

Thème 8.3. : « Réflexions sur le développement d'un logement durable »

Rapport final de la subvention 1999.

CONCLUSIONS ET PISTES D'ACTION POUR LES ACTEURS DU LOGEMENT

Les différentes investigations mises en chantier dans cette recherche témoignent de la complexité qui caractérise le domaine de la politique du logement. Par les réglementations qu'ils prennent, les dispositifs qu'ils mettent en œuvre et par leurs interventions directes en tant que producteurs de logements, les pouvoirs publics disposent d'une capacité réelle d'influence du marché du logement. Cette capacité est toutefois réduite pour plusieurs raisons :

- les moyens financiers publics sont limités ;
- le poids du secteur public de logements dans l'ensemble du marché acquisitif et locatif est relativement faible et inégalement réparti sur l'ensemble du territoire wallon ;
- de multiples facteurs économiques sur lesquels les acteurs publics du logement ont peu de maîtrise impriment des évolutions structurelles qui agissent tant sur l'offre de logements que sur la solvabilité de la demande.

Le marché du logement et ses conditions d'accès sont, en effet, largement influencés par les stratégies des acteurs privés - aussi bien les producteurs de logements que les ménages -, par les conditions socio-économiques générales, par le marché de l'emploi, par la mobilité — contrainte ou choisie - des ménages, par l'évolution des besoins des habitants et de leur mode ou de leur style de vie. Les pouvoirs publics ne peuvent donc tout maîtriser.

Nonobstant ce constat, ils peuvent par les orientations qu'ils impriment à la politique de logement tenter de réguler davantage un marché où prime le « tout à l'économique », veiller à ce que l'ensemble des besoins soient satisfaits, atténuer les disparités voire les inégalités sociales que le contexte économique actuel tend à exacerber et assurer un développement plus équilibré du territoire.

En insérant le principe du droit au logement dans le Code du Logement, les autorités politiques wallonnes se sont engagées à mettre en œuvre les moyens pour organiser les garanties minimales concrètes aptes à respecter la dignité de chacun. Inscrit constitutionnellement dans « les droits économiques, sociaux et culturels », le droit au logement fait donc maintenant partie intégrante des objectifs de la politique sociale. En mettant l'accent, dans le Schéma de Développement de l'Espace Régional (SDER), sur la nécessité d'un développement territorial durable, le Gouvernement Wallon donne à la politique du logement une dimension nouvelle, celle de l'habitat. Le logement n'est plus seulement une « boîte à habiter », il s'intègre dans un cadre de réflexions et d'actions plus vastes qui touchent à l'aménagement du territoire dans sa globalité et qui impliquent, par conséquent, plus de transversalité.

Ces nouvelles orientations imposent aux décideurs de disposer d'un savoir opérationnel. Elles nécessitent l'évaluation objective des actions menées et exigent l'accumulation des moyens de connaissances permettant l'anticipation. Le présent rapport de recherche se veut être une contribution à ces diverses nécessités. Le champ de connaissances à couvrir est vaste et le recueil des données laborieux, aussi cette contribution est-elle incomplète. Les différents axes de recherche abordés dans le rapport témoignent d'ailleurs de la complexité qui caractérise le domaine étudié tant les dimensions en sont multiples. Aussi les équipes de recherche ont-elles délibérément, en accord avec le comité d'accompagnement, limité les

investigations à quelques premières thématiques fondamentales qui, en même temps, introduisent ce qui devrait être poursuivi par la suite. Si l'objectif de transversalité s'affirme de plus en plus au sein de la politique du logement, la constitution du champ de connaissances impose aussi ce caractère. Les chercheurs qui participent à cette recherche sont sociologues, anthropologues, géographes, démographes, architectes et urbanistes. Chacune de ces disciplines a un regard propre sur la question du logement et y privilégie plutôt certaines dimensions. Chacune fait appel à des méthodologies différentes : analyse de données statistiques, dépouillement d'enquêtes, entretiens directs ou semi-directifs, observation directe « in situ », etc. Le lecteur découvrira ainsi des tonalités différentes, des préoccupations diverses qui sont complémentaires voire convergentes mais qu'il faut recomposer.

Les premiers résultats de la recherche démontrent la pertinence d'une orientation de la politique du logement en faveur de trois directions :

- une politique qui tienne compte davantage des spécificités des territoires afin d'en réduire les différences et de mieux répondre aux besoins locaux (objectif territorial) ;
- une politique qui puisse à la fois cibler les catégories de population les plus marginalisées que « la main naturelle » du marché ne peut satisfaire – dans un souci de plus grande équité – et veiller à rencontrer les besoins ou les demandes nouvelles en matière d'habitat (objectif catégoriel) ;
- une politique qui ne privilégie pas uniquement, intentionnellement ou non, certains segments du marché (objectif sectoriel).

Certains aspects de ces objectifs sont déjà entrepris dans le cadre de la politique actuelle, aspects dont il est prématuré de faire l'évaluation. Mais il est clair que le principal reste à mettre en œuvre. Les recherches initiées – dont certaines devraient être poursuivies – peuvent alimenter le « comment faire ? ».

L'objectif territorial

Cet objectif recouvre plusieurs dimensions : la différenciation sociale et économique des espaces sous-régionaux et locaux ainsi que l'occupation du sol. C'est aussi celui qui se trouve le plus en rapport étroit avec la politique d'aménagement du territoire.

L'étude montre voire confirme l'hétérogénéité du territoire wallon : tant la recherche relative à l'analyse du parc que celle de l'évolution des marchés fonciers et immobiliers, celle de l'attraction migratoire des provinces et arrondissements et celle de la précarité mettent en évidence l'existence :

- de bassins locaux d'habitat et de revenus différenciés ;
- d'une demande en logement différenciée ;
- de marchés locaux du logement plus ou moins actifs ;
- d'une offre de nouveaux logements très inégalement répartie ;

bref, des dynamismes différents. Les analyses diachroniques, telles celles des marchés fonciers et immobiliers, font même apparaître une certaine accentuation des différences. L'analyse des structures des revenus de la population à l'échelle de l'arrondissement révèle les territoires où des processus de dualisation sociale se développent, ce qui n'est pas sans incidence sur l'accès au logement et l'évolution des marchés résidentiels. A cet égard, on constate, à l'échelle locale, qu'une grande disparité des revenus tend à enflammer les prix immobiliers. Ceci éclaire autrement la question de la mixité sociale à certaines échelles

territoriales : dans ce cas, on est amené à penser que la mixité induit des processus d'exclusion.

La question de la mixité sociale mérite, on le voit, une attention toute particulière dans la gestion des territoires. La recherche pose les premiers jalons d'une réflexion à ce propos, mais elle mérite largement d'être poursuivie. Cette question devient très « envahissante », au demeurant à juste titre : le constat d'une polarisation spatiale croissante de certains phénomènes (précarité, chômage, dégradation de certains quartiers, exode sélectif des centres-villes, ...), d'une « captivité » territoriale plus grande de certains groupes sociaux et, surtout, les phénomènes de stigmatisation négative qu'elle engendre inquiètent les décideurs et compliquent la tâche des gestionnaires du secteur public du logement. Une certaine hétérogénéité de l'espace résidentiel a, rappelons-le, toujours existé et particulièrement depuis que le logement est devenu marchandise. En ce sens, la structure de l'espace résidentiel ne fait que refléter la structure du marché du logement et les rapports sociaux qui traversent le champ de l'habitat. Par contre, les phénomènes de polarisation qui lézardent la cohésion sociale sont davantage dus aux transformations du système socio-économique. La traduction spatiale de ces phénomènes prend de plein fouet les acteurs et les décideurs du logement et la mixité devient alors une vertu susceptible de les éradiquer ou du moins d'en atténuer les effets.

La question de la mixité sociale renvoie à l'élargissement de la vocation donnée à la politique de logement, à savoir celle de faire partie intégrante des politiques de lutte contre l'exclusion. Mais pourra-t-elle à elle seule combler les lacunes du système socioéconomique ? On le voit, le renforcement de la mixité dans les zones d'habitat, les centre-ville et dans les grands ensembles de logements nécessite que l'on manie le concept avec précaution : à quelle échelle territoriale faut-il la privilégier ? Quels effets pervers peut-elle entraîner ? Faut-il contraindre à la mixité ? Où faut-il la privilégier ? L'étude des fragments urbains, notamment, illustre le fait qu'il faudrait plutôt privilégier la mixité des populations et des fonctions là où elle peut s'épanouir, c'est-à-dire sans vouloir faire de chaque quartier une « tour de Babel » cherchant à masquer ou nier toute communauté et spécificité dudit quartier. Celles-ci sont importantes et participent à la création, au maintien et au développement de l'identité d'entités urbaines et ce à des échelles spatiales variables. Le même principe pourrait être appliqué dans le logement social. Nous avons montré que, pour ce secteur, la mixité doit répondre à des objectifs quelque peu contradictoires, dans lesquels domine l'impératif de l'équilibre financier.

Enfin, la question de la mixité ne peut être reléguée dans les mains exclusives des acteurs du logement. Ceux-ci ne peuvent qu'encadrer l'échange économique du bien logement et ne peuvent agir seuls sur les phénomènes de polarisation : les décisions prises dans le domaine de la fiscalité, de l'emploi et des affaires sociales comptent aussi pour beaucoup.

Longtemps, la politique du logement s'est relativement peu soucieuse du gaspillage de l'espace. La priorité accordée à l'accession à la propriété, par le biais des aides directes et fiscales notamment, a favorisé une forte extension géographique du bâti dont on prend seulement aujourd'hui la mesure des effets pervers. Non seulement elle a été dévoreuse d'espace, mais elle a aussi contribué à la dégradation d'une partie de l'habitat urbain. Certes, il est difficile voire utopique de vouloir maîtriser totalement les comportements résidentiels des ménages, mais des orientations peuvent être prises pour contrecarrer l'extension de l'urbanisation, principalement en menant une politique d'aménagement du territoire et d'urbanisme conforme au principe de parcimonie de l'usage du sol. La mise en œuvre de nouvelles zones d'habitat en périphérie contiguë des agglomérations, l'élaboration de règles d'urbanisme visant à modérer le « mitage » résidentiel, la délivrance des permis conditionnée à ce principe sont autant de moyens dont la Région dispose pour contrecarrer l'utilisation extensive du territoire. Ces moyens peuvent déterminer l'offre future selon les

directives définies dans le SDER : la structuration des villes et des villages, le traitement prioritaire des zones dégradées, la lutte contre les inégalités spatiales et la régulation des marchés locatifs et acquisitifs par des mesures de politique foncière.

Le gaspillage ne concerne pas que le sol, mais aussi le bâti. Une partie des besoins en logement peut être satisfait en orientant l'action des acteurs publics et privés vers la rénovation et la construction de logements dans les quartiers existants qui présentent une certaine densité d'habitat et de services. Ceux-ci présentent d'ailleurs un caractère d'« urbanité » et un environnement résidentiel souvent recherchés par certains types de ménages (les jeunes vivant seuls, les personnes âgées, les couples bi-actifs, ...). De même, la reconversion en logements de structures désaffectées constitue aussi une ressource pour accroître l'offre. Les opérations menées dans ces quartiers devraient d'emblée présenter des programmes permettant d'offrir une diversité de logements (de taille petite et moyenne, maisons ou appartements, de prix divers).

Enfin, la politique foncière constitue un outil essentiel pour contenir les effets de débordement des zones résidentielles et, notamment, pour rendre des logements accessibles aux diverses catégories de ménages. Les zones à forte pression foncière et immobilière devraient être particulièrement visées par des mesures favorisant le maintien de populations à faibles revenus. Voilà qui renverse les perspectives de la mixité sociale : plutôt que d'attirer des ménages plus aisés dans les ensembles de logements sociaux, pourquoi ne pas veiller à construire suffisamment de logements abordables dans les régions les plus favorisées ? Pour être pleinement opérationnelle, cette orientation implique l'instauration d'une solidarité à divers niveaux et échelles : solidarité entre territoires, solidarité entre les acteurs du logement social. Elle nécessite aussi un certain rééquilibrage de la couverture du territoire en zones de réserve destinées à ce dernier.

L'objectif catégoriel

Nous l'avons déjà dit, la politique du logement ne peut résoudre tous les problèmes. L'accroissement de la pauvreté et de la précarité, principalement lié aux transformations du marché de l'emploi, confronte les pouvoirs publics à une tâche de grande ampleur. Le rapport y consacre plusieurs types d'analyse. Il montre notamment la prééminence déterminante de la composante de l'emploi et des transformations qui affectent son marché dans les processus de marginalisation des populations. Il révèle l'existence de fortes disparités au niveau des sous-régions et met en évidence l'existence de bassins locaux de revenus dont les caractéristiques conditionnent l'accès au logement. Une première typologie a été esquissée qui tente de mettre en relation, au niveau des arrondissements, les caractéristiques de la distribution des revenus (calcul du coefficient de Gini) avec les prix de l'immobilier. Cette typologie permet de fonder l'hypothèse que les possibilités d'accès au logement pour les bas revenus varient d'arrondissements à d'autres selon leur plus ou moins grande disparité des revenus, celle-ci ayant pour effet de « tirer » le marché vers le haut ou vers le bas. Cette première analyse mériterait d'être poursuivie de manière plus approfondie.

Une estimation des taux d'efforts résidentiels des ménages wallons montre que la plupart d'entre eux consacrent près de 30 % de leur budget au logement. Cette proportion est plus élevée et devient excessive pour les ménages ne disposant pas de revenus professionnels. Dans le secteur du logement social, les taux d'effort sont moins importants. Toutefois, la norme d'abordabilité, fixée à 20 % du revenu, reste trop élevée pour les occupants aux revenus les plus faibles. La norme devrait être dégressive. Dans la partie socialisée du parc privé (logements des Agences Immobilières Sociales), les taux d'effort sont plus proches de ceux des occupants du secteur privé que du secteur public. Il paraît donc essentiel d'étendre davantage le système des allocations de loyer pour alléger leur charge.

L'examen de situations d'habitat plus extrêmes, comme l'habitat prolongé en campings et en parcs résidentiels, qui caractérisent plutôt certains arrondissements que d'autres montre à quel point les besoins en logement sont aigus et non résorbables par le parc social existant.

Ces divers constats plaident à la fois pour le maintien de la vocation sociale du secteur public du logement et pour le ciblage des interventions publiques en faveur des catégories de population les plus marginalisées.

L'orientation plus catégorielle de la politique du logement doit aussi se comprendre en termes de réponses à des besoins nouveaux. On le sait, les parcs immobiliers sont rigides, dotés d'une certaine inertie et peuvent être en décalage par rapport aux besoins qui émergent à un moment donné. Si l'évolution de la situation socio-économique crée des tensions importantes sur les marchés du logement, ce pourrait être aussi le cas des évolutions démographiques et des transformations des modes de vie. Il importe donc d'être attentif à ces transformations et d'en poursuivre l'étude. Ainsi, l'analyse du parc révèle que sa croissance au cours des dernières années résulte plus d'une augmentation des grandes habitations individuelles que des maisons et appartements de taille moyenne dont l'évolution est plus lente. Parallèlement, on assiste à un accroissement des petits ménages. Outre le fait que ce type d'habitat est très consommateur de sol, son hégémonie dans l'offre actuelle de nouveaux logements (plus de 50 % des 80.000 logements construits entre 1991 et 1998) risque de créer à terme des déséquilibres importants. La croissance des petits logements est, par contre, tout à fait marginale (2,5 %). Il faut rappeler combien l'appareil statistique est déficient pour évaluer de manière précise les caractéristiques actuelles de l'offre, en particulier l'offre de logements sur le marché secondaire ou de « seconde main ». Or celui-ci pèse beaucoup plus fortement que le marché primaire puisqu'au cours de la même période 1991-1998, près de 275.000 logements ont été vendus. Afin de mieux appréhender cette offre issue du parc, et notamment les quantités de logements libérés selon leurs caractéristiques, une méthodologie impliquant le recours au Registre National a été testée sur la commune de Charleroi. Elle devra être validée au travers d'observations sur d'autres territoires.

La mise en relation des caractéristiques démographiques des ménages avec les caractéristiques du parc fournit ainsi aux pouvoirs publics des données utiles pour évaluer les distorsions actuelles ou prévisibles en matière d'adaptation des logements offerts par rapport aux besoins. Cette mise en relation implique inévitablement, compte tenu des données disponibles, la définition de besoins normatifs. Or, l'évolution des modes de vie et les motivations des ménages de même que les arbitrages qu'ils établissent dans leur consommation tendent à montrer combien la normativité des besoins est relative. Il importera donc, dans la suite de l'étude sur l'évaluation quantitative des besoins, d'introduire une dimension plus qualitative.

L'objectif sectoriel

La politique du logement en Belgique a, depuis la fin du XIXe siècle jusqu'il y a environ une dizaine d'années, eu pour préoccupation principale de permettre au plus grand nombre de ménages d'acquiescer un logement par leurs propres moyens. Compte tenu de cette priorité, le secteur de la location a été peu développé. Si les années '90 marquent un tournant de cette politique par une attention plus marquée à la dimension sociale de celle-ci, l'orientation originelle d'élargissement de l'accès à la propriété se maintient malgré tout. Les principales formes d'aide aux particuliers appliquées aujourd'hui au logement en Wallonie concernent l'acquisition, la réhabilitation ou la restructuration d'immeubles. Il n'y a donc rien d'étonnant à

ce que l'accès à la propriété soit devenu au cours du temps « le » modèle socialement valorisé d'habitat et, par conséquent, une revendication légitime de la part des ménages.

Le rapport met l'accent à plusieurs reprises sur les risques que peut entraîner un décalage croissant entre cette politique qui se fonde encore sur des présupposés qui furent opérants pendant la période de croissance d'après-guerre et les transformations structurelles actuelles. Il faut en effet rappeler que la politique du logement s'est développée à cette époque dans des conditions économiques exceptionnelles. Les conditions d'accès au logement ont été conçues dans une logique d'amélioration constante des conditions d'existence des ménages et selon un schéma monolithique de promotion sociale. Ce n'est plus le cas aujourd'hui.

Globalement, le marché du logement a ainsi intégré l'avènement du double revenu, de la stabilité des revenus et l'ancrage dans un segment du marché (locatif privé, acquisitif, logement social) et dans un territoire. Or la recherche démontre que l'institution du salaire familial s'érode (un seul revenu ne garantit plus l'accès au logement), que la stabilité des revenus n'est plus la règle, que les besoins de fluidité créés par les cycles familiaux en évolution ou par une instabilité croissante dans le monde professionnel s'accroissent.

La priorité donnée à l'accession en propriété a pour conséquence un rétrécissement du parc locatif privé. Le rapport montre que les locataires sont coincés sur un marché trop étroit et confrontés à des prix trop élevés. D'autres facteurs ont contribué à réduire ce marché, en particulier la rentabilité plus élevée de l'investissement mobilier par rapport à l'investissement immobilier. Le manque d'investissement dans le secteur locatif est patent. La politique du logement devrait davantage privilégier ce secteur qu'elle ne l'a fait jusqu'à présent. La valorisation du logement locatif de qualité passe évidemment par une série de mesures d'ordre fiscal qui ne relève pas de la compétence régionale.

La socialisation d'une petite partie de ce parc est déjà une avancée, mais l'étude en a montré les limites. Les expériences menées par les Agences Immobilières sociales permettent d'élargir le stock de logements abordables et de favoriser ainsi l'insertion ou la réinsertion des ménages en difficulté. Elles sont à la frontière de la politique sociale et de logement, mais elles restent confrontées, elles et leurs occupants, à la logique du marché privé. Les AIS expérimentent aussi des pratiques d'accompagnement social qui ne sont pas toujours sans ambiguïté.

La question de l'accompagnement social de l'habitat pose de multiples questions. L'étude n'en a esquissé que quelques aspects. L'accompagnement social reste une pratique individualisée réservée à certaines situations particulières. L'accompagnement de l'habitat pourrait être développé dans une autre perspective, celle de la création de services publics locaux d'aide à l'habitat. Ceux-ci auraient pour objectif d'aider les ménages à mieux formuler leurs besoins, de cadrer ceux-ci avec les ressources réellement disponibles à court ou moyen terme et de les confronter à l'offre locale.

BIBLIOGRAPHIES

Etudes de cas

- ADEF (2000). *La ville aux champs*. Actes du colloque du 7 mars 2000, Paris.
- ANIL (1996). *Où les Français veulent-ils habiter ?*. Association Nationale pour l'Information sur le Logement, Paris.
- ANONYME (1999). *Mémoire de l'habitat – Edition 1999*. Ministère de la Région wallonne, DGATLP, Direction de l'Observatoire de l'Habitat.
- ANONYME (1998-1). *Expanding the nation's supply of affordable housing : an evaluation of the home investment partnerships program*. The Urban Institute, UI Project No. : 06323-000-00, U.S. Department of Urban Development, October 1998.
- ANONYME (1998-2). *Projet de Schéma de Développement de l'Espace Régional*. Ministère de la Région wallonne.
- ANONYME (1997). *Bulletin du Crédit Communal*. Trimestriel, n° 202, 1997/4.
- ANONYME (1996). *Etude sur la qualité de l'habitat en Wallonie - 1996*. Ministère de la Région wallonne, DGATLP, Direction de l'Observatoire de l'Habitat, Etudes et Documents, série Logement-1.
- ANONYME (1990). *Housing 4*. Clup, Milan.
- ANONYME (1980). *Stratégies sur la ville - Construire en quartiers anciens*. Les cahiers de la recherche architecturale, n° 5, Paris, mars 1980.
- ANONYME (1977). *Formes urbaines*. Les cahiers de la recherche architecturale, n° 1, Paris, décembre 1977.
- ASSOCIATION INTERNATIONALE DES SOCIOLOGUES DE LANGUE FRANÇAISE (1994). *Les espaces de la famille*. Actes du Colloque, Liège - 5 et 6 mai 1994.
- AUTRUN J., GUERIN-CAZORLA I., PREVOST T., SAUNIER P. (1991). *A computer system for rehabilitation of buildings in their urban setting*. Planning and Design, volume 18, 1991, 99-106.
- BAUER G. (1979). *Un urbanisme pour les maisons*. Union générale d'éditions, coll. 10/18.
- BLANCHET M. (1996). *Identification de l'espace urbain dans une ville nouvelle : étude des processus cognitifs*. Les Cahiers Internationaux de Psychologie Sociale, n° 30.
- BONETTI M. (1994). *Habiter – Le bricolage imaginaire de l'espace*. Hommes & Perspectives.
- BONVALET C. (sous la direction de) (1994). *Logement, mobilité et populations urbaines*. Institut National d'Etudes Démographiques, CNRS Editions.
- BOURDIEU P. (1993). Effets de lieu in *La misère du monde*. Collection Libre Examen, Seuil.
- BOURDIEU P. (2000). *Les structures sociales de l'économie*. Collection Liber, Seuil.
- BROWN N. (1998). *Atlanta's Sprawl*. The Southface Journal of Sustainable Building, Volume 3, Fall 1998.
- BUTLER R., NOISSETTE P. (1977). *De la cité ouvrière au grand ensemble*. Petite collection maspero.
- CASO O. (1999). *Telematics Innovation and the Design of Residential Areas*. Urban and Regional Planning Group. Delft University of Technology.
- CASTEX J., DEPAULE J. CH., PANERAI PH. (1977). *Formes urbaines : de l'îlot à la barre*. Dunod, coll. Aspects de l'Urbanisme, Paris.
- CHARIER J.-B. (1977). *Villes et Campagnes*. Masson, Coll. Géographie, Paris.
- CHARLOT C., POUPARD F. (1996). *Réductions des nuisances de chantiers : les enseignements du programme "chantiers verts"*. CSTB Magazine n° 93, avril 1996.
- CHARLOT C., OUTREQUIN P. (1998). *La ville et le développement durable*. CSTB Magazine n° 119, novembre 1998.

- CHERMAYEFF S., ALEXANDER CH. (1972). *Intimité et Vie Communautaire*. Dunod, coll. Aspects de l'Urbanisme, Paris.
- CIRIEC, CRITIAS (1994). *Zones d'initiatives prioritaires et quartiers d'initiatives*. A la demande du Ministre de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Budget pour la Région wallonne, Rapport final, Tome 1, 30 juin 1994.
- COMITE PERMANENT LOYER ET REVENU FAMILIAL (1980). *Les critères de qualité du logement*. FIHUAT, Luxembourg.
- CRAU (1996). *Schéma directeur d'aménagement de la zone Cadran-Hocheporte-Fontainebleau*. Université de Liège.
- CREAT (1988). *Plan directeur des circulations*. Ville de Liège, Echevinat de l'Urbanisme.
- CROIZE J.-CL., FREY J.-P., PINON P. (1991). *Recherche sur la typologie et les types architecturaux*. Actes de la table ronde au Centre de Recherche sur l'Habitat, 16 & 17 mars 1989, L'Harmattan.
- CSTB (1998). *Réduire les nuisances de chantiers*. CSTB Magazine n° 120, décembre 1998.
- COLLECTIF (1998). *Reconstruire la ville sur la ville*. Association des Etudes Foncières, Paris.
- DEVILLET G., HENVAUX C. (1998). *Morphologie rurale condrusienne : des intentions aux spécifications*. Mémoire de fin d'études, Université de Liège.
- DIALMY A. (1995). *Logement, sexualité et Islam*. Editions EDDIF, Casablanca, Maroc.
- DREWE P. (1994). *Conservation of European Cities - Synthesis of results - second draft*. Delft University of Technology, The Netherlands.
- DUPAGNE A. (2000). *Le logement durable in Le logement à l'aube du XXIème siècle*. Ministère de la Région wallonne, DGATLP.
- EKAMBI-SCHMIDT J. (1972). *La perception de l'habitat*. Editions Universitaires, Paris.
- ELEB M., DEBARRE A. (1995). *L'invention de l'habitat moderne. Paris 1880-1914*. Editions Hazan.
- ELEB M. (1994). *L'apprentissage du chez-soi*. Editions Parenthèses.
- GUENGANT A. (1992). *Les coûts de la croissance périurbaine - L'exemple de l'agglomération rennaise*. ADEF, Paris.
- GRINBERG D. I. (1982). *Housing in the Netherlands - 1900-1940*. Delft University Press.
- HALLEUX J.-M. (1999). *Dépopulation de la ville de Liège et diffusion périurbaine : quels processus pour quelles pistes de solution ?*. Wallonie, n° 57, février 1999, 44-53.
- HAUMONT N. (1966). *Les pavillonnaires*. Centre de Recherche d'Urbanisme, Paris.
- HAUMONT N. ET SEGAUD M. (sous la direction de) (1989). *Familles mode de vie et habitat*. L'Harmattan, Habitat et Société.
- HAVEL J.-E. (1964). *Habitat et Logement*. PUF, coll. 'Que sais-je ?'.
- HEYMANS V. (1998). *Les dimensions de l'ordinaire*. L'Harmattan, Paris.
- HUBIN F. (1997). *Etude du confinement dans les espaces urbains semi-privés*. Mémoire de fin d'études, Université de Liège, Faculté des Sciences appliquées.
- KERSTEN Ch. (1994). *Compatibilité entre le commerce et l'habitat : cas de Liège*. Mémoire de fin d'études, Université de Liège, Faculté des Sciences.
- INSTITUT WALLON DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL ET D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (1998). *Le plan directeur de la Ville de Liège*. Ville de Liège, Echevinat de l'Urbanisme.
- JOIRIS S. (1977). *Perception d'un quartier liégeois par ses habitants : le "Laveu"*. Mémoire de fin d'études. Université de Liège, Faculté des Sciences.
- MATHIEU G. (1965). *Peut-on loger les Français ?*. Seuil.
- MINISTERE DE LA REGION WALLONNE, DGATLP (décret du 29/10/98 modifié par le décret du 18/05/00). *Code wallon du logement*.

- MOLLET C. (1999). *Regards sur l'immeuble privé. Architecture d'un habitat (1880-1970)*. Le Moniteur, Paris.
- MORIAU J. (1994). Du logement approprié à l'appropriation du logement in *De l'utopie au réel, 75 ans de logement social en Wallonie*. Centre Culturel « Les Chiroux ».
- MUYARD C. (1966). *Espace familial et problèmes d'habitabilité*. Dunod, Paris.
- NORBERG-SCHULZ CH. (1985). *Habiter - Vers une architecture figurative*. Electa Moniteur, Milan, Paris.
- NOSCHIS K. (1984). *Signification affective du quartier*. Librairie des Méridiens.
- PRO-LIEGE ASBL (1998). *Valeurs immobilières liégeoises 1998*.
- PRO-LIEGE ASBL (1994). *Dynamisme de l'habitat*.
- PRO-LIEGE ASBL (1989). *Dynamisme de l'habitat*.
- RAYMOND M.-G. (1966). *La politique pavillonnaire*. Centre de Recherche d'Urbanisme, Paris.
- SEGAUD M. (sous la direction de) (1995). *Espaces de Vie, Espaces d'Architecture*. Plan Construction et Architecture - Programme 'Cités-Projets', Recherches n° 64, Paris.
- SEGAUD M., BONVALET C., BRUN J. (sous la direction de) (1998). *Logements et habitats - l'état des savoirs*. Editions 'La Découverte', collection 'Textes à l'appui'.
- SCHOONBRODT R., MARECHAL L. (2000). *La ville, même petite*. Editions Labor.
- SMETS M. (1977). *L'avènement de la cité-jardin en Belgique*. Pierre Mardage éditeur.
- SOUTHWORTH M., BEN-JOSEPH E. (1995). *Street Standards and the Shaping of Suburbia*. Journal of the American Planning Association, vol. 61, N° 1, Winter 1995.
- STEADMAN P. (1983). *Architectural Morphology*. Pion Limited.
- STEADMAN P., BROWN F., RICKABY P. (1991). *Studies in the morphology of the English building stock*. Planning and Design, volume 18, 1991, 85-98.
- STREEL A. (1991). *Image d'un quartier péricentral. Recherche géographique sur les logements et la population de Sainte-Marguerite Bas*. Mémoire de fin d'études, Université de Liège.
- TOUSSAINT L., ECHEVINAT DES AFFAIRES ECONOMIQUES ET DU COMMERCE DE LIEGE (1992-1). *Liège, ville de commerce - L'hypercentre*. Dossier de presse, 4 mai 1992.
- TOUSSAINT L., ECHEVINAT DES AFFAIRES ECONOMIQUES ET DU COMMERCE DE LIEGE (1992-2). *Liège, ville de commerce - Les quartiers péricentraux*. Dossier de presse, 23 juin 1992.
- TOUSSAINT L., ECHEVINAT DES AFFAIRES ECONOMIQUES ET DU COMMERCE DE LIEGE (1993). *Quelle politique commerciale pour Liège*. Liège, Conseil communal du 14 juin 1993.
- URHAHN G., BOBIC M. (1994). *A Pattern Image (a typological tool for quality in urban planning)*. THOTH Publishers Bussum.
- VANDERMOTTEN C., ISTAZ D., MARISSAL P. (1996). *Marchés fonciers et immobiliers acquisitifs et locatifs : 1994-1995*. Ministère de la Région wallonne, DGATLP, Direction de l'Observatoire de l'Habitat, Etudes et Documents, série Logement, 2.
- WIEL M. (1999). *La transition urbaine ou le passage de la ville pédestre à la ville motorisée*. Architecture + Recherche, Mardaga éditeur.

Accès au logement, précarité et dispositifs publics

- ARISTOPHANE – Collectif de travailleurs sociaux (1999), "Préface" et "Le clair obscur dans la procédure d'attribution des logements sociaux en Région Wallonne" in asbl LOI ET SOCIÉTÉ (éd.), *Logement social : un état des lieux pour demain*, La Charte, Bruxelles, pp. 1-5 et 235-261.
- ARTHUR & ANDERSEN (1998), *Audit du secteur du logement social acquisitif*, réalisé pour la DGATLP - Observatoire de l'Habitat et de la Coordination,

- Dragana AVRAMOV (1996), *The invisible hand of the housing market A Study on the Effects of changes in the Housing Market on Homelessness in the European Union*, FEANTSA, Bruxelles.
- Pierre BOURDIEU (2000), *Les structures sociales de l'économie*, Ed. Seuil - coll. Liber, Paris.
- Anne BRAUWERS (1999), *Les Agences Immobilières Sociale Une réponse à la problématique du logement*, Editions Luc Pire, Bruxelles.
- CGER & Fédération royale des notaires de Belgique & Stadim srl (1999), *Guide des valeurs immobilières - mai 1999*.
- Marc CHARLET
- 14 juillet 2000, "Radioscopie d'une SICAV", *Le Soir*, p. 12.
 - 11 août 2000, "Les SICAV - La stratégie idéale n'existe pas", *Le Soir*, p. 12.
- O. COLICIS & Y. DE WASSEIGE & J.-L. GUYOT & M. LAFFUT & CH. MAINGUET & O. PLASMAN & CH. RUYTERS & V. VANDER STRICHT (1999), "Profil du marché du travail en Wallonie", *Tendances économiques (SES)*, n° 17, pp. 73-109.
- CREPP (Centre de Recherche en Economie publique et en Economie de la Population) - Bernard DELHAUSSE, Sergio PERELMAN et Pierre PESTIEAU (1999), *Portrait social de la Wallonie Une mise à jour*, ULg, Liège.
- Mary DALY (1993), *Laissés pour compte : Profil des Sans-Abri en Europe*, Rapport réalisé pour la FEANTSA, Bruxelles.
- Pascal DE DECKER & Ghislaine HARDOUIN-STEYAERT (1999), *Support in housing 'Between control and emancipation'*, Rapport National réalisé pour la FEANTSA, Bruxelles.
- Pascal DE DECKER & Ludo SERRIEN (1998), "Les pauvres aussi aiment leurs enfants. Les jeunes en difficulté en Belgique" in Dragana AVRAMOV (éd.), *Les jeunes sans-abri dans l'Union Européenne*, FEANTSA, Bruxelles, pp. 152-168.
- Pascal DE DECKER (1997), *The rise of social rental agencies in Belgium*, Rapport National réalisé pour la FEANTSA, Bruxelles.
- Pascal DE DECKER & Ludo SERRIEN (1996), *Trends in housing, (housing) policy and (youth) homelessness*, Rapport National réalisé pour la FEANTSA, Bruxelles.
- Pascal DE DECKER & Koen RAES (1995), *Access to housing, Processes of exclusion and tenure (in)security in Belgium*, Rapport National réalisé pour la FEANTSA, Bruxelles.
- Marie-Laurence DE KEERSMAECKER (1999), "Impact du logement social sur les fractionnements sociaux de l'espace Application aux cas de la Wallonie et de Bruxelles" in asbl LOI ET SOCIÉTÉ (éd.), *Logement social : un état des lieux pour demain*, La Charte, Bruxelles, pp. 9-25.
- DELOITTE et TOUCHE & T.C.L.M. (1999), *Sociétés de crédit social. Présentation de l'étude économique et financière*, étude réalisée pour la Région Wallonne.
- Lieven DENOLF & Jan DENYS & Peter SIMOENS - HIVA (Hoger Instituut voor de arbeid) KUL (1999), *Les entreprises et le recrutement en Belgique en 1998*, étude réalisé pour l'UPEDI, Leuven.
- A. DESSOY (1998), "Typologie "socio-économique" des communes", *Bulletin du Crédit Communal*, n° 205.
- DGATLP - Administration wallonne du logement (1999), *Memento du logement en Région Wallonne*, Ed. Kluwer, Diegem.
- DGATLP - Observatoire de l'Habitat (1996), *Marchés fonciers et immobiliers acquisitifs et locatifs : 1994-1995*, Etudes et documents - série logement - n° 2, éd. resp. Danielle Sarlet.
- DGATLP - Observatoire de l'Habitat (1996), *Enquête sur la qualité de l'habitat en Wallonie*, Etudes et documents - série logement - n° 1, éd. resp. Danielle Sarlet.

- Fabienne FECHER & Barabara SAK (dir.) & Christine DUSSART & Philippe GROSJEAN & Séverine SERVAIS (réal.) (2000) - CIRIEC - Ulg, *Rapport complémentaire à l'étude des outils de politique du logement de la Région Wallonne - Projet de rapport final 15 juin 2000*, étude réalisée pour le Ministre wallon du Logement, de l'Emploi et de la Formation.
- FLW (Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie) (1998), *Rapport annuel 1998*, Charleroi.
- FRB (Fondation Roi Baudouin) (1997), *L'habitat prolongé en camping et en parc résidentiel en Région Wallonne - Inventaire descriptif : Synthèse*, étude réalisée pour la Région Wallonne.
- FRB (Fondation Roi Baudouin) (1997), *L'habitat prolongé en camping et en parc résidentiel en Région Wallonne Exposés de la journée d'information du 12 décembre 1996*, publication à l'initiative de la Région Wallonne.
- FRB (Fondation Roi Baudouin) (1997), *Agences Immobilières Sociales Rapport des tables rondes organisées en collaboration avec la FéBUL*, Bruxelles.
- FRB (Fondation Roi Baudouin) / CREPP (Centre de Recherche en Economie publique et en Economie de la Population) (1995), *Portrait social de la Wallonie : Niveau de vie, pauvreté et inégalité*.
- FRB (Fondation Roi Baudouin) (1994) en collaboration avec ATD Quart Monde Belgique et avec l'Union des Villes et Communes belges, *Rapport général sur la pauvreté*, réalisé à la demande du Ministère de l'Intégration Sociale, Bruxelles.
- GREOA asbl (Groupement de Relance Economique Ourthe-Amblève) (1998), *L'habitat permanent dans les terrains de camping-caravaning et les parcs résidentiels de week-end? Vade-mecum juridique*, réalisé pour le Ministère de la Région Wallonne, éd. resp. Horevoets, Jambes.
- Anne-Catherine GUIO, "Revenu et consommation selon l'enquête sur le budget des ménages", *Annuaire statistique de la Wallonie - Module économique*, pp. 85-100.
- Michèle HAP & Albert SCHLEIPER (1997) - Centre universitaire de Charleroi, *Evaluation sociale des critères d'attribution de logements sociaux en Région Wallonne*, étude réalisée pour le Ministre de l'Action Sociale, du Logement et de la Santé.
- Michel JACQUES (1999), "Secteur du logement et code wallon du logement", *Les échos du logement*, n° 3 - spécial "Le Code Wallon du logement", pp. 31-36.
- Claude JAVEAU, « Pourquoi savoir ? », *Fier*, septembre 2000, pp. 8-9.
- asbl LOI ET SOCIÉTÉ (éd.) (1999), *Logement social : un état des lieux pour demain*, La Charte, Bruxelles.
- Henk MEERT (2000), *In mijn caravan ben ik superman*, thèse de doctorat à la KUL (géographie sociale).
- Charlotte MIKOLAJCZAK (13-14 mai 2000), "Dans la foulée des taux, le coût du crédit-logement augmente", *La Libre Belgique*, p. 1 & p. 17
- Jacques NAGELS (1997), *Eléments d'économie politique Critique de la pensée unique*, Editions de l'Université de Bruxelles, Bruxelles.
- Françoise NOËL (dir.) & Josette DAWANCE & Véronique DEGRAEF & Dominique RODRIGUEZ, *La problématique sociale en Région de Bruxelles-Capitale*, Rapport intermédiaire à l'attention du Secrétariat d'Etat chargé de l'Aménagement du Territoire.
- OCE (Observatoire du Crédit et de l'Endettement) (1999a), *Prévention et traitement du surendettement en Région Wallonne*, Charleroi.
- OCE (Observatoire du Crédit et de l'Endettement) (1999b), *Endettement et logement familial*, Ciaco Printshop, Louvain-la-Neuve.
- PARLEMENT WALLON - Session 1999-2000, *Compte rendu analytique de la séance du 16 novembre 1999 (après-midi)*.

- Tanguy PESSLEU (6-12 juin 2000), "Presque-Domicile-Fixe. Viens chez moi, j'habite dans un camping", *Journal du Mardi*, pp. 10-12.
- Roland RENARD (1994), *Population, économie et logement Les sans-abri en Belgique*, Rapport National réalisé pour la FEANTSA, Bruxelles.
- Saskia SASSEN (1991), *La ville globale New York - Londres - Tokyo*, Descartes et Cie, Paris.
- SES (Service des Etudes et de la Statistique de la Région Wallonne) (1999), *Annuaire statistique de la Wallonie - Module social*.
- SOBEMAP (1998), *Le profil des intérimaires*, étude (AC 6573 - 15/04/98) réalisée pour l'UPEDI, Bruxelles.
- STRATEC (1997), *Actualisation et régionalisation de l'ouvrage de George Verscheure*, étude réalisée pour la Région Wallonne.
- SWL (Société régionale wallonne du logement) :
- (1999), *Commission sociale – séance du 16 novembre 1999*, "Procès Verbal".
 - (1999), *Rapport au Conseil d'administration – séance du 08 février 1999*, "Rapport annuel sur l'application de la réglementation locative (exercice 1997)", éd. resp. C. LIVEMONT
 - (1999), *"Livre blanc" du logement social*.
 - (1999), *Rapport d'activités 1999*, éd. resp. F. Baudart.
 - (1998), *Rapport d'activités 1998*, éd. resp. F. Baudart.
 - (1997), *Rapport d'activités 1997*, éd. resp. F. Baudart.
 - (1997), *Rapport annuel sur l'application de la réglementation locative - exercice 1997*, éd. resp. F. Baudart.
- UPEDI (Union professionnelle des entreprises de travail intérimaire) (1999), *Rapport annuel 1999*, éd. Muyltermans, Bruxelles.
- UPEDI (Union professionnelle des entreprises de travail intérimaire) (1998), *Rapport annuel 1998*, éd. Muyltermans, Bruxelles.
- Martine VANDEMEULEBOUCKE & Marc VANESSE (1997), *Paroles d'argent Les riches en Belgique Enquête et témoignages*, Editions Luc Pire, Bruxelles.
- Valérie VANDER STRICHT (1997), "Les taux de chômage en Wallonie", *Discussion paper au service des Etudes et de la Statistique de la Région Wallonne*, n° 9707
- George VERSCHEURE (1989), *Fonction sociale et dimension économique du logement en Belgique*, Bureau du Plan, Bruxelles.
- Loïc WACQUANT (1999), *Les prisons de la misère*, éd. Seuil - coll. Liber/Raisons d'agir, Paris.
- Pierre WILLEMART (1999), "Les aspects financiers de la location de logements par les sociétés immobilières de service public" in asbl LOI ET SOCIÉTÉ (éd.), *Logement social : un état des lieux pour demain*, La Chartre, Bruxelles, pp. 185-204.

BIBLIOGRAPHIES.....	346
1. ETUDES DE CAS.....	346
2. ACCÈS AU LOGEMENT, PRÉCARITÉ ET DISPOSITIFS PUBLICS.....	348