activités

24 Logement-travail, un lien obsolète ou à revisiter
Par Pascale Thys

Logement et travail social

30 Le logement, un des outils du travail social pour sortir du sans-abrisme
Par Stéphanie Cassilde

32 Multijobs, une association qui fait le lien entre logement et transition vers l'emploi
Par Patrick Sénélart

38 Les acteurs du logement social et la lutte contre le sans-abrisme
Par Julien Dijol

Une initiative citoyenne en temps de pandémie

42 « Sortir du bois », une initiative citoyenne d'aide aux personnes sans-abri par temps de pandémie
Propos recueillis par Laetitia Jottard à partir de contributions écrites et d'une interview

PROJET

46 Une rénovation patrimoniale à Mons
Par Geneviève Rulens

REGARDS SUR LE PASSÉ

48 La salubrité du logement, évolution historique et repères règlementaires
Par Paul-Émile Hérin

INTERNATIONAL

52 Suisse : la densification douce des maisons individuelles
Par Mariette Beyeler

JURISPRUDENCE

60 L'habitat groupé et la colocation au risque de la saisie mobilière
Par Nicolas Bernard

PUBLICATIONS

64 Construire avec les naufragés
64 Tchernobyl. Visite post-apocalyptique

LES ÉCHOS DU LOGEMENT 128

ÉDITRICE RESPONSABLE
Annick Fourmeaux

RÉDACTRICE EN CHEF
Laetitia Jottard

COMITÉ DE RÉDACTION
Thomas Dawance, Xavier de Bue, Philippe Defeyt, Jean-Michel Degraeve, Françoise Duhaut, Guillaume Hellemans, Paul-Émile Hérin, Luc Laurent, Alain Malherbe, Sébastien Pradella, Daniel Pollain, David Praile, Geneviève Rulens, Yves Schreel, Luc Tholomé

RUBRIQUES JURISPRUDENCE ET PUBLICATIONS
Luc Tholomé (luc.tholome@spw.wallonie.be)

SITE GÉNÉRAL DU SPW TERRITOIRE LOGEMENT PATRIMOINE ÉNERGIE
http://spw.wallonie.be/dgo4

PHOTO DE COUVERTURE
Sophie Delhay architecte

DESIGN GRAPHIQUE ET MISE EN PAGE
[nor] production.eu

IMPRESSION
Snel

ISSN 0778-8754 (P) - 2736-5859 (N)

S'abonner gratuitement
Vous souhaitez vous abonner aux *Échos du Logement* ?
Composez le 1718 ou **inscrivez-vous sur Ediwall**
https://ediwall.wallonie.be/
et demandez votre abonnement papier ou numérique*.

Via smartphone
À partir d'un smartphone, le QR Code de Ediwall vous redirige vers le formulaire de demande d'abonnement. Il vous suffit pour cela de photographier le QR Code et de lancer l'application de lecture QR Code sur votre smartphone. Tous les anciens numéros peuvent être obtenus en version numérique sur Ediwall ou sur http://echosdulogement.wallonie.be (consultation au format Flipbook). Des exemplaires papier peuvent être obtenus sur demande écrite auprès de

Laetitia Jottard
SPW Territoire Logement Patrimoine Énergie
Rue des Brigades d'Irlande, 1 – 5100 Jambes
echosdulogement.dgo4@spw.wallonie.be

* – Si vous figurez déjà dans notre base de données d'abonnés en tant que **personne physique**, nous vous invitons à renouveler vous-même votre abonnement sur Ediwall.
– Si votre abonnement est strictement pris au nom d'une **personne morale** (société, confédération...), et sans action de votre part, cet abonnement sera poursuivi. Toutefois, si une personne de contact ou de référence a été mentionnée lors de l'abonnement, nous vous invitons à vous inscrire sur Ediwall.

LORSQUE LA COVID RÉVÈLE UN NOUVEAU POTENTIEL HABITÉ, DURABLE ET NUMÉRIQUE

Par **Pascal Simoens**
Urbaniste et architecte
Chercheur-enseignant à la Faculté d'architecture et d'urbanisme, UMONS
Responsable du département *Smart & sustainable*, Pirnay Group

La crise sanitaire a chamboulé la société et transformé notre approche de l'« habiter » – qui se distingue du simple usage de loger d'hier – en lieu de loisir, de travail ou d'enseignement aujourd'hui. Plus particulièrement, le télétravail a permis d'exprimer de nouveaux besoins d'espaces et de connectivité. Cet article propose d'analyser ces constats pour ensuite les confronter à une proposition inspirée d'un modèle conçu par un architecte espagnol ayant travaillé de nombreuses années pour la ville de Barcelone.

La pandémie qui frappe le monde depuis 2020 a mis en exergue de nouveaux comportements sociaux, surgissant et non anticipés. Citons quelques exemples, sans être exhaustif :

- la recherche d'espaces verts en ville ou la migration renforcée des classes moyennes vers les périphéries et petites villes ;
- le transfert de 30 % des usagers des transports publics vers des modes de déplacements plus individuels (vélo, trottinette, véhicule privé…) ;
- une recherche de logements de plus grande taille pour pallier les nouvelles occupations familiales simultanées.

Face aux divers contextes territoriaux, ces phénomènes sont à nuancer. Toutefois, il est fait le constat d'une forme de généralisation dans les villes occidentales et touchant particulièrement les agglomérations des grandes villes. L'immobilier belge n'y échappe pas avec l'augmentation de + 5,0 % du prix des maisons 4 façades en 2020, alors que proportionnellement l'augmentation du coût des habitations mitoyennes et 3 façades s'est stabilisé à +2,3 % contre + 4,9 % en 2019[1].

Le télétravail…

Ces nouveaux besoins sont accélérés par de nouveaux usages, plus particulièrement la pluralité d'activités au sein d'un même logement : se nourrir, dormir, enseigner, travailler, s'amuser, etc. Nous nous pencherons plus particulièrement ici sur le télétravail, un modèle plus ancien qu'on ne l'imagine, puisque né en même temps que l'informatique et ses premières expériences, qui se sont déroulées à partir des années 1950. Pour rappel, le télétravail est régi par la loi dans de nombreux pays européens : « Le télétravail désigne toute forme d'organisation du travail dans laquelle un travail

Un projet durable et flexible selon les besoins de chaque occupant : volumes plurifamiliaux en toiture © arch. Vincente Guillart, Barcelone

qui aurait également pu être exécuté dans les locaux de l'employeur est effectué par un salarié hors de ces locaux de façon volontaire en utilisant les technologies de l'information et de la communication[2]. » N. Weiner, auteur du livre *La cybernétique* (1949) explique déjà à cette époque le potentiel d'interaction entre la machine et l'homme et son impact sur la société et le travail. Une nouvelle étape est franchie avec l'arrivée du Fax. Enfin, le développement de l'internet à partir de 1993 règle l'avenir de cette discipline. Un accord européen de 2002 permet la déterritorialisation des prestations de services ; les technologies ADSL ainsi que l'arrivée de la 3G, puis de la 4G complètent le tableau mettant en place les conditions du travail à distance. Pourtant, ce n'est qu'avec l'arrivée de la crise sanitaire que l'ensemble des salariés et cadres ont goûté, massivement contraints et forcés, à ce nouveau paradigme du travail qui risque de changer à jamais notre rapport au lieu de travail.

La technologie

La crise sanitaire n'est pas la seule cause de l'installation du télétravail. En effet, sans un support suffisamment qualitatif des infrastructures telles que la fibre optique, l'ADSL ou encore la mise en place massive des services comme les *Clouds* ou la visioconférence, la flexibilité n'aurait pu être aussi facilement installée. C'est donc un ensemble de paramètres arrivés à maturité technologique ainsi que l'évolution des comportements qui a permis ce basculement. Toutefois, l'accélération des besoins a également démontré les limites de ces infrastructures : la bande passante des zones rurales est moins performante que celle des réseaux urbains, la Belgique est fortement en retard pour la mise en place de la fibre optique et nous ne parlerons pas des réseaux mobiles (4G et 5G). Ce constat matériel est l'un des facteurs impor-

tants des prochaines fractures numériques des territoires. Un phénomène déjà bien présent dans certaines zones de la province de Luxembourg et qui risque de s'accentuer dans les années à venir avec la difficulté des opérateurs de télécommunication à offrir un service de qualité pour un prix raisonnable.

L'habitat

Le deuxième facteur de risque est l'inadéquation des logements, pensés de plus en plus petits alors que les activités se concentrent dans la cellule familiale à cause de la dématérialisation des usages. Une dématérialisation des documents toujours traitée par des personnes physiques qui ont besoin d'espace et de toutes les aménités nécessaires à la productivité servicielle. Parallèlement, la Belgique a basculé en 2004, avec la construction d'un nombre plus important d'appartements que d'habitations[3]. Les surfaces des logements ont également diminué de 20 % de 2001 à 2016[4], les habitations 4 façades ne représentant plus que 35 % des constructions en 2015[5] au profit des habitations mitoyennes, 3 façades et appartements. Dans le même temps, la progression des prix des logements a continué sa croissance et l'indice SRH (Surface résidentielle par habitant) continue à augmenter. Le SRH est l'espace occupé par une personne pour habiter un logement. Il y a probablement deux raisons à ce paradoxe. La première est l'inadéquation des projets peu denses aux agglomérations, les promoteurs recherchant une réponse à la demande du *home sweet home* typiquement belge tout en tentant de répondre aux enjeux de densification par la fameuse règle des *10 minutes à pied d'une gare*, édictée par les gouvernements wallons successifs et dont l'application est souvent paradoxale face aux densités très aléatoires de nos villes moyennes. La seconde est le sacrosaint garage/car-port ou parking lié à l'habitat. Pour un projet de construction en Wallonie, la norme appliquée est fréquemment de minimum une place de parking par logement, bien que de plus en plus d'usagers de la ville priorisent d'autres modes de transports. Lorsqu'il est question de ces places de parkings, la structure des sous-sols conditionne les étages et donc la profondeur des appartements qui est peu favorable à des adaptations fonctionnelles, comme nous le rappelle Alexandre Neagu[6], architecte et chercheur à l'Ensa de Montpellier.
Il résulte de cette situation un paradoxe : les nouvelles

Une architecture modulable et flexible selon les périodes de vie. Ici, conception d'un balcon transformable en espace de bureau complémentaire ou salle de jeux pour les enfants © arch. Vincente Guillart, Barcelone

demandes de logements devraient tendre vers une augmentation nette des surfaces alors que les enjeux territoriaux et durables seraient de réduire encore le SRH. Dans ce contexte, est-il possible de trouver des alternatives à la fois durables et socialement valorisantes pour répondre positivement à un changement des comportements et usages liés à l'habitat ?

Habiter et partager : l'exemple post-Covid de Xiong'an (Chine)

S'il est une capacité remarquable de la société chinoise, c'est sa résilience. Après le traumatisme d'un confinement extrêmement strict, les pouvoirs publics se sont immédiatement demandé comment répondre aux nouveaux enjeux de l'habitat dans un monde qui a changé. Ils ont donc lancé un concours international et sollicité les architectes pour de nouvelles réflexions innovantes. C'est dans la large périphérie de Pékin, comprenant 72 millions d'habitants au total, que le bureau barcelonais Guallart[7] s'est distingué par sa proposition de *ville autosuffisante*[8]. S'appuyant sur un outil numérique poussé, le *computational design* avec une démarche additive, les architectes ont proposé une nouvelle vision de l'unité d'habitation : un espace qui peut gonfler ou se dégonfler selon les besoins. Concrètement, il est question de la bulle psychologique des habitants en fonction de leurs usages. L'intérêt du modèle est le partage des surfaces additionnées pour divers usages : ainsi, un espace de *coworking* devient une salle de fête pour l'anniversaire d'un des habitants. Cette vision tente également de concilier toutes les crises : « Nous ne pouvons pas continuer à concevoir des villes et des bâtiments comme si de rien n'était », dit Guallart, « notre proposition découle de la nécessité d'apporter des solutions aux différentes crises qui se déroulent en même temps sur notre planète, afin de créer à nouveau la vie urbaine basée sur la bioéconomie circulaire qui renforcera les villes et les communautés ». Plus précisément, le projet est conçu selon le principe des couches d'oignons, définissant différentes fonctions nécessaires à la vie humaine toutes échelles confondues : de la maison à l'alimentation, en passant par la communauté. L'ensemble pouvant muter à travers le temps. Les quatre blocs, qui seront construits en utilisant du bois massif et des solutions de conception passive, auront un programme d'utilisation mixte comprenant des appartements, des résidences pour jeunes et aînés, des bureaux, une piscine, des magasins, un marché alimentaire, un jardin d'enfants, un centre administratif et une caserne de pompiers entre autres programmes. Tous les bâtiments seront couverts par des serres qui permettront de produire de la nourriture pour la consommation quotidienne et d'utiliser leurs toits en pente pour produire de l'énergie. Au rez-de-chaussée, de petites usines numériques de *coworking* permettront d'utiliser des imprimantes 3D. Tous les appartements auront une grande terrasse exposée plein sud, qui agira comme un régulateur thermique, et sera un espace fondamental en période de confinement puisqu'il permettra aux résidents de jouer, se reposer ou travailler. De même, les foyers seront préparés à disposer d'espaces de télétravail et connectés aux réseaux 5G, créant ainsi des réseaux sociaux à l'échelle du quartier pour l'échange de ressources.

Changer de paradigmes pour la conception des logements : écologiques et *smart*

Ce projet a la qualité d'interconnecter des concepts écologiques, numériques, et sociétaux. Si les approches environnementales sont les mieux intégrées dans les conceptions architecturales actuelles, l'intégration des bâtiments intelligents permettant de les rendre beaucoup plus flexibles est quasiment inexistante dans le monde immobilier belge alors qu'en plein boum dans les pays limitrophes. Pourtant, l'exemple chinois, appuyé par des architectes ayant intégré une démarche de conception numérique additive, démontre que ce type d'approche permet d'offrir des logements plus confortables, plus flexibles, sans augmenter les besoins nets de surfaces, ni révolutionner les modes de construction. En même temps, ce type d'architecture doit permettre aux habitants d'éviter l'exode vers les campagnes peu adaptées aux besoins de connectivité, qui s'avèrent d'autant plus nécessaires que les logements deviennent beaucoup plus qu'un simple lieu de vie familiale. La Chine nous démontre ici que des projets complexes ne sont plus un mirage, dès lors qu'ils sont soutenus dans leur réalisation par une approche numérique avancée permettant de concevoir et gérer en même temps. Une conception nouvelle des possibles, tout comme le furent les cités-jardins au début du 20e siècle.

1 *Données du prix de l'immobilier au 3e trimestre 2020,* Statbel, SPF économie/Direction générale Statistique, Statbel, 21 décembre 2020, Bruxelles

2 Définition du télétravail donnée par l'article L.1222-9 du Code du Travail en France, mai 2020.

3 SPF économie/ Direction générale statistique, *Statistiques des permis de bâtir*, Stabel, 6 janvier 2021, Bruxelles

4 Statistiques des surfaces habitables, SPF économie/direction générale statistique, Stabel, 24 octobre 2017, Bruxelles

5 Julien Charlier et Isabelle Reginster, *Artificialisation et utilisation résidentielle du sol en Wallonie : quelles tendances (2000-2015)*, Dynamiques regionals revue interdisciplinaire, n° 5 , automne 2017, Iweps, Namur

6 Sibylle Vincendon, *Pourquoi les logements neufs sont petits et mal fichus*, 11 décembre 2020, Libération, Paris

7 http://www.guallart.com/

8 https://youtu.be/PUPWCIS-h8c