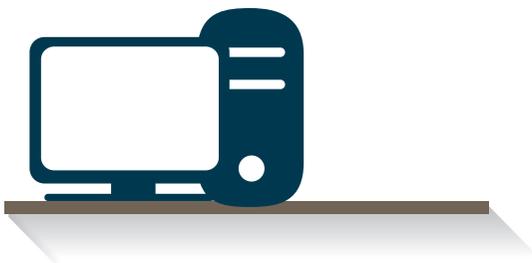


L'hébergement en container

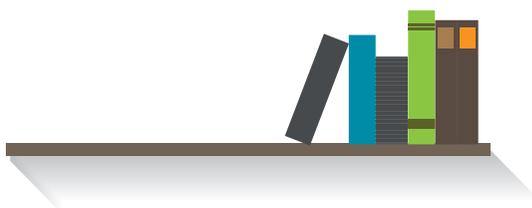
Une solution parmi d'autres
pour pallier le manque de logements?



INFOS



- Toutes nos publications sont disponibles gratuitement :
- En **téléchargement**, depuis l'adresse internet de notre ASBL :
www.cpcp.be/etudes-et-prospectives
 - En **version papier**, vous pouvez les consulter dans notre Centre d'Archives et de Documentation situé :
Rue des Deux Églises, 45 - 1000 Bruxelles
T : 02/238 01 69 - M : archives@cpcp.be



INTRODUCTION

À l'origine, les containers ou conteneurs sont des caissons métalliques superposés sur des cargos ou des trains afin de pouvoir transporter en très grand nombre et très rapidement des marchandises de toutes catégories. On peut aussi les apercevoir sur des chantiers de construction afin d'abriter les ouvriers, mais également en remplacement de salle de classe lors de travaux dans les bâtiments scolaires.



Depuis quelques années toutefois, ces caissons métalliques ont d'autres destinations : logements pour des particuliers, des étudiants, des familles, voire de manière singulière, pour le « fun » lors d'événements culturels.

Alors que nos voisins européens optent déjà fréquemment pour cette finalité, en Belgique, les containers ne s'utilisent pas encore véritablement à cet effet, malgré des problèmes de logement. Les logements containers ont défrayé récemment la chronique quand il a été question de les utiliser comme logement pour les aînés afin de les rapprocher de leur famille.

Nous aborderons préalablement, la problématique du logement avant d'entamer une réflexion sur le logement container en tant que tel. Nous évoquerons également les différents projets qui ont vu le jour hors de nos frontières et sur notre territoire. Nous apprécierons enfin la possibilité de considérer le container comme une réponse au manque de logement traditionnel.

I. TROUVER UN LOGEMENT, PARFOIS UN PARCOURS DU COMBATTANT...

La crise du logement est une réalité qui ne laisse personne indifférent, que ce soit dans les grandes villes ou en milieu rural. Elle est clairement connue de tous et touche aussi bien le secteur privé que public, malgré les dispositifs mis en place ces dernières années.

En Région bruxelloise, par exemple, on constate que la demande de logements sociaux est supérieure au nombre de logements vacants. Ainsi, près de 5.000 demandes restent insatisfaites ou en suspens.¹

| | |
|---|----------------------------|
| Population au 1 ^{er} janvier 2014 | 1.163.486 habitants |
| Nombre de logements sociaux au 1 ^{er} janvier 2014 | 39.393 logements |
| Nombre de demandes de logements sociaux en attente* | 44.432 demandes |

*2

En Région wallonne, même constat : la demande d'un logement social est supérieure à l'offre, comme le précise le rapport d'activité de 2012 de la Société wallonne du Logement (SWL).³ Au 31 décembre 2011, la Société de Logement du Secteur public (SLSP) gérait 99.634 logements sociaux tandis que, dans le même temps, on dénombrait encore 37.983 demandes de logements sociaux non rencontrées.

Dans le secteur privé, les loyers demandés sont inabordables pour un nombre important de personnes vivant dans la précarité ou touchées de plein fouet par la crise économique que nous traversons, les pertes d'emploi et l'insécurité qu'elle engendre auprès de couches de population de plus en plus diversifiées : jeunes, petits revenus moyens, familles monoparentales...

¹ Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse – <http://www.ibsa.irisnet.be/chiffres/chiffres-cles-par-commune/ville-de-bruxelles#.VNtEUuaG9fY>, consulté le 3 février 2015.

² F.VOOGT, « La catastrophe du logement social », *Le Soir*, décembre 2014, <http://www.lesoir.be/721684/article/actualite/regions/bruxelles/2014-12-01/bruxelles-catastrophe-du-logement-social>, consulté le 3 février 2015.

³ *Rapport d'activité 2012*, Charleroi : Société wallonne du logement, s. d., p. 15 et 68, http://www.swl.be/images/swl/RA_comptes/ra2012-web.pdf, consulté le 14 juillet 2015.

Selon l'enquête EU-SILC 2013, 15,1 % de la population belge connaît un risque de pauvreté si on se base sur le revenu ; 5,1 % souffre de privation matérielle grave et 14,0 % des 0-59 ans vivent dans un ménage à très faible intensité de travail.⁴ La valeur de l'indicateur européen « risque de pauvreté ou exclusion sociale » pour la Belgique s'élève à 20,8 %.⁵

Pour les Belges décrits comme ayant une brique dans le ventre, devenir propriétaire n'est même pas envisageable pour cette partie de la population belge. À ces différents constats, s'ajoute une situation démographique en constante augmentation.

Le recensement de la population belge⁶ démontre en effet une nette augmentation cette dernière décennie : 10.396.421 de personnes en 2004 à 11.150.516 en 2014. L'espérance de vie est par ailleurs de quatre-vingt ans⁷ pour les deux sexes confondus. Sachant cela et connaissant le problème de l'hébergement privé ou public aujourd'hui, il est légitime de se demander : « où logerons-nous demain ? »

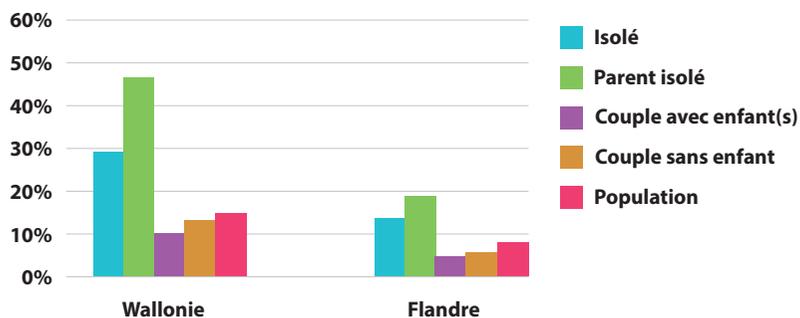
⁴ European Union – Statistics on Income and Living Conditions, Bruxelles : Union européenne, 17 octobre 2014, http://statbel.fgov.be/fr/modules/publications/statistiques/marche_du_travail_et_conditions_de_vie/indicateurs_SILC_2004_-_2013.jsp, statistiques consultées le 10 décembre 2015.

⁵ « Des faits et des chiffres », *Luttepauvreté.be*, 6 novembre 2014, http://www.luttepauvrete.be/chiffres_nombre_pauvres.htm

⁶ Chiffres clés. *Aperçu statistique de la Belgique 2014*, Bruxelles : SPF Economie, PME, Classes moyennes et Energie, DG Statistiques, s. d., http://statbel.fgov.be/fr/binaries/FR_kerncijfers_2014_VWEB_tcm326-259552.pdf, statistiques consultées le 10 décembre 2015.

⁷ « L'espérance de vie franchit le cap des 80 ans en Belgique », *Agence Belga*, 28 mars 2013, <http://www.lesoir.be/199609/article/actualite/belgique/2013-02-28/l%E2%80%99esp%C3%A9rance-vie-franchit-cap-des-80-ans-en-belgique>, consulté 3 février 2015.

Risque de pauvreté par type de ménage en Wallonie et en Flandre en 2010 (18-64 ans)



Source : Fondation Roi Baudouin⁸

⁸ Lutte contre la pauvreté, Bruxelles : Fondation Roi Baudouin, octobre 2014, http://www.kbs-frb.be/uploadedfiles/2012-kbs-frb/05_pictures_documents_and_external_sites/09_publications/zoom17-frb-monoparental-fr.pdf, consulté le 13 mars 2015.

II. CONTAINER SWEET CONTAINER ! UNE ALTERNATIVE FIABLE ?

Plusieurs publics sont confrontés à un réel manque d'accès à un logement décent et durable. Il existe actuellement des alternatives comme le logement kangourou⁹ (logement intergénérationnel), les *Community Land Trust*¹⁰ (acquisition de logement où le terrain reste propriété d'une collectivité) et la colocation¹¹ qui n'est plus l'apanage des étudiants.

Depuis quelques années, un nouveau type de logement pointe tout doucement le bout de son nez : le container. Cette solution peut-elle être considérée comme une alternative crédible ? Où se situe son développement actuellement ? Quelles sont les difficultés rencontrées ? À quoi ressemble un logement container ?

Ce type de logement est créé à partir de containers employés dans le transport de marchandises maritimes ou ferroviaires. Ceux-ci, après différentes modifications, sont transformés en surface habitable de 24 m² à 30 m² suivant la dimension du container de base. La superficie d'habitation peut être adaptée en superposant ou en accolant les containers car ceux-ci sont modulables et facilement déplaçables. Notons toutefois que dans le cadre de container mis à disposition pour des chantiers ou des écoles, il s'agit alors de constructions réalisées à cette fin et non de recyclage de containers.



⁹ Voir à ce propos N. BERGER, *L'habitat Kangourou, un bond en avant ?*, Bruxelles, CPCP, Analyses », décembre 2013.

¹⁰ Voir à ce propos K. GUTTADAURIA, *Community Land Trust, un bon terrain d'entente ?*, Bruxelles, CPCP, Analyses », novembre 2013.

¹¹ Voir à ce propos J. FANOVARD, *La colocation. Un logement accessible à tous ?*, Bruxelles, CPCP, Analyses », décembre 2014.

Le container est fiable car il est en acier *Corten*¹² avec une durée de vie pouvant dépasser les 60 ans. Il peut s'isoler de l'extérieur et/ou de l'intérieur. Sachant que le métal est un matériau inerte et conducteur, il est préférable de bien penser à l'isolation et à l'aération pour éviter tous les problèmes liés à l'humidité.



L'acier étant un matériau assez malléable, il est relativement facile de le percer sans déstabiliser la structure. Ce procédé a cependant ses limites. Selon Michel Longueville, chargé de projet au Centre d'Orientation de Formation ASBL (COF)¹³, « il est préférable d'accoler les containers les uns à côté des autres que de couper dans le toit car sa stabilité en serait altérée. Si on envisage de les superposer, il est préférable d'opter pour un escalier extérieur. »¹⁴

Au COF, le prix d'un container de 24 m² transformé répondant à l'indicateur énergétique inférieur ou égale à un K35¹⁵ (norme d'isolation réglementée par la Région wallonne, niveau : basse énergie) avec un aménagement de base (cuisine, salle de bain, 1 chambre, 1 salon/salle à manger) revient à 36.000 € HTVA. La TVA s'élève à 21 %, sauf pour ceux qui sont destinés au logement public social où la contribution à la TVA s'élève à 6 %.

¹² L'acier *Corten* est un acier auto-patinable à la corrosion.

¹³ Le COF est un Organisme d'Insertion socio-professionnelle (OISP) et une Entreprise de Formation par le Travail (EFT) qui développe, entre autre, différents projets d'aménagement et de transformation des containers maritimes en logements sous l'appellation « COFCUBE ». Voir à ce propos www.cofcube.com.

¹⁴ M. LONGUEVILLE, entretien avec l'auteure, Amay, 12 mars 2015.

¹⁵ *Optimisez votre maison. Vivez plus confortablement en économisant l'énergie et en respectant l'environnement*, Jambes : Service Public de Wallonie, DGO4, Département de l'énergie et du bâtiment durable, s. d., p. 4, <http://energie.wallonie.be/servlet/Repository/optimisez-votre-maison.PDF?IDR=3510>, consulté le 13 mars 2015.

Ce logement container est préfabriqué dans les locaux de l'ASBL et est ensuite acheminé par camion pour être déposé ensuite sur le terrain. Selon Michel Longueville toujours, le *cofcube* peut s'adapter sur tout type de terrain sans fondation car il est mis à niveau par des plots de dépose.¹⁶

Notons que d'autres organismes ou sociétés développent ce même type de projet, notamment la société Budé Containers basée à Dilsen-Stokkem qui propose à la vente mais aussi en location ce type d'unités modulaires préfabriquées.¹⁷

III. DIFFÉRENTES CONTRAINTES : UNE LÉGISLATION À RESPECTER OU À REPENSER

1. Une exigence en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire

S'il est facile à placer et s'adapte à tous les terrains, il n'en demeure pas moins que le logement container ne peut s'installer n'importe où, ni n'importe comment. En Wallonie, qu'en est-il ?

Comme le souligne Philippe Dechamps, Directeur du département logement de la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du Territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Énergie (DGO4) en Région wallonne, « la législation en terme de permis d'urbanisme dans le cadre du logement container est la même qu'un logement traditionnel »¹⁸.

La législation précise deux points : la notion d'installation fixe et les dérogations pour construction provisoire.

¹⁶ M. LONGUEVILLE, *op. cit.*

¹⁷ « Concepts de conteneurs », *BudeContainerizedSolutions*, <http://www.bude.be/fr/>, consulté le 14 décembre 2015.

¹⁸ Ph. DECHAMPS, entretien avec l'auteure, Namur, 17 mars 2015.

En ce qui concerne les installations fixes, le Code wallon de l'Urbanisme, de l'Aménagement du Territoire, du Patrimoine et de l'Énergie (CWATUPE) stipule en son article 84 § 1^{er} que :

« Nul ne peut, sans un permis d'urbanisme préalable écrit et exprès (...) construire, ou utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes ; par *construire ou placer des installations fixes*, on entend le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé. »¹⁹

Il est donc obligatoire d'introduire une demande de permis d'urbanisme auprès de la commune où sera installé le container logement.



Pour Agnès Legros, conseillère auprès du ministre de l'Aménagement du Territoire, Carlo Di Antonio, le concept d'« installation fixe » doit en effet s'entendre au sens « d'un objet placé à l'endroit où il doit rester, mais qui n'y est pas produit, comme une palissade, un abri préfabriqué, un chalet, un container »²⁰. Le futur Code du Développement territorial (CoDT) devrait vraisemblablement reprendre cette disposition.

De plus, toute demande devra se conformer aux recommandations du Service régional d'Incendie et à la réglementation sur la Performance énergétique des Bâtiments (PEB).²¹

Les seules dérogations autorisées sont donc pour des containers utilisés pour des chantiers, et la période acceptée est limitée pour une période déterminée. Elles ne sont donc pas applicables à

¹⁹ Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Énergie, 23 janvier 2013.

²⁰ A. LEGROS, entretien (courriel) avec l'auteure, 22 juillet 2015.

²¹ *Ibidem*.

l'installation des containers susceptibles de servir d'habitation ou d'abriter provisoirement des locaux scolaires ou des bureaux.

2. Adapter la législation pour régler le problème de domiciliation

En l'état actuel des choses, le public intéressé par l'achat de ce type d'habitat est constitué tant d'acteurs du logement comme les CPAS, les Agences immobilières sociales (AIS), que de particuliers et d'universités (comme l'Université de Liège (ULg) qui envisage de mettre en place des Kots-containers destinés à être loués sur le site du Sart Tilman).²²

Dans le cadre d'une réflexion sur des logements alternatifs, et afin de répondre au manque de place dans les maisons de repos, la Flandre a récemment suscité le débat en proposant d'installer des logements containers dans des jardins familiaux ou en annexe de la maison familiale pour loger les seniors.²³ Un des objectifs est ainsi de donner aux seniors la possibilité d'être proches de leur famille, tout en préservant l'intimité de chacun.

Ce type d'initiative a suscité de nombreuses réactions en Wallonie. Sur le principe, beaucoup reconnaissent qu'il peut s'agir d'une solution alternative à étudier, pointant notamment l'avantage d'une proximité entre les seniors et sa famille. Il y a de plus de réticences sur l'appellation même ; certains

« Certains voient aussi ce genre de logement comme pouvant convenir pour un temps déterminé pour quelqu'un qui, après une hospitalisation ou un accident de parcours, aurait besoin d'un hébergement proche d'un entourage familial ou amical. »

²² « L'Université de Liège envisage d'acheter des kots containers », Belga, <http://www.rtc.be/infos-flash/263-general/1459068-luniversite-de-liege-envisage-dacheter-des-aquotkots-containersaquot>, consulté le 30 mars 2015.

²³ M. DUMONT, « Des conteneurs, ça pose question », *L'Avenir*, 18 mars 2015, http://www.lavenir.net/cnt/DMF20150317_00617764, consulté le 18 mars 2015.

soulignent aussi qu'il faudrait veiller que cela ne soit pas perçu comme une relégation au fond du jardin.



Dans la même optique et sans doute de manière provisoire, certains voient aussi ce genre de logement comme pouvant convenir pour un temps déterminé pour quelqu'un qui, après une hospitalisation ou un accident de parcours, aurait besoin d'un hébergement proche d'un entourage familial ou amical.

Maxime Prévot, ministre de l'Action sociale, soulevait quant à lui la problématique relative à la domiciliation et au statut fiscal des acteurs concernés. La réglementation en cette matière étant mal adaptée aux formes alternatives de logement.²⁴ Le fait de se domicilier même pour un temps déterminé, dans un endroit occupé par d'autres personnes, peut poser problème en cas de pension de survie par exemple pour le senior, mais aussi par rapport au revenu éventuel de substitution de la famille.

Cette question de domiciliation (notamment en ce qu'elle pourrait donner lieu à un double numéro de maison et un refus de la part de certaines autorités communales) touche plus largement l'ensemble des habitats permanents et communautaires à propos desquelles une réflexion est en cours actuellement. C'est le cas notamment pour les initiatives prises en matière de logement intergénérationnel dans le logement kangourou.

Quoi qu'il en soit des problèmes juridiques que pose la question du logement container, la Flandre a déjà tranché positivement puisqu'elle a débloqué des fonds pour soutenir ce type de projet. Il sera intéressant de suivre son évolution et d'être attentif tant aux opportunités qu'aux contraintes du logement container et des publics auxquels il pourrait être destiné.

²⁴ M. PRÉVOT, *Réponse du Ministre Maxime Prévot à la question écrite n°409 de la Député Véronique Cornet*, Namur, Parlement de la région Wallonne, mars 2015.

Dans la même optique, il est intéressant de voir ce qui s'est fait jusqu'à présent à l'étranger.

IV. LES EXPÉRIENCES DÉVELOPPÉES À L'ÉTRANGER

1. Londres, première *Container-City*²⁵

En Angleterre, entre 2001 et 2002, un quartier nommé *Container City* a vu le jour sur les docks à Londres. Il comprend plus de 37 habitations pour 50 containers recyclés destinés non seulement à des étudiants mais également à des particuliers ; ceux-ci font office d'habitats mais aussi de bureaux et de salles de classe.

L'idée plus qu'originale, n'a pas tardé à faire des émules partout en Europe.

2. Amsterdam, des étudiants optent pour « le *keetwonen* »

Amsterdam, confrontée à la même demande criante de logements pour étudiants, a dû trouver des solutions. Réhabiliter des containers était l'idée la plus plausible et surtout la plus rapide.

Et en 2005²⁶, la Ville d'Amsterdam a confié à un consortium de développeurs et d'architectes la tâche d'imaginer une solution à cette pénurie. Sous le label *Tempohousing*, ceux-ci ont tout simplement proposé de reconvertir des containers maritimes en habitations pour les étudiants.

²⁵ « Container City à Londres : un quartier écologique et économique sur les docks », *Architecture Urbanisme.fr*, 1^{er} mars 2010, <http://projets-architecte-urbanisme.fr/container-city-londres-docks-recyclage/>, consulté le 22 février 2015.

²⁶ « Tempohousing. Etudiant en conteneur », *ImaginationForPeople.org*, <http://imaginationforpeople.org/fr/project/tempohousing/>, consulté le 2 février 2015.

En quelques semaines, une ville entière construite de 1.000 caissons est sortie de terre.

Ces logements containers (*keetwonen*) de +/-24 m² particulièrement bien aménagés ont été équipés d'une kitchenette, d'une salle d'eau privative et d'une chambre apportant tout le confort nécessaire. D'un loyer relativement abordable (entre 250 et 350 €), ces logements containers constituent une véritable aubaine comparativement au prix moyen des chambres d'étudiants à Amsterdam (entre 700 et 800 €).²⁷

3. La France « emboîte » le pas



Au Havre, une situation identique touche les campus français.

Séduits par leur voisin néerlandais, quatre partenaires du Havre²⁸ (l'État, la ville du Havre, le CROUSS²⁹ et le CNOUS³⁰) se sont associés pour faire face à une demande croissante de logements pour leurs étudiants.

La *Cité A Docks* est devenue une réalité en 2010. Il s'agit d'un quartier entièrement construit d'une centaine de containers neufs, empilés les uns sur les autres. Tous les containers sont meublés et aménagés avec des balcons. Les extérieurs sont parés d'espaces verts et d'un parc à vélo pour un loyer mensuel variant entre 220 à 300 €.

²⁷ M. PAQUAY, « Amsterdam : des containers pallient le manque de logements », *RTBf.be*, 19 septembre 2013, http://www.rtbf.be/info/societe/detail_kots-en-kits-a-amsterdam-des-containers-pallient-au-manque-de-logements?id=8093189, consultée le 15/02/2015.

²⁸ P. FARCY, « L'habitat container arrive en France », *Univers Nature*, <http://www.univers-nature.com/actualite/habitat/lhabitat-container-arrive-en-france-56567.html>, consulté le 4 décembre 2014.

²⁹ Centres régionaux des Œuvres universitaires et scolaires.

³⁰ Centre national des Œuvres universitaires et scolaires.

Très rapidement cependant, l'Union nationale des Étudiants de France (une organisation syndicale des étudiants) a pointé du doigt différents problèmes au niveau de l'isolation thermique et sonore, de l'humidité, et même de la stabilité.³¹ Le syndicat étudiant estime que « l'État a voulu solutionner le problème du logement (...) un peu à la légère et à des fins politiques, sans prendre en compte des erreurs à éviter, en se renseignant auprès des voisins Hollandais ».³²

À la suite de ces différentes expériences, les universités de Rouen, Paris et Saint-Nazaire ont abandonné provisoirement l'idée de ce genre d'habitat.

Pour Benoist Apparu, secrétaire d'État chargé du logement, « il faut un discours cohérent : ou on va vite, ou on réfléchit. Quoiqu'il en soit, le logement container n'est peut être pas la solution mais est une solution parmi tant d'autres. »³³

4. Lyon et le projet « La Passerelle »³⁴

À Lyon, l'association Habitat et Humanisme s'est engagée en avril 2015 dans la construction de logements containers recyclés aux normes de la réglementation thermique 2012. Pour ce faire, elle a fait appel au groupe la Varappe d'Aubagne (un centre d'insertion socio-professionnelle), pour la construction de neuf logements containers. Ce projet intitulé la « Passerelle » privilégie l'accompagnement social des jeunes sans emploi par l'octroi d'un logement sur une période de 18 mois.

³¹ UNEF, <https://sites.google.com/site/wikadock/repertoire-des-problemes>, consulté le 1^{er} mars 2015.

³² « Logements containers », *Ma Chaîne Étudiant-TV*, face aux jeunes du 3 novembre 2011, http://www.dailymotion.com/video/xijssl_logements-conteneurs-mce-tv-face-aux-jeunes-3-05-11_news, consulté le 1^{er} mars 2015.

³³ B. APPARU, cité par « Logements containers », *op. cit.*

³⁴ V. CHARNONNIER, « La nouvelle vague de logements d'Habitat et Humanisme », *LesEchos.fr*, 4 mars 2015, <http://www.lesechos.fr/pme-regions/actualite-des-marches-publics/0204187139006-la-nouvelle-vague-de-logements-dhabitat-et-humanisme-1098670.php>, consulté le 12 mars 2015.

Ce projet bénéficie de subventions publiques et privées. Il est intéressant de signaler que pour boucler son financement, Habitat et Humanisme a fait appel au crowdfunding³⁵ via la plate-forme KissKissBankBank.

V. TIMIDES INITIATIVES EN RÉGION WALLONNE

1. Walcourt, les containers font du camping

Walcourt est une commune rurale, située en province de Namur, qui accueille sur son territoire de l'habitat permanent, autrement dit des personnes qui vivent en permanence dans les campings et domaines résidentiels de l'entité, en



l'occurrence le parc résidentiel du Bois de Thy à Laneffe. Actuellement, 16.000 personnes en Wallonie résident dans ce type de logements souvent précaires (chalets, caravanes résidentielles...), parfois insalubres, situés dans des équipements initialement à vocation touristique (campings). Le Plan Habitat permanent (HP) vise à accompagner ces résidents dans leurs démarches en vue de retrouver un logement décent, salubre, de qualité et bien équipé. Il faut pourtant se rendre à l'évidence : l'offre de logements publics en Wallonie est largement inférieure à la demande.

C'est dans ce contexte que le CPAS de Walcourt a lancé un projet-pilote de logement-container. Commandé à la COF, un premier container a été acheminé dans le centre de Walcourt dans un premier temps afin de présenter le projet publiquement. Inauguré en avril 2014 et financé

en grande partie par Eliane Tillieux, ministre wallonne de la Santé, de l'Action sociale et de l'Égalité des chances, pour un montant de 38.000 €, le container se présente sous la forme d'un module totalement aménagé pour un couple.

³⁵ Financement participatif. Voir à ce propos M. DEJONG, *Le crowdfunding, un financement alternatif et citoyen ?*, Bruxelles : CPCP, « Analyses », septembre 2015.

Selon le CPAS, il est destiné prioritairement à pallier le manque de logements décents, à servir de logement d'urgence ou à accueillir provisoirement des personnes en rupture familiale.³⁶

Le logement container est par ailleurs totalement autonome, sur le plan de l'approvisionnement en énergie. C'est le premier du genre en Wallonie. Il a reçu le prix « Égalitude » dans la catégorie innovation sociale.³⁷

Si ce type d'habitat peut être vu comme une alternative à l'habitat classique, son placement dans une zone d'habitat permanent dont le statut n'a pas actuellement de reconnaissance légale au niveau de l'aménagement du territoire, a posé problème. Dans un premier temps, le permis d'urbanisme a été refusé avant d'être finalement octroyé.

À ce jour, le logement container de Walcourt demeure cependant toujours inoccupé. Dans la commune, plusieurs voix se sont en effet insurgées contre son installation, estimant qu'il était scandaleux de faire vivre des gens dans un container. Pour d'autres en outre, il apparaissait illogique d'amener des logements sous forme de containers alors même que certaines communes déploient de très gros efforts pour assainir les campings et cessent d'autoriser le placement de nouvelles caravanes ou chalets quand un emplacement se libère. Ce projet est donc à suivre d'autant que le CPAS de Walcourt ne comptait pas s'arrêter à un module.

³⁶ V. PINTON, « Walcourt : des conteneurs maritimes pour répondre aux besoins du CPAS », *L'Avenir.net*, 14 avril 2014, http://www.lavenir.net/cnt/dmf20140413_00462264, consulté le 9 mars 2015.

³⁷ « Walcourt : le container maritime reçoit le prix 'Égalitude' », *L'Avenir.net*, 13 juin 2014, http://www.lavenir.net/cnt/dmf20140612_00489715, consulté le 9 mars 2015.

2. Namur, les « modules-étages »

À Namur aussi, un projet pilote a vu le jour dès 2005, soutenu par la Région wallonne qui lui octroyé un subside de 220.000 €. Il réunit des partenaires publics, privé et associatif : le CPAS, l'ASBL Gestion Logement Namur, la SPRLU Garmar propriétaire privé de garages à Namur-Jambes et l'ASBL Une Main Tendue.³⁸



À l'origine du projet, Gérard Jacob, fondateur de l'ASBL Une Main Tendue. Cette dernière distribue des colis alimentaires aux plus démunis et leur propose notamment des repas le soir dans leur restaurant social pour 2 €. Mais cette ASBL va bien plus loin : par l'écoute et le dialogue avec le public qu'elle rencontre, elle essaye de trouver des solutions avec eux pour faire face à leurs problèmes quotidiens, comme notamment dans la recherche d'un logement. C'est ainsi que naquit l'idée des logements containers.

Ce projet, intitulé à l'origine *La Passerelle Gérard Jacob*, consiste à installer des containers logements sur plusieurs toits de garages privés. Jean-Claude Mantez, président de l'ASBL Une Main

Tendue résume : « Sachant que pour 2022, il faudra construire plus de 5.000 logements, les terrains à bâtir seront fort sollicités. Alors, pourquoi ne pas utiliser des espaces urbains disponibles comme des toits de garages. »³⁹

Philippe Defeyt, président du CPAS de Namur, tout en préférant le terme module à celui de container, défend également cette meilleure utilisation des espaces perdus dans les villes. Il constate que le manque de logements est encore plus accru pour des personnes seules ou en couple. Il faut donc rechercher d'autres pistes. Le projet *La passerelle* permettant d'utiliser des modules installés sur des garages en est une, on envisage aussi d'installer

³⁸ Outre la demande d'octroi du permis d'urbanisme quelques questions restent à résoudre parmi lesquelles le choix entre une forme d'achat ou celle de bail emphytéotique.

³⁹ J.-Cl. MANTEZ, entretien avec l'auteure, Namur, 3 mars 2015.

des terrasses sur le toit des modules. Pour le président du CPAS de Namur, ce projet permettrait de rencontrer de très nombreuses demandes de personnes isolées, en couple, ou seules avec un enfant, d'accéder à un logement à un prix accessible qui se situerait autour de 320 €. ⁴⁰

Un des objectifs est par ailleurs de mixer la mise en place de ces modules (containers maritimes recyclés) avec d'autres types de matériaux tels que le bois. Ces modules seraient également colorés afin de les rendre plus attrayants et conçus en consommation basse énergie pour éviter des charges locatives (eau, électricité, chauffage) trop élevées.

Dans le projet une conciergerie sociale est enfin prévue avec une fonction d'encadrement social (tous les services sociaux y seront intégrés) et non de contrôle. On répondrait par ce biais en partie aux craintes du voisinage qui voit dans cette installation « un habitat de seconde zone ». Les riverains déplorent par exemple, la vue qu'auront ces nouveaux locataires sur les jardins privatifs, ce qui est perçu comme une entrave à leur vie privée.



Sept des dix logements seront mis à disposition de personnes aux revenus précaires. Jacques Schallenbergh, responsable de Gestion Logement Namur (AIS de Namur), refuse cependant d'y voir des logements de transit. Il insiste sur la stabilité et le côté non provisoire de ceux-ci. Ces logements devront s'ancrer sans dérive discriminatoire dans une vie de quartier. Un challenge difficile à remporter quand on sait combien le voisinage n'apprécie pas ce type de mise en place.

Les trois derniers logements seront quant à eux destinés exclusivement à héberger des sans-abris afin de les sortir de la rue et de leur servir (selon la

⁴⁰ Ph. DEFEYT, *op. cit.*

logique du *Housing First*) de point d'ancrage.⁴¹ Ils s'y installeront sur une base volontaire et avec un contrat d'accompagnement social (gestion en bon père de famille, recherche d'emploi et d'un futur logement, perception d'un loyer minimal).

Dans les faits, la formule qui serait ainsi mise en place par le CPAS de Namur, consisterait à développer « un modèle juridico-social » qui modifierait « la relation triangulaire bénéficiaire/locataire-propriétaire-CPAS en liant le montant du loyer, l'octroi d'une garantie locative et, le cas échéant, le versement d'un premier loyer à la signature par le bénéficiaire/locataire d'un *Mandat irrévocable* de prise en gestion du paiement de loyer. »⁴² Afin de soutenir ce public souvent fragile, un suivi social et de santé est par ailleurs envisagé. La réflexion a été poussée jusqu'à autoriser des animaux qui sont souvent des compagnons fort présents.

Si l'expérience pilote du projet *La Passerelle*, *Gérard Jacob* s'avère positive, Jean-Claude Mantez estime qu'elle pourrait s'élargir au grand Namur. En effet, selon lui la SPRLU Garmar qui possède les garages envisage d'étendre le concept à Namur et ailleurs : « Notre partenaire privé a d'autres espaces avec garages dans d'autres endroits de la ville, ça intéresse Charleroi, ça intéresse la ville de Huy... C'est un projet pilote, et je suis persuadé qu'il se développera. »⁴³ À terme, le projet pourrait monter à 20 modules.

Les dix premiers logements prévus à Jambes coûteront 500.000 euros. La Région wallonne a octroyé 220.000 euros de subsides au projet.

⁴¹ J. SCHALLENBERGH, entretien avec l'auteure, Namur, 28 avril 2015. Comme le souligne Jean-Claude Mantez de l'ASBL « Une main tendue », « il est illusoire de vouloir réinsérer des personnes fragilisées dans la société s'ils n'ont pas de logement ». D'où la nécessité de leur fournir d'abord et avant tout un logement à partir duquel elles pourront se reconstruire socialement. [J.-Cl. MANTEZ, entretien avec l'auteure, Namur, 3 mars 2015.] Sur le concept du *Housing First*, voir J.-F. BOULET, *Housing First. Vers la fin du sans-abrisme ?*, Bruxelles : CPCP, « Analyses, décembre 2015.

⁴² J.-Cl. MANTEZ, cité par S. OTTHIERS, « Un projet de dix logements pour sans-abri à Namur », *RtbfInfo.be*, 9 janvier 2014, http://www.rtbf.be/info/regions/detail_jambes-amenagements-de-logements-pour-les-sans-abri?id=8172091, consulté le 14 décembre 2015.

⁴³ J.-Cl. MANTEZ, cité par S. OTTHIERS, « Un projet de dix logements pour sans-abri à Namur », *RtbfInfo.be*, 9 janvier 2014, http://www.rtbf.be/info/regions/detail_jambes-amenagements-de-logements-pour-les-sans-abri?id=8172091, consulté le 14 décembre 2015.

Reste maintenant à finaliser le projet pour obtenir les permis d'urbanisme. Il faudra aussi constituer la structure qui s'occupera de la gestion de ces logements.⁴⁴

3. Amay, la première « Tower container » de Wallonie

En partant de l'exemple du Havre et d'Amsterdam, le COF situé à Amay a le projet de construire onze logements de 25 à 50 m² destinés à des personnes précarisées. La demande du permis d'urbanisme a été introduite à l'administration communale. Le COF souhaite en effet construire une petite tour de moins de dix mètres constituée de onze logements containers sur son propre site, à savoir un terrain qui sert actuellement de parking. La tour regroupera au rez-de-chaussée et au premier étage quatre studios pour une personne d'une superficie de 25 m², sur base de deux containers. Le deuxième étage accueillera deux logements de 25 m² pour une personne et un logement deux chambres plus grand de 50 m². En innovant avec ce type de Tower container à Amay sur un terrain qui lui appartient, Michel Longueville, chargé de projet COFCUBE, souhaite en quelque sorte en faire des « logements containers témoins ».

Pour lui, « l'objectif des logements-containers est d'offrir un toit de qualité pour un loyer très abordable. Le nombre de ménages wallons composés d'une seule personne ne va cesser d'augmenter, l'idée d'un container maritime transformé en petit appartement prend donc tout son sens. »⁴⁵



⁴⁴ *Ibidem.*

⁴⁵ « Amay : un projet de 11 logements dans un immeuble en... containers », *LaMeuse.be*, 16 septembre 2015, consulté le 14 décembre 2015.

VI. ALORS ! « CONTAINER OR NOT CONTAINER »?

À ce jour, en Belgique, cette nouvelle forme d'hébergement fait partie du débat. Les premières expériences prennent forme et suscitent, comme toutes alternatives, des questions diverses.

1. L'opportunité face à la crise du logement

Interpellé en février 2015, lors d'un débat au Parlement, sur la possibilité pour les CPAS de promouvoir le logement container comme une alternative au manque de logements, le ministre wallon du Logement, Paul Furlan, a estimé que ce type « d'initiative nécessit[ait] d'étudier le sujet en profondeur sous tous leurs aspects, en concertation avec tous les acteurs concernés, avant de pouvoir imaginer que ces maisons conteneurs puissent trouver leur place au sein d'une politique de logement de grande envergure. Le problème est plus un projet d'aménagement du territoire qu'un problème de qualité du bâti ». ⁴⁶ En conséquence, le ministre a annoncé son intention de faire procéder à une analyse approfondie sur ce type d'habitat auprès de la Société wallonne du Logement. ⁴⁷

2. La flexibilité du modèle

Une des qualités de ce type d'habitat est son aspect modulable car facilement transportable, vite monté ou démonté et en plus réutilisable. L'idée de pouvoir déplacer ces modules selon les besoins séduit : « Le nomadisme fait partie de la vie des citoyens aujourd'hui, comme par exemple, pour des raisons d'emploi on change de région, on peut parfaitement imaginer emporter son logement container avec soi. Et au lieu d'acheter un terrain, on le loue. » ⁴⁸

⁴⁶ P.W.-C.R.A.C., n°94 (2014-2015), mardi 24 février 2015, p. 51, http://nautilus.parlement-wallon.be/Archives/2014_2015/CRAC/crac94.pdf, consulté le 13 avril 2015.

⁴⁷ *Ibidem*.

⁴⁸ M. LONGUEVILLE, *op. cit.*

Au-delà de cette réponse qui peut paraître très commerciale et donc à nuancer, il convient cependant de rappeler que le recours à la solution des logements container nécessitera de réaménager les dispositions du code d'aménagement du territoire très strict en ce qui concerne l'obtention d'un permis d'urbanisme.

3. Le financement

Un autre aspect mis en évidence est le coût financier. Les personnes à revenus modestes pourraient devenir propriétaires à moindre coût. Comme le souligne Michel Longueville, « le coût élevé de l'accès au logement aujourd'hui donne la chance au logement container. »⁴⁹ Un container de 24 m² complètement aménagé pour 36.000 € HTVA peut suffire à une personne seule ou en couple.

Mais qu'en est-il pour une famille avec enfants ? Sera-elle à même de se contenter de 24 m² ? Ou faudra-t-il multiplier la surface par trois pour obtenir un minimum de confort. Et dans ce cas, vu la multiplication des coûts (plus de 100.000 € HTVA), le logement container constitue-t-il toujours une option intéressante pour une famille élargie ?

4. Des pistes pour l'emploi

On peut également souligner le fait que l'aménagement de container en habitation pourrait être porteur d'emplois. Si la demande de ce type de logement s'intensifie à l'avenir en Belgique, cela pourrait en effet entraîner la naissance d'entreprises spécialisées et le développement éventuel d'Entreprise de Formation par le Travail (EFT).

Développer cette forme d'habitat pourrait motiver la population à créer elle-même son propre logement. Nous ne serions pas loin du « jeu lego » grandeur nature et pour adulte !

⁴⁹ M. LONGUEVILLE, *op. cit.*

5. Le container vu sous des angles différents

Le principe du *kot-container* semble à ce stade prometteur. Psychologiquement, il s'adapte sans doute mieux aux étudiants, car pour ces derniers, ce logement est transitoire donc plus facilement acceptable. De plus, cela permettrait de se loger bon marché et généralement à proximité des universités. Mais dans un autre lieu ? Et pour un autre public ?



« La culture de la brique est bien ancrée dans les mœurs et l'innovation met du temps à être acceptée et adoptée. »⁵⁰ Le Belge est-il prêt à voir fleurir des containers dans sa campagne ou dans son milieu urbain, pour lui ou pour les autres ? De même, est-il disposé à vivre dans une boîte métallique malgré des transformations avant-gardistes et contemporaines ?

Un autre point soulevé par Jean-Marc Nollet porte sur la perception de ce type de logement qualifié de « social » en raison « de l'image relativement peu valorisante que ces containers peuvent véhiculer auprès des habitants ».⁵¹ Pour Jean-Claude Mantez abonde dans ce sens : « Voir arriver dans son quartier des containers où seront logées des personnes précarisées, cela fait peur d'où l'importance d'une mixité sociale et de préparer la population locale avoisinante. »⁵²

D'ailleurs, il y a peu, à l'occasion d'un débat grand public sur la présentation du projet dit *Diogène* (anciennement *La Passerelle Gérard Jacob*) à Jambes, la réaction des voisins fut très négative et le débat vif et animé. Stéphanie Scailquin, échevine de la Cohésion sociale, du Logement, de l'Urbanisme et de l'Égalité des chances, témoigne : « Les craintes émises relevaient des nuisances liées

⁵⁰ *Ibidem*.

⁵¹ M. BOLLAND, *La réaffectation de conteneurs marins en logements. Question écrite 234 (2013-2014)*, Namur : Parlement wallon, 16 décembre 2013.

⁵² J.-Cl. MANTEZ, *op. cit.*

aux terrasses placées sur les étages (jets de déchets), à l'habitabilité des lieux à cause de la proximité avec le rail et de son champ électrique, à l'entretien des jardins, aux manœuvres et circulations difficiles à cause de l'angle de la rue, aux couleurs des containers, à la précarisation du quartier. Et d'ajouter : « Les avis rassemblés permettront à l'autorité communale de parfaire son analyse. »⁵³

L'objectif de la Ville de Namur est en effet de proposer du logement de qualité et intégré, pour tous.

6. L'approche écologique

Le Canada, séduit par le concept, a posé différentes questions à un bureau d'études québécois Ecohabitation⁵⁴. Divers éléments de l'analyse méritent une réflexion approfondie :

Le métal est un conducteur thermique, il ne stoppe, ni ne conserve le chaud comme le froid. Ce qui sous-entend que dans les pays très froids, ce type de logement doit être lourdement isolé intérieurement et extérieurement. Alors que dans les pays très chauds, c'est une aération très importante qui doit être installée.

Il est profitable, écologiquement, de recycler le métal en matériaux de quincaillerie car sa fabrication est très coûteuse énergiquement. Donc, transformer les containers en logement n'est pas vraiment un geste écologique.

Les containers sont-ils réellement décontaminés de toutes substances nocives ?

⁵³ J.-Cl. MANTEZ, *op. cit.*

⁵⁴ E. COSGROVE, « Maison-container : la fausse bonne idée », *Ecohabitation*, juillet 2014, <http://www.ecohabitation.com/actualite/nouvelles/maison-conteneur-fausse-bonne-idee>, consulté le 23 février 2015.

ENCORE UN LONG CHEMIN À PARCOURIR

En suivant la piste d'une alternative novatrice pour proposer des logements plus accessibles aux étudiants, les promoteurs londoniens, en ce début de siècle, ouvraient la porte à une autre vision de ce que pourrait être le visage des habitations de demain. Loin des maisons préfabriquées existantes assez coûteuses (près de 100.000 euros HTVA, et sans coût du terrain), l'utilisation des containers s'avère rapidement opérationnelle et paradoxalement semi-durable. L'occupation déjà effective par une population non modeste, quelquefois d'ailleurs qualifiée de « bobo », de ce type d'habitation pourrait faire tomber le tabou psychologique qui actuellement hante l'esprit des Belges forts ancrés dans le syndrome de la brique dans le ventre : une maison en dur pour chacun ! L'utilisation des containers dans leur forme originale ne se verrait dès lors plus comme une agression architecturale. D'ailleurs, le terme même de « container » devrait être remplacé par les expressions « habitation modulaire » ou « immobilier modulaire », déjà employée pour certaines constructions préfabriquées en bois.

Le logement *low-cost* peut-il vraiment répondre à toutes les exigences qualitatives (isolation, confort, esthétique, sécurité) demandées ? Il faudra veiller à ne pas reproduire les erreurs du passé en confinant ce type de logements destinés aussi à des publics fragilisés et pas seulement à des *students*, dans des endroits « ghettos », à l'écart des villes à l'instar de la construction de cités sociales au siècle précédent. Cette valorisation de l'habitat léger au sein des quartiers mérite une attention toute particulière : la réussite d'implantation de ce type de logement devra aller de pair avec son intégration et celle de ses habitants, dans une perspective du bien vivre et agir ensemble.

Il faudrait aussi régler la question de la domiciliation du locataire, notamment dans la refonte du CWATUPE en CoDT, pour faire du logement container un outil garantissant un logement pour tous, et envisager dans ce sens rapidement un aménagement des réglementations administratives et juridiques.

Garantir à tous un accès à un logement décent et de qualité reste une priorité. Cela nécessite d'ouvrir la réflexion à toutes les alternatives. Celle du logement container en est une parmi d'autres. Elle nécessitera sans doute une évolution des mentalités, mais représente incontestablement notamment une solution pour les situations d'urgence transitoires.

Quoi qu'il en soit de l'avenir du logement container, il faut cependant rappeler que ce type de formule ne constituera jamais la panacée pour résoudre le problème du manque de logements décents à un prix abordable, en particulier la carence de logements sociaux ou les loyers élevés dans le secteur privé. La crise du logement ne pourra être résolue que par le renforcement de l'offre de logements de qualité. Ce n'est qu'en rétablissant un équilibre entre l'offre et la demande que l'on parviendra à faire baisser la pression immobilière.

POUR ALLER PLUS LOIN...

- BERGER N., *L'habitat Kangourou, un bond en avant ?*, Bruxelles : CPCP, « Analyses », décembre 2013, <http://www.cpcp.be/medias/pdfs/publications/habitatkangourou2013-12.pdf>
- « Container City à Londres : un quartier écologique et économique sur les docks », *Architecture Urbanisme.fr*, 1^{er} mars 2010, <http://projets-architecte-urbanisme.fr/container-city-londres-docks-recyclage/>
- COSGROVE E., « Maison-container : la fausse bonne idée », *Ecohabitation*, juillet 2014, <http://www.ecohabitation.com/actualite/nouvelles/maison-conteneur-fausse-bonne-idee>
- DEJONG M., *Le crowdfunding, un financement alternatif et citoyen ?*, Bruxelles : CPCP, « Analyses », septembre 2015, <http://www.cpcp.be/medias/pdfs/publications/crowdfunding.pdf>
- FANOVARD J., *La colocation. Un logement accessible à tous ?*, Bruxelles : CPCP, « Analyses », décembre 2014, <http://www.cpcp.be/medias/pdfs/publications/colocation.pdf>
- FARCY P., « L'habitat container arrive en France », *Univers Nature*, <http://www.univers-nature.com/actualite/habitat/lhabitat-container-arrive-en-france-56567.html>
- GUTTADAURIA K., *Community Land Trust, un bon terrain d'entente ?*, Bruxelles : CPCP, « Analyses », novembre 2013, <http://www.cpcp.be/medias/pdfs/publications/clt.pdf>
- *Imagination for people*, <http://imaginationforpeople.org/fr/project/tempohousing/>
- « LA PASSERELLE 'Gérard Jacob' : un projet socialement innovant ! », *Namur-écolo.be*, 8 janvier 2014, <http://www.namur-ecolo.be/wp-content/uploads/2014/01/20140106-La-Passerelle-Dossier-global.pdf>, consulté le 14 décembre 2015.

- « Logements conteneurs », *Ma Chaîne Etudiant-TV, face aux jeunes*, 3 novembre 2011,
http://www.dailymotion.com/video/xijssl_logements-conteneurs-mce-tv-face-aux-jeunes-3-05-11_news
- PAQUAY M., « Amsterdam : des containers pallient le manque de logements », *RTBf.be info*, 19 septembre 2013,
http://www.rtbf.be/info/societe/detail_kots-en-kits-a-amsterdam-des-containers-pallient-au-manque-de-logements?id=8093189
- www.cofcube.com
- <http://www.bude.be/fr/>

Auteure : Carine Marcus

DÉSIREUX D'EN SAVOIR PLUS !

Animation, conférence, table ronde... n'hésitez pas à nous contacter,
Nous sommes à votre service pour organiser des activités sur cette thématique.

www.cpcp.be



Avec le soutien du Ministère de la Fédération Wallonie-Bruxelles

La crise du logement est une réalité qui affecte de plus en plus de Belges, que ce soit dans les grandes villes ou en milieu rural. Elle est clairement connue de tous et touche aussi bien le secteur privé que public, malgré les dispositifs mis en place ces dernières années.

Conséquence de cette crise, plusieurs publics sont confrontés à un réel manque d'accès à un logement décent et durable. Il existe actuellement des alternatives comme le logement kangourou (logement intergénérationnel), les *Community Land Trust* (acquisition de logement où le terrain reste propriété d'une collectivité) et la colocation qui n'est plus l'apanage des étudiants. Depuis quelques années, un nouveau type de logement pointe tout doucement le bout de son nez : le container. Cette solution peut-elle être considérée comme une alternative crédible ? Où se situe son développement actuellement ? Quelles sont les difficultés rencontrées ? À quoi ressemble un logement container ?



Centre Permanent pour la Citoyenneté et la Participation

Rue des Deux Églises 45 - 1000 Bruxelles

T : 02/238 01 27

info@cpcp.be