

**Economics School of Louvain - ESL**

**Economics School of Namur - ESN**

# **L'habitat léger: Solution au problème d'accès au logement pour les publics précarisés de Wallonie ?**

Auteur : Lucas De Backer

Directeur : Marthe Nyssens

Lecteur : Marcus Dejardin

Année académique 2020-2021

Master en sciences économiques – 120 crédits – Finalité : ECON2MS/G

## Remerciements

Ce mémoire a vu le jour grâce au soutien de plusieurs personnes :

Tout d'abord merci à ma promotrice, Marthe Nyssens, qui m'a accompagné, apporté de la rigueur et montré le chemin durant une année entière pour en arriver au résultat final. Merci aussi à Marcus Dejardin pour sa lecture.

Merci à l'ensemble des personnes qui ont répondu à mes questions. Merci pour votre accueil et vos pistes de réflexion qui ont apporté des nuances pertinentes dans l'analyse de ce sujet :

Alain Grosjean, Philippe Landenne et Jean-François Kesteman, personnes relais pour sortants de prison.

Koen Van den Broeck, personne relais pour sans-abris.

Véronique De Mesmaeker, coordinatrice de l'Union wallonne des Agences Immobilières sociales.

Toutes les personnes interrogées sur leur mode d'habitation.

Enfin, merci à toutes les personnes de mon entourage qui m'ont soutenu cette année et celles d'avant.

Grand merci à vous tous !

## Table des matières

Remerciements.....	2
Introduction.....	5
Chapitre 1 : Le Logement en Wallonie.....	7
1.1 Coût du logement .....	7
1.2 Crise du logement et perspectives.....	9
1.3 Conclusions sur le logement en Wallonie.....	11
Chapitre 2 : Economie du bien-être appliquée au logement.....	12
2.1 Economie du bien être .....	12
2.2 Optimum de Pareto et efficacité .....	13
2.3 Inégalités verticales et horizontales .....	15
2.4 Instruments politiques.....	16
2.5 Cadre d'utilisation des instruments.....	17
2.6 Utilisation d'instruments politiques dans le cadre du secteur du logement.....	19
Chapitre 3 : Solutions de logement social.....	23
3.1 Démarchandisation du logement.....	23
3.2 Logement social en Wallonie.....	26
3.3 Logement social à l'étranger.....	28
3.3.1 USA.....	28
3.3.2 Pays-Bas.....	31
3.3.3 Suède.....	32
3.4 Comparaison des systèmes .....	35
3.5 Buts des logements sociaux .....	36
Chapitre 4 : Etat des lieux de l'habitat léger.....	38
4.1 Définition de l'habitat léger .....	38
4.2 Identification des habitants et poids de l'habitat léger en Wallonie .....	40
4.3 Formes d'habitats légers et leurs coûts d'acquisition .....	42
4.4 Interventions des politiques publiques.....	44
4.5 Conditions d'installation d'une habitation légère .....	45
Chapitre 5 : Etude de cas d'habitats sociaux légers.....	47
5.1 Infirmiers de rue.....	47
5.2 Habitat permanent en Wallonie .....	49

5.3 East Union Homeless Village et Dignity village .....	50
Chapitre 6 : Analyse de la question de recherche .....	52
6.1 Présentation de la base empirique.....	52
6.2 Réponses positives de l’habitat léger aux problèmes de logement.....	53
6.3 Inefficacité de l’habitat léger face aux problèmes de logement .....	56
6.4 Vivre avec enfants en habitat léger.....	58
6.5 Personnes en danger sur le marché du logement .....	59
6.6 Conclusion .....	61
Chapitre 7 : Perspectives pour intégrer l’habitat léger sur le territoire wallon, dans le cadre des logements sociaux.....	65
Conclusion .....	70
Bibliographie.....	72
Annexes.....	78
Annexe 1 : Questionnaire pour les personnes vivant en habitat léger ou désirant y vivre .....	78
Annexe 2 : Questionnaire personnes habitant en habitat léger avec enfants .....	81
Annexe 3 : Questionnaire AIS .....	81
Annexe 4 : Guide d’entretien personnes relais pour sortants de prison et sans-abris.....	82

## Introduction

La Wallonie connaît actuellement une crise de logement. De plus en plus de gens ont du mal à trouver un logement décent à un prix abordable. C'est notamment le cas des personnes les plus démunies de Wallonie qui allouent près de 40% de leurs dépenses à leur logement (Statbel 2021a).

Depuis ces dernières années, et particulièrement depuis la crise financière de 2008, l'habitat léger commence à se développer, car il apparaît d'une part comme une solution financièrement plus accessible que le logement traditionnel et d'autre part comme une solution qui offre de la souplesse à différents points de vue. Ces caractéristiques le rendent potentiellement intéressant dans le cadre du logement social. L'objectif de ce mémoire est donc de vérifier cette hypothèse et d'analyser comment on pourrait produire plus de logements sociaux en Wallonie grâce à l'habitat léger.

Le fil conducteur de ce mémoire débutera par un état des lieux du logement en Wallonie afin de comprendre les enjeux actuels. Cela permettra, notamment, de voir quel est le coût du logement ainsi que la part des dépenses qui y est consacrée selon le revenu des ménages.

Du constat du manque de logements, le chapitre 2 analysera comment améliorer l'efficacité de ce secteur en Wallonie, via la théorie de l'économie du bien-être appliquée au logement et articulée autour d'un travail de la KUL : « An evaluation framework for moving towards more cost-effective housing policies » (Van den Broeck, Haffner, and Winters 2016). Cette théorie décrit les instruments à la disposition des états pour améliorer l'efficacité et répondre aux échecs du marché du logement.

Ensuite, dans le chapitre 3, différents systèmes de production de logements sociaux seront comparés sur base des instruments utilisés par ceux-ci. Le système wallon sera donc comparé aux systèmes utilisés aux USA, aux Pays-Bas et en Suède. Le choix de ces 3 pays est motivé selon la typologie d'Esping-Andersen, qui propose un indice de démarchandisation des individus face au marché. Cette typologie permet de classer les pays en fonction de la présence de l'état comme acteur social.

Après avoir montré quelles sont les différentes manières de répondre aux besoins de logement dans les différents pays, le chapitre 4 présentera l’habitat léger, entré le 2 mai 2019 dans le code wallon de l’habitation durable : qu’entend-on exactement par habitat léger, quels sont ses coûts, ses avantages, ses inconvénients et quelles sont les conditions à son implantation dans les communes de Wallonie.

Le chapitre 5 présentera ensuite des expériences lors desquelles des habitations légères ont été proposées à des populations précarisées.

Sur une base empirique, le chapitre 6 aura pour but d’analyser en quoi l’habitat léger répond positivement ou non ou partiellement aux différents échecs de marché soulevés dans la partie théorique.

Enfin, le chapitre 7 aura pour objectif de résumer les éléments qui peuvent permettre d’inclure l’habitat léger dans les solutions de logement social possibles.

L’analyse de ce mémoire montrera que l’habitat léger représente une réelle opportunité de logement pour les publics précarisés. Cependant, elle montrera aussi que c’est une solution partielle, car elle ne répond pas aux besoins de tous et contient certaines contraintes.

# Chapitre 1 : Le Logement en Wallonie

## 1.1 Coût du logement

Au regard des chiffres de Statbel (2021a), le quartile le plus pauvre de la population wallonne dépense une part très importante de son budget dans le logement. Celui-ci y consacre annuellement 8.212€ pour des dépenses totales de 20.761€, ce qui représente donc 40% des dépenses totales du ménage.

Statbel montre également que la part relative des dépenses de logement par rapport aux dépenses totales des ménages a évolué de la même manière pour les deux quartiles opposés de la population en termes de revenus, entre 1999 et 2018. Cependant, les deux quartiles les plus riches ont vu leurs dépenses moyennes annuelles totales diminuer entre 2010 et 2018, de 39.043€ à 37.565€ pour le quartile 50-75 et 54.155€ à 52.266€ pour le quartile le plus riche. Quant aux deux autres quartiles, le plus pauvre a vu ses dépenses moyennes annuelles totales augmenter de 16.552€ à 20.761€ et le quartile 25-50 de 25.696€ à 27.662€ sur la même période.

Tableau 1 : Évolution de la part des dépenses de logement par rapport aux dépenses totales des ménages

	<b>Quartile le plus pauvre</b>	<b>Quartile le plus riche</b>
<b>Dépenses moyennes en 1999</b>	14 523€	42 261€
<b>Part des dépenses de logement en 1999</b>	36%	20%
<b>Dépenses moyennes en 2010</b>	16 552€	54 155€
<b>Part des dépenses de logement en 2010</b>	37,5%	20%
<b>Dépenses moyennes en 2018</b>	20 761	52 266€
<b>Part des dépenses de logement en 2018</b>	40%	24%
<b>Évolution part du budget destinée au logement 1999-2010</b>	+1,5%	0%
<b>Évolution part du budget destinée au logement 1999-2018</b>	+4%	+4%

(Statbel 2021b)

Ce tableau montre que le quartile le plus pauvre de la population a vu ses dépenses de logement augmenter de 6.214€ à 8.212€, soit 2.000€ de plus, sur la période 2010-2018. Le même phénomène se produit pour le quartile le plus riche, mais l'évolution est plus faible, de 11.069€ à 12.769€, soit 1.700€ supplémentaires.

Par ailleurs, la pression foncière et le coût du transport constituent des coûts indirects liés au logement, qui affectent le pouvoir d'achat. Le foncier étant moins cher dans les zones éloignées des centres urbains, les personnes précarisées ont tendance à s'éloigner des villes. En effet, les communes les plus chères de Wallonie sont celles qui se regroupent aux abords de Bruxelles. Les 5 communes les plus chères sont Lasnes, Waterloo, Chaumont-Gistoux, La Hulpe et Rixensart, pour lesquelles l'accès à Bruxelles est facile et relativement rapide et qui proposent un

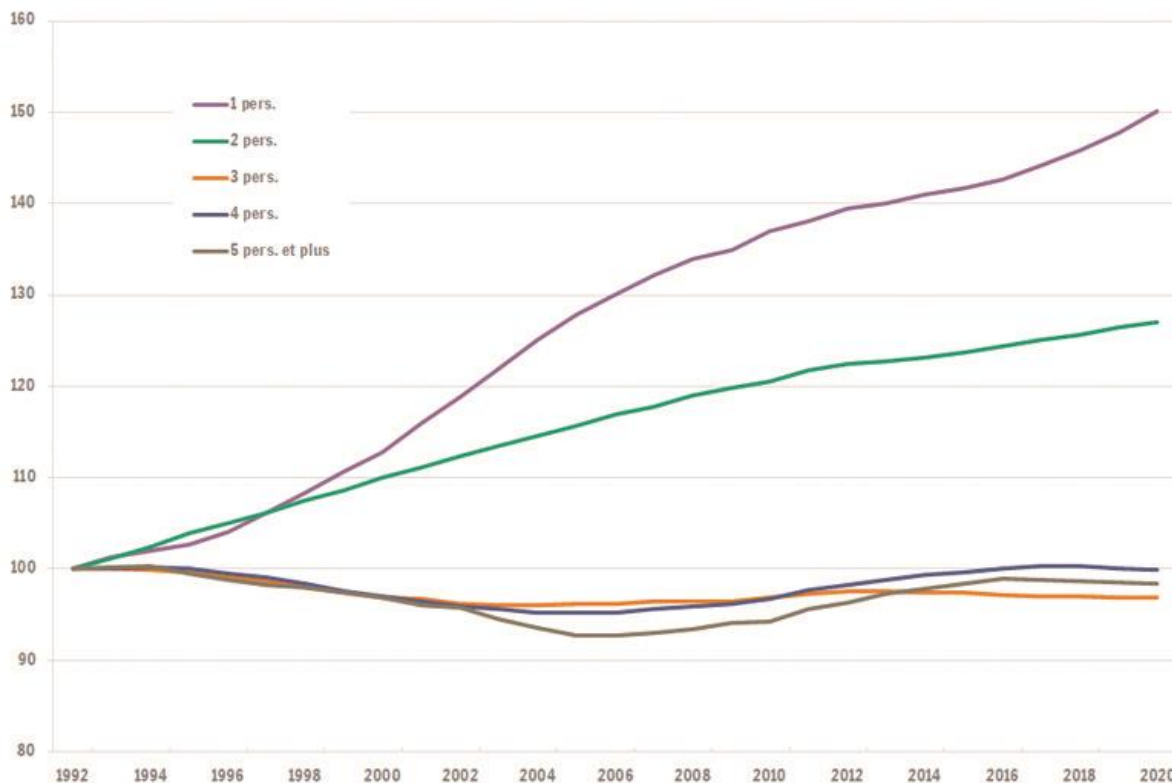
environnement agréable. Dans ces communes, le prix médian d'une maison variait de 385.000€ à 630.000€ en 2020. Les communes plus éloignées des grands centres urbains sont nettement moins chères. En effet, les 5 communes les moins chères de Wallonie sont Hastière, Froidchappelle, Viroinval, Somme-Leuze et Colfontaine dont le prix médian d'une maison est compris entre 65.000€ et 110.000€ (Statbel 2021c).

Par ailleurs, pour se déplacer, notamment pour rejoindre les bassins d'emploi, les habitants de zones rurales ont le choix entre prendre la voiture, la moto, utiliser les transports en commun ou le vélo. En zone rurale, l'offre de transports en commun est plus faible et il existe moins d'infrastructures cyclables. Disposer d'une voiture ou d'une moto est donc plus nécessaire en zone rurale qu'en zone urbaine. Selon une étude réalisée par Beobank (2020), en collaboration avec Transport & Mobility Leuven, le coût moyen d'une voiture est de 400€ par mois, hors coût d'achat. L'accès à l'emploi, aux écoles, aux magasins, aux soins, aux services publics... des ménages sans véhicule est donc plus difficile et les personnes qui en souffrent le plus sont les personnes les plus dépendantes : personnes âgées, jeunes, personnes à mobilité réduite, ou personnes fragiles économiquement (Gany 2005). Les personnes les plus démunies doivent donc faire un choix entre payer un prix élevé pour un logement près d'un centre urbain ou payer moins cher, mais avoir plus de frais de transport.

## 1.2 Crise du logement et perspectives

Ces dernières années, le nombre de personnes par ménage diminue, passant d'une taille moyenne de 2,69 en 1981 à 2,33 en 2009 (Hanin, Meuris, and Léonard 2012). En 2020, le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,3 (IWEPS 2021a). Du graphique sur l'évolution de la taille des ménages privés en Wallonie, il apparaît une augmentation de la demande pour des petits ménages (1 ou 2 personnes), dont la conséquence est soit une augmentation de l'offre, soit une augmentation du prix.

Graphique 1 : Évolution de la taille des ménages privés en Wallonie (indice 1992=100)



(IWEPS 2021a)

Par ailleurs, la proportion de locataires est assez stable en Wallonie. En 1991, elle était de 32,9% et de 30,1% en 2001 (Vanneste, Thomas, and Goossens 2007). En 2011, la Wallonie connaît une augmentation de 3,7% de locataires et la proportion de locataires est de 34,1% en 2016. Un tiers des ménages wallons est donc locataire de son logement. Seuls 40% des ménages en situation de précarité sont propriétaires de leur logement, avec ou sans prêt. Les zones urbaines densément peuplées ont 45% de locataires (Anfrie 2019). Il est donc plus difficile de posséder un logement en zone urbaine et en situation de précarité.

L'IWEPS (2021) montre que le taux de pauvreté est de 3 à 4 fois plus important chez les locataires que chez les propriétaires occupant leur logement. Cette tendance devrait croître étant donné l'écart de revenus entre ménages et le prix d'achat de l'immobilier d'une part, mais aussi vu l'augmentation des prix locatifs et l'insuffisance de logements pour les petits ménages (1 ou 2 personnes) d'autre part. Face à une insuffisance de logements sur le marché, les propriétaires

auront également tendance à sélectionner des locataires qui offrent le moins de risques de défaut de paiement, ce qui augmente donc encore la précarité liée au logement chez les personnes les moins riches ou dont la situation de revenus est la moins stable.

En 2011, 70% des ménages vivant avec deux salaires pouvaient s'acheter une maison au prix de 220.000€, avec un prêt entre 20 et 30 ans. Les projections d'Albrecht et Van Hoofstat (2011) montrent que le prix du logement devrait augmenter de 10% à l'horizon 2030, par rapport à 2010. Dès lors, seuls 38% des ménages devraient être capables de se payer un logement. Cela aurait pour conséquence une diminution de moitié des ménages à deux salaires qui pourraient se payer un logement à 242.000€ (soit 220.000€ + 10%) (Vanzande 2020). Par ailleurs, la stabilité du marché de l'emploi peut être affectée par différents événements (crise covid par exemple).

### 1.3 Conclusions sur le logement en Wallonie

Il est donc clair que, suivant la tendance actuelle, il sera de plus en plus difficile d'acquérir ou de louer un logement dans le futur, particulièrement pour les publics les plus précarisés. De plus, les chiffres montrent que l'écart d'inégalités se creuse entre les populations les plus pauvres et les populations les plus riches.

De ce fait, le marché, à lui seul, ne peut pas fournir le nombre de logements équivalent à la demande et des organisations externes au marché sont nécessaires afin d'augmenter l'offre pour subvenir aux besoins des populations les plus démunies.

## Chapitre 2 : Économie du bien-être appliquée au logement

Le chapitre précédent a montré qu'il existe un manque de production de logements en Wallonie.

Ce chapitre examine comment il pourrait être possible d'améliorer l'efficacité et l'équité du logement via la théorie de l'économie du bien-être, sur base d'une étude de la KULeuven : « An evaluation framework for moving towards more cost-effective housing policies » (Van den Broeck, Haffner, and Winters 2016) qui présente la théorie de l'économie du bien-être appliquée au logement. De plus, seront repris des éléments du cours d'économie sociale et solidaire (chapitre sur les associations), de Marthe Nyssens (2019).

Dans le chapitre suivant, différentes formes de production de logements sociaux seront présentées. Il sera analysé en quoi ces solutions peuvent améliorer l'efficacité et l'équité au sein du secteur du logement. Leur comparaison permettra de mettre en lumière les facteurs de succès ou les faiblesses des différents modèles présentés.

### 2.1 Économie du bien être

L'économie du bien-être s'intéresse à la mesure du bien-être social, défini généralement suivant l'optimum de Pareto. Cette branche de l'économie appelle à une intervention de l'état dès lors que celle-ci peut être utile pour atteindre un seuil supérieur de bien-être social.

Afin de définir le bien-être social, il faut déterminer quels sont les critères à partir desquels le mesurer. Le choix très subjectif de ces critères est le fruit du débat des économistes du bien-être (Clément 2009). Le bien-être peut être mesuré grâce à une évaluation des préférences, qui prend la forme d'un classement entre les différentes options proposées aux individus. Harsanyi (1977) distingue les préférences manifestes et les préférences réelles. Les **préférences manifestes** sont les préférences observées grâce aux comportements, tandis que les **préférences réelles** sont les vraies préférences des individus, dès lors qu'ils sont suffisamment informés ou ont réfléchi à celles-ci. Les instruments de communication, analysés plus tard dans ce chapitre, permettent de valoriser ces préférences réelles. Bien qu'aujourd'hui les économistes du bien-être ne se sont pas prononcés sur un choix définitif de critères, l'optimum de Pareto, décrit dans la section suivante, apparait être celui le moins controversé dans la littérature.

Dans le cadre de ce mémoire, il est analysé comment l'inefficacité et les considérations d'équité vont pousser les autorités publiques à agir. En Wallonie, il apparaît un manque d'efficacité pour la production de logements. De plus, les inégalités d'accès au logement se creusent entre les différents quartiles de la population, en termes de revenus. L'économie du bien-être s'attarde aussi à des sujets comme la réduction de la pauvreté, l'intégration sociale... Dans de ce mémoire, l'accent sera principalement mis sur les problèmes d'efficacité et d'équité.

## 2.2 Optimum de Pareto et efficacité

Une allocation est optimale, au sens de Pareto, s'il n'est pas possible de faire un changement qui améliorerait la condition d'un individu sans détériorer celle d'un autre. L'idée derrière l'économie du bien-être est donc d'atteindre cet optimum où les ressources sont réparties le plus efficacement possible entre les individus. Cette efficacité va être atteinte par le marché, à condition que les différentes hypothèses de la concurrence pure et parfaite, présentées ci-dessous, soient rencontrées :

**Atomicité du marché.** Cela signifie que l'individu n'est qu'un atome dans une infinité d'agents dont les décisions n'ont pas d'influence sur les prix. Il n'existe donc pas de monopole grâce auquel une firme pourrait faire davantage de profits.

**Information parfaite sur le prix et la qualité des biens échangés.** Tous les contractants doivent avoir l'ensemble des informations disponibles pour pouvoir prendre une décision rationnelle. Une situation présente une asymétrie d'information lorsqu'un des contractants ne dispose pas de l'ensemble de l'information. Lors d'une vente immobilière, certains éléments ne sont pas visibles, comme des sources d'humidité, des éléments défectueux visibles après utilisation... Gérer cette information imparfaite engendre des coûts de transaction, qui correspondent à des coûts monétaires, mais aussi non monétaires, tel du temps, qu'il faut ajouter au prix du bien (Nyssens 2019). Il existe deux situations lors desquelles une situation d'information imparfaite peut être rencontrée.

Premièrement, **l'opportunisme précontractuel** qui est caractérisé par un phénomène de sélection adverse, c'est-à-dire lorsqu'un bien ou service est sélectionné alors qu'il aurait été préférable de choisir l'autre. Concernant le logement, ce phénomène se présente lorsqu'un

locataire ou propriétaire doit choisir entre deux biens, les deux présentant, à première vue, les mêmes caractéristiques, mais où l'un d'eux est par exemple moins cher que l'autre. Dès lors, le bien le moins cher sera choisi, mais cela peut se révéler être un mauvais choix en raison d'une asymétrie d'information qui cacherait certains défauts. C'est donc le bien médiocre qui est échangé.

Deuxièmement, **l'opportunisme post-contractuel** qui intervient après la signature du contrat et est caractérisé par un phénomène d'aléa moral. Ce phénomène caractérise les situations où l'une des parties prenantes du contrat ne peut observer toutes les actions de l'autre partie. Par exemple, un propriétaire pourrait faire payer à son locataire des factures d'eau ou d'électricité qui ne lui sont pas destinées, sans que celui-ci ne le sache (Bernard 2009).

Ces deux situations mènent à une allocation inefficace des ressources sur le marché. Les organisations à but non lucratif permettent de se protéger face à ces comportements opportunistes. C'est pourquoi il est intéressant d'y recourir dans le cadre du logement.

**La libre entrée des agents sur le marché.** Cela signifie que des firmes entrent sur le marché tant que les profits sont positifs. À terme, cela mène à des profits égaux à zéro.

**L'homogénéité des biens.** Cette condition suppose que les biens échangés sont identiques dans leurs caractéristiques. Les biens rencontrés sur le marché immobilier ne sont jamais identiques, hormis certaines constructions de promoteurs immobiliers. En effet, chaque bien jouit d'une situation différente, qu'elle soit géographique ou en fonction de ses caractéristiques.

**L'absence d'externalités.** Une externalité est un « effet externe des actions d'un agent économique sur le bien-être d'autres personnes et qui n'est pas pris en compte dans la constitution des prix » (Nyssens 2019). Ces effets peuvent être positifs ou négatifs. Il existe beaucoup d'externalités positives pour la société du fait de loger les individus. Cela se démontre particulièrement pour les sans-abris. Aux États-Unis, par exemple, le coût pour la société d'une personne sans-abri est estimé à 28.000\$ par an (assistants sociaux, coûts de police, logements d'urgence...) alors qu'une personne relogée ne coûte que 6.000\$ (Wyatt 2014). Il existe donc une diminution du coût pour le contribuable. De plus, le logement permet l'intégration sociale du fait qu'il permet de se domicilier et ainsi pouvoir trouver un emploi, souscrire aux droits

sociaux... L'expérience Housing First en Belgique démontre, par exemple, que l'accès à des formations et des emplois est facilité dès que les personnes disposent d'un logement (Housing First Belgium 2016). Un autre exemple d'externalité positive liée au logement est la rénovation d'un bâtiment qui offre une meilleure vue au voisinage et améliore l'estime de soi de ceux qui y vivent. L'amélioration du logement en général compte donc un bon nombre d'externalités positives.

Une *information imparfaite* et une *concurrence imparfaite* démontrent l'**inefficacité** d'un système. Cette inefficacité peut mener à une intervention de l'état, de manière à atteindre une allocation plus optimale des ressources.

### 2.3 Inégalités verticales et horizontales

Bihr et Pfefferkorn (2008) définissent l'inégalité sociale comme « résultat d'une distribution inégale, au sens mathématique de l'expression, entre les membres d'une société, des ressources de cette dernière, distribution inégale due aux structures mêmes de cette société en faisant naître un sentiment, légitime ou non, d'injustice au sein de ses membres ». Dans le cadre de ce mémoire, deux types d'inégalités sociales sont analysées : les inégalités horizontales et les inégalités verticales. Pour corriger ces inégalités, les pouvoirs publics peuvent utiliser des instruments politiques, décrits dans la section suivante.

« Les **inégalités horizontales** sont des inégalités parmi des groupes de personnes » (Stewart 2017). Cela suppose que les individus appartenant à différents groupes sociaux ne jouissent pas des mêmes droits ou revenus. Ces groupes de personnes peuvent être constitués selon l'âge, le sexe, l'ethnie, la religion, la classe socio-économique... Ces différences ont de l'importance dès lors qu'elles ont une influence sur la justice et la stabilité sociales. Dans le cadre économique, les inégalités horizontales sont des inégalités en termes de revenus, d'actifs, d'emplois... L'état peut donc prendre des mesures, dites horizontales, qui diminueraient le clivage socio-économique et les inégalités en matière de logement.

Les **inégalités verticales** représentent des inégalités entre l'ensemble des individus d'une région géographique spécifiée. Elles mesurent la différence entre la répartition de revenus ou autre au sein d'une société. Un exemple est donné dans le chapitre 1 pour lequel les inégalités verticales entre les quartiles opposés de la population en termes de revenus ont été mesurées.

Le règlement de ces inégalités amène une plus grande équité au sein de la société, ce qui correspond à la justice naturelle, c'est-à-dire l'impartialité entre les individus de la société. On parle d'équité horizontale lorsque « les individus qui ont les mêmes besoins reçoivent les mêmes traitements, indépendamment de leur niveau de revenu ou de tout facteur autre que les besoins. En revanche, l'équité verticale admet certaines inégalités dans la mesure où elles sont favorables aux individus les plus défavorisés » (Mané 2013).

## 2.4 Instruments politiques

Lorsque de l'inefficacité ou de l'inégalité est observée sur le marché, l'état peut intervenir pour les régler. Pour ce faire, Barr (2020) propose divers instruments qui serviront à réguler les problèmes de marché, ainsi que les situations jugées inégales ou génératrices d'inégalités par la société. Le tout, pour l'état, va être de choisir l'instrument le plus efficient possible, qui permet d'avoir un maximum de résultats, en utilisant un minimum de moyens. Le choix d'instruments va dépendre de deux processus propres aux pouvoirs publics, à savoir la gestion et la mesure des performances d'un instrument. La **mesure de performance** se fait après que l'intervention ait été mise en place. La **gestion de performance** se fait en amont de la mise en place de l'instrument (Fryer, Antony, and Ogden 2009). Les instruments utilisés sont des instruments financiers, légaux, de communication ou de production.

Premièrement, les **instruments financiers**, telles les taxes et les subventions, sont des moyens financiers utilisés par les pouvoirs publics pour, notamment, inciter les gens à consommer de telle ou telle façon, en subsidiant certains biens et en taxant d'autres. Des exemples de subsides dans le secteur du logement sont des primes à la rénovation, des allocations de logement, des prêts sans intérêts, des crédits ou réductions d'impôts... Ces subsides peuvent être octroyés soit aux consommateurs, soit aux producteurs.

L'objectif est de permettre aux ménages de se payer un logement, via des transferts « in-kind » ou sous forme de redistribution en cash. Les transferts in-kind sont des transferts qui sont destinés à la consommation d'un bien spécifique. Ce sont, par exemple, des allocations de logement. Les transferts en cash sont destinés à augmenter la consommation générale d'un ménage. La forme du subside dépendra donc de la volonté du gouvernement, s'il veut avant tout

promouvoir l'accès au logement pour tous ou augmenter le pouvoir d'achat global des plus pauvres (Van den Broeck, Haffner, and Winters 2016).

En matière de logement, l'objectif des autorités est de diminuer le prix ou le loyer payé par les populations les plus démunies, à un seuil inférieur à celui du marché, par les biais de producteurs de logements sociaux, qu'ils soient publics ou privés (Kemp 2007). Un exemple concret de ce type de subsides est la réduction d'impôt, comme utilisé aux USA dans leur programme « low-income housing tax credit », analysé dans le chapitre suivant. Une autre manière est de réduire le montant de capital à investir via des prêts à taux réduits, ce que propose notamment le Fonds du Logement de Wallonie.

Deuxièmement, les **instruments légaux** encouragent ou découragent certains comportements, via des normes de régulation (Barr 2020). Des normes d'accès peuvent être mises en place, comme un montant de revenus à ne pas dépasser. Aussi, des normes de qualité pour les locations peuvent être mises en place, afin de protéger les locataires des marchands de sommeil. Enfin, la gestion du territoire, en termes de zones constructibles, a un impact sur le prix du terrain, notamment en Belgique qui a une forte densité de population, à savoir 384 habitants/km<sup>2</sup>, ce qui correspond à la 34<sup>e</sup> place au niveau mondial (Index mundi 2020).

Troisièmement, les **instruments de communication** sont utilisés afin d'informer les consommateurs sur les possibilités qui leur sont offertes et ainsi influencer leurs préférences.

Un dernier instrument est **l'état comme producteur de logements sociaux**. Ce dernier peut agir directement sur le marché du logement, en allouant une partie de son budget à la production de logements destinés aux personnes les plus démunies.

## 2.5 Cadre d'utilisation des instruments

Dans cette section sont présentés des exemples d'instruments (repris par Barr dans son analyse des motivations pour une intervention publique et le choix d'un instrument dans le cadre de l'économie du bien-être), qui améliorent l'efficacité ou réduisent les inégalités dans certaines situations (Barr 2020). L'utilisation de certains instruments dans les cadres décrits ci-dessous seront utiles pour la suite de ce mémoire afin de déterminer quelle est la meilleure façon d'augmenter l'offre de logements sociaux, via l'habitat léger.

Premièrement, lorsque la concurrence est imparfaite et caractérisée par une situation de monopole ou d'oligopole, un des instruments possibles est d'imposer un **prix maximum** afin de garantir un accès au logement pour un maximum de personnes.

Deuxièmement, l'information peut être imparfaite à 2 niveaux. Les consommateurs et producteurs peuvent être **mal informés au niveau du prix**. Pour répondre à ce problème d'information, il faut mettre en place des règles qui rendent cette dernière disponible et transparente. Par exemple, le prix d'un bien pourrait être déterminé via des experts dans le domaine du logement. Les consommateurs et producteurs peuvent aussi être **mal informés au niveau de la qualité** du bien. Cela peut se solder par un problème de sélection adverse. Une première manière de rendre cette information disponible est de mettre en place des instruments qui décriront au mieux la qualité d'un bien, dont un exemple est le PEB (performance énergétique du bâtiment), qui fait le bilan des caractéristiques énergétiques de celui-ci, c'est-à-dire la consommation d'énergie primaire, les émissions de CO2... Cette information, désormais obligatoire depuis l'arrêté wallon du 15 mai 2014 (Gouvernement wallon 2014), se retrouve dans les fiches de vente des biens immobiliers et doit être mentionnée dans un bail locatif. Enfin, l'état peut intervenir en produisant et en allouant des biens. En effet, l'état ou les organismes à but non lucratif n'ont aucun intérêt à cacher la qualité réelle d'un bien. Dès lors, ils inspireront confiance au consommateur (Nyssens 2019).

Troisièmement, lorsque les populations les plus démunies subissent une discrimination, l'état peut intervenir en subsidiant, en créant des normes ou tout simplement en produisant des biens afin d'offrir à tous la possibilité d'accéder au logement, indépendamment des caractéristiques de la personne.

Quatrièmement, lorsque des inégalités dues à une distribution inégale des revenus sont observées, l'état peut recourir à une redistribution via des transferts de cash ou in-kind. Barr explique que la redistribution devrait se faire via des transferts de cash pour que les consommateurs puissent décider dans quel secteur ils préfèrent dépenser leurs revenus et les transferts in-kind devraient être utilisés uniquement pour des problèmes d'inefficacité (Barr 2020), ce qui est le cas pour le secteur du logement. Les transferts in-kind semblent donc être les plus utiles pour régler les problèmes de logement.

Enfin, lorsqu'il existe des externalités négatives, notamment dues au non-logement de certaines personnes, l'état peut devenir producteur de logements et ainsi les allouer prioritairement aux personnes dans le besoin.

## 2.6 Utilisation d'instruments politiques dans le cadre du secteur du logement

Pour comprendre comment les autorités publiques peuvent corriger les problèmes de marché liés au logement, il convient de faire un tableau reprenant les différents instruments que l'état peut utiliser et dans quelles circonstances.

Tableau 2 : Instruments politiques répondant aux problèmes du marché du logement

Instruments politiques	Communication	Production de logements sociaux
Problèmes de marché		
<b>Information imparfaite</b>	Faire connaître aux gens leurs droits	Donner une meilleure information et ne pas cacher de potentiels défauts cachés au moment de la signature du contrat
<b>Monopole</b>	Convaincre les investisseurs de ne pas spéculer sur l'immobilier (ne semble pas efficace)	Partager l'immobilier entre public et privé, ce qui empêche les investisseurs de s'accaparer et dominer le marché
<b>Inégalités horizontales</b>	Déconstruire les préjugés au logement	Éviter la discrimination pour l'octroi d'un logement et se baser sur des critères fixes
<b>Inégalités verticales</b>	Aider les personnes vulnérables dans la recherche d'un logement	Réserver une partie du logement aux plus pauvres
<b>Externalités</b>	Expliquer à la population qu'il est préférable pour la société que tout le monde ait un logement peut pousser les gens à agir.	Produire des logements à bas coûts, ce qui permet aux plus démunis d'y avoir plus facilement accès

Suite du tableau

Instruments politiques	Taxes	Subventions	Régulation
Problèmes de marché			
<b>Information imparfaite</b>	///	Subventionner des associations qui aident les individus à gérer l'information imparfaite	Cahier des charges plus important dans les contrats
<b>Monopole</b>	Taxer la spéculation immobilière et les revenus immobiliers	Subventionner l'accès au logement pour les personnes qui n'en ont pas	Limiter le nombre de propriétés*, limiter le montant des loyers pour diminuer la rentabilité et donc les investissements
<b>Inégalités horizontales</b>	///	Revenu universel destiné au logement, réductions d'impôts pour logement de personnes précarisées	Discrimination positive pour l'octroi d'un logement, loi anti-discrimination
<b>Inégalités verticales</b>	Taxes progressives en fonction des caractéristiques du logement	Transferts in-kind aux plus pauvres, déductibilité des impôts	Priorité aux plus pauvres pour logements à bas loyers
<b>Externalités</b>	« taxer » les communes ayant trop de personnes sans logement, détaxer le privé qui loue à un prix inférieur au marché	Subventionner l'accès au logement des plus pauvres, crédit d'impôt (non limité à l'impôt dû), réductions d'impôts	Nombre proportionnel maximal de personnes sans logement dans les communes

\*Cette solution n'est pas très réaliste, car elle pourrait être contournée, via la création de sociétés immobilières par exemple.

De ce tableau, il ressort 5 éléments problématiques pour les personnes les plus précarisées en ce qui concerne le logement.

Premièrement, les personnes les plus pauvres ne sont souvent pas au courant des droits qu'ils ont en termes de logement. Si elles ne sont pas logées via des structures hors marché, elles peuvent subir de l'information imparfaite. Ce sont souvent les locataires qui sont le plus soumis à l'information cachée par des propriétaires peu scrupuleux. De plus, les locataires peuvent subir des pressions de la part des propriétaires (Bernard 2009). Les locataires défavorisés sur le plan socio-économique seront donc encore plus fragilisés notamment parce qu'ils n'ont pas souvent les moyens de se prémunir face à ces pressions et l'information imparfaite.

Deuxièmement, les populations les plus pauvres souffrent du manque de logements financièrement accessibles. Depuis plusieurs années, le prix du logement ne cesse de croître. Selon les prévisions d'Albrecht et Van Hoofstat (2011), le prix du logement devrait augmenter de 10% entre 2010 et 2030. Il est donc de plus en plus difficile de s'approprier un logement. Aujourd'hui, l'immobilier est un bien d'investissement de premier choix. En effet, son rendement net varie entre 3% et 6% en Wallonie, selon différents articles trouvés sur internet, ce qui offre, en 2021, un intérêt bien plus élevé qu'un compte épargne. Cette rentabilité pousse les épargnants ou les sociétés commerciales à investir dans l'immobilier. Une partie de la population détient donc de plus en plus de biens immobiliers au détriment d'une autre partie de la population qui se voit obligée de les louer. Bien qu'on ne puisse pas parler de monopole en tant que tel, le marché est de plus en plus aux mains de structures à gros capitaux.

Troisièmement, certains groupes de la population souffrent de discriminations d'ordres divers. Il existe donc des inégalités horizontales entre ces groupes. Les groupes discriminés vont avoir moins de chance de trouver un logement, principalement en location. C'est par exemple le cas des personnes qui sortent de prison. La discrimination peut aussi apparaître pour les personnes qui viennent de la rue ou encore pour les consommateurs de stupéfiants, voire pour des questions d'origine ethnique ou d'identité liée au genre. Il existe donc une partie de la population qui n'a pas les mêmes chances face à l'accès au logement puisque d'autres personnes sont préférées par les propriétaires.

Quatrièmement, les plus pauvres souffrent d'inégalités verticales. Cela signifie qu'il existe une inégalité dans la distribution des revenus. En effet, comme constaté précédemment, le quartile le

plus pauvre de la population dépense 40% de ses dépenses totales dans leur logement pendant que le quartile le plus riche n'y dépense que 24% des siennes (Statbel 2021a), alors que ces derniers ont généralement des habitations beaucoup plus spacieuses et dans un meilleur environnement. Si les deux quartiles vivaient dans les mêmes habitations, l'écart des dépenses relatives en logement serait bien plus important. Les plus pauvres sont donc contraints de loger dans des plus petites habitations afin de garder de l'argent pour les autres dépenses.

Cinquièmement, le constat est qu'il existe des externalités négatives à ce que les personnes n'aient pas de logement. En effet, les études mentionnées plus haut, expliquent qu'il est plus coûteux pour la société de s'occuper des sans-abris quotidiennement que de les loger. De plus, le logement aide les personnes à se réinsérer dans la société, c'est-à-dire suivre des formations, trouver un emploi, se sentir socialement reconnu... Il existe donc des externalités positives à ce que tout le monde soit décemment logé.

## Chapitre 3 : Solutions de logement social

Ce chapitre présente les différentes alternatives de logement social, caractérisées par le fait que d'importantes subventions permettent leur construction et leur entretien. Ces logements sociaux sont destinés à répondre aux besoins des ménages dont le revenu n'est pas suffisant par rapport aux prix du marché pour pouvoir accéder à un logement adéquat sans aide financière (Milligan et al. 2004). Ils sont produits, suivant le contexte, par des acteurs privés à but lucratif limité, des acteurs à but non lucratif ou le secteur public. Les bénéficiaires sont souvent soumis à des normes strictes afin d'y avoir accès.

Après avoir décortiqué les principes sous-jacents et présenté les différentes solutions de logements sociaux, les buts des logements sociaux seront présentés, afin de voir par la suite, comment l'habitat léger répond ou non, ou partiellement, à ces objectifs.

Ce troisième chapitre présente les différentes institutions wallonnes qui produisent des logements sociaux et compare celles-ci avec les solutions étrangères. Les bénéficiaires visés par le logement social ainsi que les solutions mises en application diffèrent en fonction des pays. Le choix des pays comparés est basé sur l'approche de « démarchandisation » analysée par Esping-Andersen (Bambra 2006). De cette approche, les pays retenus pour la comparaison à la Wallonie sont les USA, les Pays-Bas et la Suède.

### 3.1 Démarchandisation du logement

Esping-Andersen a analysé le degré de présence de l'état social dans la vie des citoyens, en fonction de leur indépendance vis-à-vis du marché pour vivre leur vie. Il dit que: "The outstanding criterion for social rights must be the degree to which they permit people to make their living standards independent of pure market forces. It is in the sense that social rights diminish citizen's status as commodities" (Esping-Andersen 1990). Cela signifie, suivant cette conception, qu'au plus l'état social est présent, au plus l'individu pourra faire ses choix de vie en-dehors du marché.

Tableau 3 : Indice de démarchandisation calculé par Esping-Andersen 1998/9

Indices Pays	Pensions	Chômage	Santé	Indice total
<b>Nouvelle-Zélande</b>	6,5	2,5	2,5	11,5
<b>États-Unis</b>	7	7	0	14
<b>Royaume-Uni</b>	5,4	4,6	5,4	15,4
<b>Japon</b>	4,6	7,6	6,1	18,3
<b>Irlande</b>	9,8	6,6	5,7	22,1
<b>Italie</b>	10,7	6,2	10,7	27,6
<b>Allemagne</b>	7,6	9,2	10,9	27,7
<b>Pays-Bas</b>	10,5	9,1	8,4	28
<b>Autriche</b>	15,1	7,1	8,9	31,1
<b>France</b>	15,3	8,5	7,7	31,5
<b>Belgique</b>	14,3	10	7,6	31,9
<b>Suède</b>	13,9	10,4	10,4	34,7

(Bambra 2006)

Dans le tableau 3 ci-dessus, Esping-Andersen établit un indice de « decommodification », que l'on traduira par démarchandisation, selon les critères de pension, de chômage et de maladie, pour des pays de l'OCDE. Il conclut, par un indice qui combine ces 3 critères, quels sont les pays

où la vie des citoyens est la plus démarchandisée, c'est-à-dire où les choix des citoyens sont les moins liés au marché. Plus l'indice est haut, plus les choix des citoyens sont démarchandisés.

De cet indice, il différencie 3 types de régimes, qui peuvent être reliés à une certaine situation géographique/culturelle.

Tableau 4 : Typologie des régimes de protection sociale

Régimes	Régime libéral	Régime social-démocrate	Régime conservateur/corporatiste
Critères			
<b>Zone géographique/culturelle</b>	Régimes anglo-saxons	Régimes nordiques	Régimes continentaux
<b>Démarchandisation</b>	Faible	Élevée	Moyenne
<b>Allocations</b>	Faibles	Élevées	Moyennes
<b>Admissibilité</b>	Stricte	Universelle	En fonction des revenus
<b>Mix d'aide public-privé</b>	Beaucoup de privé, peu de public	Peu de privé, beaucoup de public	Intervention de l'état lorsque nécessaire
<b>Stratification sociale</b>	Dépend du marché	Faible	Reproduction des inégalités du marché du travail

(Guisset and Husson 2021)

Le régime libéral est caractéristique des pays suivants : Australie, Canada, Irlande, Japon, Nouvelle-Zélande, USA et Royaume-Uni ; le régime social-démocrate est caractéristique des pays suivants : Danemark, Finlande, Norvège et Suède ; le régime conservateur/corporatiste est caractéristique des pays suivants : Autriche, Belgique, France, Allemagne, Italie, Pays-Bas, Espagne et Suisse. Cependant, les pays cités ci-dessus ne sont pas exclusivement reliés à un type spécial de régime. En effet, certains d'entre eux peuvent être à la limite entre deux régimes

différents. Il faut donc être attentif à cette typologie de régimes sociaux. Quoi qu'il en soit, celle-ci se révèle pertinente pour le choix des pays comparés ci-dessous.

Les 3 pays comparés à la Wallonie font donc chacun partie d'un des 3 régimes d'état social établis par Esping-Andersen puisqu'ils diffèrent a priori en termes de protection sociale.

### 3.2 Logement social en Wallonie

Premièrement, la **société wallonne du logement** (SWL) est le principal acteur institutionnel de la politique du logement public en Wallonie. La SWL est une personne morale de droit public constituée sous la forme d'une société anonyme. Elle est soumise à la législation des organismes d'intérêt public et ses statuts sont approuvés par le gouvernement wallon. Ses activités visent à concrétiser le droit au logement décent reconnu à chaque citoyen par l'article 23 de la Constitution belge. La SWL coordonne, en collaboration directe avec les sociétés de logement, le développement et la gestion locative d'un parc de 101.000 logements publics mis à disposition par **64 sociétés de logements publics** réparties sur le territoire wallon. Son objectif est de fournir un logement décent à un prix raisonnable aux populations dans le besoin. Sa mission est de gérer le parc immobilier, de le rénover, de l'augmenter pour louer des logements et dans certains cas les vendre, et ce dans une perspective de développement durable. La SWL agit aussi comme banquière pour le logement public, en mettant à disposition des sociétés de logement public plusieurs types de financements pour la réalisation de leurs opérations immobilières. Ces aides sont octroyées à certaines conditions et dans la limite des budgets disponibles.

En Wallonie, 6,14% des ménages vivent dans un logement d'une des 64 sociétés de logement de service public. En 2018, 101.914 sont gérés par celles-ci (Anfrie 2019). En 2020, 30 300 candidatures pour un logement SLSP ont été recensées (IWEPS 2020a). Ce nombre doit probablement être revu à la hausse, étant donné que des personnes ne s'inscrivent pas sur les listes d'attentes puisqu'elles sont réputées pouvoir durer de 5 à 10 ans. Les logements publics sont principalement destinés aux personnes vulnérables. En effet, 81,14% des locataires d'un logement public wallon touchent un revenu de remplacement (pension, revenu d'intégration sociale, invalidité)

Annuellement, 161,9 millions d'euros sont budgétisés pour des travaux. « Le coût moyen d'un nouveau logement réceptionné en 2018 (frais compris – hors terrain et équipement) s'élève en construction neuve à 118 608€ et en acquisition réhabilitation/restructuration à 119 808€ (Anfrise 2019).

Un second acteur est les **agences immobilières sociales** (AIS). Ce sont des ASBL reconnues et subsidiées par la Région Wallonne. Leur but est de socialiser une partie du marché locatif. Les biens qu'elles louent appartiennent à des propriétaires privés et sont loués à des prix accessibles pour les ménages les plus vulnérables, soit en dessous du prix du marché, mais une contrepartie est offerte aux propriétaires et comprend : la garantie d'un loyer mensuel (pas de vide locatif), l'exonération du précompte immobilier et la gestion des contrats, des états des lieux d'entrée et de sortie ainsi que la gestion locative par l'AIS.

En 2018, la Wallonie compte 6 534 logements administrés par des AIS (IWEPS 2018). Ce système n'est guère financé grâce aux loyers, qui reviennent aux propriétaires, mais plutôt via des subsides régionaux qui couvrent les frais de personnel et de fonctionnement de l'organisation.

Une troisième solution qui commence à se développer est les « **Community Land Trusts** », définis comme « organisation sans but lucratif qui a pour mission d'acquérir et gérer des terrains en vue d'y créer des habitations financièrement accessibles pour des ménages ayant des difficultés d'accès à un logement ainsi, éventuellement, que des équipements d'intérêt collectif » (Community Land Trust Bruxelles 2021). Ce sont donc des organisations formées sous forme de communauté afin d'acquérir une terre et la gérer ensemble. Un des buts est que le terrain soit retiré du marché spéculatif. La caractéristique principale est que la valeur du terrain est détachée des bâtiments qui y sont construits. Étant donné que ce sont principalement des personnes fragiles sur le marché du logement, les pouvoirs publics interviennent parfois, grâce à des subsides, afin de financer l'achat d'une terre (Kraatz et al. 2015). La caractéristique essentielle est le prix perpétuellement accessible. En effet, les futurs acquéreurs peuvent recevoir une aide financière, à la condition qu'ils s'engagent à revendre leur maison à un prix abordable pour les suivants, ce qui engendre des biens immobiliers financièrement accessibles durablement, vente après vente.

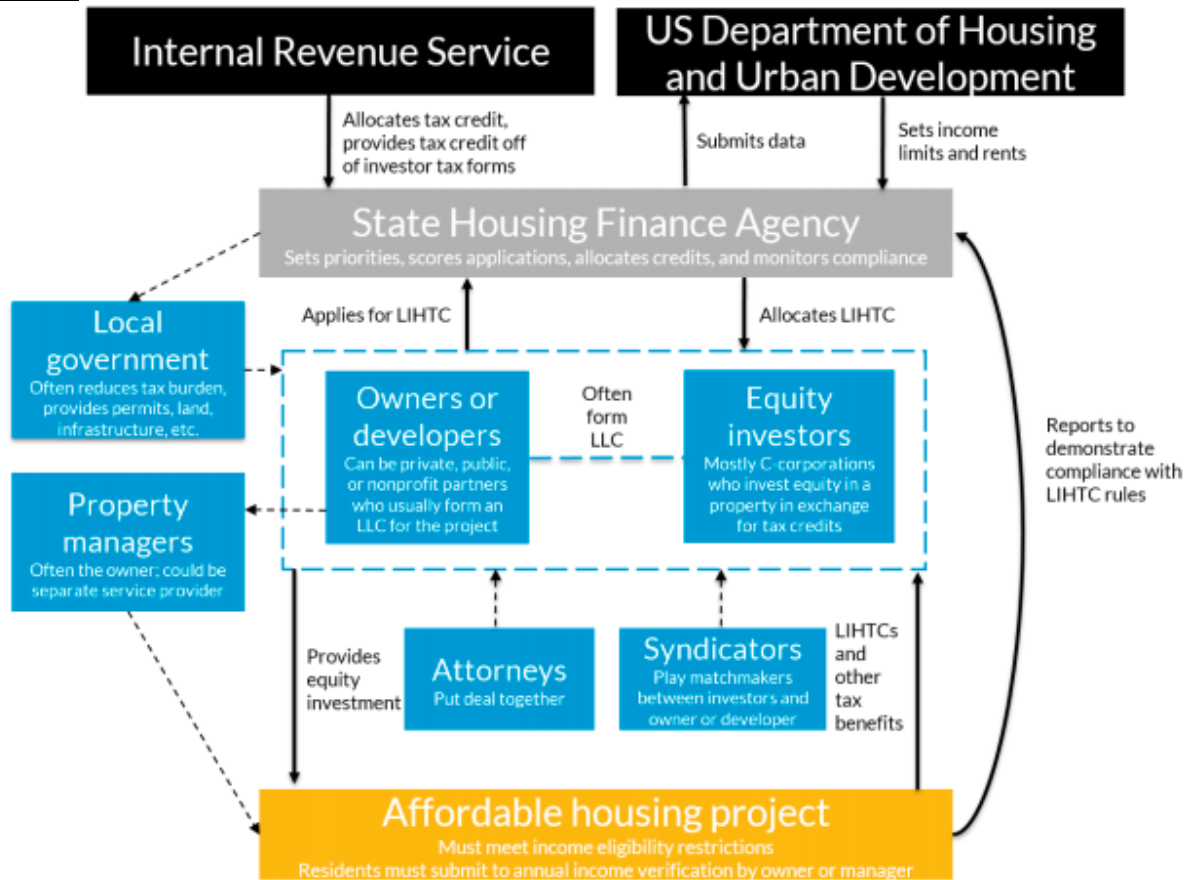
### 3.3 Logement social à l'étranger

Pour étudier quelles sont les solutions de logements sociaux à l'étranger, un pays a été choisi pour chaque type de régime présenté dans la typologie d'Esping-Andersen. De plus, des solutions qui sont basées sur des acteurs privés à but lucratif et des acteurs privés à but non lucratif ont été sélectionnées pour comparer avec la Belgique dont la production de logements sociaux est principalement gérée par le secteur public. Après avoir passé en revue quels étaient les pays qui proposaient ces deux types de solutions, les États-Unis (régime libéral) ont été choisis, car ils ont connu de gros problèmes de logement à la suite de la crise des subprimes de 2008. Ensuite, le choix s'est concentré sur les Pays-Bas (régime social-démocrate), car c'est le pays d'Europe qui fournit le plus de logements sociaux. En effet, environ 30% des logements y sont des logements sociaux (Pittini 2019). Enfin, le cas de la Suède (Régime conservateur-corporatiste), qui ne compte aucun logement social dans son parc immobilier, a été sélectionné. La comparaison de ces systèmes de production de logements sociaux s'est révélée très intéressante, notamment à propos des critères d'attribution.

#### 3.3.1 USA

Le système principal de production de logements sociaux caractéristique des USA, développé dans les années 90, est « **The low-income housing tax credit** » (LIHTC), qui est rapidement devenu le mécanisme principal ayant encouragé la production de logements sociaux pour les populations les plus précarisées (Wallace 1995). Par cet instrument, les pouvoirs publics subsidient la construction et la rénovation de logements sociaux rendus financièrement accessibles pour les populations les plus pauvres. Le LIHTC considère qu'un logement est accessible dès lors que le loyer, ainsi que les charges qui y sont liées, représentent moins de 30% du budget du ménage. Le **loyer** est donc **basé sur les revenus du ménage**. Depuis sa création dans les années 90 jusqu'en 2015, 2 millions de logements ont ainsi été mis à disposition de ces populations (Us Tax Policy Center 2020), mais le logement public ne compte, en 2018, que 1,1 million de logements, ce qui permet de ne loger que 2,1 millions de personnes (Dreier 2018), soit moins de 1% de la population américaine. Cela signifie que les logements changent de statut au fil du temps passant de publics à privés ou inversement. Ces logements sont financés par des particuliers qui reçoivent des exonérations d'impôts comme repris dans le schéma ci-dessous, qui ne sera pas analysé en détail.

Figure 1 : Fonctionnement de la création de logements sociaux via le « Low-income housing tax credit »



(Scally, Gold, and Dubois 2018)

D'autres pays ont mis en place le même système. C'est le cas de l'Australie qui a mis en place son nouveau National Rental Affordability Scheme. Dans le même schéma, l'Australie exonère les organisations de certaines taxes afin que celles-ci produisent des logements pour un loyer 20% moins cher par rapport au marché. Ces exonérations concernent des organisations privées, mais aussi des organisations communautaires (Yates 2013).

L'Allemagne dispose aussi du même style de fonctionnement que Droste et Knorr-Siedow (2014) décrivent comme un « virtual social housing system » par lequel des logements financièrement accessibles sont proposés par des particuliers à des prix moins chers que sur le marché. En échange, les propriétaires reçoivent des exonérations de taxes ou certaines garanties comme celles offertes par les agences immobilières sociales en Belgique, à savoir un loyer mensuel payé d'office et la non-vacance de leur bien (Droste and Knorr-Siedow 2014).

L'instrument politique repris par ces 3 pays afin d'améliorer l'équité en termes d'accès au logement est un instrument financier. Celui-ci est dirigé vers les producteurs de biens. En effet, les consommateurs ne bénéficient pas d'aides spéciales, mais ce sont les producteurs qui bénéficient d'avantages financiers via des crédits d'impôt, considérés comme des subsides aux producteurs.

Il est évident que les personnes bénéficiant de ces logements à prix abordables gagnent en termes de bien-être économique, étant donné qu'ils bénéficient d'un logement qui ne dépasse pas 30 % de leurs revenus (USA). Cela leur permet de dépenser plus dans d'autres domaines. Le système américain réduit donc les inégalités en termes de dépenses de logement entre les ménages. Cela se révèle intéressant, lorsqu'on sait que le wallon du quartile inférieur en termes de revenus consacre 40% de ses dépenses totales dans son logement.

Cependant, ce système est basé sur la production de biens immobiliers par des entreprises ayant un but lucratif (au moins en partie), ce qui pourrait aller de pair avec le fait que certaines d'entre elles cachent certaines informations aux locataires de leurs biens. Les populations les plus démunies financièrement sont aussi, souvent, celles qui sont les plus démunies socialement parlant. Dès lors, ceux-ci n'ont pas toujours les instruments pour faire face à cette information imparfaite. Pour contrer cette inefficacité, il serait opportun de compléter ce système par la création d'organisations semblables aux AIS. Cela signifie nommer des organisations hors marché qui ont comme mission le contrôle des habitations ainsi que l'aide aux bénéficiaires dans leurs démarches face à des entreprises potentiellement opportunistes. Ces organisations n'ayant pas d'intérêt à cacher des informations, le système utilisé dans ces pays serait plus efficace pour l'allocation de logements sociaux.

Par ailleurs, le nombre de logements considérés comme sociaux est encore bien trop faible puisque moins d'un pour cent de la population en bénéficie (Dreier 2018). Le système ne semble dès lors pas encore assez attractif pour que plus de particuliers produisent des logements à loyers modérés. Les instruments financiers utilisés ne sont donc pas assez suffisants pour garantir une production efficace de logements sociaux.

### 3.3.2 Pays-Bas

La loi sur le logement de 1902 aux Pays-Bas a établi que le logement était une responsabilité nationale partagée et que le logement devait croître quant à sa qualité, mais aussi sa quantité (Dolata 2008).

Les Pays-Bas sont le pays européen qui fournit le plus de logements sociaux, à savoir 30%. Pour rappel, en Belgique, les logements sociaux ne représentent que 6% des habitations (Pittini 2019). Par ailleurs, des pays comme la Belgique accueillent principalement les personnes les plus pauvres, tandis qu'aux Pays-Bas, c'est 41% de la population qui est éligible (Houard 2013).

Le système hollandais fonctionne via des associations qui fournissent des logements sociaux, les vendent et les louent. Les revenus générés sont ensuite réinvestis dans de nouveaux logements. Contrairement aux États-Unis où le loyer dépend du revenu des personnes, aux Pays-Bas, le **loyer est basé sur la qualité du logement**. Les bénéficiaires ont donc le choix de choisir entre un logement moins cher mais avec une qualité inférieure ou un loyer plus cher mais avec une meilleure qualité. Les préférences des bénéficiaires ont donc un impact important sur l'attribution de leur logement. Ce n'est pas parce que la qualité d'un logement est moins bonne que le bien-être global d'un individu se détériore forcément. En effet, « un comportement d'adaptation et de résignation peut se traduire par une augmentation de l'utilité alors même que la qualité de vie se détériore » (Clément 2009), que ce soit au niveau du logement ou non.

La qualité des logements est mesurée par un système à points attribués en fonction des **infrastructures** dont disposent les logements ainsi que la **taille** de ceux-ci. Comme la plupart des systèmes de production de logements sociaux, les logements sont attribués à des personnes qui n'arrivent pas à en trouver un sur le marché. Le loyer est souvent inférieur à celui du marché (Elsinga and Wassenberg 2014). Cependant, ce n'est pas toujours le cas étant donné que le loyer est fonction de la qualité du logement. Certains loyers de logements sociaux grimpent donc au-dessus des loyers du marché (O'Sullivan et al. 2003).

Bien qu'il manque encore des logements sociaux aux Pays-Bas, en regardant le nombre de personnes éligibles à un logement social, le système hollandais semble plutôt performant. Ce système peut donc être considéré comme efficace, dans le sens où il répond à une grande partie

de la demande de logements sociaux. Les personnes éligibles sont soumises à un choix qui les place en situation d'égalité, mais pas forcément d'équité puisque leurs moyens sont différents. En effet, certains préfèrent payer un loyer plus cher pour bénéficier de plus de confort tout en sachant que cela représente un coût d'opportunité pour la consommation d'autres biens et services. D'autres préfèrent une consommation accrue d'autres biens et services tout en logeant dans un logement plus modeste. Les préférences des individus sont donc prises en considération pour l'attribution d'un logement. Ce système permet donc de se rapprocher d'un équilibre Pareto optimal où les individus maximisent leurs préférences en termes de logement et de consommation d'autres biens.

L'inefficacité et l'inégalité dans le secteur du logement sont donc fortement réduites. En effet, au regard de l'offre, elle est assez grande pour qu'aucun acteur ne dispose d'un pouvoir de monopole lui permettant de fixer les prix. En ce qui concerne l'information imparfaite, celle-ci est fortement réduite grâce au système à points qui détermine la qualité d'un bâtiment et donc son prix, par le biais d'organisations à but non lucratif qui, a priori, ne cachent pas d'informations essentielles. Les personnes ont dès lors des coûts de transaction faibles au regard du logement qui leur a été attribué. Les coûts de transaction, rappelons-le sont des ressources supplémentaires que les parties prenantes vont devoir ajouter à l'achat/la location d'un bien/service pour gérer une information imparfaite. Ces coûts peuvent représenter du temps investi, de l'argent supplémentaire...

### 3.3.3 Suède

La Suède ne connaît pas de système de logement social et aucun logement n'y est considéré comme social (Pittini 2019). En effet, les **sociétés municipales de logement** fournissent des logements publics destinés à tous les citoyens, sans faire de différence entre ceux-ci. Ces 290 sociétés municipales sont des sociétés à but non lucratif qui appartiennent aux communes. Elles gèrent environ 850.000 logements, ce qui correspond à 20% du logement suédois. Les logements ne sont pas alloués en fonction d'un seuil de revenu ou autre mais en fonction du **temps passé sur liste d'attente**. Le **loyer** de ces sociétés de logement ne diffère pas de ceux du marché mais est fonction de **l'année de construction du bâtiment ou de la rénovation** éventuelle de celui-ci. Les personnes ayant un revenu modeste se dirigent donc vers des habitations moins récentes

afin de payer un plus faible loyer. Les Suédois ne sont donc pas égaux quant à l'accès à un logement.

Les autorités suédoises octroient tout de même certaines allocations aux populations les plus démunies, par exemple les personnes souffrant de handicap, de problèmes de drogue, de problèmes de santé mentale, mais aussi les familles monoparentales ou encore des personnes qui ont connu des défauts de paiement ou du chômage. Le gouvernement octroie donc des transferts in-kind à cette partie de la population, mais ne prévoit pas de production de logements sociaux.

La raison principale de l'absence d'un système de logement social en Suède est historique. Dans les années 80, la Suède a connu une surproduction de logements, ce qui a mené à la vacance de beaucoup d'entre eux. Il était dès lors assez simple de trouver un logement à bas loyer. En 1995, 80% des municipalités avaient un surplus de logements. À partir du début des années 90, il est observé une forte diminution de production de logements, passant de 58 400 en 1990 à 12 700 en 1995. 20 ans plus tard, en 2016, c'est l'inverse, 83% des municipalités disent être en manque de logements (Lind 2017). Le prix augmente donc et le logement devient de moins en moins abordable financièrement. La Suède a connu la plus grosse hausse du prix réel du logement comparé aux autres pays de l'OCDE. Ce problème de logement est principalement présent dans la capitale, Stockholm, où le nombre de personnes sur liste d'attente est passé de moins de 100.000 personnes en 2000 à plus de 500.000 personnes en 2015. De plus, ce délai d'attente pour obtenir un logement se situe entre 6 et 12 ans pour la majorité (OCDE 2017).

Bien que l'état suédois ne voyait pas l'intérêt d'un système de logement social dans les années 90, il commence à en étudier différents. Le gouvernement pense donc à mettre en place un système semblable aux USA par lequel, les municipalités vendraient des terrains moins chers à des producteurs de logements privés avec la condition de louer les logements moins cher que sur le marché, et ce pour des populations spécifiques (Lind 2017).

Le système suédois ne semble donc pas répondre aux exigences de l'économie du bien-être. Certes, certaines allocations de logement sont fournies aux personnes les plus démunies, mais le fait que les logements soient attribués sur liste d'attente par les municipalités ne permet pas d'octroyer les logements aux populations qui en ont le plus besoin. Un problème d'inégalité

financière face au logement est donc observé. Premièrement, parce que certaines personnes qui ont le plus besoin d'un logement restent sur liste d'attente pendant que d'autres, considérées moins prioritaires, y ont accès. Deuxièmement, parce que le loyer est fonction de l'année de construction ou de rénovation. Les loyers étant moins chers pour les constructions anciennes, les populations les plus démunies vont se diriger vers celles-ci alors qu'elles peuvent aussi révéler des coûts cachés, tels des coûts de chauffage supplémentaires liés à une mauvaise isolation, bien que le loyer de base soit moins cher. Ce système d'attribution de logements par les sociétés de logement municipales est donc générateur d'inégalités.

Bien que la Suède soit un pays caractérisé par une forte redistribution des ressources, ce n'est pas le cas en ce qui concerne le secteur du logement. Cependant, la récente crise du logement que le pays traverse depuis quelques années devrait pousser les autorités à se pencher sur le problème. Pour l'instant, il n'est donc pas intéressant de retenir le système suédois pour améliorer l'efficacité et l'égalité en termes de production de logements.

### 3.4 Comparaison des systèmes

Tableau 5 : Comparaison des systèmes de production de logements sociaux

Région	Wallonie	USA	Pays-Bas	Suède
Critères de comparaison				
<b>Pourcentage logements sociaux</b>	6,14%	<1% (Dreier 2018)	30%	0% mais allocations de logement
<b>producteurs</b>	Secteur public et organisations à but non lucratif	Organisations à but lucratif	Organisations à but non lucratif	Secteur public via organisations à but non lucratif
<b>Financement</b>	Subsides de la région, vente et location des logements	Crédits d'impôt aux producteurs	Subsides de l'état, vente et location des logements	Allocations aux populations vulnérables
<b>Critères du montant du loyer</b>	Valeur du logement et revenus	Revenu du ménage	Infrastructure et taille du logement	Année de construction ou rénovation
<b>Poids des dépenses publiques dans le logement</b>	11,7% (Service public wallon 2021)	1% (Peterson Foundation 2020)	1,5% (Dutch Ministry of finance 2019)	Pas de production étatique
<b>Conditions d'éligibilité</b>	Plafond de revenus* et ne pas être propriétaire	30% de la part du revenu destinée au logement	Plafond de 33.000€ net	En fonction de liste d'attente

\*42.400€ brut pour une personne isolée, 51.300€ brut pour un ménage composé de plusieurs personnes. Ces deux chiffres sont augmentés de 2.500€ par enfant à charge (Service wallon du logement)

En Wallonie, comme aux Pays-Bas, ce sont des organismes à but non lucratif qui produisent les logements sociaux et ne génèrent donc pas de bénéfices pour quelque société, contrairement aux USA où le fait de produire des logements constitue un certain bénéfice pour les acteurs

privés, via une diminution de taxes. Cependant, les 3 cas présentés sont subventionnés d'une manière ou d'une autre par les structures gouvernementales. Il est donc clair que chaque système de logement social repose sur une intervention du gouvernement.

La fonction du prix de loyer va se révéler intéressante pour la suite de ce mémoire. En effet, les 3 systèmes divergent sur la détermination du prix du logement. Le système qu'il semble intéressant de retenir pour l'analyse de la question de recherche est celui des Pays-Bas, puisque le loyer dépend des caractéristiques et de la taille du logement.

### 3.5 Buts des logements sociaux

Les logements sociaux ont 3 buts principaux : accès au logement pour tous, l'accessibilité financière ainsi qu'une qualité décente du logement et du voisinage (Van den Broeck, Haffner, and Winters 2016). Les solutions en place aujourd'hui ne permettent pas de remplir ces 3 buts.

Le premier objectif dans l'offre de logements sociaux est **l'accessibilité pour tous à un logement**. Pour ce faire, il est nécessaire d'offrir suffisamment de logements, ainsi qu'un accès équitable pour toutes les personnes éligibles à un logement social (avec des critères de priorités qui visent à réduire les inégalités sociales). Comme constaté précédemment, l'offre de logement n'est pas suffisante pour les populations les plus précarisées et celle-ci devrait continuer à se détériorer dans les années à venir si le système wallon reste le même.

Le second but du logement social est de fournir un **logement financièrement abordable**. Le logement en Wallonie est de moins en moins accessible financièrement pour le quartile de la population le plus pauvre, qui a augmenté relativement fort ses dépenses dans le logement. Les inégalités sont donc en train de se creuser au détriment des populations les plus précaires. Si le système d'offre de logements sociaux en Wallonie ne change pas, les inégalités devraient continuer à croître dans le futur avec en cause des logements de moins en moins abordables.

Le troisième but est de fournir un **logement de qualité décente dans un voisinage de qualité**. Celui-ci doit donc être en bon état et entretenu de façon régulière. De plus, il doit se situer dans un environnement sain, c'est-à-dire qu'il ne doit par exemple pas être isolé au milieu d'un parc industriel. Comme constaté, les populations les plus précarisées sont aussi souvent celles qui ont moins accès à l'information et qui ne connaissent pas les lois, notamment en termes de salubrité

des logements. Dès lors, ces populations peuvent être victimes de marchands de sommeil qui louent des biens indécents à des prix élevés. De plus, certaines personnes souffrant de discrimination à l'accès au logement, comme les personnes sortant de prison, peuvent être amenées à devoir louer un logement indécents suite à un manque d'opportunités.

## Chapitre 4 : État des lieux de l’habitat léger

Ce chapitre fait un état des lieux de l’habitat léger en Wallonie. Les différentes définitions de l’habitat léger de différents organes publics et privés sont présentées. Ensuite seront présentés les coûts des différents habitats légers.

### 4.1 Définition de l’habitat léger

Bien que les habitats légers existent sous différentes latitudes depuis la nuit des temps, devant l’augmentation de l’intérêt pour ce type de logement en Wallonie, s’est posée la question plus récente de la reconnaissance de l’habitat léger comme domicile d’un ménage. La première étape est sans doute de lui donner une définition précise car les perceptions des différents acteurs impliqués varient. Dans cette section, sont présentées les différentes définitions d’habitat léger qui émanent des pouvoirs publics ou d’associations.

La **ville d’Ottignies-Louvain-la-Neuve** définit l’habitat léger comme : « habitats aisément démontables, transportables et/ou réversibles, voire évolutifs, dont le tonnage au mètre cube est bien plus faible que le logement traditionnel » (Commune OLLN 2016). Un bon nombre de formes d’habitats sont comprises dans cette définition, à savoir, les roulottes, les caravanes, les yourtes, les chalets et constructions en bois, ainsi que certaines constructions en terre et paille.

Cette définition prend ses sources dans le projet du quartier de la Baraque, quartier d’habitat expérimental à Louvain-la-Neuve, qui a été formalisé en 1985, avec l’accord de l’Université Catholique de Louvain. Dans ce projet, beaucoup de modalités différentes de constructions ont été appliquées. Dès lors, les habitants ont pu échanger avec leurs voisins et ainsi améliorer les différentes techniques utilisées. On peut, par exemple, voir des habitations jumelant anciens bus aménagés avec des constructions en terre paille. On peut aussi y retrouver un octogone, des dômes... Toute personne qui s’y balade pourra y trouver beaucoup d’inspiration. Une réelle liberté a donc été accordée par l’UCL en termes d’aménagements, de matériaux et d’architecture en général. La condition principale à laquelle les matériaux doivent répondre est un faible impact environnemental.

Le quartier de la Baraque est donc un projet qui dure depuis plus de 35 ans et qui a développé différentes formes d'habitats légers qui semblent adéquats pour les habitants. Cela a poussé les autorités locales à donner une reconnaissance officielle à l'habitat léger. Avant, la commune n'acceptait que l'on installe d'habitat léger que dans les zones prévues à cet effet. Depuis le décret du gouvernement wallon du 2 mai 2019, dont il sera question plus bas, la commune a changé de politique et a, en 2020, octroyé un permis d'urbanisme à un habitat léger de type tiny house (maison en bois sur remorque), sur le terrain d'un habitat groupé, une première en Wallonie (Pilet 2021).

Le **Rassemblement Brabançon pour le Droit au Logement (RBDL)** est un réseau qui se bat pour la reconnaissance juridique de l'habitat léger sous toutes ses formes. Selon le réseau, une construction légère est toute construction qui possède une faible emprise au sol, qui est destinée à l'habitat de personnes et qui soit démontable sans trop de difficultés (Réseau Brabançon pour le Droit au Logement 2019). Tout comme le règlement communal d'urbanisme de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve (OLLN), le réseau reconnaît toutes formes d'habitations aux formes et matériaux différents. La différence de définition entre ces deux entités est la zone occupée par l'habitat léger. En effet, la ville d'OLLN a décidé de réserver certaines zones à l'habitat léger. Cependant, comme expliqué ci-dessus, cela commence à changer. Le RBDL défend l'installation d'habitats légers dans toutes les zones (Réseau Brabançon pour le Droit au Logement 2019). La différence principale de définition entre la ville d'OLLN et le RBDL se situe donc dans les zones concernées pour l'habitat léger.

En Wallonie, l'habitat léger vient d'être reconnu par le **décret du 2 mai 2019** (voté à l'unanimité par le parlement wallon) modifiant l'intitulé du Code wallon du Logement et de l'habitat durable du 29 octobre 1998. Dans ce nouveau code, les termes de « logement et d'habitat léger » ont été modifiés pour devenir le Code wallon de l'habitation durable. Dans celui-ci, des critères ont été retenus pour définir ce qu'est l'habitation légère. Selon l'article 1er, 40°, l'habitation légère n'a pas la même définition que celle du logement (=bâtiment) qui stipule que le logement est « le bâtiment ou la partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages » (art. 1, 3° CWHD). En effet, l'habitat léger, pour être considéré comme tel, doit satisfaire à minimum 3 des caractéristiques suivantes : «démontable, déplaçable, d'un volume

réduit, d'un faible poids, ayant une emprise au sol limitée, auto-construite, sans étage, sans fondations, qui n'est pas raccordée aux impétrants" (art. 1 40° CWHD).

Par ailleurs, ce décret ne reconnaît que partiellement l'habitat léger d'un point de vue légal, car celui-ci doit aussi répondre au code du développement territorial qui n'a pas encore été adapté.

La grande avancée de cette reconnaissance juridique est la reconnaissance de l'habitat léger comme un mode d'habitation au même titre que les habitations traditionnelles. Un aspect financier important est donc lié à la reconnaissance juridique de l'habitat léger.

Celle-ci permet aux personnes ayant un projet d'habitat léger d'avoir un cadre dans lequel ils peuvent développer leur projet. Sans cela, il existait une crainte de se trouver en dehors des cadres légaux et dès lors, risquer de se faire déloger. Répondre à la crise du logement, c'est, en partie, offrir une stabilité et une sécurité de logement aux habitants.

Par ailleurs, un bon nombre d'aspects administratifs et financiers de la vie courante sont liés à une reconnaissance juridique. De fait, les habitants vont pouvoir élire domicile dans leur habitation légère et ainsi bénéficier de primes et d'aides, au même titre que les logements classiques, à savoir : un prêt hypothécaire, des primes à la rénovation... De plus, cela va permettre aux gens de contracter diverses assurances qui permettent également une sécurité de logement (contre le feu, le vol...).

## 4.2 Identification des habitants et poids de l'habitat léger en Wallonie

En Région Wallonne, le nombre de personnes vivant dans un habitat léger est estimé à 26.000 personnes, ce qui correspond à 0,7% de la population wallonne. Il faut différencier 3 types d'habitants du léger :

- Les **habitants permanents** (environ 13.000 personnes recensées),
- Les **gens du voyage** (environ 10.000 personnes) auxquels il ne sera pas fait référence dans le cadre de ce mémoire.
- Les **habitants alternatifs** (3.000 personnes).

Il est difficile de caractériser les habitants du léger. En effet, ils viennent de tous horizons, avec des situations socio-économiques hétérogènes. Deux catégories peuvent être distinguées. D'une part ceux qui ont subi un choc économique, par exemple, une perte d'emploi ou un divorce. Ces

personnes peuvent être considérées comme étant contraintes d'habiter dans le léger pour des raisons principalement économiques.

D'autre part, ceux qui désirent vivre de manière volontaire et adoptent un mode de vie qualifié de simplicité volontaire dans lequel ils décident de réduire leur consommation parce qu'ils veulent avoir un impact écologique minime. Il existe donc une multitude de raisons pour lesquelles opter pour une habitation légère. De ce constat, il existe trois pôles d'habitats pour du léger : l'habitat permanent dans des zones de loisir, l'habitation alternative et l'habitat mobile.

L'habitat permanent est l'habitat des personnes résidant sur du long terme dans des lieux normalement destinés au tourisme. Ce sont, par exemple, les personnes qui vivent à l'année dans des campings. C'est une solution qui peut être utile de manière transitoire pour rebondir d'un choc économique, mais qui peut aussi s'inscrire dans le long terme. Ceux qui y habitent sont soit des personnes souffrant de précarité aigüe, soit des personnes ayant trouvé refuge à un moment difficile de leur vie et qui ont décidé de s'y installer durablement. Aussi, il faut ajouter les personnes qui décident de vivre avec moins de ressources dans un meilleur cadre de vie. Ces logements sont, pour la plupart, des caravanes destinées à la base au tourisme en camping (Daniel et al. 2020). Par ailleurs, ces habitations sont par définition éloignées des centres urbains ou même villageois et sont peu desservies par les transports en commun. En outre, les coûts indirects de ce type de logements (eau, électricité, transport...) sont parfois exorbitants par rapport à la consommation réelle.

Les habitats alternatifs se veulent être une alternative aux logements conventionnels. Ils sont construits avec peu de matériaux dans une optique de simplicité volontaire. Ce type d'habitat est souvent associé à des yourtes, des tiny houses, dômes... Les habitations alternatives ont des formes beaucoup plus variées que dans les zones d'habitats permanents dont les habitats principaux sont des caravanes.

Enfin, l'habitat mobile correspond aux habitats de types mobil homes ou caravanes utilisés par les gens du voyage. Ce type d'habitat est de plus en plus privilégié par des travailleurs saisonniers qui déménagent plusieurs fois par an.

### 4.3 Formes d'habitats légers et leurs coûts d'acquisition

Les caravanes d'abord peuvent prendre des formes différentes. Elles peuvent être soit fixes, comme celles que l'on peut louer dans des campings, soit mobiles, comme celles que l'on transporte en vacances. Celles-ci représentent la majorité des habitations légères. Leur prix varie pour atteindre jusqu'à 50.000€ voire plus lorsqu'il s'agit de caravanes fixes. Cependant, il est courant de voir des prix aux alentours de 10.000€ lorsque celles-ci sont vendues en seconde main.

Une tiny house est un habitat qui se construit sur une remorque et qui est donc déplaçable. Elle se construit sur une surface comprise entre 20 et 40m<sup>2</sup>, avec une ossature bois. Son coût est compris entre 10.000€ et 50.000€ et peut accueillir jusqu'à 4 personnes.

Une yourte est un habitat originaire des grandes steppes d'Asie. Elles ont été adaptées aux conditions climatiques occidentales où la météo y est plus humide que dans les steppes. Son prix est compris entre 10.000€ et 100.000€. Le prix du mètre carré est divisé par deux par rapport à une maison conventionnelle. La taille varie plus qu'une tiny house et peut atteindre 60m<sup>2</sup>.

Ces types de logements représentent des alternatives beaucoup moins coûteuses que l'habitat traditionnel. En effet, il est possible de vivre dans des espaces très restreints, avec un coût minimal même si cela implique de renoncer à certains aspects du confort (espace, type de salle de bain ou de cuisine...). Une rencontre avec des étudiants d'une université belge qui ont décidé de lancer un projet d'habitat léger a pu illustrer qu'il est possible de vivre en habitat léger pour un très faible coût. Ayant un budget peu élevé, ils ont su s'adapter et trouver des logements peu coûteux, grâce à des achats de seconde main. Deux d'entre eux ont acheté une caravane d'occasion dont le prix était inférieur à 1.000€. Une autre a choisi de rénover une roulotte pour un total de 3.500€. Quant au dernier, il loge dans une yourte, dont le coût est estimé à moins de 1.500€ (autoconstruction). Cela démontre qu'il n'est pas toujours nécessaire d'avoir un gros budget pour pouvoir se loger, bien que le confort soit plus restreint.

L'obstacle le plus important pour installer un habitat léger est l'accès et le coût du terrain. En effet, le coût de l'habitation légère, comme expliqué ci-dessus peut être très raisonnable alors que le prix du terrain ne cesse de croître. La superficie ainsi que le prix au mètre carré varient

fortement en fonction de la zone géographique. Pour les zones les plus urbanisées, la surface moyenne d'un terrain est de 344m<sup>2</sup> (à Bruxelles). Dans les zones rurales et reculées, la surface moyenne d'un terrain est de 2.100m<sup>2</sup> (Baromètre des notaires 2017). Cependant, le prix au mètre carré n'est pas du tout le même. Les chiffres de l'IWEPS datant de 2014<sup>1</sup> estiment que le prix moyen, en Wallonie, est de 50,66€/m<sup>2</sup>. Certaines communes dépassent les 200€/m<sup>2</sup>, ce qui est par exemple le cas de Waterloo où le prix des terrains atteint 246,24€/m<sup>2</sup>. À l'opposé, dans les zones rurales éloignées des villes, le prix des terrains peut être inférieur à 20€/m<sup>2</sup>, ce qui est notamment le cas de Vresse-sur-Semois où le prix moyen est de 17,29€/m<sup>2</sup> (IWEPS 2020b). Le choix est donc soit d'acheter un petit terrain à un prix élevé au mètre carré, en zone urbaine, soit d'acheter un plus grand terrain à un prix moindre au mètre carré, en zone rurale. En 2021, la location de terrain pour y poser un habitat léger n'est pas habituelle. Par contre, il peut exister des conventions entre particuliers.

De leur petite taille, les habitats légers peuvent se rassembler sur un terrain commun en copropriété. De ce fait, ils vont pouvoir accéder à des terrains de taille semblable à ceux des zones urbaines, à un coût bien inférieur, et ce en zone rurale. Ils ne doivent donc pas acheter une surface trop grande pour leurs besoins, car ils nécessitent des petites surfaces. Le prix du terrain reste donc un obstacle majeur pour l'accès à une habitation légère, mais des solutions existent, comme l'achat d'un terrain en copropriété.

Bien entendu, l'accès à la propriété d'un logement et d'un terrain n'est pas une priorité pour tous. Certains ne désirent pas acheter selon leur choix de vie. C'est le cas lorsque ces personnes ne désirent pas s'occuper de leur logement (le réparer, le rénover...) et en être le responsable principal ou changent trop souvent de localisation que pour rester à un endroit fixe. D'autres n'ont tout simplement pas les moyens d'apporter le capital de départ nécessaire pour l'achat d'une habitation et d'un terrain. La location d'une habitation légère peut donc se révéler être une solution de logement économique. En effet, comme il sera analysé plus tard dans le cas d' « infirmiers de rue », il est possible de louer des habitats légers pour des loyers de l'ordre de

---

<sup>1</sup> La raison pour laquelle l'IWEPS ne fournit plus de données après 2014 est que « dans de très nombreux cas, les terrains à bâtir effectivement vendus ne sont pas classés comme terrains à bâtir, mais placés dans une catégorie résiduelle générale avec d'autres parcelles non bâties qui n'ont pas la même finalité » (Isabelle Reginster : Direction recherche et évaluation à l'IWEPS). Les chiffres présentés, de 2014, varient donc très probablement par rapport à ceux de 2021.

200€, voire beaucoup moins comme il sera présenté dans les cas américains. C'est donc l'occasion, pour les locataires, soit de faire des économies sur leurs loyers et économiser pour l'achat futur d'un logement, soit de dépenser plus dans d'autres domaines. Que ce soit l'appropriation ou la location d'une habitation légère, il est clair que cela représente une opportunité économique lorsque les moyens financiers sont limités.

#### 4.4 Interventions des politiques publiques

Le décret du 2 mai 2019 a permis de reconnaître de nombreux types d'habitats légers, dans le sens où une habitation légère ne doit répondre qu'à 3 des conditions suivantes pour être reconnue : démontable, déplaçable, d'un volume réduit, d'un faible poids, ayant une emprise au sol limitée, autoconstruite, sans étage, sans fondations, qui n'est pas raccordée aux impétrants. Ce qui est observé en général est qu'au moins 3 de ces conditions sont respectées pour chaque type d'habitat léger. Par exemple, une caravane respecte les conditions de : déplaçable, de volume réduit, de poids faible, ayant une emprise au sol limitée, sans étage, sans fondations et qui n'est pas raccordée aux impétrants. Les caravanes respectent donc 7 des 9 conditions. D'autres types d'habitations légères telles les yourtes peuvent respecter l'ensemble de ces conditions. Il est donc clair que la Région Wallonne reconnaît l'ensemble des habitations légères connues.

Certaines communes sont plus ouvertes à accepter des projets d'habitat léger comme Ottignies-Louvain-la-Neuve. En effet, c'est la première, en Wallonie, à octroyer un permis d'urbanisme à une tiny house. Cependant, d'autres restent encore réticentes à reconnaître des habitations légères sur leur territoire, mais cela devrait changer avec le nouveau décret entré en vigueur. À l'heure actuelle, plusieurs communes commencent à élaborer leur politique concernant l'habitat léger comme c'est le cas de la commune de Floreffe qui a, en novembre 2020, défini sa politique. Dès lors, celle-ci reconnaît l'habitat léger à certaines conditions. Premièrement, les habitats légers doivent correspondre à la politique d'aménagement du territoire. Deuxièmement, les projets doivent être portés par des propriétaires qui désirent s'implanter durablement dans la commune. Troisièmement, les habitats ne peuvent pas être destinés à des locations. Cela est dû au manque de critères régionaux de salubrité. Une fois ce manque comblé, les habitats pourront être loués à condition de répondre aux critères. Enfin, le Collège communal considère que l'habitat léger semble plus cohérent sous des formes collectives pour mutualiser des équipements et pour

répondre à la densité de population souhaitée sur la commune (Collège communal de Floreffe 2020). On voit donc de plus en plus d'opportunités pour s'installer en habitat léger dans les communes wallonnes.

#### 4.5 Conditions d'installation d'une habitation légère

Bien que l'habitat léger soit reconnu dans le code wallon, celui-ci doit répondre à un **ensemble de normes**, notamment en ce qui concerne l'aménagement du territoire, comme mentionné pour le cas de la commune de Floreffe, ainsi que des normes énergétiques... La reconnaissance juridique récente de l'habitat léger ne permet pas encore une législation complète. C'est donc un état des lieux provisoire pour l'installation d'une habitation légère qui est présenté. La synthèse des éléments repris ci-dessous est tirée de l'analyse de l'habitat léger effectuée par Ceder (2020) pour l'Union des villes et communes de Wallonie.

De même qu'une construction conventionnelle, les habitats légers doivent **obtenir un permis d'urbanisme** auprès de la commune. Pour l'obtenir, recourir à un architecte ne sera pas nécessaire si les habitations n'ont pas d'étage, ont une superficie inférieure à 40m<sup>2</sup> et ont une hauteur de 3,5 mètres maximum.

Étant donné que le code wallon du développement territorial n'aborde pas encore le sujet, les habitations légères doivent se trouver dans des **zones d'habitat et des zones d'habitat à caractère rural**, à même titre que les autres logements. Cependant, il existe certaines exceptions. Premièrement, une habitation légère peut être placée sur un **terrain agricole** à condition que les revenus agricoles liés à la terre représentent une partie du revenu de la personne domiciliée sur le terrain. Deuxièmement, la **zone de service public et d'équipement communautaire** peut convenir lorsque l'habitation est d'utilité publique, par exemple pour des logements sociaux.

Bien qu'il soit possible d'installer des habitats légers sur ces zones, il faut néanmoins répondre à des contraintes comme le guide d'urbanisme, les prescriptions de lotissement, les zones inondables... Il est donc nécessaire qu'une **étude de fait et de droit** soit réalisée au préalable. Aussi, ces habitations doivent se trouver à proximité d'une voirie.

Pour le moment, **aucune norme de salubrité** n'est définie pour ce type d'habitation, mais le gouvernement devrait combler ce manque, suite au décret du 2 mai 2019. En effet, des arrêtés d'application sont en cours de discussion. Cependant, si l'habitation est considérée comme trouble à l'ordre public, le bourgmestre peut mettre fin à l'installation de l'habitation. C'est notamment le cas pour des risques d'incendie liés au système de chauffage, l'absence d'évacuation des eaux usées...

Enfin, il est tout à fait possible de se **domicilier** dans un habitat léger. Pour se domicilier dans un logement, l'habitant doit prouver que c'est sa résidence principale. Que l'habitation respecte les normes d'urbanisme ou d'aménagement du territoire n'est pas un critère pour pouvoir se domicilier. En effet, la domiciliation, par la détermination de la résidence principale, est une situation de fait. Une personne peut donc se domicilier dans le logement qu'il souhaite à condition qu'il prouve que c'est sa résidence principale. Cependant, cette domiciliation ne peut être que provisoire si les règles ne sont pas respectées. Des mesures peuvent être prises par les autorités communales afin de mettre fin à des situations irrégulières.

## Chapitre 5 : Étude de cas d'habitats sociaux légers

Avant d'analyser en quoi l'habitat léger répond ou non aux problèmes de marché pour le secteur du logement, il convient de présenter des expériences qui ont déjà réussi à loger/reloger des personnes précarisées en habitat léger. Ce chapitre propose donc 4 expériences pour lesquelles des habitations légères ont été proposées aux populations précarisées et particulièrement pour les personnes sans-abris. Premièrement, l'expérience belge d'« infirmiers de rue » est présentée sur base d'un interview de Koen Van den Broeck qui travaille pour l'organisation. Deuxièmement, le plan HP (habitat permanent) du gouvernement wallon sera présenté. Troisièmement, des expériences venant des États-Unis seront présentées, à savoir l'East Union Homeless Village à Seattle et le Dignity Village à Portland.

### 5.1 Infirmiers de rue

Infirmiers de rue est une organisation sociale qui a pour but d'éradiquer le sans-abrisme à Bruxelles où il est estimé que 750 personnes dorment dans la rue quotidiennement. Les causes du sans-abrisme peuvent être économiques, liées à la santé, à la migration... En 2018, ils lancent un projet de construction d'habitats légers destinés à ce public. Le concept est d'acheter des modules légers et de les placer sur des friches appartenant à des particuliers et en attente de construction. La location de ces friches est gratuite. L'idée est donc d'avoir des modules déplaçables de friche en friche. Cette solution permet de rentabiliser les friches non utilisées et de trouver des solutions rapides pour reloger les personnes à la rue. En effet, la construction d'un module ne dure qu'un mois, ce qui est beaucoup plus rapide que la construction de tout autre bâtiment. Les modules coûtent entre 25.000€ et 50.000€. L'organisation finance ces achats par un loyer de 200€ payé par les bénéficiaires et des subsides. Actuellement, ils ne disposent que de deux modules et les ont loués à seulement 2 personnes.

Le but de proposer un petit logement est notamment d'aider à reprendre l'habitude de gérer un logement durablement. Sortir quelqu'un du sans-abrisme est compliqué et demande du temps. Monsieur Van den Broeck explique que ces personnes sont désocialisées et ont perdu confiance en la société. On ne peut pas leur proposer directement un logement. Il faut d'abord une première approche où les bénévoles aident les sans-abris à retrouver une hygiène de vie, qui est très

importante pour l'estime de soi et pour les contacts sociaux. Ensuite, un projet de vie est construit et un habitat peut enfin leur être proposé.

Offrir un logement stable à ces populations est nécessaire pour éviter la chute sociale. De plus, il est beaucoup moins cher pour la société de fournir un logement aux publics précarisés. En effet, comme relaté plus haut, une étude américaine estime que la dépendance publique de ces personnes non logées coûte 28.000\$ par an, suite aux coûts d'assistants sociaux, de police, de logement d'urgence... Une personne relogée ne coûte plus que 6.000\$ (Wyatt 2014). Bien que ces chiffres ne soient pas exactement transposables à la réalité belge, cela donne une idée de la diminution des coûts publics grâce au relogement de ces publics. En effet, Koen Van den Broeck rappelle qu'une personne à la rue ne fait que coûter alors qu'une personne logée « rapporte de l'argent ». Le relogement des personnes à la rue représente donc une externalité positive pour l'ensemble de la société.

Actuellement, l'organisation « infirmiers de rue » n'a pu loger que 2 personnes dans ses modules. Le premier y a vécu 2 ans et s'est très bien plu. Le deuxième n'est pas resté longtemps pour cause de problèmes de gestion et de confort. Les raisons de réussite pour le premier sont les suivantes : le bénéficiaire a bénéficié d'une autonomie tout en payant un loyer modeste de 200€ qui l'a aidé à se responsabiliser face au logement ; il avait un jardin et pas de voisins ; le module est assez confortable. Le faible nombre d'expériences ne prouve pas que ce soit une solution pour l'ensemble des personnes à la rue, mais cela démontre qu'il est possible d'en loger une partie.

La vision de l'organisation est d'augmenter leur nombre de modules. En 2021, ils devraient passer à 6 modules. Actuellement, monsieur Van den Broeck trouve que cela n'avance pas assez vite du fait de trop nombreuses barrières : disponibilités de friches, règles d'urbanisme, financements... Bien qu'il existe encore des freins, ce projet amène un réel optimisme pour le relogement des sans-abris et est poussé par les autorités de la ville et de la région bruxelloise, qui ont d'ailleurs financé l'un des deux modules.

L'habitat léger correspond mieux aux attentes de certains sans-abris puisque certains ont l'envie d'avoir un logement individuel. Une étude sur l'expérience Housing First au Portugal le

démontre par le fait que 32% des participants n'avaient jamais utilisé les structures d'abris de nuit, car ils ne souhaitent pas partager leur logement afin de ne pas devoir respecter des règles et des horaires trop stricts, ne pas subir le manque d'intimité... (Laval 2019)

## 5.2 Habitat permanent en Wallonie

En Wallonie, le nombre de personnes vivant en habitat permanent est estimé à 13.000. Les personnes, qui n'y vivent pas par choix, vivent souvent une insécurité physique mais aussi juridique (Bernard 2009). Ces derniers peuvent en effet subir des dol de la part des propriétaires des campings. Un dol est « une manœuvre volontaire et déloyale incitant une personne à accepter un contrat à des conditions qui lui sont déloyales » (Daniel et al. 2020). Un exemple de dol dans les campings permanents est le fait qu'il n'existe qu'un seul compteur électrique pour l'ensemble du camping. Dès lors, le propriétaire peut faire payer plus que ce que le locataire ne consomme, sans que ce dernier ne puisse observer cette information (Bernard 2009).

En 2003, le gouvernement wallon a décidé de se pencher sur la problématique de l'habitat permanent et a adopté un plan HP (habitat permanent). Comme expliqué précédemment, les personnes qui vivent dans les campings permanents le font soit de manière volontaire, soit de manière contrainte pour cause de précarité. L'objectif du plan HP est de reloger, dans des logements plus décents, les personnes qui sont contraintes d'y vivre, par le biais d'aides sociales, qu'elles soient financières ou via des assistants sociaux. Pour les personnes qui y vivent volontairement, le plan prévoit de les reloger dans des « zones d'habitat vert », zones dorénavant présentes dans le code du développement territorial wallon et dont le but est de proposer d'autres solutions de logement que dans les zones de loisirs. Pour ce faire, le plan HP a fait un appel à projets pour les sociétés privées afin de créer du logement original et économique à destination du public de l'habitat permanent, pour un montant inférieur à 100.000€ pour les équipements, hors frais de terrain (Dawance 2015). Aujourd'hui, 17 zones de loisirs, en pratique de l'habitat permanent, sont converties en zones d'habitat vert. L'objectif principal est de protéger les habitants de ces zones (Wallonie 2020), tout en leur laissant la possibilité de loger dans des structures alternatives (Dawance 2015).

Dans le troisième rapport d'évaluation du plan d'action pluriannuel relatif à l'habitat permanent dans les zones d'habitat touristique (Daniel et al. 2020), il apparaît que certaines personnes

relogées dans des logements traditionnels y sont dorénavant bien mieux. D'autres préfèrent vivre à nouveau dans un habitat permanent. Ce rapport relève donc que l'habitat léger peut être une solution pour certains, mais peut être vécu comme une situation d'extrême pauvreté pour d'autres.

### 5.3 East Union Homeless Village et Dignity village

En 2015, plus de 45 sans-abris sont décédés dans les rues de Seattle. De ce fait, le maire déclara l'état d'urgence et débloqua 5,3 millions de dollars, dont 2,6 alloués directement à des logements pour sans-abris (Cohen 2015). Grâce à ces fonds, Seattle ouvrit, en 2016, son premier village de tiny houses pour sans-abris et 15 logements furent construits conjointement avec le Seattle's Low Income Housing Institute et Nicksville. Les logements sont individuels, mais il existe des communs dont la cuisine et les sanitaires. Le loyer n'est que de 90\$ par mois, ce qui sert à couvrir les charges. Cette expérience a montré que cette solution était durable, socialement parlant (Ford et Gomez-Lanier 2017).

Le Dignity Village se situe à Portland et a été fondé en 2000. L'étude de ce cas est basée sur une visite de Anne Wyatt (2014). Ce village a été mis en place pour combattre le sans-abrisme dans une ville où plus de 2.300 personnes n'ont pas de logement. Il compte une cinquantaine d'habitations d'environ 20m<sup>2</sup> qui ne loge que 1% des personnes sans domicile de Portland. La création du village part d'une initiative de citoyens qui demandent à être logés plus décemment que dans des dortoirs. L'expérimentation de ce village de tiny houses a donc été mise en application pour voir s'il était possible d'y loger une partie de la population et ainsi reproduire l'expérience à une plus grande échelle. Le principe est le même que pour l'East Union Homeless Village de Seattle, c'est-à-dire que les logements sont individuels, mais avec des cuisines et des sanitaires en communs. Il ressort de cette expérience que certaines personnes vivent mal la proximité du quotidien. En effet, parmi les personnes logées, certaines ont un passé criminel. Il existe donc, par exemple, des vols de vélos, d'outils... Bien que cette expérience ne soit pas une solution pour certains sans-abris, cela a transformé la vie d'autres.

Pour rentrer dans ce village, il faut remplir certaines conditions. Premièrement, chaque résident doit d'abord faire une période d'essai d'un mois. Deuxièmement, chacun doit travailler 10 heures par semaine pour la communauté. Troisièmement, les résidents doivent suivre certaines règles,

comme la non-violence, l'absence d'alcool et de drogues au sein du village... Pour cette dernière règle, cela peut être problématique étant donné que beaucoup ne la respecteront pas.

Les principaux avantages fournis par ce village sont les suivants. Premièrement, le village offre des logements sûrs et permanents, contrairement aux résidences pour sans-abris. Deuxièmement, les logements permettent de vivre et de travailler sans crainte de devoir déménager du jour au lendemain et de devoir changer de dortoir ou de lit tous les jours. Troisièmement, cela permet aux personnes de réapprendre à gérer leur logement, l'aménager, l'entretenir... Quatrièmement, ils peuvent vivre avec des animaux et peuvent être en couple, ce qui diffère aussi par rapport aux autres logements proposés aux sans-abris. Enfin, les bénéficiaires deviennent responsables du paiement de leur loyer, qui correspond à 50\$/mois (Wyatt 2014).

## Chapitre 6 : Analyse de la question de recherche

La question de recherche de ce mémoire est de savoir si l’habitat léger peut constituer une solution au problème d’accès de logement pour les publics précarisés de Wallonie. L’hypothèse, à ce stade, est que l’habitat léger peut répondre à ce problème, à condition de remplir certaines conditions. Ce chapitre a donc pour but d’étudier comment l’habitat léger répond à ce problème de logement au regard des problèmes de marché soulevés dans le chapitre théorique. Premièrement, la base empirique sera présentée. Deuxièmement, il sera analysé comment l’habitat léger répond à ces problèmes du marché du logement. Troisièmement, il sera analysé en quoi celui-ci ne répond pas aux problèmes soulevés. Enfin, les différents échecs de marché seront analysés pour déterminer si l’habitat léger répond positivement à ces échecs ou non.

### 6.1 Présentation de la base empirique

La base empirique est constituée de personnes relais, de personnes bénéficiant de logements sociaux traditionnels et de personnes vivant actuellement en habitat léger. L’ensemble des questionnaires et guides d’entretien auxquels il sera fait référence se trouve en annexe.

Premièrement, des personnes relais ont été interrogées. Ces personnes accompagnent les publics les plus précarisés au niveau du logement, à savoir les sans-abris et les sortants de prison qui ont énormément de mal à retrouver un logement. De plus, des AIS et des sociétés de logement public ont été interrogées à propos de l’habitat léger pour voir si elles sont prêtes à en proposer à leur public. L’Union wallonne des AIS a fourni une réponse, mais pas les sociétés publiques de logement, malgré plusieurs tentatives de contact. Les personnes interrogées sont donc :

- Alain Grosjean, Philippe Landenne et Jean-François Kesteman qui s’occupent de reloger les sortants de prison
- Koen Van den Broeck des “infirmiers de rue” qui s’occupe du projet d’habiter léger pour reloger les sans-abris
- Véronique De Mesmaeker, coordinatrice de l’Union wallonne des Agences Immobilières Sociales

Deuxièmement, des personnes précarisées habitant dans des habitats légers ont été interrogées, ainsi que des personnes précarisées aspirant à y vivre, mais n'ayant pas encore franchi le pas. Pour ce faire, un questionnaire a été proposé sur un groupe Facebook dont les membres habitent ou sont intéressées par habiter en habitat léger. Seules les personnes isolées ayant un revenu inférieur à 1.500€ ont été sélectionnées, afin de répondre au mieux à la question de recherche.

Par ailleurs, l'objectif était d'interroger des personnes habitant dans un camping permanent, mais l'accueil ne fut pas bon et l'expérience n'a pas été retenue.

Les personnes interrogées sont les suivantes :

- 3 habitantes du quartier de la Baraque à Louvain-la-Neuve. Ces 3 personnes ont été choisies, car elles vivent ou ont vécu avec plusieurs enfants en habitat léger, ce qui paraissait être une contrainte importante à l'habitat léger.
- 5 personnes locataires d'un logement traditionnel
- 4 personnes propriétaires d'un habitat léger, sans prêt en cours
- 1 personne locataire d'un habitat léger
- 4 personnes vivant avec leur famille d'origine faute de pouvoir payer un loyer
- 4 étudiants d'une université belge logeant en habitat léger

## 6.2 Réponses positives de l'habitat léger aux problèmes de logement

Premièrement, l'habitat léger répond aux problèmes du marché du logement wallon par un **coût d'entrée faible**. Une yourte, par exemple, peut coûter le prix d'une petite maison, mais se loger pour beaucoup moins cher est possible, pour moins de 50.000€. En effet, certaines personnes interrogées estiment à moins de 20.000€ le coût de leur habitat. De plus, la surface étant plus petite, le coût de l'énergie, notamment le chauffage, est inférieur à celui d'une maison conventionnelle. Bien entendu, les dépenses en termes d'énergie dépendent des caractéristiques énergétiques de chaque habitation, entre autres l'isolation. Le coût d'une habitation légère, à l'acquisition et à l'usage, est donc bien inférieur à celui d'une maison conventionnelle. Cela permet à des personnes d'avoir un logement même quand cela semble impossible. En effet, les 4

personnes interrogées vivant par défaut dans leur famille n'ont pas assez d'argent pour louer un logement.

Bien entendu, il faut ajouter le coût du terrain, qui souvent reste le frein principal pour l'accès à l'habitat léger. Cependant, différentes solutions présentées dans le chapitre 4 montrent qu'il est possible d'avoir accès à un terrain pour un prix relativement faible comparé à un achat seul, via le marché. Les personnes qui n'ont pas les moyens financiers pour acheter un terrain peuvent donc se tourner vers ces solutions.

Les 5 personnes locataires d'un logement traditionnel estiment entre 540€ et 820€ le prix mensuel de leur logement (tout compris), ce qui représente pour 3 d'entre eux entre 25% et 50% de leur revenu et plus de 50% pour 2 d'entre eux. Les personnes vivant en habitat léger estiment ne dépenser qu'entre 10€ et 180€ par mois, ce à quoi il faut rajouter le prix de l'habitation et du terrain. Ceux-ci estiment dépenser moins de 25% de leur salaire dans leur logement.

Madame De Mesmaecker de l'Union wallonne des AIS précise quels sont les critères les plus importants pour les locataires sociaux. C'est d'abord le prix, ensuite le nombre de chambres, la proximité des transports publics, écoles, magasins et enfin la taille. Concernant le coût du logement, l'habitat léger réduit donc les inégalités verticales en termes de dépenses de logement qui sont plus faibles et c'est ce qui importe le plus dans la recherche d'un logement pour les populations précarisées.

Une seconde réponse proposée par l'habitat léger est la **mobilité** des habitations et plus particulièrement les tiny houses et caravanes qui sont facilement transportables et qui ne doivent pas être démontées. Cette mobilité des habitations permet aux travailleurs de se déplacer d'un lieu de travail à un autre. C'est notamment le cas des travailleurs saisonniers qui ont la possibilité d'avoir un « chez-soi » tout au long de l'année. C'est un avantage qu'on ne retrouve pas chez les propriétaires de maisons conventionnelles. En effet, il est difficile pour un propriétaire de quitter sa maison puisqu'il faut trouver un locataire, trouver un nouveau logement... Cette mobilité permet donc au travailleur de répondre à une plus grande variété d'offres d'emplois. L'habitat léger permet donc de réduire les inégalités horizontales liées à l'accès à l'emploi, souvent pour des métiers manuels ou saisonniers en permettant de se déplacer avec leur chez-soi à moindre

coût que des déménagements multiples. Cependant, il faut garder à l'esprit qu'un terrain doit être disponible en location ou en achat pour pouvoir se déplacer.

Troisièmement, le faible coût de l'habitation permet un **plus large choix de consommation**. Rappelons qu'actuellement, le logement représente 40% des dépenses des ménages du quartile le plus pauvre. La large diminution de ces dépenses permet donc d'augmenter les dépenses dans d'autres secteurs. La plupart des personnes interrogées affirment avoir amélioré leur consommation alimentaire que ce soit au niveau de la qualité et/ou de la quantité. De plus, ils peuvent dorénavant faire des économies. Certains d'entre eux en faisaient déjà auparavant. D'autres n'avaient pas la possibilité et épargnent maintenant jusqu'à 500€ par mois, ce qui est une augmentation significative qui permet d'envisager d'autres projets à terme comme l'achat d'une habitation conventionnelle. Une des personnes interrogées affirme que depuis qu'elle vit en habitat léger, elle fait autant d'économies et consomme autant, mais ne travaille à présent qu'à mi-temps au lieu d'à temps plein. Ces habitants ont donc amélioré leur consommation puisqu'ils ont plus de possibilités qu'auparavant et estiment consommer mieux selon leurs besoins.

Quatrièmement, il n'existe **pas (encore) de spéculation sur les habitations légères**. Lorsqu'on achète une maison, on achète la construction, mais aussi le terrain. Or, lorsqu'on achète une habitation légère, on achète seulement la construction. Lorsqu'on achète une maison, c'est le terrain qui prend de la valeur, car le nombre de terrains disponibles est limité. Quant à la construction même, elle peut perdre de la valeur si elle ne répond plus aux normes ou si les finitions sont vieilles ou abîmées. Lorsqu'on regarde les habitations légères, celles-ci voient leur prix diminuer au fil du temps. En effet, lorsque celles-ci sont revendues, une moins-value est réalisée étant donné que les matériaux sont plus vieux et donc parfois à remplacer. C'est donc sur la valeur du terrain que l'on spéculé. Grâce au fait qu'il n'existe pas de spéculation sur les habitations légères, le logement retrouve sa fonction principale : loger des gens. Il n'existe donc pas de raisons de spéculer sur les habitations légères. Cependant, il existe une **spéculation sur les terrains**, essentiels à la mise en place d'une habitation légère. Les Community Land Trusts apportent une solution à ce problème, car le terrain appartient au CLT et non aux particuliers, qui eux ne possèdent que l'habitation. Cela réduit donc le problème de monopole à partir duquel certaines personnes investissent dans l'immobilier pour faire fructifier leur capital. Cela

démontre qu'il existe des solutions provenant d'acteurs privés sans but lucratif ou d'acteurs publics afin de lutter contre la spéculation immobilière.

Cinquièmement, il existe une **sécurité financière** qui protège des inégalités verticales sur le long terme. Lorsqu'il leur est demandé si être propriétaire est une meilleure situation, 100% des personnes interrogées estiment que ce statut leur assure une sécurité et ceci pour diverses raisons. En premier lieu, cela assure un logement même lors d'une perte d'emploi. En effet, les habitants ne doivent pas quitter leur logement parce que le loyer devient trop élevé par rapport à leur revenu. En second lieu, l'argent n'est pas perdu, mais est investi sur du long terme et peut être revendu. En troisième lieu, cela assure d'avoir un logement pour les vieux jours. En effet, à l'approche de la pension, certains se demandent comment ils vont pouvoir continuer à payer leur loyer sans drastiquement réduire leurs dépenses dans d'autres domaines. L'habitat léger permet donc de réduire les inégalités verticales sur le long terme, y compris pour les vieux jours et faire face aux aléas de la vie, telle la perte d'emploi qui peut arriver du jour au lendemain. Cependant, bien que l'habitat léger ne demande pas beaucoup de capital, le terrain en demande beaucoup plus. C'est pourquoi certaines des personnes interrogées estiment qu'il est préférable de faire un achat groupé. Ceux, dont l'achat d'un terrain est financièrement accessible, préfèrent acheter seuls.

Sixièmement, **la construction des habitats légers est rapide**. L'expérience d'« infirmiers de rue » relate qu'il est possible de produire des habitations légères en un mois. Cela permet donc de répondre rapidement à un problème de logement temporaire comme celui qui découle des inondations de juillet 2021, en Belgique. Il peut être relativement rapide de vider l'eau d'une maison, mais cette solution peut s'avérer encore plus utile lors de grands incendies, que connaissent régulièrement d'autres régions du monde. Les caravanes et tiny houses étant facilement déplaçables, il est possible de fournir des solutions rapides de logement même dans des zones reculées où il n'existe pas assez de bâtiments publics pour loger la population sinistrée.

### 6.3 Inefficacité de l'habitat léger face aux problèmes de logement

Il existe toutefois des inconvénients à l'habitat léger. Premièrement, il existe une **mauvaise image** de l'habitat léger aux yeux des personnes qui n'y habitent pas. Souvent caractérisés comme « baraquis, envahisseurs, pouilleux vivant dans des favelas, des ghettos ou encore des

bidonvillages » (Bernard 2009), les habitants d'habitats légers n'ont pas toujours la cote aux yeux des autres. Le logement dans lequel on vit renvoie à l'image que l'on donne de soi. Le logement intervient donc comme un symbole de réussite, ou d'échec... (Vanzande 2020). L'une des habitantes du quartier de la baraque explique que son père a toujours refusé qu'elle habite dans ce type de logement et n'est jamais venu la voir, alors qu'il allait chez son frère pour l'aider à construire/rénover. Il existe donc une violence symbolique à l'égard des personnes qui vivent en habitat léger. Lorsqu'il est demandé aux personnes interrogées si elles ressentent un jugement de la part des autres, la majorité répond que oui. Certains précisent que ce sont les gens qui ne connaissent pas l'habitat léger qui jugent le plus. L'une des personnes interrogées raconte qu'il lui est arrivé plusieurs fois que des gens prennent des photos d'elle dans son habitation, car ils sont curieux. Une fois que les gens s'y intéressent, ils ont un avis positif sur le sujet. Les mentalités changent et évoluent. À l'heure actuelle, il existe cependant encore beaucoup de jugements négatifs à l'égard de ces populations comme l'explique N. Bernard (2009). L'habitat léger creuse donc les inégalités horizontales dues aux choix de vie des personnes habitant en habitat léger. Certaines personnes qui voudraient faire le pas vers l'habitat léger n'osent pas, à cause des discriminations qui y sont liées. C'est particulièrement le cas pour les personnes qui vivent des situations précaires et qui ne veulent pas paraître encore plus pauvres.

Deuxièmement, les personnes interrogées pensent que l'habitat léger se prête plutôt à la **campagne** et ne voient pas trop comment l'inclure dans le paysage urbain, bien que certaines expériences urbaines existent comme celle d' « infirmiers de rue ». Pour l'inclure en ville, il faudrait y allouer des espaces verts, qui y sont déjà rares et de plus en plus préservés. Le fait de payer moins cher un loyer à la campagne ne compense que peu le fait de devoir se déplacer en voiture pour lequel le coût est élevé, mais surtout sous-estimé par la population (Beobank 2020). De plus, étant donné que la densité de population augmente, de même que la spéculation sur le logement, mais aussi dans un souci de densification de l'habitat, les immeubles à appartements sont préférés aux maisons isolées en ville. De ce fait, l'habitat léger ne permet pas, à grande échelle, de résoudre le problème d'inégalités dans la part des dépenses consacrées au logement, souvent de façon indirecte, via les coûts liés aux transports lorsque le logement se trouve en dehors des zones urbaines. La tendance actuelle est à l'urbanisation et l'habitat léger ne semble donc pas être une solution urbaine à grande échelle.

Troisièmement, il apparaît un **abandon d'un certain confort**. Tout d'abord, l'espace disponible est réduit. Une des conséquences principales est qu'on ne peut pas avoir trop d'objets. Cela signifie moins d'habits, moins d'appareils électroménagers, moins de souvenirs... Ensuite, il existe aussi des aspects techniques qui peuvent être vus comme contraintes. Par exemple au niveau de l'hygiène, il est important de noter que les confort d'une salle de bain classique ne sont souvent pas présents dans un habitat léger. En effet, certains n'ont pas de douches, il faut donc se laver à l'évier. D'autres doivent vider leurs latrines quotidiennement. Il existe donc un changement des habitudes quotidiennes et de la gestion du logement. Les personnes interrogées ne ressentent pas de manque de confort mais ces réponses semblent biaisées, car cela fait partie de leur choix de vie, c'est-à-dire de vivre plus simplement. Certaines personnes refuseraient de renoncer à ce type de confort. L'habitat léger n'apparaît donc pas être une solution pour une partie de la population qui verrait sa situation se dégrader d'un point de vue des normes habituelles de confort dans notre pays. Bien entendu, cela diffère en fonction des personnes, mais cette solution ne peut pas être perçue comme efficace pour une grande partie de la population.

Quatrièmement, l'habitat léger est **difficilement accessible physiquement pour certaines catégories de la population**, à savoir les personnes handicapées et les personnes âgées. En effet, une personne en fauteuil roulant peut difficilement se déplacer dans une roulotte ou caravane. Une yourte assez grande pourrait cependant convenir. En ce qui concerne les personnes âgées, celles-ci ont moins de capacités physiques. Bien que l'entretien soit facilité par la petite taille du logement, ils vont rencontrer certaines obligations matérielles qu'ils ne rencontraient pas avant, par exemple, sortir les latrines, mettre du bois dans le feu... Il semble donc difficilement envisageable de loger cette partie de la population dans un habitat léger. L'habitat léger ne permet donc pas de résoudre les inégalités horizontales pour ces deux catégories de la population qui peuvent difficilement accéder à ce type de logement.

#### 6.4 Vivre avec enfants en habitat léger

Bien que ce ne soit pas purement une question économique, une partie de la population est destinée à avoir des enfants. Il était donc important d'évaluer s'il est possible de vivre avec des enfants en habitat léger. C'est pourquoi les personnes interrogées du quartier de la Baraque à Louvain-la-Neuve vivent toutes ou ont vécu avec des enfants en habitat léger.

Il est intéressant d'étudier cette question selon l'âge de l'enfant. À partir des réponses des personnes interrogées, la vie d'un enfant en habitat léger peut être découpée en 3 temps : avant secondaire ; secondaire ; après secondaire. Avant les secondaires, les enfants sont jeunes et adorent vivre dans des « cabanes », les autres enfants adorent aussi et beaucoup se sentent bien dans ces habitats moins communs. À l'arrivée des secondaires, les enfants côtoient plus de monde qu'ils ne connaissent pas. Ils ont donc envie de projeter une bonne image d'eux. Vivre dans une habitation différente peut parfois sembler être une honte pour certains enfants qui n'acceptent plus d'y vivre. Après les secondaires, les enfants semblent prendre du recul et comprennent le choix de l'habitat léger. Par la suite, certains font leur vie dans un habitat léger alors que d'autres décident d'habiter dans un logement conventionnel. Bien entendu, l'échantillon est trop petit que pour généraliser cette évolution de la perception de l'enfant par rapport à l'habitat léger.

Les personnes interrogées relatent que l'avantage repose sur les valeurs enseignées aux enfants. Ceux-ci sont plus proches de la nature et vivent en fonction de celle-ci. En été, ils sont plus dehors, l'hiver plus à l'intérieur. Ils apprennent à se chauffer autrement qu'en appuyant sur un bouton, mais en alimentant un feu... Un désavantage est que l'espace est restreint et implique moins d'intimité. Cependant, les personnes interrogées voient aussi ce désavantage comme une force. En effet, cet espace restreint mène à l'apprentissage du respect des autres. Le tout est de mettre des règles pour que chacun s'y sente bien, par exemple, l'instauration d'un « coin silence » où l'on peut se rendre sans que quelqu'un vienne vous parler.

Il est donc tout à fait possible de vivre en habitat léger avec des enfants, mais il existe plus de points auxquels faire attention afin que cela se passe au mieux.

## 6.5 Personnes en danger sur le marché du logement

Il est intéressant de s'intéresser à 2 types de populations (sortants de prison et sans-abris) qui sont particulièrement à risque en matière d'accès au logement.

En ce qui concerne les sortants de prison, ils vivent souvent deux périodes à risque en termes de logement. Premièrement, lorsqu'ils sont en attente de jugement, certains sont placés en détention préventive, car ils sont considérés comme dangereux pour la société. Ils peuvent donc être libérés

à tout moment et se retrouver sans logement. Deuxièmement, pour ceux qui purgent une longue peine, la date de leur sortie n'est pas toujours certaine. Dans ces deux cas, les sortants de prison peuvent se retrouver sans logement à leur sortie. Les ASBL qui paient des logements aux sortants de prison n'ont pas les moyens suffisants pour louer des logements inoccupés. De leur côté, les centres d'accueil d'urgence sont débordés. Le risque est donc grand de se retrouver sans logement, pour ceux qui n'ont plus de famille ou d'amis. Qui dit « pas de logement » dit « risque de récidive ». Il est donc impératif qu'ils trouvent un logement rapidement. Lors des entretiens, l'habitat léger n'a pourtant pas semblé être une solution à certains égards. En effet, les prisonniers, à leur sortie, veulent être libres, ils sont très impatients et exigeants, notamment en termes de confort. De plus, ils veulent être en ville, car il s'y trouve plus de facilités pour eux (CPAS, connaissances, transports publics, travail...). Or, le constat est qu'il est difficile de mettre de l'habitat léger en ville.

Cependant, l'habitat léger représente aussi certains avantages pour ces personnes, dont la prison ne prépare paradoxalement pas à la réinsertion. Premièrement, le faible loyer permet que les sortants puissent le payer, du moins en partie. Cela les responsabilise face au logement. Deuxièmement, il leur sera plus facile de réapprendre à gérer leur logement, grâce à leur petite taille. Ce qui semble être crucial pour leur proposer un habitat léger est de les préparer à y vivre. Cela nécessite de leur expliquer ce qu'est l'habitat léger, leur faire une visite lors de leurs congés pénitentiaires. Il faut qu'il existe une réelle volonté de leur part, mais aussi de la part des services d'aide à la réinsertion d'envisager ce type de logement, pour que cette solution soit une option retenue.

En ce qui concerne les sans-abris, il a été exposé dans le chapitre précédent que des expériences pour leur relogement ont été mises en place et ont fonctionné. Il existe donc une réelle possibilité de proposer ce type de logement pour ces publics. Bien entendu, comme expliqué pour le cas « infirmiers de rue », reloger des personnes sans-abris nécessite un accompagnement social pour que cela se passe au mieux, mais ce aussi pour toutes les autres solutions de logement qui leur sont proposées.

## 6.6 Conclusion

Pour la conclusion de l'analyse de la question de recherche, les différents échecs de marché (information imparfaite, monopole, inégalités horizontales, inégalités verticales et externalités négatives), vont être analysés afin de déterminer si l'habitat léger peut représenter une opportunité économique de logement pour les publics précarisés. Dans les chapitres précédents, il a été constaté que l'habitation légère n'est pas très coûteuse, mais que l'accès au terrain est l'est davantage. Malgré cela, il est observé, notamment via les Community Land Trusts et l'expérience d'« infirmiers de rue », qu'il est possible de contourner ce problème de coût. Dès lors, une partie de l'argumentation sera basée sur l'hypothèse que le terrain est accessible à un faible coût de location lorsque l'accès de celui-ci se fait via ce type de structure juridique. Ces solutions ne sont cependant pas suffisantes pour répondre à la demande et la majorité devra se tourner vers le marché. De cette argumentation découlera, dans le chapitre suivant, une proposition de projet à mettre en place, qui prendra en considération plusieurs points abordés dans les chapitres précédents.

Le premier échec de marché est **l'asymétrie d'information**. Les pauvres sont aussi souvent ceux qui ne connaissent pas leurs droits. Pour faire valoir ses droits, il faut faire des recherches, communiquer, avoir un réseau... (Carlier and Feron 2018). Ce sont des capacités et opportunités que beaucoup de personnes en situation de précarité ne possèdent pas. Dès lors, il est beaucoup plus difficile pour eux d'obtenir la bonne information. De ce fait, ils seront beaucoup moins aptes à se défendre sur le marché du logement. L'habitat léger ne semble pas pouvoir répondre à cet échec de marché de façon plus efficace que pour les logements traditionnels. En effet, la vente d'une habitation légère peut contenir des défauts et le fait que le propriétaire le présente ou non dépendra de celui-ci et non que ce soit un habitat léger ou traditionnel. Comme présenté pour l'habitat permanent, certains propriétaires n'hésitent pas à gonfler les factures (Bernard 2009). Cependant, le fait que l'habitation légère soit peu coûteuse et que c'est le terrain qui est l'obstacle principal, les personnes habitant dans du léger peuvent être propriétaires de leur habitation, tout en louant un terrain pour lequel il est plus difficile de cacher de l'information. L'asymétrie d'information peut donc varier en fonction de la combinaison habitat terrain que les personnes choisissent. Toujours est-il que la lutte contre l'asymétrie d'information s'améliorera via des organismes hors marché. L'état peut par exemple mieux réguler les contrats de location

pendant que les organisations sans but lucratif (privé et public) peuvent produire des logements qui diminuent fortement les comportements opportunistes liés à de l'asymétrie d'information.

Le second échec de marché est le **monopole**. Comme constaté, l'immobilier est un bien d'investissement qui rapporte et il est courant que cela devienne un bien d'investissement locatif. Dès lors, il devient de plus en plus cher pour les plus pauvres de louer ou d'acheter un habitat. Dans cette optique, l'habitat léger permet à ceux qui le désirent de posséder un bien à un prix financièrement abordable. Cependant, il est nécessaire d'avoir un terrain pour poser l'habitation et pour lequel le coût est plus élevé. Habiter isolé sur un terrain avec une habitation légère peut donc se révéler trop coûteux et dès lors cette solution est moins envisageable. Cependant, il a été démontré que des solutions existent pour contourner ce problème. En effet, un terrain peut s'acheter en copropriété, étant donné que la surface nécessaire pour l'habitation est réduite. Aussi, les habitations légères peuvent se situer sur des friches comme exposé dans l'exemple d'« infirmiers de rue » ou simplement sur des terrains en prêt ou à loyer réduit. De plus, les habitations légères peuvent se situer sur des Community Land Trusts, dont le terrain est protégé, en partie, de la spéculation. Grâce à ces solutions, le prix du terrain n'est plus un obstacle aussi important qu'il l'est sur le marché. Pour combattre ce problème de monopole sur le marché, il faut donc user de ces différentes possibilités et réfléchir à d'autres opportunités qui réduiraient le prix du terrain. Une idée, pratiquée aux États-Unis dans les cas mentionnés (East Union Homeless Village et Dignity Village), est que les communes fournissent des terrains qui accueillent ce type d'habitat, afin de proposer aux citoyens les plus démunis de leur commune d'habiter une habitation qui est la leur (ou fournie par la commune) mais sur un terrain qui ne leur appartient pas et dont le loyer est modeste. Les personnes qui en bénéficient sont donc hors marché en ce qui concerne le terrain. Ils ne le sont pas en ce qui concerne leur habitat, mais comme il a été mentionné, le coût d'une habitation légère peut être relativement faible. C'est donc une idée à approfondir étant donné qu'il est moins envisageable de détenir un monopole sur des habitations légères, ce qui n'est pas le cas pour les terrains.

Le troisième échec de marché concerne les **inégalités horizontales**. L'habitat léger ne permettra pas de réduire la discrimination envers certaines parties de la population. Pour loger ces groupes de personnes, il sera plus aisé de passer par des structures de logements sociaux. Deux éléments discriminatoires influencent généralement les propriétaires dans le choix d'un locataire : ils ont

peur des défauts de paiement et des dégradations de leur bien. En ce qui concerne le paiement, étant donné que le loyer est voué à être moins conséquent, les locataires sont censés avoir moins de mal à payer une plus petite somme. Dès lors, le risque de défaut de paiement est plus faible, ce qui peut, hypothétiquement, encourager les propriétaires à louer leurs biens à ces publics. A propos des dégradations, cela ne change pas que ce soit un habitat léger ou traditionnel. Cependant, si la location ne porte que sur le terrain, la dégradation potentielle est bien plus faible et donc le propriétaire serait hypothétiquement plus ouvert à louer aux personnes auxquelles il n'aurait pas loué un bien traditionnel. Selon les deux hypothèses émises, l'habitat léger pourrait donc répondre positivement au problème d'inégalités horizontales mais pas à toutes. En effet, il n'est pas accessible à l'ensemble de la population, principalement les personnes âgées ou les personnes physiquement handicapées (surtout celles en fauteuil roulant).

Le quatrième échec concerne les **inégalités verticales**. Comme présenté dans le premier chapitre, le quartile de la population le plus pauvre dépense 40% de ses dépenses totales dans le logement alors que le quartile le plus riche seulement 24%. Lorsqu'on parle d'inégalités verticales, il est principalement question d'inégalités de revenus auxquelles l'habitat léger n'apporte pas de réponse. Dans notre cas, il convient mieux de réfléchir en termes de dépenses dans ce secteur. Dès lors, l'habitat léger répond positivement à cet échec puisque le coût initial, mais également le coût d'entretien et les charges sont inférieurs. De ce fait, les dépenses de logement sont beaucoup plus faibles. Certaines personnes interrogées rapportent effectivement dépenser moins de 100€ de frais mensuels. Les inégalités en termes de dépenses sont donc réduites et les personnes les plus pauvres vont pouvoir consacrer plus de dépenses dans d'autres domaines, notamment dans l'alimentation.

Le cinquième échec de marché concerne les **externalités négatives** du non-logement de personnes pour la société en général. En effet, comme présenté plus haut, le coût pour la société de loger quelqu'un sans logement est bien inférieur à tous les coûts liés à sa prise en charge. De plus, une personne domiciliée a plus de chance de trouver un emploi et de toucher les différentes allocations auxquelles elle a droit. Il existe donc des externalités positives pour l'ensemble de la société ainsi que pour la personne relogée. Les expériences américaines montrent que l'habitat léger permet de répondre positivement aux externalités négatives liées aux personnes non logées puisque, par son faible coût, il est possible de loger plus de personnes.

L'habitat léger répond donc partiellement aux échecs de marché cités. En effet, son impact n'est pas significatif pour tous, notamment l'asymétrie d'information pour laquelle c'est la production de logements par les organisations publiques et privées à but non lucratif qui semble y répondre le mieux.

## Chapitre 7 : Perspectives pour intégrer l’habitat léger sur le territoire wallon, dans le cadre des logements sociaux

Les six premiers chapitres ont permis de planter le décor et d’alimenter la réflexion en abordant successivement la question du logement en Wallonie, le cadre de référence théorique, le modèle du bien-être, la question du logement social et les différentes manières de les financer, les gérer et les attribuer et enfin la question de l’habitat léger. Une brève partie empirique a permis de confronter les résultats des réflexions aux réalités de terrain et il convient à ce stade de faire des propositions concrètes pour une possible inclusion d’habitations légères comme logements sociaux.

### **Les chapitres précédents font le bilan des éléments sur lesquels un tel projet peut se baser :**

Le premier constat est qu’il est possible que des personnes/ménages en situation de précarité résident dans des habitats légers autres que des « habitats permanents » : il existe des expériences pilotes à petite (infirmiers de rue), moyenne (certains des habitants de la Baraque à Louvain-la-Neuve) ou grande échelle (États-Unis)

Dans la comparaison des différents systèmes de production de logements sociaux, le critère utilisé pour le loyer aux Pays-Bas semble le plus intéressant à retenir. En effet, les loyers des logements sociaux ne sont pas fixés sur base du revenu des bénéficiaires, mais bien sur la qualité du logement (caractéristiques et taille). De ce fait, ce système est le plus pertinent puisque l’habitat léger diffère fortement en ce qui concerne la taille et les caractéristiques. En proposant des habitations légères sociales, les individus auraient donc un plus large choix de logements. Il existerait donc une amélioration au sens de Pareto puisque les individus pourraient améliorer l’utilité de leur consommation sans détériorer celle des autres.

L’habitat léger est une solution partielle (pas généralisable à tout le monde) et probablement temporaire, pour les personnes précarisées, dans l’état actuel des choses. C’est effectivement une solution propice à rebondir d’un choc, qu’il soit économique ou non, grâce à son faible coût.

En Wallonie, il existe un manque criant de logements sociaux. Plus de 30.000 personnes sont sur liste d’attente, sans compter les personnes qui ne s’y mettent pas à cause de la trop longue durée

d'attente qui peut varier entre 5 et 10 ans selon les cas. Lorsqu'un logement est proposé à un ménage, même si le logement ne correspond pas aux attentes de celui-ci, il doit l'accepter sous peine de redescendre dans la liste d'attente. Cette longue attente a pour conséquence que les ménages ne sont pas toujours satisfaits du logement qui leur est attribué, selon la localisation, le voisinage ou les caractéristiques mêmes du logement. Il existe donc une inefficacité dans l'attribution des logements sociaux.

Proposer des habitats légers offre donc deux avantages. Premièrement, avec le même budget, les organisations à but non lucratif peuvent augmenter l'offre de logements, puisque les habitats légers coûtent beaucoup moins cher à la construction. Deuxièmement, les ménages ont la possibilité de choisir entre un logement peu cher et petit ou plus cher et plus grand. Leur éventail de possibilités est donc amélioré. Il existe donc d'un côté une augmentation de l'efficacité puisque plus de logements sociaux sont proposés. D'un autre côté, cela diminue les inégalités en termes de choix de consommation, car les publics précarisés pourraient davantage dépenser dans d'autres secteurs.

Cependant, il faut qu'il existe une volonté des personnes s'inscrivant à un logement social d'obtenir un habitat léger. En effet, ce type d'habitat ne convient pas à tout le monde. En s'inscrivant, il devrait donc y avoir la possibilité de postuler pour un logement traditionnel et/ou un habitat léger afin de proposer un logement adéquat à chacun.

Dans certains cas, un droit de préemption peut être annexé à un contrat de location. Un droit de préemption est « le droit pour une personne, en fonction d'un contrat préexistant, de se substituer à l'acquéreur en l'évinçant » (Cornu 2020). Ce droit permet donc à un individu qui louerait un logement social de l'acquérir lorsque celui-ci est mis en vente. De même, une clause, qui permet au locataire d'acheter le bien lorsqu'il a les fonds nécessaires, pourrait être ajoutée. Les personnes les plus précarisées qui louent un logement social n'ont souvent pas de quoi épargner à la fin du mois. La différence de loyer peut donc servir à augmenter la consommation d'autres biens, mais elle peut aussi constituer une épargne pour le ménage, destinée à racheter le bien.

Cette solution permettrait donc aux ménages d'acquérir un logement, même avec des revenus très modestes. Bien entendu, devenir propriétaire n'est pas un but pour tous les ménages, certains

préfèrent augmenter leur consommation dans d'autres domaines et continuer à payer un loyer modeste. Cela dépend donc des choix de consommation des ménages.

L'habitat léger peut être conçu sous forme de projets individuels ou collectifs, portés ou non par des associations ou des pouvoirs publics. Le quartier de la Baraque, par exemple, n'est pas directement géré par le secteur public, mais ce quartier joue un rôle social non négligeable en permettant à différentes personnes parfois en difficulté d'y établir leur domicile, ce qui est possible grâce aux accords avec l'université et grâce à la charte des habitants qui apportent le cadre indispensable. Les solutions individuelles naissent par contre le plus souvent dans une perspective de simplicité volontaire.

Les personnes qui résident dans un habitat léger peuvent être propriétaires ou locataires. Les personnes en situation de précarité entreront probablement dans le système par une location, selon des principes similaires à ceux des logements sociaux à condition que ce type de logement ou des terrains où ils pourraient s'implanter, existent chez les AIS ou les sociétés de logement social, ce qui n'est actuellement pas le cas.

L'analyse des différents modes de financement des logements sociaux montre que l'habitat léger pourrait bénéficier de différents éléments des systèmes analysés, notamment les systèmes américain et wallon, par exemple en matière de mise à disposition de terrains, l'accès au terrain restant un obstacle important. Premièrement, l'expérience d'« infirmiers de rue » démontre qu'il est possible de trouver des terrains en friche à moindre coût. Deuxièmement, les propriétaires particuliers de terrains peuvent les louer via des AIS, en attendant d'avoir un projet pour le terrain en question. Enfin, en reprenant l'idée du « low income housing tax credit », les particuliers et entreprises pourraient être exonérés de certains impôts pour louer des terrains à bas coûts. Ce sont trois possibilités qui permettent de fournir des terrains sans engager de gros coûts pour la collectivité ou les organisations à but non lucratif. De plus, les particuliers y gagneraient puisque leurs terrains inoccupés leur rapporteraient indirectement de l'argent, via des exonérations d'impôts. L'efficacité, en termes de production de logements sociaux, serait donc améliorée.

Une autre solution serait que les communes fournissent des surfaces pouvant accueillir un certain nombre d'habitats légers où les personnes pourraient s'y installer avec leur habitat ou un habitat produit par les organisations à but non lucratif, et ce pour un loyer modeste.

**Les chapitres précédents ont également mis en évidence les limites qui freinent l'implantation d'habitats légers :**

Premièrement, l'information et communication sur les possibilités de résider en habitat léger sont souvent initiées par des associations de type ASBL et ne visent pas les publics précarisés. C'est le cas notamment du « Rassemblement Brabançon pour le Droit au Logement », « Habitat et Participation », le collectif Halé... Ces 3 associations soutiennent les personnes qui font les démarches pour habiter en habitat léger, en étudie les différents aspects, y compris l'accessibilité, mais n'ont jusqu'ici pas encore proposé de solutions concrètes ou communiqué sur la question du logement en habitat léger pour des personnes précarisées.

L'information devrait avoir entre autres pour objectif de donner une image positive de l'habitat léger, trop souvent assimilé à l' « Habitat Permanent » qui a une image de zone de non-droit et de liens sociaux difficiles. La nouvelle offre d' « IKEA » de tiny houses aménagées (Delmas 2020) jouera peut-être un rôle dans ce sens, vu l'image de modernité et de confort que la chaîne diffuse.

Deuxièmement, les systèmes de financement pour la location, l'achat et l'aménagement pour ce type de logement ne sont pas développés et clairement communiqués. Le gouvernement peut recourir à des **instruments financiers appropriés**. Cela peut se faire via des subsides pour que les personnes puissent accéder à une habitation légère plus facilement ou via des réductions d'impôts pour les propriétaires de terrains, qui seraient dès lors plus enclins à mettre un terrain à disposition d'habitats légers. Le gouvernement peut aussi **légiférer** en la matière, donnant un cadre légal aux diverses situations, ce qui offrirait une sécurité pour les habitants par le biais d'assurances. C'est ce qu'a fait le gouvernement wallon avec son décret du 2 mai 2019, mais il reste beaucoup de points qui ne sont pas encadrés, par exemple celui de l'aménagement du territoire dont les compétences sont communales.

**Ces différents constats amènent à formuler des recommandations pour permettre l'introduction du concept d'habitat léger dans le logement social :**

Premièrement, au niveau réglementaire, il faut introduire les modifications du code wallon de l'habitat durable dans les plans communaux d'aménagement du territoire.

Deuxièmement, en matière de production de logements sociaux, la démarche ne peut pas être isolée. Les acteurs publics et sociaux doivent s'associer pour trouver des solutions efficaces de logement en habitat léger. Par exemple, les communes peuvent fournir des terrains et s'associer pour établir des Community Land Trusts.

Une idée de projet peut donc aboutir grâce aux différents instruments présentés, mais il faut d'abord que les communes prennent conscience du potentiel de cette solution et qu'elles agissent ensuite en collaboration avec des organisations compétentes en la matière afin de monter un projet durable dans le temps et qu'elles s'associent avec des associations ou services sociaux pour gérer l'encadrement et le soutien aux candidats.

## Conclusion

Le premier constat de ce mémoire est qu'il existe un manque de logements financièrement accessibles en Wallonie et principalement pour les personnes les plus pauvres.

La question de recherche était donc d'analyser si l'habitat léger peut être une solution de logement pour les publics les plus précarisés de Wallonie. Le 2 mai 2019, le gouvernement wallon a voté, à l'unanimité, l'entrée en vigueur de l'habitat léger dans le code wallon de l'habitation durable. En 2021, l'habitat léger n'est pas encore reconnu légalement dans les communes puisque celles-ci doivent encore l'inclure dans leur plan de développement territorial. Cependant, les communes ne devraient pas tarder à le faire et certaines légifèrent déjà en la matière comme Floreffe et Ottignies, qui compte déjà un habitat léger totalement légal sur son territoire.

Différents échecs de marché ont été analysés et il en ressort que l'habitat léger répond positivement à certains d'entre eux. En effet, l'habitat léger répond partiellement au problème de monopole rencontré sur le marché du logement, car il n'existe pas de spéculation sur les habitations légères et dès lors, la spéculation porte uniquement sur le terrain auquel il est possible d'avoir accès sans passer par le marché. Au niveau des inégalités verticales, l'habitat léger permet de réduire les inégalités en termes de dépenses allouées au logement. Concernant les externalités négatives, différentes études ont montré qu'il était moins coûteux pour la société que les personnes soient logées. Le relogement devient donc une externalité positive pour la société ainsi que pour la personne logée qui peut s'épanouir socialement.

L'habitat léger ne répond cependant pas à tous les échecs de marché analysés. En effet, concernant les inégalités horizontales, l'habitat léger facilite l'accès au logement pour certaines catégories de la population (sans-abris et sortants de prison), mais pas pour d'autres (personnes âgées et handicapées). L'habitat léger n'est donc pas une solution entièrement efficace pour réduire ces inégalités. Aussi, l'habitat léger ne permet pas de lutter contre l'asymétrie d'information et les comportements opportunistes. L'analyse montre effectivement qu'il existe parfois davantage de situations d'asymétrie d'information au détriment des personnes les plus précarisées.

L'analyse permet de conclure que l'habitat léger représente une opportunité économique pour loger les populations les plus précarisées. En effet, il permet la construction de plus de logements grâce à son faible coût. Il répond aussi à la demande croissante de logements de petite taille (1 ou 2 personnes), en Wallonie. De plus, il permet aux personnes qui y habitent de dépenser moins dans leur logement et ainsi dépenser plus dans d'autres secteurs.

Cependant, il existe bien sûr des limites à l'habitat léger. Premièrement le coût du terrain peut être élevé. Bien qu'il existe des solutions pour y avoir accès à un coût plus raisonnable, elles ne sont pas significatives à l'échelle du secteur du logement wallon, à l'heure actuelle. Deuxièmement, le peu d'expériences ne permet pas de démontrer que c'est une solution durable pour les personnes visées. Troisièmement, cela ne convient pas pour les grands ménages ou les personnes qui estiment que leur confort en serait fortement affecté.

Malgré ces limites, ce mémoire a démontré que l'habitat léger pouvait répondre au problème de logement pour les personnes précarisées de Wallonie. En effet, beaucoup d'éléments ont démontré qu'il était possible d'inclure l'habitat léger en tant que solution pour du logement social. Ce processus sera sans doute progressif et nécessite en tous cas que certaines communes se lancent dans un projet de petite taille évaluable après quelques années.

## Bibliographie

- Albessart, Caroline. « Évolution de la valeur ajoutée dans le secteur de la construction et au total – 2009-2019 ». IWEPS, 2020. <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/valeur-ajoutee-secteur-de-construction/#:~:text=Avec%205%20344%2C9%20millions,%C3%A9galement%20de%205%2C6%20%25.>
- Albrecht, Johan, et Rob Van Hoofstat. *Pénurie d'habitat: vers une rénovation de la politique du logement*. Itinera Institute. Bruxelles, 2011.
- Anfrie, Marie-Noëlle. *Chiffres-clés du logement en Wallonie*. 4<sup>e</sup> éd. Charleroi: Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie, 2019.
- Balestra, Carlotta, et Joyce Sultan. « Home Sweet Home: The Determinants of Residential Satisfaction and Its Relation with Well-Being ». OECD Statistics Working Papers. Vol. 2013/05. OECD Statistics Working Papers, 23 décembre 2013. <https://doi.org/10.1787/5jzbcx0czc0x-en>.
- Bambra, Clare. « Research Note: Decommodification and the Worlds of Welfare Revisited ». *Journal of European Social Policy* 16, n° 1 (février 2006): 73-80. <https://doi.org/10.1177/0958928706059835>.
- Baromètre des notaires. « Baromètre 33 T2 2017 », 2017. <https://www.notaire.be/nouveautes/barometre-des-notaires>.
- Barr, Nicholas A. *The economics of the welfare state*. Sixth edition. Oxford ; New York, NY: Oxford University Press, 2020.
- Beobank. « Les Belges sous-estiment le coût mensuel de leur voiture », 28 janvier 2020. <https://www.beobank.be/fr/particulier/blog-conseils/les-belges-sous-estiment-le-cout-mensuel-de-leur-voiture>.
- Bernard, Nicolas. « Le problème des campings permanents en Wallonie. Zones de non droit ou lieux d'expérimentation sociale? » In *Les coopératives d'habitants. Méthodes pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, 345-65. Bruxelles: Bruylant, 2009.
- Bihr, Alain, et Roland Pfefferkorn. *Le système des inégalités: Repères*. La Découverte, 2008. <https://doi.org/10.3917/dec.bihr.2008.01>.
- Carlier, Christof, et Pauline Feron. « De l'assisté à l'activé, la conditionnalité des droits du pauvre », 17 octobre 2018. <https://inegalites.be/De-l-assiste-a-l-active-la?lang=fr>.
- Ceder, Thibault. « L'habitat léger en dix questions ». Union des villes et communes de Wallonie, 2020. <https://www.uvcw.be/amenagement-territoire/actus/art-3313>.
- Clément, Valérie. « Économie du bien-être, choix social et l'influence de la théorie de la justice ». *Presses de Sciences Po, Raisons politiques*, 33 (2009): 57-79.

- Cohen, Bryan. « 45 Dead in 2015-Mayor declares Seattle homelessness in State of Emergency ». *Capitol Hill Seattle*, 2 novembre 2015. <https://www.capitolhillseattle.com/2015/11/45-dead-in-2015-mayor-declares-seattle-homelessness-in-a-state-of-emergency/>.
- Collège communal de Floreffe. « Charte urbanistique n°3: les habitations légères », 19 novembre 2020.
- Commune OLLN. « Règlement communal d’urbanisme de Ottignies-Louvain-la-Neuve », 2016.
- Community Land Trust Bruxelles. « Le Modèle CLT », 2021. <https://cltb.be/fr/le-modele-clt/>.
- Cornu, Gérard. *Vocabulaire juridique*. 13e éd. mise à jour. Quadrige. Paris: PUF, 2020.
- Daniel, Myriam, Carine Jansen, Stéphanie Cassilde, et Anne Deprez. *Plan d’action pluriannuel relatif à l’habitat permanent dans les équipements touristiques: Troisième rapport d’évaluation. Vers un relogement durable?* Service Public de Wallonie., 2020.
- Dawance, Sophie. « Projet-pilote pour un habitat en adéquation avec les attentes des habitants des zones dites HP : histoire d’un processus et de projets ». *Echos du logement*. février 2015, SPW édition.
- Delmas, Maxime. « IKEA dévoile une tiny house éco-responsable et minimaliste de 17m<sup>2</sup> », 18 décembre 2020. <https://creapills.com/ikea-tiny-home-20201218>.
- Dolata, Rosemary. « Social Housing in the Netherlands », 28 juin 2008. <http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.538.6689&rep=rep1&type=pdf>.
- Dreier, Peter. « Why America needs more social housing », 2018. <https://prospect.org/infrastructure/america-needs-social-housing/>.
- Droste, Christiane, et Thomas Knorr-Siedow. « Social Housing in Germany ». In *Social Housing in Europe*, édité par Kathleen Scanlon, Christine Whitehead, et Melissa Fernández Arrigoitia, 183-202. Chichester, UK: John Wiley & Sons, Ltd, 2014. <https://doi.org/10.1002/9781118412367.ch11>.
- Dutch Ministry of finance. « Overview of government revenue and expenditure in 2018 », 2019. [https://www.houseofrepresentatives.nl/sites/default/files/atoms/files/overview\\_of\\_government\\_revenue\\_and\\_expenditure\\_in\\_2018.pdf](https://www.houseofrepresentatives.nl/sites/default/files/atoms/files/overview_of_government_revenue_and_expenditure_in_2018.pdf).
- Elsinga, Marja, et Frank Wassenberg. « Social Housing in the Netherlands ». In *Social Housing in Europe*, édité par Kathleen Scanlon, Christine Whitehead, et Melissa Fernández Arrigoitia, 21-40. Chichester, UK: John Wiley & Sons, Ltd, 2014. <https://doi.org/10.1002/9781118412367.ch2>.
- Esping-Andersen, Gøsta. *The three worlds of welfare capitalism*. Cambridge, UK: Polity Press, 1990.

- Ewijk, Casper van, et Michiel van Leuvensteijn, éd. *Homeownership and the Labour Market in Europe*. Oxford University Press, 2009. <https://doi.org/10.1093/acprof:oso/9780199543946.001.0001>.
- Ford, Jasmine, et Lilia Gomez-Lanier. « Are Tiny Homes Here to Stay? A Review of Literature on the Tiny House Movement ». *Family and Consumer Sciences Research Journal* 45, n° 4 (juin 2017): 394-405. <https://doi.org/10.1111/fcsr.12205>.
- Fryer, Karen, Jiju Antony, et Susan Ogden. « Performance management in the public sector ». *International Journal of Public Sector Management* 22, n° 6 (1 janvier 2009): 478-98. <https://doi.org/10.1108/09513550910982850>.
- Gany, Bernadette. « Mobilité en zone rurale ». *Cemathèque*. août 2005, 14 édition. [http://mobilite.wallonie.be/files/eDocsMobilite/Centre%20de%20doc/CeMath%C3%A8que/cematheque14\\_200508\\_14rvb72dpi65447.pdf](http://mobilite.wallonie.be/files/eDocsMobilite/Centre%20de%20doc/CeMath%C3%A8que/cematheque14_200508_14rvb72dpi65447.pdf).
- Gouvernement wallon. Arrêté du Gouvernement wallon portant exécution du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments (2014). <https://wallex.wallonie.be/eli/arrete/2014/05/15/2014027210/2015/01/01?doc=28448&rev=29954-13766>.
- . Code wallon de l’habitation durable (2019).
- Guisset, Anne, et Jean-François Husson. « Course of Comparative social protection systems: Decommodification according to Esping-Andersen », 2021.
- Hanin, Yves, Coralie Meuris, et Florence Léonard. « Grandes figures en Wallonie. » *Cahiers nouveaux*, n° 84 (2012).
- Harsanyi, John C. « Morality and the Theory of Rational Behavior ». *Social Research* 44, n° 4 (1977): 623-56.
- Houard, Noémie. « Le logement social aux Pays-Bas: Vers la fin de la logique universaliste de l’État-providence ? » *OFCE* 2013/2, n° 128 (2013): 49-72.
- Housing First Belgium. « Housing First: une évaluation après l’expérience », 2016. <http://www.housingfirstbelgium.be/paginas/een-evaluatie/>.
- Index mundi. « Densité de population (Personnes par kilomètre carré) », 2020. <https://www.indexmundi.com/g/r.aspx?v=21000&l=fr>.
- IWEPS. « Nombre de candidatures à un logement SLSP sur l’entité », 2020. <https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau agre=C&theme id=6&indicateur id=244202&sel niveau catalogue=T&ordre=0>.

- . « Nombre de logements loués via une agence immobilière sociale (AIS) », 2018. [https://walstat.iweeps.be/walstat-catalogue.php?niveau\\_agre=C&theme\\_id=6&indicateur\\_id=812100&sel\\_niveau\\_catalogue=T&ordre=0](https://walstat.iweeps.be/walstat-catalogue.php?niveau_agre=C&theme_id=6&indicateur_id=812100&sel_niveau_catalogue=T&ordre=0).
- . « Nombre et taille des ménages », 2021. <https://www.iweeps.be/indicateur-statistique/nombre-et-taille-des-menages/#:~:text=En%20Wallonie%2C%20en%202020%2C%20le,est%20de%202%2C3%20in dividus>.
- . « Part de logements SLSP inoccupés », 2019. [https://walstat.iweeps.be/walstat-catalogue.php?niveau\\_agre=C&theme\\_id=6&indicateur\\_id=244201&sel\\_niveau\\_catalogue=T&ordre=0](https://walstat.iweeps.be/walstat-catalogue.php?niveau_agre=C&theme_id=6&indicateur_id=244201&sel_niveau_catalogue=T&ordre=0).
- . « Prix moyen du terrain à bâtir (Wallonie) », 2020. [https://walstat.iweeps.be/walstat-catalogue.php?niveau\\_agre=C&theme\\_id=1&indicateur\\_id=234000&sel\\_niveau\\_catalogue=T&ordre=0](https://walstat.iweeps.be/walstat-catalogue.php?niveau_agre=C&theme_id=1&indicateur_id=234000&sel_niveau_catalogue=T&ordre=0).
- . « Taux de pauvreté selon le statut du logement », 2021. <https://www.iweeps.be/indicateur-statistique/taux-de-pauvrete-selon-statut-logement/>.
- Kemp, Peter, éd. *Housing allowances in comparative perspective*. Bristol, U.K: Policy Press, 2007.
- Kraatz, Judy, Annie Matan, Johanna Mitchell, et Peter Newman. « Rethinking Social Housing: Effective, Efficient, Equitable Final Report ». Griffith University, 2015. <https://doi.org/10.25904/5EE8144B79C95>.
- Laval, Christian. *Housing first au-delà du sans-abrisme et de la psychiatrie*. Paris: Cédias-Musée social, 2019.
- Lind, Hans. « The Swedish Housing Market from a Low Income Perspective ». *Critical Housing Analysis* 4, n° 1 (juin 2017): 150-60. <https://doi.org/10.13060/23362839.2017.4.1.334>.
- Mané, Papa Yona Boubacar. « Décomposition des inégalités dans l'utilisation des soins de santé au Sénégal ». *Revue d'économie du développement* 21, n° 1 (2013): 61-89. <https://doi.org/10.3917/edd.271.0061>.
- McClure, Kirk. « The Low-income Housing Tax Credit as an Aid to Housing Finance: How Well Has It Worked? » *Housing Policy Debate* 11, n° 1 (janvier 2000): 91-114. <https://doi.org/10.1080/10511482.2000.9521364>.
- Milligan, Vivienne, Australian Housing and Urban Research Institute, Australian Housing and Urban Research Institute, et Sydney Research Centre. *A Practical Framework for Expanding Affordable Housing Services in Australia: Learning from Experience*. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute, 2004.

- Mormont, Marinette. « Logements sociaux en rade ». *Santé conjugulée*, 2019, 87 édition.
- Nyssens, Marthe. « Cours d'économie sociale: Les Associations », 2019.
- OCDE. « Etudes économiques de l'OCDE: Suède », 2017. <https://www.oecd.org/fr/economie/etudes/Su%C3%A8de-2017-etudes-economique-synth%C3%A8se.pdf>.
- O'Sullivan, Tony, Kenneth Gibb, Duncan Maclennan, et RICS Foundation, éd. *Housing economics and public policy: essays in honour of Duncan Maclennan*. Real estate issues. Oxford, UK ; Malden, MA, USA: Blackwell Science, 2003.
- Peterson Foundation. « How does the Federal Government support housing for low-income households? », 2020. <https://www.pgpf.org/blog/2020/07/how-does-the-federal-government-support-housing-for-low-income-households#:~:text=The%20federal%20government%20spent%20%2451,assistance%20to%20low%20income%20households>.
- Pilet, Arnaud. « Un permis d'urbanisme délivré pour une tiny house donne de nouvelles perspectives à l'habitat léger », 9 mai 2021. [https://www.rtb.be/info/societe/detail\\_un-permis-d-urbanisme-delivre-pour-une-tiny-house-donne-de-nouvelles-perspectives-a-l-habitat-leger?id=10723253](https://www.rtb.be/info/societe/detail_un-permis-d-urbanisme-delivre-pour-une-tiny-house-donne-de-nouvelles-perspectives-a-l-habitat-leger?id=10723253).
- Pittini, Alice. « The state of Housing in the EU 2019 ». Bruxelles: Housing Europe, the European Federation of Public, Cooperative and Social Housing, 2019.
- Pittini, Alice, Laurent Ghekière, Julien Dijol, et Igor Kiss. *The State of Housing in the EU 2015*. 1<sup>re</sup> éd. Housing Europe, the European Federation for Public, Cooperative and Social Housing, 2015.
- Réseau Brabançon pour le Droit au Logement. « Étude juridique: Habitat léger », 2019. [https://www.rbd.be/images/stories/pdf/2019\\_PDF/Etude\\_Juridique\\_HL.pdf](https://www.rbd.be/images/stories/pdf/2019_PDF/Etude_Juridique_HL.pdf).
- Ridole, Mathilde. « La TVA à 6% ou à 21% sur vos travaux de rénovation? », 2021. <https://www.lecho.be/monargent/immobilier/reover/la-tva-a-6-ou-a-21-sur-vos-travaux-de-renovation/10285344.html>.
- Scally, Corianne, Amanda Gold, et Nicole Dubois. « The Low-Income Housing Tax Credit: How It Works and Who It Serves ». Urban Institute, 2018.
- Service public wallon. « Répartition des moyens budgétaires (en moyens de paiement) de la Région Wallonne - Budget initial 2021 », 2021. <https://spw.wallonie.be/recettes-et-d%C3%A9penses-r%C3%A9gionales>.
- Service wallon du logement. « La location d'un logement public en Wallonie », 2021. <https://www.swl.be/index.php/accueil-particulier/louer>.

- Statbel. « Budget des ménages: Enquête sur le budget des ménages (EBM) 2012-2018 », 2021. <https://statbel.fgov.be/fr/themes/menages/budget-des-menages/plus>.
- . « Dépenses moyennes par ménages selon les quartiles de revenu 1999-2010 », 2021. <https://statbel.fgov.be/sites/default/files/files/documents/Huishoudens/10.1%20Huishoudbudget/Plus/FR/D%C3%A9penses%20moyennes%20par%20m%C3%A9nages%20selon%20les%20quartiles%20de%20revenu%201999-2010.xls>.
- . « Prix de l'immobilier 2020 », 2021. <https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/prix-de-limmobilier>.
- Stewart, Frances. « Les inégalités horizontales: Des obstacles au pluralisme ». Global center for pluralism, 2017.
- Us Tax Policy Center. « What is the Low-Income Housing Tax Credit and how does it work? » Urban Institute and Brookings Institution, 2020. <https://www.taxpolicycenter.org/briefing-book/what-low-income-housing-tax-credit-and-how-does-it-work#:~:text=The%20Low%2DIncome%20Housing%20Tax%20Credit%20provides%20a%20tax%20incentive,%2D%20and%20moderate%2Dincome%20tenants>.
- Van den Broeck, Katleen, Marietta Haffner, et Sien Winters. « An evaluation framework for moving towards more cost-effective housing policies ». KULeuven, 2016.
- Vanneste, Dominique, Isabelle Thomas, et Luc Goossens. *Le logement en Belgique*. Bruxelles: SPF Économie, 2007.
- Vanzande, Ornella. « Évolution du rapport de l'homme à son habitat. Au commencement: » *Droit et Ville* N° 89, n° 1 (9 juillet 2020): 255-78. <https://doi.org/10.3917/dv.089.0255>.
- Wallace, James E. « Financing Affordable Housing in the United States ». *Housing Policy Debate* 6, n° 4 (janvier 1995): 785-814. <https://doi.org/10.1080/10511482.1995.9521205>.
- Wallonie. « Création de 17 zones d'habitat vert », mars 2020. <https://www.wallonie.be/fr/actualites/creation-de-17-zones-dhabitat-vert>.
- Wyatt, Anne. « Rethinking Shelter and Tiny House Communities: Dignity Village, Portland, and Lessons from San Luis Obispo ». *Focus* 11, n° 1 (21 octobre 2014). <https://doi.org/10.15368/focus.2014v11n1.4>.
- Yates, Judith. « Evaluating Social and Affordable Housing Reform in Australia: Lessons to Be Learned from History ». *International Journal of Housing Policy* 13, n° 2 (juin 2013): 111-33. <https://doi.org/10.1080/14616718.2013.785717>.

## Annexes

### Annexe 1 : Questionnaire pour les personnes vivant en habitat léger ou désirant y vivre

1. Êtes-vous :
  - a. locataire d'un logement social ?
  - b. locataire d'un logement traditionnel ?
  - c. propriétaire d'un logement traditionnel sans prêt en cours?
  - d. propriétaire d'un logement traditionnel avec prêt en cours ?
  - e. Locataire d'un habitat léger ?
  - f. Propriétaire d'un habitat léger ?
2. Vous sentez-vous en sécurité par rapport à votre logement (vous ne craignez pas d'être à la rue du jour au lendemain)
3. Selon vous, est-il nécessaire d'être propriétaire de son logement ou être locataire est aussi bien? Pourquoi
4. L'accès au terrain étant cher en Belgique, comment envisagez-vous y avoir accès ?
  - a. Achat groupé
  - b. Prêt (amis, famille...)
  - c. Location
  - d. Achat seul
  - e. Trouver un endroit caché où ne pas payer
5. Combien dépensez-vous pour votre logement par mois (tout compris)
6. Quelle part de votre budget le logement représente-t-il ?
  - a. Moins de 25%
  - b. Entre 25 et 50%
  - c. Plus de 50%
7. (Si vous n'habitez pas dans un habitat léger, passez à la question 16). Quelle est la différence de dépenses de logement par mois entre votre habitat léger et votre ancien habitat ?

8. Si vous êtes propriétaires de votre habitation, avez-vous souscrit à un prêt ? Quelle est la durée de ce prêt et le montant emprunté ?
9. Faites-vous des économies chaque mois ?
10. Faisiez-vous des économies avant de vivre en habitat léger ?
11. Avez-vous pu contracter des assurances pour votre habitation ? exemple : Incendie... Y a-t-il des assurances auxquelles vous n'avez pas pu avoir accès du fait que vous vivez en habitat léger? Détaillez svp
12. Faites-vous des dépenses supplémentaires dans d'autres domaines qu'avant d'emménager en habitat léger ?
  - a. Nourriture (meilleure qualité ou plus grande quantité)
  - b. Loisirs
  - c. Transports
  - d. Vêtements
  - e. Sports
  - f. Voyages
13. Ressentez-vous un (gros) manque de confort depuis que vous êtes installés en habitat léger ? À quel niveau ?
14. Diriez-vous que vous êtes plus heureux depuis que vous êtes installés en habitat léger ? Beaucoup plus heureux, plus heureux, idem, moins heureux, beaucoup moins heureux
15. Diriez-vous que vous êtes plus libre depuis que vous êtes installés en habitat léger ? Beaucoup plus libre, plus libre, idem, moins libre, beaucoup moins libre
16. Est-il possible, selon vous, de vivre en habitat léger avec des enfants ? Si oui, combien
  - a. 0
  - b. 1
  - c. 2
  - d. 3
  - e. 4 ou plus
17. Ressentez-vous un jugement du fait de vivre/vouloir vivre dans un habitat léger ?
18. Ce sentiment a-t-il évolué ? Si oui, expliquez
19. Selon vous, l'habitat léger est-il une solution pour la ville et/ou la campagne ? Expliquez

20. Quels sont les inconvénients d'un habitat léger ?

- a. Accès à l'eau, le chauffage et l'électricité
- b. Accès à internet
- c. Isolement
- d. Flou juridique
- e. Taille du logement
- f. Vivre avec des enfants
- g. Éloignement par rapport à la ville
- h. Difficulté d'accès aux personnes à mobilité réduite et personnes âgées
- i. Autre :

21. Pensez-vous qu'il est aisé d'habiter dans un habitat léger quand on est vieux et/ou malade ou cela vous semble compliqué ? Expliquez

22. Quel est votre revenu mensuel ?

- a. Moins de 1000€
- b. Entre 1000 et 1500€
- c. Entre 1500€ et 2000€
- d. Plus de 2000€

23. Y a-t-il un point non mentionné dans ce questionnaire qu'il semble important de prendre en compte ?

## Annexe 2 : Questionnaire personnes habitant en habitat léger avec enfants

1. Pourquoi avez-vous choisi de vivre en habitat léger ? Avez-vous les moyens nécessaires pour vous loger dans une habitation conventionnelle ?
2. Avez-vous décidé d'y vivre avec vos enfants ou habitez-vous déjà dans un habitat léger avant d'avoir des enfants ?
3. Quels ont été les avantages et inconvénients d'y élever des enfants ?
4. Selon vous, vos enfants ont-ils eu une meilleure enfance ou au contraire moins bonne ? Se sentent-ils lésés par rapport aux autres enfants ?
5. Que sont-ils devenus ? Vivent-ils aussi en habitat léger ?
6. Que recommanderiez-vous pour habiter en habitat léger avec des enfants ?
7. Pensez-vous qu'il est possible d'habiter dans une grande ville comme Bruxelles (tout seul et avec des enfants) ?
8. Quel est le prix que vous payez pour votre habitation avec des enfants ?

## Annexe 3 : Questionnaire AIS

1. Quels sont les critères des personnes qui font appel à vos services pour trouver un logement par ordre d'importance : prix, taille, nombre de chambres/pièces, jardin, lumière, autres ?
2. Dans les logements proposés, quelle est la proportion de studios, d'appartements une chambre, d'appartements de plus d'une chambre, de maisons ?
3. Parmi les personnes qui ont recours à vos services, quelle est la proportion de personnes seules, de couples, de familles ?
4. Certaines personnes vous ont-elles déjà interpellées pour être logées dans un habitat léger ?
5. Avez-vous déjà pensé à rajouter les habitations légères comme biens à louer? Si oui, quelles informations avez-vous déjà pu récolter ?
6. Mettre des terrains en location, selon les mêmes modalités que pour les logements que vous gérez, vous semble-t-il possible ? À quelles conditions ?
7. Pensez-vous que l'habitat léger ne serait que pour les ménages d'une ou deux personnes ou bien des ménages avec enfants seraient possibles ?

8. Avez-vous des suggestions/remarques/questions ? Ce questionnaire vous motive-t-il à vous pencher sur la question de l'habitat léger comme solution pour votre public ?

#### Annexe 4 : Guide d'entretien personnes relais pour sortants de prison et sans-abris

Pour ces entretiens, les données recueillies ont été basées sur la présentation du projet des différentes personnes relais. Il n'existe pas de questionnaire précis qui ait servi de guide d'entretien. Cependant, l'entretien s'est déroulé sur base du problème de logement des personnes bénéficiaires. Le but de l'entretien était de déterminer si l'habitat léger pouvait être une solution pour les publics visés et si oui, à quelles conditions. Les données recueillies ont notamment mis en lumière quels étaient les freins de l'habitat léger afin de les proposer aux bénéficiaires. Les quelques questions posées ont aidé les personnes relais à penser à l'habitat léger comme une potentielle solution de logement, notamment pour le cas des sortants de prison.