



ANALYSE

2021/ 06

HABITAT LÉGER... DE LA LOI À LA RÉALITÉ

## Habitat léger... de la loi à la réalité

C'est dans l'air du temps, les colloques, séminaires, réflexions, articles, publications sur le thème « l'habitat autrement » se multiplient, cette notion revient de plus en plus dans les médias et recouvre des réalités très diverses. L'habitat partagé, l'habitat intergénérationnel, les « community land and trust », l'habitat léger et mobile, ces « nouvelles » façons d'habiter sont déjà des projets concrets pour certains et cette nouvelle réalité interroge communes, architectes, candidats acheteurs ou locataires, administrations de l'urbanisme et du logement, sociologues voire anthropologues mais aussi, il ne faut pas les oublier, les voisins, riverains spectateurs de l'apparition de ces nouveaux modes d'habitat dans leur paysage.

La crise sanitaire actuelle a suscité un retour en grâce du « vivre à la campagne ». Le télétravail, le confinement ont rendu plus désirables les maisons villageoises : les zones, économiquement et écologiquement plus favorables (calme, verdure, espaces), ont vu une hausse sensible des prix de l'immobilier et ce n'est pas fini. L'accès au logement en milieu rural s'en trouve encore plus difficile, les solutions sont peut-être à trouver dans ces nouvelles formes d'habitats alternatifs notamment l'habitat léger qui est, depuis peu, encadré d'un point de vue législatif. Notre mouvement a voulu tenter de comprendre ce que sont ces enjeux autour de l'habitat léger et s'il constitue une solution satisfaisante pour résoudre les difficultés rencontrées pour l'accès à un logement décent, notamment pour les populations précarisées...

### ***L'habitat léger c'est quoi ?***

Concrètement, l'habitat léger, est celui qui concerne les habitants des zones de loisirs (campings, parcs résidentiels) depuis les années 1970, un habitat traditionnel pour les gens du voyage, forains, et autres artisans « nomades » et depuis quelques années il concerne aussi une nouvelle population qui revendique une solution alternative à la question du logement (descendants lointains de communauté hippies des années 70 qui rêvaient d'Auroville en Inde<sup>ii</sup>). En général, il s'agit d'habitats économes, accessibles aux plus précarisés, adaptés aux besoins et aux ressources, avec une orientation écologique, ces habitats sont réversibles et « consomment » peu de territoire.

En Région wallonne, on estime en qu'il concerne environ 25.000 personnes : 12.000 habitants en zone de loisirs, 3.000 habitants dits « alternatifs » (yourtes, tiny houses, etc.), 10.000 habitants qui sont des gens du voyage<sup>iii</sup>. Vu les difficultés de l'accès au logement et les atouts de l'habitat léger, ces chiffres pourraient s'amplifier dans les années à venir.

Or, vivre en habitat léger en Wallonie était jusqu'il y a peu considéré comme illégal, la reconnaissance sociale et juridique faisait défaut. ... Alors que les occupants ont souvent choisi ce type d'habitat pour des raisons pécuniaires, sociales ou de grande précarité, elles étaient dans no man's land juridique, rencontraient des difficultés à faire valoir le droit au logement et/ou au foncier, à bénéficier du droit à la domiciliation, ouvrant dès lors l'accès aux droits sociaux, à bénéficier d'aides au logement, à disposer des mêmes protections du logement familial en cas d'aléas de la vie (saisie, séparation, divorce, décès), à pouvoir souscrire une assurance incendie ...

## **Une reconnaissance**

Solution idéale et choisie pour certains, dernier ressort pour d'autres, l'habitation légère est devenue une réalité juridique en Wallonie avec le décret du 2 mai 2019<sup>v</sup> et est encadrée par des arrêtés d'exécution depuis le 3 décembre 2020 : un aboutissement législatif pour ceux qui revendiquaient depuis de nombreuses années une reconnaissance et une certaine sécurité juridique.

Concernant les motivations du gouvernement wallon pour ces avancées législatives, le ministre Collignon a précisé : *"Le gouvernement wallon s'est fixé des objectifs très ambitieux en matière de logement. L'habitat léger peut constituer une réponse au défi du logement pour tous. L'objectif des autorités wallonnes est de permettre aux personnes qui le souhaitent de poser un choix de vie, par le biais d'un nouveau mode d'habitation.*

*Il peut s'agir aussi d'un moyen innovant de concrétiser le droit au logement pour certains mais, dans tous les cas, cela doit demeurer un choix. Il était donc capital de mettre cette pratique à l'abri de bailleurs peu scrupuleux qui pourraient y voir un nouveau moyen d'exploiter la détresse et la précarité."*<sup>1</sup>

Grâce au décret, l'habitation légère est maintenant définie, elle doit satisfaire à au moins trois 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. Grâce aux arrêtés d'exécution, elle est aussi à l'abri de certaines dérives et accessible à la location.

En effet, les trois arrêtés d'exécution adoptés en décembre 2020 permettent l'effectivité des nouvelles normes sur le territoire wallon. Concrètement, le premier arrêté détermine les critères minimaux de salubrité afin d'y intégrer des normes spécifiques aux habitations légères telles que les équipements sanitaires, les installations électriques, les normes relatives à la configuration du logement et au surpeuplement... Le deuxième vise à octroyer la compétence au SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Energie pour mener des enquêtes dites de salubrité portant sur des habitations légères. Le dernier arrêté du gouvernement vise la délivrance d'un permis de location pour une habitation légère comme les normes de garantie d'inviolabilité du domicile et de respect de la vie privée...

Cet aboutissement « législatif » est arrivé grâce à une pression citoyenne importante, car l'habitat léger a aussi la particularité de fédérer autour de ses habitants : associations, réseaux de soutien, de réflexion et d'interpellation sont nombreux. Ces collectifs se sont beaucoup développés en Belgique (des mouvements identiques ont vu le jour en France) : HaLé! – collectif d'habitants et de sympathisants du léger, Damoclès – collectif d'habitants en zones d'habitat permanent (Barvaux), Droit à un logement différent asbl – habitants en zones d'habitat permanent, le Réseau brabançon pour le Droit au Logement (RBDL), Habitat et participation, Nature et Progrès, Réseau wallon pour le droit à l'habitat (RWDH), Centre de médiation des gens du voyage et des roms en Wallonie (CMGV)...

## **Et maintenant**

Beaucoup se rendront compte que rentrer dans la légalité, obtenir des droits, c'est aussi perdre à la marge des libertés, prendre le risque de refus, d'échecs. Le chemin peut être encore long, car si l'habitation légère est rentrée dans le code de l'habitat durable, au niveau de l'aménagement du territoire, c'est toujours le néant juridique. La réglementation urbanistique (le CoDT) encadrant l'habitation traditionnelle (en dur) reste pleinement d'application pour l'habitation légère. La demande d'un permis d'urbanisme est nécessaire, le recours à un architecte pas toujours<sup>2</sup>. L'implantation doit toujours se faire dans les zones du plan de secteur ouvertes à l'habitat ; en zone agricole, seule l'implantation de l'habitation de l'exploitant est autorisée<sup>3</sup>. Les « nouvelles » zones d'habitat vert seront probablement les zones privilégiées pour implanter ces habitations. L'habitat vert a été créé en 2017 pour permettre la reconversion de zones de loisirs occupées par des

<sup>1</sup> <https://collignon.wallonie.be/home/presse--actualites/publications/la-wallonie-encadre-lhabitat-leger-pour-le-proteger-de-bailleurs-peu-scrupuleux.publicationfull.html> consulté le 13/04/2021.

<sup>2</sup> T. CEDER, *L'habitat léger en dix questions*, 19/03/2020 - <https://www.uvcw.be/amenagement-territoire/actus/art-3313> consulté le 13/04/2021

<sup>3</sup> Pour plus de détails, voir BAILLY, M., *Le poids du léger*, Barricade, 2019, p.16 et suivantes.

résidents permanents<sup>4</sup> et la régularisation de ceux-ci. Ces projets alternatifs de logement devront donc être menés avec l'aide de fortes connaissances en matière juridique et urbanistique.

Il faudra aussi éviter que cette forme d'habitat, ne soit régie pleinement par les lois du marché et que cela profite aux promoteurs immobiliers par des spéculations immobilières. Il doit rester une alternative sociale et environnementale. Il ne faut pas non plus, qu'il devienne une solution de « remplacement » facile aux logements publics qui font cruellement défaut dans beaucoup de communes.

Les premiers jalons pour permettre une vie dans une habitation légère légale étant posés, reste maintenant à passer à l'acte, à faire naître de nouvelles habitations légères, à régulariser celles qui existent. Il faut aussi ne pas oublier un autre travail nécessaire : l'intégration sociale et culturelle des occupants de ces habitations. Ils ne pourront rester « à côté » des villages et communautés mais devront être intégrés **dans** les villages.

Le travail d'intégration des nouveaux habitants devra se faire comme pour tout autre arrivant et donc nécessitera l'information, la consultation voire la participation des citoyens : *L'habitat n'est pas seulement un droit essentiel, c'est aussi un facteur d'insertion et d'épanouissement*<sup>5</sup>.

### **Déjà du concret**

En ce début 2021, Benoît Piedboeuf, bourgmestre de Tintigny annonçait la création d'un lotissement d'habitations légères<sup>6</sup>. Sa commune a choisi de prendre les choses en mains, d'être volontariste, de répondre à un besoin de logements accessibles et aussi d'assurer une mixité sociale dans ce nouveau « quartier » en évitant un effet « ghetto ».

D'autres communes ont fait le choix de soutenir ou de mettre en place des projets d'habitats innovants de manière très diversifiée : entre autres les communes d'Ottignies–Louvain-la-Neuve (quartier de la Baraque, reconnu comme zone d'habitats à caractère expérimental), la Louvière (zone d'expérimentation temporaire d'habitats légers de la friche Boch), Aywaille (Hameau du chant d'oiseaux), Gesves (village vert, ancien domaine touristique reconverti en zone d'habitats), Walhain (mise en place d'une yourte comme logement d'urgence du CPAS) et Namur, qui propose une aire équipée permanente pour les gens du voyages...

Les communes volontaires élaborent donc leurs solutions, leurs projets en fonction de leur réalité et celle de leurs habitants, elles essaient de répondre aux attentes des occupants. Des premières expériences, on retiendra qu'elles doivent prendre en compte : l'implantation, la typologie du terrain, l'intégration urbanistique mais aussi prévoir la cohabitation entre habitants du léger et habitants traditionnels<sup>7</sup> et pour tout cela il faudra du temps.

La loi peut aussi libérer, les nouvelles normes et les expériences pionnières inspireront, certains pourront imaginer de nouveaux projets innovants et accessibles : accueillir un jeune couple et lui permettre l'accès au logement sur un terrain non-occupé, donner en location un habitat léger dans une zone agricole pour quelqu'un qui voudrait se lancer dans une petite exploitation de maraîchage, créer de nouveaux hébergements touristiques, donner une solution à des familles monoparentales...

Marianne Mottet  
Chargée d'analyses

---

<sup>4</sup> *La zone d'habitat vert se met en place*, IEW, 2019, <https://www.iew.be/la-zone-dhabitat-vert-est-nee/> consulté le 13/04/2021.

<sup>5</sup> *Habitat léger – Bonnes pratiques : Ottignies-Louvain-la-Neuve et Tintigny*, dans *Mouvement communal*, n.948, mai 2020, p.20.

<sup>6</sup> *Le Soir*, le 4 janvier 2021. Le projet avait déjà été annoncé dès 2020 : *Habitat léger – Bonnes pratiques : Ottignies-Louvain-la-Neuve et Tintigny*, dans *Mouvement communal*, n.948, mai 2020, p.19-20.

<sup>7</sup> DEPRET, A., *Habitat léger – Jacques Gobert, Bourgmestre de La Louvière* dans *Mouvement communal*, n.952, novembre, 2020, p.61-64.

## Pour aller plus loin

Y a-t-il des projets d'habitations légères dans votre commune, votre village ? Y a-t-il des débats, informations ?

Est-ce une vraie solution à la précarité, à la difficulté d'accès au logement ? Ou seulement un mini-remède ?

Les femmes trouveront-elles un accès plus égalitaire au logement dans une habitation légère ?



Avec le soutien de



*Cette analyse est disponible au format PDF sur notre site Internet [www.acrf.be](http://www.acrf.be)*

*L'ACRF-Femmes en milieu rural souhaite que les informations qu'elle publie soient diffusées et reproduites. Toutefois, n'oubliez pas, dans ce cas, de mentionner la source et de nous transmettre copie de la publication.*

*Merci !*

*Editeur responsable : ACRF-Femmes en milieu rural ASBL – rue Maurice Jaumain 15 – 5330 ASSESSE  
R.P.M. Liège-division Namur n°0408.004.863*

<sup>i</sup> Immobilier : voici les plus fortes hausses et baisses de prix en Wallonie et à Bruxelles dans *La Libre Belgique*, 25 mars 2021.

<sup>ii</sup> [https://www.passerelleco.info/article.php?id\\_article=776](https://www.passerelleco.info/article.php?id_article=776), consulté le 12/04/2021.

<sup>iii</sup> Bernard, N., *L'habitat léger et le décret wallon du 2 mai 2019* dans *Les échos du logement*, N°126, décembre 2019, p.35.

<sup>iv</sup> <https://wallex.wallonie.be/contents/acts/0/31/45.html> , consulté le 08/04/2021