

art. 23

«Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend le droit à un logement décent.»

BELGIQUE
PP 1000 BRUXELLES 1
BUREAU DE DÉPÔT :
1000 BRUXELLES 1
N° 1/1837

51 01-02-03
2013



**L'OCCUPATION
TEMPORAIRE
DE BÂTIMENTS VIDES**
Solution d'urgence et modèle pour l'avenir

RBDH

Werner Van Mieghem, Ilham Bensaïd, Carole Dumont, Anne Bauwelinckx, & Laurence Evrard.
Tel. : 02 502 84 63
Mail : info@rbdh.be
Website : www.rbdh.be

Ont contribué à la rédaction et à la relecture de ce numéro :

Anne Bauwelinckx, Ilham Bensaïd, Thomas Dawance, Adrien de Fraipont, Chille Deman, Pierre Denis, Bart De Win, Isabelle Jennes, Samuel Macsai, Werner Van Mieghem.

Lay-out

Élise Debouny

Photos

Catherine Antoine et Marie-Françoise Plissart (pages 20, 21 et 33)

Impression

J. Dieu-Brichart

Envoi réalisé par ETIKET, Atelier Groot Eiland. Spécialiste en mailings et envois. 02 511 72 10

E.R.

Werner Van Mieghem, quai du Hainaut 29, 1080 Molenbeek

Cette publication est éditée à l'aide de subsides de la Région de Bruxelles-Capitale, Insertion par le logement et avec le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles.

Les membres du RBDH reçoivent Art.23 gratuitement. Vous pouvez vous abonner à Art. 23 en versant 25 euros par an sur notre numéro de compte BE740682 2988 8007 avec la communication suivante « Abonnement Art. 23 ».



Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat
Brusselse Bond voor het Recht op Wonen

Sommaire

3_

Éditorial

4_

Introduction

5_

L'émergence des occupations temporaires à Bruxelles

6_

Lutter contre l'inoccupation

10_

Le droit au logement face au droit de propriété dans la lutte contre les logements vides

12_

Histoire des occupations temporaires à Bruxelles

18_

Un modèle en voie de reconnaissance ?

20_

Les occupations temporaires au quotidien

22_

Quelle organisation pour les occupations ? Une diversité de pratiques

27_

Entre volontarisme et pragmatisme : vers une nouvelle forme d'accompagnement social ?

30_

Comment se prépare une occupation temporaire ? Interview de quatre protagonistes

33_

Le « 123 », cas d'école dans la dynamique bruxelloise d'alternatives au logement classique

38_

Les obstacles à une extension du modèle

39_

Les entreprises anti-squat : il est grand temps d'encadrer leurs pratiques !

41_

Les occupations temporaires face aux normes contre l'insalubrité

44_

L'inspiration venue d'Allemagne et des Pays-bas

46_

Conclusion

Qui aurait pensé, il y a encore quelques années, que le RBDH consacrerait un numéro spécial à « l'occupation temporaire » ? L'occupation de bâtiments vides, n'est-elle pas incompatible avec le droit à un logement décent pour tous ? Notre société n'est-elle pas, ou plus, en mesure de garantir le droit au logement, y compris pour les personnes à faibles revenus ? Faut-il que les associations qui œuvrent pour le droit au logement investissent aussi le domaine des solutions temporaires, ou même précaires, face à la crise du logement ? Ne risquons-t-on pas le développement d'un type de logements de « seconde classe », non conformes au Code du Logement, mais suffisants pour les plus pauvres ?

Malheureusement, nous constatons que la société n'est plus en mesure de répondre aux besoins en logements abordables, et ce depuis des années. Cette réalité a conduit à l'émergence de nouvelles expériences d'occupations temporaires de plus ou moins grande ampleur. Nous ne pouvons que conclure que ces projets constituent de belles alternatives, dans lesquelles la solidarité et la diversité sont très concrètes.

« Précaire » et « temporaire »... Ces termes sont relatifs : le 123 rue Royale – et ses 60 occupants – vont prochainement souffler leur sixième bougie ! Et les conventions que les organisations concluent avec les propriétaires et les sociétés de logements sociaux constituent une base assez solide pour investir dans le confort de base et le travail communautaire.

La vacance immobilière est indécente aux yeux de ceux qui ne peuvent se loger nulle part. Un projet d'occupation bien préparé et encadré présente un double avantage : la création de logements bon marché, permettant aux occupants de régler des problèmes financiers et la transformation du vide en lieux de vie.

L'habitat solidaire, temporaire, « précaire » devient, en ce sens, une solution à un problème auquel le politique, qui y est confronté depuis des décennies, n'a pas pu donner de réponse adéquate. D'une manière simple et sans trop de coûts pour la société, plusieurs centaines d'« espaces de vie » sont ainsi créés et les chancres urbains neutralisés.

Il est donc urgent de prévoir un cadre pour que les bâtiments vides, dans l'attente de rénovations par exemple, puissent être mis à la disposition des associations qui peuvent alors les valoriser et y loger ceux qui le souhaitent. Aujourd'hui, le droit de propriété est une barrière au développement des projets de ce type et ce même si le propriétaire laisse pourrir son bien !

Bien entendu, nous continuons à pleinement défendre le droit à un logement décent dans l'acceptation classique du terme. Le marché du logement ordinaire devrait être accessible à tous. L'engagement dans un projet d'habitat temporaire ne devrait se faire que par choix et non par nécessité ; mais cela pourrait devenir une option complémentaire aux trop rares solutions actuellement accessibles, si un cadre solide était créé. ✕

TINEKE VAN HEESVELDE
Co-présidente du RBDH

« J'ai choisi de montrer, dans ces photos, les activités, les personnes qui sont quotidiennement engagées pour organiser le vivre ensemble, et pour faire tourner la maison !

C'est ici que les occupants se rencontrent, échangent, dépassent les tensions et les opinions divergentes et construisent ensemble des activités.

Ces occupations seraient-elles possibles sans cet engagement ? »

CATHERINE ANTOINE
Photographe,
habitante du 123 rue Royale

Introduction

L'occupation d'immeubles vides, par une ou plusieurs personnes, dans le but de s'y loger constitue l'objet du présent dossier. Bien entendu, il existe de nombreuses formes d'occupations : individuelles ou collectives, clandestines ou négociées, autogérées ou non, visant des actions culturelles, sociales ou politiques... Certaines de ces occupations, après négociation avec le propriétaire du bâtiment, sont encadrées par des conventions d'occupations « précaires ». Ces contrats, contenant une série de conditions liées à l'occupation du bien, permettent surtout aux occupants une anticipation et une organisation plus aisée de la fin de l'occupation. Un délai y est généralement prévu pour faciliter le relogement des occupants. Ces contrats d'occupations précaires le sont donc notamment en raison de la durée, incertaine, de la convention liant les parties. Les droits et devoirs des occupants et propriétaires diffèrent également d'un bail classique. Le terme « temporaire », plutôt que « précaire », nous semble cependant moins controversé et plus adéquat. C'est pourquoi nous l'avons préféré dans les articles qui suivent.

La piste des occupations temporaires ne constitue certainement pas la solution à la crise du logement qui sévit dans notre région. Cependant, compte tenu du nombre de Bruxellois victimes de cette crise, du peu de solutions de logements adaptés et du nombre important de bâtiments vides, ces occupations peuvent constituer une solution provisoire, directe et une amélioration, même temporaire, des conditions de logements pour certains ménages. Pour comprendre au mieux comment ces projets naissent, comment ils se structurent et s'organisent, mais aussi quels sont les écueils à éviter, nous vous proposons un numéro d'Article 23 qui tentera de donner des éclairages à ces interrogations.

Dans un premier temps, c'est le contexte qui a amené les occupants à ce choix alternatif d'habitat qui sera analysé. Nous plongerons ensuite dans la vie quotidienne des occupants, en montrant notamment quelles sont leurs motivations, quels sont les projets communs construits et comment certains projets, solidaires, combinent différents pans de l'action sociale, aux activités culturelles et revendications politiques. Bien évidemment, des difficultés existent. Nous resterons donc particulièrement vigilants aux conditions de vie, de sécurité et de salubrité des occupations négociées et aux visées sociales que doivent contenir les projets, pour éviter toutes les ambitions spéculatives qui peuvent entourer ces espaces laissés vides. Un détour vers la situation des pays voisins complètera la présentation du cas bruxellois et viendra nourrir les pistes de réflexion et les solutions proposées pour que les projets d'occupations participent à améliorer l'accès au logement à Bruxelles.

Enfin, nous remercions vivement tous les acteurs, toujours plus nombreux, qui participent au développement de projets d'occupations, qui ont collaborés au présent numéro en offrant leur expertise ¹ ! ✕

ANNE BAUWELINCKX

1. Chille Deman (Fébul), auteur du rapport « Les conventions d'occupation temporaire et précaire. Les projets-pilotes dans le logement social ». Février 2012, document disponible en ligne : www.febul.be; mais aussi Thomas Dawance, Bart De Win, Adrien de Fraipont, Catherine Antoine, Liévin Chemin,...

1 /

L'ÉMERGENCE DES OCCUPATIONS TEMPORAIRES À BRUXELLES

Cette première partie du dossier traitera du contexte bruxellois dans lequel s'inscrivent les occupations temporaires. Tout d'abord, il sera fait état de la vacance immobilière à Bruxelles, dans un contexte de crise du logement. Comment tous ces espaces inoccupés peuvent-ils être durablement réoccupés ou profiter aux occupations temporaires ? Quelles sont les conditions à réunir pour favoriser l'extension d'un tel modèle novateur d'habitat ? Il sera également utile d'aborder la question d'un point de vue historique, en se penchant sur les expériences d'occupations temporaires déjà menées à Bruxelles et sur les voies ainsi ouvertes.

Lutter contre l'inoccupation

C'est dans un contexte particulier que se placent les occupations temporaires à Bruxelles : plusieurs milliers de Bruxellois peinent à trouver un logement, et, en même temps, de nombreux bâtiments demeurent vides ! Pourtant, il existe un grand nombre de dispositifs visant à lutter contre l'inoccupation. Ils sont détaillés dans les paragraphes qui suivent.

ANNE BAUWELINCKX

« La crise du logement perpétue des situations d'extrême précarité (sans-abris, taudis, surpopulation,...); du reste, la coexistence du sans-abrisme et de la vacance immobilière est hautement représentative des dysfonctionnements que nous connaissons. »¹

Ces mots, prononcés par le Secrétaire d'État au logement lors d'un colloque consacré à la lutte contre la vacance immobilière, témoignent d'une réalité difficilement acceptable. Aussi, la toute grande majorité des acteurs – politiques, associatifs et privés – conscients des difficultés rencontrées par les Bruxellois, et particulièrement les plus précarisés, pour trouver un logement de qualité et abordable, s'accordent à dire que le problème des trop nombreux bâtiments vides doit être combattu.

– C'est une nécessité, compte tenu de la gravité de la crise du logement que connaît Bruxelles. Quelques chiffres sont nécessaires pour mettre en lumière la situation des locataires bruxellois : la moitié des ménages bruxellois n'a accès qu'à moins de 10 % du marché locatif privé, si ces ménages ne veulent consacrer que 30 % de leurs revenus au coût du loyer. Dans la pratique, les ménages à faibles revenus n'ont pas le choix : ils doivent consacrer beaucoup plus que 30 % de leurs revenus pour le paiement du loyer, et cette proportion peut atteindre 40 % à 60 % du budget². Aussi, de nombreux Bruxellois sont obligés de se contenter de solutions alternatives ou provisoires³.

– Compte tenu aussi de l'offre de logements publics, bien insuffisante pour solutionner les difficultés des ménages qui ne peuvent trouver de logement adaptés sur le marché privé. Les listes d'attente du logement social, des parcs communaux et des agences immobilières sociales,

qui comptent ensemble 50.000 ménages, en témoignent. Et celles-ci ne cessent de s'allonger.

– Compte tenu encore de l'espace bruxellois, déjà densément bâti et dont les terrains disponibles pour accroître l'offre de logements publics se raréfient.

– Compte tenu enfin des perspectives démographiques, annonçant une forte croissance à Bruxelles. Le Bureau du Plan pronostique un accroissement de 170 000 personnes supplémentaires à l'horizon 2020, ce qui risque de rendre toujours plus tendu le marché immobilier de la capitale. L'accroissement prévu concerne, majoritairement, des ménages à faibles revenus.⁴

Ces divers éléments, et d'autres liés notamment à la qualité de vie au sein d'un quartier, plaident en faveur d'une lutte active contre l'inoccupation. La remise en location de ces logements ne constitue pas, bien entendu, l'unique solution à la crise du logement mais elle peut y participer. Leur ré-occupation pourrait permettre à de nombreux ménages de se reloger.

Des dispositifs de lutte contre l'inoccupation...

Des outils réglementaires existent, ils sont même plutôt nombreux et variés et s'étoffent progressivement. Mais leur effectivité reste insuffisante, la volonté politique de les appliquer manque certainement.

Sans prétention d'exhaustivité, on peut évoquer, en premier lieu, **le droit de réquisition prévu par la « loi Onkelinx »**⁵. Cette disposition permet au bourgmestre de réquisitionner des bâtiments vides depuis plus de six mois pour les mettre à la disposition de personnes

Des dispositifs nombreux mais pour quels résultats?

sans-abri, moyennant un juste dédommagement. Elle a théoriquement l'avantage d'être dissuasive à l'égard des propriétaires d'immeubles vides et de donner une solution rapide au relogement des sans-abri.

Cette mesure a marqué les esprits; elle pourrait pourtant être oubliée, puisque depuis 1993 elle n'a été appliquée qu'une seule fois en Belgique, à Philippeville, c'est dire si cette législation pose des problèmes d'application! Parmi les obstacles à son application effective, on retiendra principalement le fait que la commune ne peut avoir recours à ce mécanisme que si elle ne dispose pas elle-même de locaux vides pouvant être affectés au logement. Or, dans les faits, les communes ont souvent l'un ou l'autre immeuble vide dans leur patrimoine.

Devant l'inefficacité de cette mesure fédérale, les trois régions se sont dotées d'un instrument proche, dit de « réquisition douce » puisqu'il comporte une phase de négociation avec le propriétaire du logement. À Bruxelles, il s'agit du **droit de gestion publique**⁶, prévu dans le Code du Logement adopté en 2003.

Là encore, l'efficacité du dispositif reste à démontrer. Malgré les améliorations successives apportées à cette mesure, on ne peut aujourd'hui signaler que deux projets, dont les résultats ne peuvent pas encore être évalués. Les communes d'Ixelles et de Saint-Gilles ont annoncé leur intention de mobiliser le droit de gestion publique pour la rénovation de plusieurs logements – restés vides – situés sur leur territoire. À suivre donc.

Détaillons les principaux aspects du droit de gestion publique applicable à Bruxelles.

Le droit de gestion publique est le droit pour un opérateur immobilier public⁷ de prendre en gestion un logement inoccupé ou insalubre pour le remettre sur le marché locatif.

La procédure prévoit une phase amiable : l'opérateur public adresse tout d'abord au propriétaire du logement une proposition de prise en gestion. Cette proposition contient notamment la nature des travaux à réaliser, le montant du loyer qui reviendra au propriétaire et le montant de la rémunération de l'opérateur public pour les frais de rénovation et/ou de gestion. Le propriétaire a deux mois pour donner sa réponse. S'il accepte, il conclura avec l'opérateur public un contrat de gestion publique. S'il

refuse sans motif valable, l'opérateur public le mettra en demeure de rénover son bien et de le mettre en location endéans un certain délai. À défaut de se conformer à cette obligation, l'autorité publique disposera de la gestion du bien pendant une période de 9 ans, renouvelable le temps nécessaire pour que les loyers couvrent l'ensemble des frais engendrés par la rénovation et/ou la gestion.

Dans les deux cas de prise en gestion publique, volontaire ou forcée, l'autorité publique procédera à la rénovation du bien et le mettra en location aux conditions de revenus d'accès au logement social et à des loyers plafonnés⁸. Elle reversera au propriétaire le montant du loyer déduction faite de l'amortissement des travaux de rénovation et des frais de gestion.

Le principal avantage de cette procédure est d'offrir une réponse aux propriétaires de logements vides qui ne peuvent, pour des raisons financières ou pour des difficultés de gestion, les remettre en location. C'est l'autorité publique qui se charge des rénovations et de la mise en location. Aussi, cette procédure permet d'assurer la remise en location à des conditions sociales du bien, momentanément du moins. →

1. DOULKERIDIS C., « Conclusions et perspectives », dans : BERNARD N. (dir.), *La lutte contre la vacance immobilière (à Bruxelles et ailleurs) : constats et bonnes pratiques*, La Charte, Bruxelles, 2011, p.160

2. DE KEERSMAECKER M. (en collaboration avec SONECOM), *Observatoire des Loyers, enquête 2011, Observatoire de l'habitat de la Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, juin 2012.

3. La Strada, le centre d'appui au secteur bruxellois d'aide aux sans-abris, effectue, depuis quelques années maintenant, des dénombrements, une nuit par an, tant des personnes sans-abris, sans-logement en habitat précaire ou en logement inadéquat. Malgré les difficultés inhérentes à ce type d'exercice, les chiffres qui en ressortent témoignent d'une aggravation de la situation : près de 2 000 personnes ont été comptées en 2010, soit 13 % de plus que lors du dénombrement de 2008. Par ailleurs, c'est également La Strada qui centralise les données des séjours des personnes sans-abri, hébergées en maison d'accueil ou en centre d'hébergement d'urgence en RBC. Durant l'année 2011, ce sont 2050 personnes différentes qui ont été comptabilisées. Plus d'infos : www.lstb.be

4. « Augmentation de la population...oui, mais encore ? », dans : *Bruxelles en mouvements : dossier démographie*, n°261, novembre 2012.

5. 12 JANVIER 1993. - Loi contenant un programme d'urgence pour une société plus solidaire, *Moniteur Belge* du 4 février 1993

6. Article 18 et suivants, « Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement », *Moniteur Belge* du 09 septembre 2003.

7. Les opérateurs immobiliers publics titulaires du droit de gestion publique sont les communes, les CPAS, les Régies communales autonomes, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, la Société du Logement de la Région Bruxelloise (SLRB), les Sociétés Immobilières de Service Public (SISP) et le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

8. Les loyers maximum en 2012 sont de 260 € pour un studio, 300 € pour un 1 chambre, 350 € pour 2 chambres, 420 € pour 3 chambres, 500 € pour 4 chambres et 620 € pour un logement de 5 chambres ou plus. Dans : *Mémento du logement. Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, 2012, p.170

1993, 2003, et toujours (quasi) aucun logement remis sur le marché à l'aide de ces deux dispositifs...

Jusqu'ici, l'instrument le plus utilisé dans la lutte contre l'inoccupation est le **règlement taxe communal** qui impose les propriétaires de bâtiments vides. Chacune des 19 communes y précise sa définition de l'inoccupation et le taux de la taxe appliqué. Les contenus de ces règlements sont donc fort différents d'une commune à l'autre; leur application aussi! Si certaines communes sont particulièrement actives dans le domaine, d'autres n'agissent que trop peu par rapport aux immeubles inhabités de leur territoire.

Conscient de ces différences de traitement et de l'inefficacité des mesures régionales préexistantes⁹, le Gouvernement bruxellois met en place de nouveaux outils : en **2009, une nouvelle ordonnance**¹⁰ instaure, d'une part, un service régional chargé de rechercher les situations d'inoccupation et de les frapper d'une amende et, d'autre part, la possibilité pour les administrations publiques et les associations de défense du logement agréées d'introduire une action en cessation devant le Président du Tribunal de Première Instance, ce dernier pouvant alors ordonner aux propriétaires défectueux de tout mettre en œuvre pour faire cesser l'inoccupation.

Cette ordonnance érige donc en infraction au Code du Logement le fait de laisser un logement vide. Ce principe est un signal fort dans la lutte contre l'inoccupation, il n'est plus « acceptable » de laisser un logement vide, vu la pénurie de logements accessibles.

La cellule régionale « logements inoccupés », chargée de repérer les logements vides et de les frapper d'une amende administrative, a été mise en place en début d'année 2012. Suite à des enquêtes d'initiatives de la cellule et aux plaintes apportées par l'associatif¹¹, les premiers courriers de mises en demeure (plus d'une centaine) ont été envoyés aux propriétaires défaillants.

Pour ce qui est de l'action en cessation, également prévue par l'ordonnance de 2009, la ville de Bruxelles est la première à avoir entamé cette procédure en mars 2012. Le Tribunal de Première Instance a condamné le propriétaire d'un immeuble vide à remettre son bien en état (il doit introduire une demande de permis d'urbanisme et suivre un calendrier de travaux), sans quoi il se verrait soumis à une astreinte de 250 € par jour.

... Et toujours trop de logements vides

Malgré le renforcement des dispositifs légaux permettant de lutter contre l'inoccupation, force est de constater que, sur le terrain, leurs effets restent limités. Faute de données précises et à jour, on parle encore aujourd'hui, et depuis près de 20 ans, de 15.000 à 30.000 logements – inexorablement? – vides à Bruxelles!

Parmi ces 15.000 à 30.000 logements vides, la grande majorité est entre les mains de propriétaires privés. Mais l'inoccupation existe aussi dans le logement public. Ainsi, le parc de logements sociaux comptait près de 39.000 unités, fin 2011, dont près de 3.500 vides. Parmi ces derniers, plus de 2.300 logements, assez anciens et peu entretenus, doivent être rénovés¹², et des programmes de rénovations sont prévus pour 1.800 d'entre eux¹³.

À côté de ces logements inoccupés, les bureaux vacants viennent encore gonfler les chiffres du vide dans la capitale : l'observatoire des bureaux a comptabilisé près de 1.200.000 m² de bureaux inoccupés en 2011, dont près de la moitié est vide depuis au moins deux ans.¹⁴ Si tous ne peuvent être reconvertis en logements, les projets de transformations se multiplient.

Dans ce contexte, habitants et associations mettent en œuvre, à côté des outils législatifs existants, des solutions concrètes et directes pour loger des personnes en grandes difficultés de logement dans des immeubles inoccupés. Les occupations temporaires sont représentatives de ces initiatives. En attendant mieux, « matérialiser le droit au logement »¹⁵, voilà l'objectif des acteurs des projets d'occupations temporaires. ✕

9. « Proposition d'ordonnance visant à ajouter un chapitre V dans le titre III du Code du Logement relatif aux sanctions en cas de logement inoccupé, à modifier l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires et à modifier le Code judiciaire », Documents parlementaires, PRBC, 2007-2008, A-497/1, p.3.

10. « Ordonnance visant à ajouter un chapitre V dans le titre III du code du logement relatif aux sanctions en cas de logement inoccupé, à modifier l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires et à modifier le Code judiciaire », dans : *Moniteur Belge* du 08/05/2009

11. Le Code bruxellois du Logement a confié à l'associatif la possibilité d'alerter les communes et la Cellule Régionale « Logements Inoccupés » sur les cas d'inoccupation. Ceux-ci sont alors tenus de répondre des démarches entreprises pour mettre fin à cette situation. Deux associations ont été agréées à ce jour : le RBDH et l'Union des Locataires Quartier Nord.

12. SLRB, *Statistiques relatives aux SISP de la Région de Bruxelles-Capitale et à leur patrimoine au 31/12/2011*, pp.17-18

13. Questions et réponses, parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 15 décembre 2012, p.95

14. RBC, AATL, SDRB, Observatoire des bureaux : vacance 2011 à Bruxelles, n°29, 2012

15. DAWANCE T., « Le squat collectif autogéré, une réponse à la crise urbaine », dans : *La revue nouvelle*, février 2008, p.32



L'émergence des occupations temporaires à Bruxelles /

Le droit au logement face au droit de propriété dans la lutte contre les logements vides

ANNE BAUWELINCKX

C'est notamment au nom du droit au logement que des collectifs et associations s'engagent dans des projets d'occupations temporaires. Peut-on directement lier cette disposition constitutionnelle aux occupations ? Les admet-elle ? Le droit au logement « s'oppose »-t-il au droit de propriété ? Voici quelques éléments de réponse.

Depuis 1994, **la Constitution Belge**, dans son article 23, consacre le droit à un logement décent pour tous :

« **Art. 23** : Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. À cette fin, la loi, le décret (...) garantissent, en tenant compte des obligations correspondantes, les droits économiques, sociaux et culturels, et déterminent les conditions de leur exercice. Ces droits comprennent notamment (...) **le droit à un logement décent**; (...) »

La notion est également précisée, au niveau bruxellois, dans **le nouveau Code du Logement**, en projet :

« Titre II – du droit au logement

Art. 3 - Chacun a droit à un logement décent. Il convient à cette fin de favoriser la mise à disposition d'un logement conforme aux règles de qualité (sécurité, salubrité et équipement), abordable financièrement, procurant une sécurité d'occupation, adapté au handicap, jouissant d'un climat intérieur sain, pourvu d'une bonne performance énergétique, connecté à des équipements collectifs

et autres services d'intérêt général (notamment écoles, crèches, centres culturels, commerces et loisirs). Il appartient aux pouvoirs publics, notamment, de créer les conditions nécessaires à la réalisation de ce droit fondamental. »

La promulgation d'outils législatifs de lutte contre l'inoccupation (voir l'article précédent) a été l'occasion de voir si – et dans quelle mesure – la réalisation du droit au logement pouvait mener à limiter le droit de propriété¹. Le législateur a estimé que des ingérences au droit de propriété, au respect des biens, sont nécessaires, si elles favorisent l'intérêt général – qui, dans ce cas-ci, se confond avec la nécessité d'accroître le nombre de logements disponibles sur le marché. Ces motivations ne font pas l'unanimité : des recours leur ont fait suite, invoquant notamment, la violation du droit de propriété privée. La Cour constitutionnelle, chargée d'étudier ces recours, a jugé ces limites au droit de propriété « raisonnables », « proportionnées », conformes à l'intérêt général.

À titre d'exemple :

Le droit de gestion publique, prévu par le Code du Logement bruxellois en 2003, a été soumis à l'analyse du Conseil d'État qui reconnaît qu'il s'agit d'une « ingérence majeure dans le droit de propriété ». Néanmoins, il considère la mesure « **proportionnelle au but visé**, à savoir la promotion du logement. »² Cette vision est confirmée par la Cour constitutionnelle : « **La mise en œuvre d'une politique du logement implique que des limites soient apportées à l'exercice du droit de propriété** des titulaires de droits réels sur les immeubles concernés par les mesures destinées à atteindre l'objectif



Pour le RBDH, le droit au logement doit primer

fixé. (...) En adoptant les dispositions attaquées, le législateur ordonnancier entendait **concrétiser le droit au logement** en stimulant efficacement l'offre de logements sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. Un tel objectif est conforme à l'**intérêt général**. Eu égard à l'article 23 de la Constitution, cet objectif s'impose au législateur compétent. (...) Compte tenu du poids particulier que le Constituant a lui-même accordé au droit à un logement décent, les dispositions attaquées, en raison de leur nature et des garanties offertes, **ne portent pas atteinte de manière disproportionnée aux droits des propriétaires concernés.** »³ L'adoption des autres dispositions précitées (voir l'article précédent) a donné lieu à des prises de positions similaires⁴.

À plusieurs reprises donc, **le législateur** a pu apporter certaines limites au droit de propriété, au nom de l'intérêt général, pour « concrétiser » le droit au logement. Qu'en est-il lorsque **les occupants** invoquent également le droit au logement pour défendre leurs actions ?

C'est très souvent en faveur des propriétaires que les juges se prononcent et l'expulsion des occupants est alors contrainte. Néanmoins, « la loi n'est pas toujours interprétée de manière univoque »⁵ : À titre exemplatif, on peut évoquer l'expulsion des occupants de l'immeuble situé au 103 boulevard de Waterloo, ordonnée en novembre 2006. Le jugement stipule notamment qu'« aucune règle de droit ne permet à un particulier de se substituer aux pouvoirs publics, fussent-ils défaillants » et qu'« il n'appartient pas à des personnes privées mais aux pouvoirs publics de tout mettre en œuvre pour garantir le droit au logement inscrit dans la Constitution ».⁶

On peut donc supposer que les décisions peuvent varier lorsque le propriétaire est public. Ainsi, le tribunal civil de Bruxelles, saisi en juin 2002 par un CPAS, a refusé l'expulsion d'une famille qui occupait, sans autorisation, l'un de ses locaux. L'expulsion demandée a été conditionnée à la proposition d'une solution alternative de logement par le CPAS, le juge indiquant que « la mission d'aide sociale du CPAS **de même que le droit au logement de la famille G. s'oppose à ce qu'il soit fait**

droit à la demande d'expulsion telle que formulée sans aucune proposition alternative par le CPAS. »⁷

Ainsi, les propriétaires publics, sur lesquels repose la réalisation de l'article 23, peuvent se voir obligés de laisser habiter ou de reloger des occupants sans titre, au nom de leur droit au logement.

Pour conclure...

« Si l'on veut rester conséquent, on ne peut pas à la fois déplorer le manque d'effectivité (réel) du droit constitutionnel au logement et condamner le phénomène du squat. »⁸

L'équilibre entre le droit au logement et le droit de propriété n'est pas une question évidente. Mais, pour le RBDH, le droit au logement devrait primer. Laisser des logements inoccupés alors que des milliers de Bruxellois sont sans-abris ou mal-logés est inacceptable. C'est un véritable abus, en réelle opposition au droit au logement et aux politiques régionales et communales visant à lutter contre la vacance immobilière ! ✖

1. Le droit de propriété

Code civil belge : « DE LA PROPRIÉTÉ.- art 544 : La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. »

Constitution Belge : « Art. 16 : Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manière établis par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité. »

2. Avis de la section législation du Conseil d'Etat sur l'avant-projet d'ordonnance portant le Code bruxellois du Logement. Doc Cons RBC, session 2002-2003, n°A-416/1, du 28 février 2003.

3. Cours constitutionnelle, recours en annulation des articles 18 à 23 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, introduit par l'a.s.b.l. Syndicat national des propriétaires et autres. Arrêt n° 69/2005 du 20 avril 2005, p 21-26

4. Voir notamment : Cours constitutionnelle, arrêt n°91/2010 du 29 juillet 2010, suite à l'adoption de l'ordonnance visant à ajouter un chapitre V dans le titre III du Code du Logement relatif aux sanctions en cas de logement inoccupé.

5. BERNARD N., « Squatteurs, propriétaires : quels droits ? », dans : *Le squat comme philosophie de vie, Le Soir* du 21/09/2012.

6. Cité dans : BERNARD N., *La réception du droit au logement par la jurisprudence. Quand les juges donnent corps au droit au logement*. Les dossiers du journal des tribunaux n°83, Larcier, p.149

7. Idem, p.163. D'autres décisions allant dans le même sens y sont exposées.

8. BERNARD N., *Perspectives interdisciplinaires sur le droit au logement. Pour une approche intégrée, Thèse de doctorat en droit, Facultés Universitaires Saint-Louis, 2003, p.305*



L'émergence des occupations temporaires à Bruxelles /

Histoire des occupations temporaires à Bruxelles

SAMUEL MACSAI

Cette ligne du temps s'inscrit dans la continuité d'une reconnaissance et d'une institutionnalisation du principe d'occupation des bâtiments vides à Bruxelles. On peut le rapprocher du phénomène intemporel des squats, la clandestinité mise à part.

Toutefois, l'objectif n'est pas de répertorier d'une manière exhaustive l'historique des occupations temporaires. Cet exercice serait compliqué de par le caractère insondable de certaines occupations négociées directement entre occupant(s) et propriétaire(s). Nous allons donc ici nous concentrer sur les occupations soutenues par l'associatif et que nous considérons comme marquantes dans le champ du droit au logement.

Les occupations temporaires indiquées en-dessous de la ligne du temps sont celles encadrées par la FéBUL et Woningen 123 Logements (voir encadré p 17)

ASSAM / SORELO (CONVIVENCE) :

[décembre 2005 → aujourd'hui

En décembre 2005, l'asbl obtient la gestion de deux premiers logements de confort modeste et voués à la démolition qui appartiennent à la SISP Sorelo. C'est dans ce contexte que sont passées des conventions d'occupations temporaires entre Convivence/Samenleven et les occupants pour permettre un relogement d'urgence.

Ces accords font suite à leur expulsion, liée à une insalubrité trop importante de leur domicile d'origine. En 2008, ces bâtiments sont effectivement démolis, mais le projet est désormais soutenu par la SLRB qui, en novembre de la même année, donne formellement et pour la première fois son accord à la poursuite d'occupations temporaires de transit.

En 2008, deux autres logements d'urgence sont également aménagés à Evere. En 2012, ces deux logements sont remplacés par un autre situé à 1000 Bruxelles.

2006

2007

TAGAWA :

[février 2003 → avril 2007]

Le Tagawa est un grand hôtel situé sur l'avenue Louise, au n° 321. En février 2003, après 12 ans d'inoccupation du lieu, quelques personnes s'y installent. Cette occupation s'accompagne alors d'une posture revendicative plus globale auprès de l'opinion publique pour le respect du droit au logement de tous, ainsi que de la création d'une asbl : « 321 Logements ». Cette posture et la volonté d'une concertation et d'un dialogue avec le propriétaire et les pouvoirs publics ont sans doute contribué à la réussite de l'initiative.

Ce sont ainsi près de 200 personnes, pour une soixantaine simultanément, qui ont pu trouver dans ce lieu la possibilité d'un hébergement abordable, mais aussi un mode de vie plus communautaire. Néanmoins, en avril 2007 et après quatre années d'occupation, un jugement est prononcé. Le juge reconnaît alors l'occupation comme ayant été légale jusqu'à ce qu'intervienne, un an plus tôt, la réclamation du propriétaire de reprendre l'usage de son bien. S'ensuit l'expulsion de tous les habitants, mais les familles seront toutefois relogées dans le logement social grâce à l'intervention de la Secrétaire d'État au logement de l'époque.

123 rue Royale (W123L) :

[mai 2007 → aujourd'hui

Après un bref passage par le GéSU, un groupe d'une trentaine de personnes composé, dans un souci de mixité, d'anciens squatters/occupants mais aussi de sans-abris encadrés par l'asbl « Bij Ons/Chez nous », décide d'occuper en mai 2007 un immeuble de bureaux situé rue Royale et alors vide depuis plusieurs années. Dès le mois suivant, une convention d'occupation temporaire est signée entre l'asbl « Woningen123Logements », anciennement « 321 Logements », et la Région wallonne, propriétaire des lieux. Cette convention est une première de par la taille de l'institution, mais surtout vu le contenu résolument social de la convention. En effet, elle fixe la gratuité de l'usage et limite le paiement des charges à leur moitié. Elle détermine aussi une durée de préavis de six mois là où les contrats de bail en prévoient trois, tandis que les sociétés commerciales de gardiennage la limitent souvent à 15 jours (voir l'article sur les entreprises anti-squat p. 39). De plus, celui-ci ne peut prendre effet que si la Région wallonne décide de le vendre ou obtient un permis d'urbanisme. Le principe d'un accompagnement associatif est également convenu.

Cloître du GéSU : [hiver 2009 → aujourd'hui

Le Cloître du GéSU a déjà été à deux reprises le théâtre d'une occupation. La première, baptisée « La Comète », prend place en 2007 à la suite de l'expulsion ayant eu lieu au Tagawa. Le squattage n'aura duré qu'un mois et demi avant une nouvelle expulsion. En 2009, le lieu est réinvesti de façon beaucoup plus importante. L'urgence sociale y est très forte et trouve son encadrement par la présence des Unions des Locataires des Marolles et de Saint-Gilles. En grande majorité très précaires, ce sont ainsi beaucoup de sans-abris, de sans-papiers, et d'étrangers au parcours difficile qui trouvent refuge dans cette ancienne congrégation jésuite. Cette occupation est coordonnée par un agent contractuel subventionné (ACS) pour plus de 150 habitants et par l'implication de quelques autres asbl actives dans le quartier. En octobre 2011, les occupants signent avec le propriétaire (avec l'aide de leurs avocats) mais avec une responsabilité commune (les habitants sont responsables les uns des autres), une convention d'occupation temporaire courant jusqu'en juin 2012. La fin est aujourd'hui prévue à l'été 2013 et se pose déjà la question du relogement de ces habitants.

**Rue des Plantes (W123L) :
[février 2009 → février 2013]**

Bien que le monde associatif soit à l'origine de cette impulsion, le cas de la rue des Plantes à Schaerbeek est la première initiative d'occupation qui vienne d'un propriétaire. En effet, en novembre 2008, la coopérative « E.MM.A » propose à « W123L » et à la « FéBUL » l'occupation d'un bâtiment qu'elle vient d'acquérir. L'objectif d'E.MM.A est l'ouverture à terme d'un « espace d'activités et de rencontres pour les aînés du quartier Brabant et leur entourage ».

Une partie est déjà occupée mais le reste doit faire l'objet de travaux de remise à neuf pour le logement de seniors. En attendant la fin des démarches administratives nécessaires aux travaux, la coopérative propose que les cinq appartements disponibles soient occupés sous le régime de la convention. C'est chose faite trois mois plus tard, avec une fin de l'occupation initialement estimée à juin 2010. Cet emménagement particulier est alors accompagné d'une conférence de presse largement couverte par les médias, et qui semble convaincre la commune de Schaerbeek. De fait, elle encouragera par la suite cette même démarche dans le cas de la rue du Progrès. Après quatre années passées sur les lieux, l'occupation des cinq appartements a pris fin le 28 février 2013. Tous les occupants se sont relogés, principalement dans des logements privés.

**Rue du Progrès (W123L) :
[Avril 2009 → aujourd'hui**

En avril 2009, contact est pris par Infrabel avec la commune de Schaerbeek pour la prise en gestion de quinze appartements rue du Progrès. Ces bâtiments devraient à terme être démolis dans le cadre de l'extension du chemin de fer. L'initiative d'Infrabel vise à éviter que la zone ne se transforme, pendant l'attente et lors des travaux, en un chancre urbain favorisant squat sauvage, vandalisme, et insécurité, ... La commune redirige Infrabel vers l'asbl « W123L » qui, soutenue par la FéBUL, prend en charge les occupations de la rue du Progrès. Les négociations aboutissent, en trois mois, à une convention entre l'opérateur public et l'association qui sera en charge de l'encadrement et du suivi des habitants. Non seulement les quelques actuels (deux familles et quelques squatteurs), mais aussi les futurs occupants dont l'attribution s'est faite pour moitié par « W123L », et pour le reste par l'Union des Locataires Quartier Nord. Une épargne forcée est intégrée dans les indemnités mensuelles. Deux ans plus tard, en août 2011, le projet est étendu à la poissonnerie du quartier ainsi qu'à huit maisons supplémentaires. Dorénavant, « W123L » prendra en charge les maisons au fur et à mesure qu'elles seront expropriées par Infrabel. Les habitants déjà présents seront tant que possible intégrés au projet d'occupation plutôt que d'être dans l'obligation de partir. Face à ce nombre d'occupants toujours plus important, l'asbl obtient après d'âpres négociations le financement par Infrabel d'un accompagnateur, chargé de la gestion du projet. C'est à cette occasion qu'est également rallongée la durée du préavis qui passe de trois à six mois pour permettre aux habitants de se reloger plus facilement le jour où l'occupation prendra fin.

Foyer Etterbekois (CPAS/Commune d'Etterbeek) : [Novembre 2010 → aujourd'hui

En novembre 2010, une convention est signée avec l'accord de la SLRB entre la commune d'Etterbeek, le CPAS, et le Foyer Etterbekois. À la différence des autres projets présents sur la ligne du temps, la convention tripartite signée l'a été sur base du commodat, appelé aussi prêt à usage (voir l'encadré « Les différentes formes de contrats » p. 19). Elle porte sur huit appartements mais n'a pas reçu la qualification de « projet-pilote » comme les deux projets de la FéBUL dans le logement social. Elle prévoit une durée de trois ans tacitement reconductible, contre un seul dans les « projets-pilotes », et c'est la commune et le CPAS qui se partagent l'encadrement via leurs cellules « logements » respectives.

2011

2012

Ieder zijn huis (FéBUL) : [Juin 2010 → aujourd'hui

En juin 2009, et suites aux démarchages de la FéBUL dans le logement social, la SISP Ieder Zijn Huis contacte cette dernière pour lui proposer l'occupation de 52 maisons qui se libèreraient au fur et à mesure de l'attente de travaux. La SISP rédige alors un projet de convention inspiré de celle du 123 rue Royale, et celui-ci est approuvé par son CA, ainsi que par celui de la FéBUL. La SLRB, organe de tutelle des SISP, est plus réticente mais adopte en mars 2010, après la mise sur pied d'un groupe de travail spécifique par le Secrétaire d'État au logement, sa propre convention type à l'attention de l'ensemble des SISP de la Région. La réflexion politique de la SLRB va donc plus loin que le simple accord de principe donné à Sorelo quelques années plus tôt. En juin 2010, la SLRB accepte enfin que l'occupation commence dans deux des maisons de l'avenue Villon (Evere). Le projet prend le statut d'expérience-pilote et définit les grandes lignes d'une structure d'encadrement des occupations temporaires dans le logement social.

Foyer Forestois (FéBUL) : [Décembre 2010 → aujourd'hui

En mai 2009, lors de prospections de la FéBUL et de W123L, le site des « blocs jaunes » leur est proposé par le Foyer Forestois pour occupation temporaire, alors que les travaux sont déjà programmés et que la plupart des locataires ont déjà été relogés. La négociation dure plus d'un an, et lorsque la SISP accepte le principe d'occupation, il est déjà trop tard. De nombreux logements ont été vandalisés (disparition des sanitaires, des compteurs, etc...), rendant l'investissement nécessaire à leur réaffectation trop important pour l'association et les futurs habitants. Néanmoins, les logements du square de la Madelon, en quelque sorte protégés par les habitants toujours présents, sont dans un état relativement bon. À l'heure de l'inspection des appartements, un technicien de l'AIS Quartiers juge la presque totalité d'entre eux habitables en l'état, mais l'architecte de la SLRB rend un avis moins favorable qui préconise un investissement total d'environ 24.000 € pour respecter les prescriptions au Code du Logement. L'occupation débute en décembre 2010... et est toujours en place aujourd'hui.

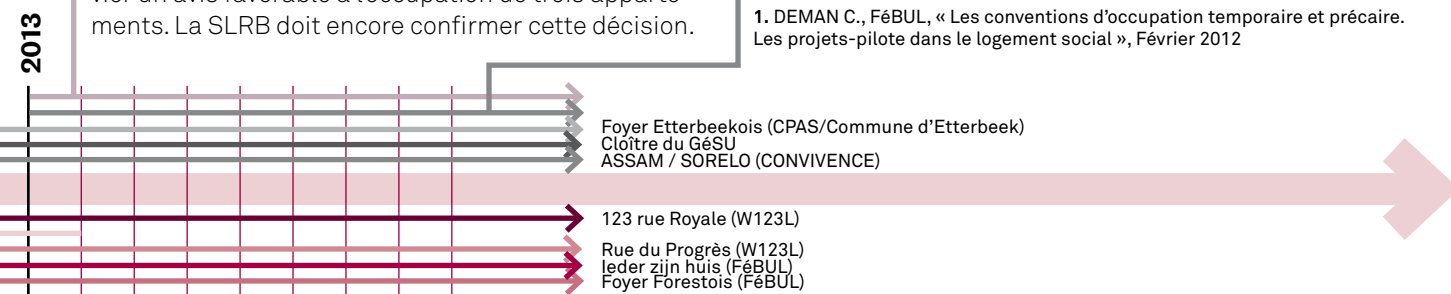
Foyer Ixellois (Leeggoed) :
[Janvier 2013 → aujourd'hui]

Le collectif Leeggoed est un rassemblement de plusieurs associations et d'une quinzaine de personnes à la recherche d'un logement. Après un important travail de préparation du projet, de nombreuses demandes sont faites à des propriétaires tant publics que privés pour pouvoir occuper temporairement un bâtiment vide. Toutefois, face aux refus et à l'urgence de l'hiver, ceux-ci décident en novembre dernier d'occuper une maison de la cité Volta, propriété du Foyer Ixellois. Fin décembre, et malgré des démarches répétées pour entamer le dialogue, ceux-ci sont expulsés. Néanmoins, sous l'impulsion du Secrétaire d'État au logement, la discussion s'engage. Suite au grand travail d'information opéré par le collectif, le CA du Foyer Ixellois rend le 25 janvier un avis favorable à l'occupation de trois appartements. La SLRB doit encore confirmer cette décision.

Foyer Forestois (CPAS) : [Janvier 2013 → aujourd'hui]

Suite au rapport de la FéBUL¹, le CPAS de Forest rencontre le Foyer Forestois en octobre 2012. L'objectif visé est la conclusion de conventions d'occupations temporaires pour pallier le manque de logements d'urgence. En effet, les habitants relogés le sont jusqu'alors à l'hôtel. Ce n'est une solution souhaitable ni pour eux, ni pour le CPAS. Cinq logements seront occupés principalement par des familles. Le paiement des indemnités se fait sous le même modèle que la FéBUL, avec notamment un remboursement des travaux de remise en état et une épargne forcée. La grande différence est l'obligation de passer par un marché public pour les travaux, et la relative lenteur administrative que cela impose. Toutefois, après le projet du CPAS d'Etterbeek et ceux de la FéBUL, on peut se réjouir que l'expérience ait fait des petits sous une forme encore différente. L'occupation devrait se terminer le 31 décembre 2013, car de grosses rénovations sont prévues par la SISF le mois suivant.

1. DEMAN C., FéBUL, « Les conventions d'occupation temporaire et précaire. Les projets-pilote dans le logement social », Février 2012





Deux acteurs investis dans le développement des occupations temporaires à Bruxelles

La **FÉBUL** (Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement) a, entre autres, pour mission de rechercher des pistes novatrices pour augmenter l'offre de logements de la Région. C'est dans ce cadre qu'après avoir participé à donner naissance aux Agences Immobilières Sociales, elle se concentre aujourd'hui sur des projets d'occupations temporaires. À signaler que la FÉBUL proposait dès 2008 le principe des occupations temporaires dans le logement social.

Woningen123Logements est une asbl qui tire ses origines de l'occupation du Tagawa et qui aura trouvé sa continuité lors des occupations successives de l'Îlot Triomphe, du Cloître du Jésus, et finalement du « 123 Rue Royale ». Ses objectifs sont concentrés de façon plus spécifique sur la recherche et le développement d'alternatives concrètes à la crise du logement.

En **synthèse**, on peut remarquer que ces deux asbl pourtant actives dans un domaine semblable, ont décidé de se répartir leur « domaine d'activité » : « W123L » se charge de la plupart des initiatives d'occupations temporaires

(Région wallonne, Infrabel, coopérative E.MM.A) ; tandis que la FÉBUL, bien qu'elle n'y soit aujourd'hui plus la seule à y être active, se focalise sur les occupations temporaires au sein des parcs de logements sociaux des SISP (Foyer Forestois, Ieder Zijn Huis). Par ailleurs, il est intéressant de voir que la plupart des tentatives et réalisations d'expériences pilotes de la Région prennent place prioritairement dans les SISP dont les taux de vacance sont les plus élevés. Ils sont compris entre 15 et 20 %¹. À noter aussi les soutiens du Cabinet du Secrétaire d'État au Logement : en 2011 par l'affectation aux projets d'occupations temporaires de la FÉBUL au Foyer Forestois d'une somme de 24.000 €, et par l'obtention en 2010 de trois ACS par la FÉBUL dans le cadre de l'appel à projet « Habitat solidaire ». Ces trois ACS répartissent leur temps de travail entre les occupations de la FÉBUL et de W123L. ✕

1. On compte ainsi 14,84 % de logements vides pour Ieder Zijn Huis, 17,45 % pour le foyer Eterbeekois, 16,72 % pour le Foyer Ixellois et 20,11 % pour le Floréal. La seule « exception » serait celle du Foyer Forestois avec un taux de vacance déjà élevé de 8,96 %. « Rapport du Parlement de la Région Bruxelles-Capitale – Session ordinaire du 15 décembre 2012 – Questions & Réponses », page 96.

Un modèle en voie de reconnaissance ?

ANNE BAUWELINCKX
ET SAMUEL MACSAI

Politiques, pragmatiques et/ou médiatiques, les occupations présentées par cette ligne du temps ont servi la reconnaissance de cette forme alternative d'habitat. Des projets, plus pérennes et négociés, sont ainsi encadrés par des conventions d'occupations temporaires. Des animateurs spécialistes du travail communautaire soutiennent les occupants et des voix politiques en faveur de ces projets se font entendre. Arrêtons-nous quelques instants sur ces éléments phares participant à la prise en compte de ce modèle.

Les conventions

L'occupation d'immeubles laissés vides existe sous de nombreuses formes : des squats individuels clandestins, des squats collectifs autogérés, des squats de projets ou d'actions... Certaines de ces occupations, après négociations avec le propriétaire du bâtiment, sont encadrées par des conventions d'occupations « précaires ». On ne parle dès lors plus d'occupation, sans titre, illégale. À Bruxelles, l'occupation du 123 rue Royale et la convention qui lie le collectif d'occupants à la Région Wallonne a servi de modèle aux projets postérieurs.¹

La conclusion d'une convention d'occupation temporaire permet au propriétaire d'« **accorder à une personne l'utilisation d'un immeuble déterminé contre paiement d'un prix, et ce jusqu'à révocation.** »² Voir encadré page suivante

La « professionnalisation » et les ASBL d'encadrement

Si les premières occupations, exposées dans la chronologie, émanent de l'énergie de personnes privées qui souhaitent trouver des solutions concrètes aux difficultés de logement qu'elles rencontrent, les associations de terrain sont aussi à l'origine de certains projets d'occupation. L'asbl Woningen 123 Logements et la FÉBUL portent et encadrent plusieurs de ces nouvelles occupations. Parmi celles-ci, certaines trouvent place dans le logement social, pour lequel un cadre spécifique a été négocié – entre les partenaires associatifs, la SLRB et le cabinet du Secrétaire d'État au logement.

Des budgets spécifiques sont dégagés pour l'engagement, par les associations, d'ACS accompagnant des projets d'habitats solidaires. Trois de ces animateurs ont été engagés par la FÉBUL dans le cadre d'occupations temporaires ; ils sont en charge du travail social communautaire, de l'accompagnement et de la formation des occupants à la comptabilité et à la gestion de travaux.

D'autres associations, d'accompagnement de sans-abris et de personnes en grande difficulté de logement, s'inscrivent également progressivement dans ce type de projet. Leur mise en réseau permet de multiplier les compétences dans le domaine de l'accompagnement social notamment et ainsi d'offrir un maximum de « chances » pour le bon fonctionnement des nouvelles occupations projetées. (voir aussi l'interview du collectif Leeggoed, p. 30)

Des engagements politiques

Autre marque de reconnaissance, le principe des occupations temporaires conventionnées de bâtiments vides est inscrit dans plusieurs textes qui émanent des autorités bruxelloises.

L'accord de Gouvernement promet que « dans le respect d'exigences élémentaires de sécurité et de salubrité, des conventions d'encadrement d'initiatives d'occupation à titre précaire de bâtiments vides seront développées ».

Le projet du nouveau Code bruxellois du Logement, qui doit encore être approuvé par le Parlement bruxellois, a chargé la SLRB et les SISF de missions visant à favoriser l'occupation de logements sociaux inoccupés « dont la rénovation est programmée et dont les occupants font alors l'objet d'un accompagnement social assuré par un intervenant extérieur à la SISF. »

Incontestablement, tous ces éléments participent à la prise en compte et au développement de ce modèle. Mais, jusqu'à présent, les projets restent limités et on est loin d'une percée structurelle des occupations temporaires dans les logements vides, publics et privés. Cela devrait être la prochaine étape. ✕

1. Convention disponible en ligne sur le site de la FÉBUL : www.febul.be
2. SNICK I. et M., Occupation précaire, Story Publishers, Gent, 2010, p.14



Les différentes formes de contrats

Cet encadré¹ a pour but de définir les différences primordiales entre les quelques liens contractuels qui nous concernent dans ce numéro. Ces critères sont importants dans la mesure où le non respect de ceux-ci peut mener à la requalification par le juge d'un contrat vers un autre.

Le prêt à usage, ou commodat, est déterminé par son caractère *essentiellement gratuit*². Toutefois, le fait d'effectuer de menus travaux³ ou de payer le précompte immobilier⁴ ne peut suffire à requalifier le prêt en contrat de bail. Il prend cours sur une durée précise. Le prêteur pourra récupérer son bien au détriment de l'emprunteur à condition qu'il en exprime le besoin pressant⁵. Le prêt à usage donne donc moins de garanties au preneur qu'un contrat de bail.

Le contrat de bail, plus connu, est déterminé par son caractère onéreux (le paiement d'un loyer) mais se rapproche du prêt à usage par la fixation d'une durée définie dans la grande majorité des cas. Le contrat de bail est, pour un juge, la référence dans le cadre d'un contrat de louage d'une résidence principale.

La convention d'occupation temporaire se différencie du prêt à usage par son possible caractère onéreux, et se distingue du contrat de bail du fait que sa durée, bien que justifiée par des considérations objectives, est intrinsèquement précaire⁶. Ces considérations objectives fixent un évènement dont la date est incertaine comme : la vente, le début de travaux de rénovations, une procédure d'héritage, l'expropriation... La convention d'occupation précaire est un contrat innommé qui n'est donc pas formalisé par la loi et qui peut dès lors inclure, à condition de ne pas contrevenir à d'autres normes, tout ce sur quoi les contractants s'accorderaient. S'il apparaît au juge que la durée aurait pu être définie de façon précise, il devra requalifier la convention d'occupation temporaire en contrat de bail. ✕

1. Essentiellement basé sur SNICK I et M., « Occupation précaire », Story Publishers, Ghent, 2010, p.19-20

2. Art. 1876 C. Civil


3. LOGGHE F., « Bewijs in pachtzaken », T. Not. 2001, p.3

4. Cass. 4 janvier 1979, Arr. Cass. 1978-79, 520 ; Pas. 1979, I, 501 ; R.W. 1978-79, 2591

5. Art. 1889 C. Civil

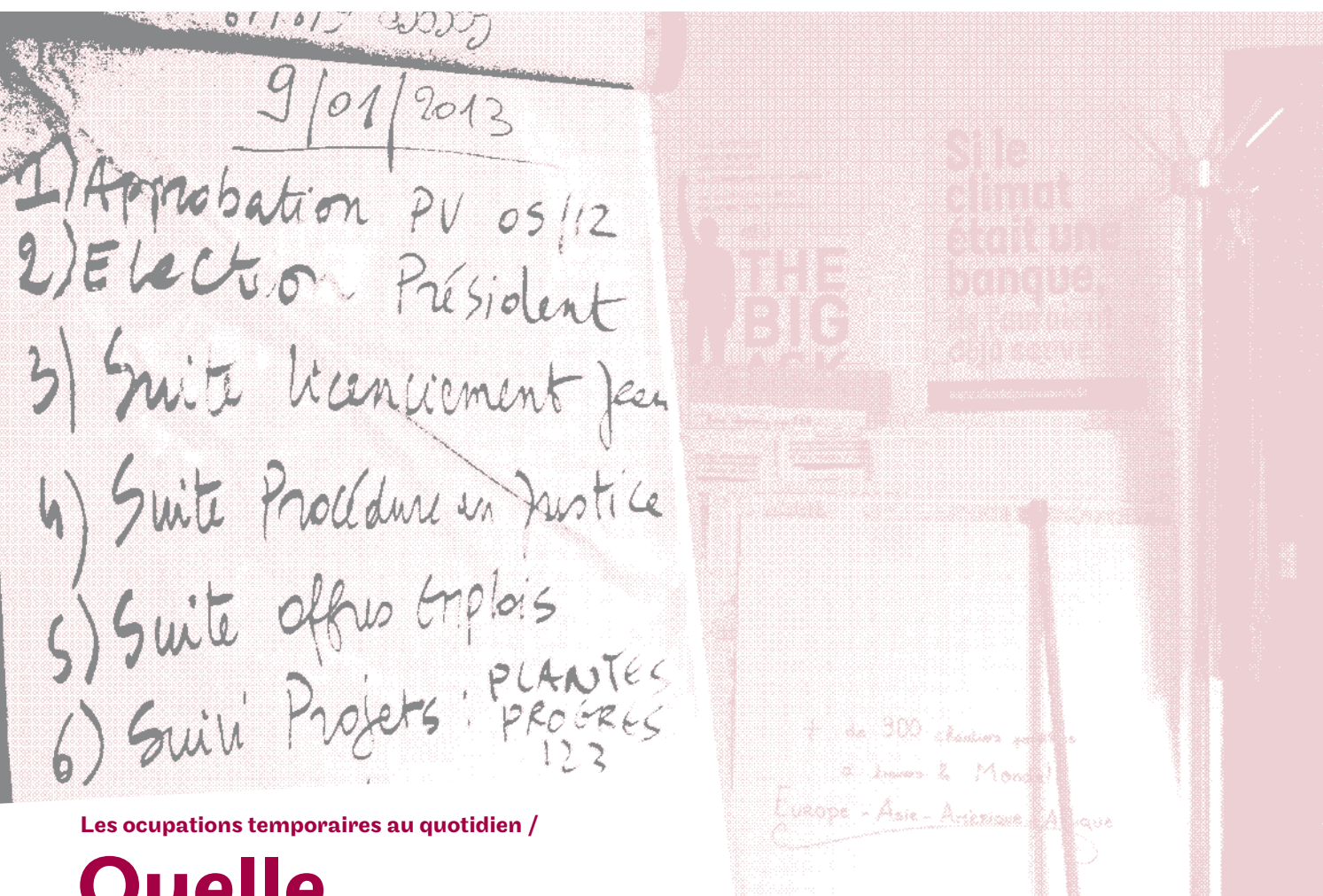
6. HERBOTS J., « Le provisoire, indispensable au contrat d'occupation précaire », note sous Comm., Gand, 22 décembre 2009, R.G.D.C., 2011, p. 164





LES OCCUPATIONS TEMPORAIRES AU QUOTIDIEN

Cette deuxième partie permettra de mieux comprendre l'organisation concrète des occupations temporaires. Un budget consacré au logement moindre que sur le marché locatif habituel rapproche les occupants, mais ce n'est là que la partie immergée de l'iceberg. De manière plus fondamentale, quelles sont leurs valeurs partagées, leurs idéaux et leurs projets ? Deux exemples de projets collectifs autogérés viendront enrichir la réflexion : tout d'abord par une interview de membres du collectif Leeggoed préparant actuellement une occupation temporaire, et ensuite par le témoignage d'un habitant de longue date du 123 rue Royale.



Les occupations temporaires au quotidien /

Quelle organisation pour les occupations ? Une diversité de pratiques

Cet article a pour objectif de décrire de manière concrète la façon dont s'organise et se déroule une occupation temporaire. Les illustrations développées sont centrées sur Bruxelles. Nous aborderons l'encadrement des occupations temporaires puis rentrerons dans le vif du sujet en essayant de comprendre concrètement comment celles-ci fonctionnent au jour le jour.

SAMUEL MACSAI

Des modèles structurels qui diffèrent mais se ressemblent

Le modèle structurel au sens où nous l'entendons est la forme et la relation qu'entretiennent entre elles différentes entités pour faire fonctionner les occupations temporaires. Celles que nous avons pu observer s'articulaient souvent autour d'un réseau associatif bien intégré.

Dans le cadre du logement social, la solution retenue est la suivante : la SISF en sa qualité de propriétaire, une association contractante avec le propriétaire et les occupants, une asbl d'accompagnement social chargée de l'encadrement des habitants, et enfin, une asbl d'économie sociale avec pour mission d'abord de remettre, puis de maintenir le logement en état. Ainsi, pour les occupations dans le logement social de Forest, si le Foyer Forestois est le propriétaire des logements, la FÉBUL est l'association contractante; d'une part avec le Foyer, et d'autre part avec chaque habitant. Elle agit donc en quelque sorte comme un tampon prenant à son compte la responsabilité des uns et des autres, s'assurant à la fois que le propriétaire ne soit pas lésé pendant l'occupation ni lorsque celle-ci prend fin, mais aussi que les habitants disposent du confort minimum nécessaire. L'asbl chargée d'accompagner les occupants est, dans

ce cas-ci, l'Union des locataires de Forest, membre de la FÉBUL. En plus de l'accompagnement individuel des occupants, elle organise les assemblées bihebdomadaires et des événements ponctuels d'ouverture au quartier, tel un barbecue estival ou un goûter d'automne. À ce propos, la FÉBUL insiste d'ailleurs sur la nécessité d'un réseau local autour des occupations dans les quartiers où elles se trouvent. Car, dans le cas de Forest, les habitants alentours se sont en effet rapidement demandés pourquoi l'on avait « expulsé » des locataires pour les remplacer par d'autres quelques mois plus tard. Ce sont alors les liens créés entre l'Union des Locataires et les occupants via le Projet de Cohésion Sociale développé par « Habitat et Rénovation » déjà présent sur les lieux qui ont permis d'expliquer la situation et d'intégrer sans heurts les nouveaux arrivants. Pour les travaux, l' AIS Quartiers est souvent sollicitée mais elle ne pouvait cette fois pas intervenir. C'est donc une collaboration entre la Maison de Quartier Bonnevie et les habitants du 123 qui a permis la remise en état des différents appartements, illustrant une fois encore ce que peut apporter aux occupations l'existence d'un réseau associatif bien développé.

Le cas du 123 se révèle plus particulier dans la mesure où le principe d'accompagnement social est composé non pas d'une seule association se chargeant d'un suivi général, mais d'un éventail d'asbl d'aide sociale spécifique : « Bij Ons/Chez Nous » accompagne les sans-abris, « Dune » encadre les cas de toxicomanie, « L'autre lieu » se consacre au lien entre santé mentale et société, etc. Les raisons pour lesquelles ce système a été privilégié sont sans doute le nombre important (une soixantaine de personnes aujourd'hui) et le caractère hétéroclite des habitants qu'accueille le 123 rue Royale.

Pour Convivence, l'accompagnateur social endosse également la responsabilité contractuelle avec le propriétaire. L'asbl juge l'expérience très concluante, mais elle souligne néanmoins l'importante charge de travail supplémentaire que génère cette responsabilité.¹

En écho de cette explication, il nous semble important de préciser que les associations contractantes comme la FÉBUL ou W123L continuent néanmoins de suivre de façon collective les occupations qu'elles ont initiées.

Le choix des candidats

Selon l'occupation, le type d'occupant, ou le mode d'organisation, la sélection peut prendre des formes très différentes. Nous distinguerons ici la méthode et les critères.

Le cas de la rue du Progrès est un bel exemple de ces distinctions. Les premiers occupants des divers projets ont été choisis pour moitié par l'asbl contractante, W123L, et pour l'autre moitié par l'asbl en charge de l'accompagnement social, l'Union des Locataires Quartier Nord². Depuis lors, l'un des projets, la Poissonnerie, sélectionne les nouveaux arrivants par assemblée des habitants. Dans la mesure où c'est une vie communautaire que les habitants mettent en avant, il semble opportun qu'ils décident eux-mêmes et par affinité de leurs prochains colocataires.

Néanmoins, c'est la plupart du temps l'association chargée de l'accompagnement social qui décidera lesquels des candidats ou de ses membres accéderont à l'occupation temporaire mise en place. Ce fut par exemple le cas pour les appartements mis à disposition par le Foyer Forestois. L'Union des Locataires de Forest s'est en effet chargée de sélectionner les candidats selon des critères qu'elle jugeait indispensables à son action sociale : le fait d'être sans domicile fixe, de quitter un domicile insalubre et d'entamer une procédure auprès de la DURL (Direction de l'Inspection Régionale du Logement), ou de quitter un logement surpeuplé. Des critères qui peuvent facilement être rattachés à la notion d'urgence.

Dans l'expérience du CPAS de Forest, c'est sur base de demandes intégrées aux rapports des assistants sociaux que les candidats sont désignés. Vu l'objectif recherché de répondre à la perte de logement et donc à l'urgence, c'est cette dernière qui déterminera les futurs occupants.

Pour le projet du 123 rue Royale, la méthode de sélection actuelle met en lumière deux autres façons d'opérer. →

1. Asbl Convivence/Samenleven, « Rapport annuel 2009 », 10 mars 2010 et « Rapport d'activité 2012 », pp.15-17.

2. W123L a permis à des habitants d'autres occupations récemment condamnées d'intégrer le projet. L'Union des Locataires Quartier Nord, active notamment dans l'aide juridique, l'accompagnement dans le logement social ou le relogement, a pioché dans ses listes de personnes en attente.

Premièrement, c'est une liste d'attente qui définit la priorité de certains candidats. Cette manière de fonctionner aura sans doute été induite par le fait que l'ouverture du lieu au public a nécessairement suscité l'envie pour un (trop) grand nombre de personnes d'y habiter³.

Mais cette liste n'est pas tout. Elle est couplée à l'envie de préserver au sein de l'immeuble la mixité la plus large possible : de par le sexe, l'âge, la situation économique ou sociale,...

Toutefois, pour les organisations collectives, c'est aussi et surtout la volonté et l'envie de s'investir dans le projet qui permet de favoriser la réussite de celui-ci. Sans un investissement personnel des habitants, la réaffectation du logement d'une part, et la dynamique à la fois communautaire et au sein du quartier d'autre part, ne pourraient pas se mettre en place et donner ainsi à ce projet collectif la pérennité recherchée.

Bien des pistes ont donc été explorées concernant cette problématique du choix des occupants. Malgré tout, se pose toujours la question de critères mieux définis pour ces procédures encore très floues, mais il est pourtant nécessaire de préserver de la souplesse dans ces attributions.

Quel financement ?

Les occupations temporaires permettent d'obtenir un logement à un coût plus abordable que sur le marché privé. Le secteur associatif ne pourrait en effet pas à lui seul assurer l'ensemble des frais. Cette participation recouvre généralement le paiement à l'asbl, chargée de répartir les sommes, de tout ou d'une partie des charges énergétiques, le paiement d'une indemnité d'occupation au propriétaire (en règle générale très faible), et les frais d'assurances. Viennent alors s'y ajouter des « frais » spécifiques aux occupations temporaires⁴.

L'une de ces dépenses est le remboursement, mois après mois, des frais de travaux qu'ont engagés les asbl

3. Le nombre approchant près de 200 inscrits, la liste d'attente n'est aujourd'hui plus ouverte à de nouvelles inscriptions.



Chacun sa force, c'est souvent ça le modèle des occupations temporaires

participantes. Un coût trop élevé peut pousser les associations à refuser une occupation. C'est par exemple ce qu'il s'est passé lorsque le Foyer Forestois a proposé à la FÉBUL de prendre en charge une série de logements supplémentaires, en plus des douze premiers appartements. À contrecœur, la FÉBUL est alors dans l'obligation de refuser. Elle n'aurait pas été capable de préfinancer les travaux et l'encadrement des nouveaux arrivants. De plus, le prix trop élevé des travaux nécessaires dans certains appartements reporterait sur l'indemnité mensuelle une charge bien trop importante pour les futurs occupants.

Un autre des postes budgétaires un peu particulier de cette participation aux frais, mais que l'on ne trouve néanmoins pas de façon systématique dans le cadre des occupations temporaires sociales, est celui de l'épargne forcée. Les habitants sont obligés à une augmentation de leur indemnité mensuelle afin de constituer une épargne qui leur permettra, lorsque l'occupation se terminera, de payer leur garantie locative, leur premier mois de loyer,... Cette épargne forcée tient également lieu de caution et devient pour les associations contractantes une garantie pour que les habitants respectent leurs engagements. En effet, dans le cas d'un manquement au paiement des indemnités, au respect du règlement d'ordre intérieur défini par les habitants, ou à l'obligation de quitter les lieux lorsque l'occupation se termine, c'est l'asbl qui se trouve responsable face au propriétaire, mais aussi face aux autres habitants.

Plus généralement, il arrive également que les mensualités soient adaptées selon les ressources financières de chacun. C'est par exemple le cas du 123 qui prévoit trois tranches distinctes selon les revenus de la personne.

Au jour le jour...

La méthode pour organiser la cohabitation et la manière dont seront prises les décisions est un paramètre important. Ce choix se fait généralement et à raison par les habitants eux-mêmes, et va s'adapter au contexte et aux sensibilités de chaque occupation.

Dans le cas de ses occupations temporaires de transit, l'association Convivence semble privilégier l'accompagnement individuel plutôt que collectif. L'unique objectif de

ces logements est de permettre aux occupants de trouver un nouveau toit au plus vite. La discussion entre les habitants se fait donc de façon informelle, d'autant plus qu'ils disposent tous d'un logement individuel et qu'ils ne se partagent donc pas d'espace commun.

Le 123, comme nous le verrons plus en détails, favorise l'autogestion de l'occupation. Néanmoins, le défi est de taille vu le nombre de personnes cohabitant et collaborant dans un même bâtiment. C'est donc par une structure beaucoup plus intégrée et participative que le 123 s'organise : autour non seulement d'une assemblée générale hebdomadaire, mais aussi de sous-commissions particulières auxquelles prennent part les habitants qui relayent alors l'information aux AG (Pour plus d'informations, voir l'article « Le 123, cas d'école dans la dynamique bruxelloise d'alternatives au logement classique » p. 33).

À l'opposé, la situation de la rue des Plantes ne s'est pas développée de la même façon et ce, malgré la volonté de départ d'une concertation continue entre les différents ménages. L'asbl W123L et la FÉBUL expliquent que ça ait moins bien marché par le fait que chaque famille dispose ici de son appartement individuel, sans qu'il n'y ait de lieu collectif. Dès lors, en l'absence d'une raison matérielle de se rencontrer, les séances d'assemblées se sont espacées et ont fini par disparaître.

Les deux associations regrettent bien évidemment cette situation et se sont accordées pour faire en sorte que ces erreurs ne se reproduisent pas lors de l'occupation de la rue du Progrès. Ainsi, un appartement collectif s'est de suite imposé dans la première phase d'occupation. Avec l'élargissement du projet a ressurgi cette question de l'organisation interne. Au départ, des assemblées mensuelles rythmaient la vie des premières occupations de la rue qui partageaient entre elles des intérêts communs →

4. Pour exemple, la participation aux frais des premiers appartements de la rue du Progrès comprend les éléments suivants : redevance d'occupation (36 €), assurance (7 €), provision chauffage (90 €), calorimètres (5,2 €), entretien chaudière (12 €), entretien chauffe-eau (8,34 €), remboursement des travaux à l'AIS Quartier (5 €), entretien et réparations (5 €), vide d'occupation (5 €), garantie-épargne (20 €). Pour un coût total de 203,54 €. Chiffres issus de « Les conventions d'occupation temporaire et précaire. Les projets-pilotes dans le logement social. », FÉBUL, Janvier 2012.

Les occupations temporaires sont de véritables laboratoires lorsqu'il s'agit d'imaginer de nouvelles façons de cohabiter

comme la gestion de l'appartement collectif, du chauffage, ou de la cour arrière. Toutefois, lors de l'extension des occupations de la rue, cette mise en commun correspondait peu à la réalité des maisons unifamiliales et des habitants historiques qui n'en demandaient pas tant, et pour qui la concertation fortuite demeure suffisante. Pour contrebalancer cette réalité, les habitants de la « Poissonnerie », tournés vers l'autogestion communautaire, privilégient une implication plus soutenue qui s'articule sur des assemblées bimensuelles et sur une ouverture plus importante vers l'extérieur (tables d'hôtes, concerts,...).

Dans le quartier du Floréal⁵, les occupants avaient fait le pari d'une organisation qui, bien que centrée sur la vie communautaire, conservait une certaine indépendance entre les différentes habitations. Ainsi, chaque maison définissait librement le mode de vie qu'elle privilégiait, mais la vie de quartier restait par contre organisée autour d'assemblées de quartier régulières. Celles-ci permettaient de discuter des différents problèmes communs qui pouvaient survenir, de coordonner les différentes activités que les occupants mettaient en place avec le quartier, et de rassembler leurs voix, entre autres face à certains habitants qui ne comprenaient pas ce qu'ils venaient faire là.

L'ouverture des occupations vers l'extérieur peut ainsi prendre de nombreuses formes dont la première, sans doute primordiale au début, est l'attention portée au voisinage : expliquer le projet, rassurer les habitants face à ces nouveaux voisins parfois d'apparence marginale, mais aussi inviter le quartier à participer aux diverses activités qui sont généralement mises en place. Selon les occupations et les activités, ces personnes extérieures au projet pourront être simplement invitées, mais parfois aussi sollicitées à participer activement, voire à proposer et animer de nouvelles choses. L'objectif visé par ces événements est donc non seulement de se faire accepter dans le quartier où l'occupation s'installe, mais aussi de s'intégrer à celui-ci et de participer à sa dynamique, voire de l'initier.

Une autre forme que prend souvent cette ouverture vers l'extérieur sera l'aspect plus militant d'une prise

de position politique en partie spécifique à l'accès au logement dont les occupants, s'ils sont là, ont généralement souffert. Cette volonté pourra s'exprimer par l'organisation de conférences, par la rédaction d'articles ou d'un journal, ou par l'aide à d'autres personnes dans le besoin. De plus, la pratique d'un prix généralement libre pour les tables d'hôtes ou les ateliers est le signe d'une reconnaissance partagée par les occupants que tout le monde ne dispose pas des mêmes ressources financières, et est une façon de lutter contre la sur-marchandisation à l'œuvre dans nos sociétés.⁶

Conclusion

Comme nous venons de le voir, l'organisation au sein des occupations temporaires recouvre une infinité de possibilités. Toutefois, à l'exception de certaines occupations unifamiliales au modèle de vie plus classique, la diversité que l'on peut observer trouve malgré tout son dénominateur commun dans la volonté partagée d'intégrer et de faire participer à la vie des occupations, mais aussi du quartier, le plus grand nombre d'habitants. Si l'on retrouve évidemment comme partout des « moteurs » plus influents que d'autres, l'organisation se veut résolument collective et participative, tant par son mode de décision en assemblée que dans cette volonté constante d'ouverture vers l'extérieur.

De plus, la quantité d'exemples approchés ici laisse à penser que les occupations temporaires sont de véritables laboratoires d'expérimentation de nouvelles manières de penser la vie en ville, d'une façon résolument plus collective et proactive qu'aujourd'hui. Ainsi, même détachée de toute considération sociale, la poursuite des occupations temporaires et leur possible multiplication peuvent en un sens favoriser l'innovation et la recherche dans la pratique de ces nouvelles manières d'habiter. ✕

5. Le Floréal est une SISF active dans la commune de Watermael-Boitsfort. Elle gère la cité-jardin du même nom qui s'est construite entre 1922 et 1965. Aujourd'hui, 20 % des maisons sont vides et en attente de rénovation depuis plusieurs années. Pendant quelques mois, certaines seront occupées, et si les occupants pouvaient être légalement considérés plus comme des squatteurs que comme des habitants sous convention d'occupation, leur mode d'organisation nous a semblé intéressant à relater.
6. LOUEY C., « L'occup-action des squatteurs militants – Le squat comme outil d'expérimentation sociale », Mémoire de l'Université de Bordeaux Segalen, mai 2011, p.24

Entre volontarisme et pragmatisme : vers une nouvelle forme d'accompagnement social ?

Quelles sont les raisons de l'attraction des gens vers l'occupation temporaire ? Si le coût du logement est un critère important, il n'est assurément pas le seul facteur déterminant des habitants pour participer aux projets d'occupations temporaires.

SAMUEL MACSAI

Distinction de deux logiques complémentaires

Il existe deux « pôles » d'attraction principaux vers les occupations temporaires que l'on pourrait tout autant définir comme les attentes qu'ont les occupants au travers de leur habitat. Il ne s'agit donc pas de deux catégories absolues, mais bien de deux tendances entre lesquelles l'occupant se situera, au départ du projet et dans le temps, considérant l'évolution du rapport qu'il entretiendra avec son environnement. Ce n'est finalement qu'une façon de tenter de déterminer ce que chacun cherche au travers de l'occupation temporaire, en gardant en tête qu'il y aura toujours autant d'histoires que d'occupants. On peut rapprocher cette distinction de celle déjà opérée par C. Pechu entre une vision « classiste », marquée par l'objectif de voir s'appliquer le droit au logement, et une vision « contre-culturelle », qui vise la promotion d'un mode de vie alternatif.

La volonté de vivre autrement

Le volontarisme, c'est la recherche d'une autre manière de « l'habiter », généralement plus communautaire, collective, et centrée sur un partage matériel mais aussi et surtout, de compétences, de savoirs, de services rendus. Derrière ce désir se cache souvent l'envie d'une autre société, et d'une évolution de celle-ci sur le long terme. Il s'agira de mettre en avant « une organisation économique de débrouille basée sur la solidarité entre les occupants »². D'où l'intérêt d'intégrer dans les projets des personnes disposant « de [certaines] ressources relevant d'un savoir faire et d'un savoir être, la vie en collectivité n'allant pas toujours de soi »³. Dans ce contexte, les espaces disponibles dans certaines occupations, comme le 123 ou la Poissonnerie, prennent une dimension particulière en ce qu'ils permettent de spatialiser ce désir de partager de façon plus active ce dont chacun dispose comme capital économique, culturel, militant,... Cet échange passera

par exemple par une cuisine commune régulière ou par la mise en place de toutes sortes d'ateliers, allant de la réparation de vélos à la menuiserie, en passant par la couture, l'informatique, la musique... C'est l'ensemble de ces micro-événements qui fait vivre les endroits occupés et qui participe alors à l'intégration de tous à la réappropriation des lieux. « Le "logement appropriable" semble bien être celui qui permette à son occupant de déployer son imagination, au fin de se reconstruire un cadre de vie »⁴.

La nécessité d'accéder à un logement

Dans le cadre des occupations temporaires communautaires, une des attentes à laquelle il faut répondre obligatoirement en plus de ce volontarisme est le besoin de répondre à une urgence sociale à court terme. C'est ce que nous définissons comme le pragmatisme. La recherche immédiate et pragmatique d'un toit et d'une solution abordable de logement se démarque par des considérations sociales et matérielles plus centrales. La démarche visée sera donc plutôt la recherche d'un « chez soi » qui pourrait difficilement être obtenu autrement, les différents circuits locatifs étant devenus inaccessibles pour les personnes à faibles revenus. A contrario, « l'offre » de logements vides n'a pas encore fini de se tarir, et ce malgré les efforts régionaux de légiférer en la matière mais qui tardent →

1. PECHU C., « Les Squats », Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, Contester, août 2010, p.18 cité dans LOUEY C.

« L'occup-action des squatteurs militants – Le squat comme outil d'expérimentation sociale », Mémoire à l'Université Bordeaux Segalen, Mai 2011, p.6

2. DAWANCE T. « Les squats collectifs autogérés, une réponse à la crise urbaine » dans « La revue nouvelle », numéro 2, Février 2008, Perwez, p.32

3. LOUEY C., « L'occup-action des squatteurs militants – Le squat comme outil d'expérimentation sociale », Mémoire à l'Université Bordeaux Segalen, Mai 2011, p.18

4. BERNARD N., « L'habitat : l'au-delà du logement comme visée », dans « S.L.R.B-Info », n°45 du 1er trimestre 2006, Bruxelles, p.9



À la croisée des chemins...

malheureusement à montrer leurs effets. Précisons néanmoins que l'objectif recherché par le RBDH est bien plus que les logements vides soient habités que ceux-ci ne le soient nécessairement sous le régime de la convention d'occupation. L'occupation nous apparaît plutôt comme une solution temporaire à une situation urgente.

Un équilibre à trouver

Un équilibre entre ces deux pôles peut participer à la réussite d'occupations temporaires communautaires.

Comme le dit N. Bernard, l'habitat représente le « support spatialisé de l'identité ». « Mais lorsque l'espace habité est disqualifié, cette opération se révèle impossible, car elle supposerait alors l'acceptation d'une image de soi dépréciée. »⁵

Dés lors, la présence d'un public plutôt volontariste doit permettre à l'ensemble de fonctionner de façon plus autonome et peut initier et préserver une dynamique identitaire positive favorisant la réussite du projet pour tous ses habitants. Cette recherche d'une autre façon d'habiter plus solidaire favorise cette démarche et peut permettre d'enrayer la mauvaise image de soi et le repli qui aurait pu émerger des suites de mauvaises expériences passées. Car « autant l'être humain se construit son identité, autant celle-ci reste tributaire d'une reconnaissance extérieure, d'une attestation par autrui »⁶. Cet autrui peut ainsi devenir, sans doute dans un premier temps, les autres habitants de l'occupation temporaire.

Toutefois, il semble nécessaire de rappeler ici qu'il ne s'agit absolument pas de catégoriser deux groupes dont l'un aurait besoin d'aide, et l'autre serait présent pour les accompagner. Il s'agirait plutôt de faire coïncider des attentes complémentaires. Ces projets d'occupations se nourrissent des expériences et principes développés par les squatteurs, tels que « le refus de la place assurément disqualifiante que la société assigne à ces « sans » [et] qui s'engagent concrètement [...] dans des pratiques de changement qui interpellent l'ordre injuste de notre monde » et la création de solutions économiques et pragmatiques de logements⁷.

Malgré tout, l'omniprésence d'un public volontariste relativement moins précaire⁸ serait difficile à justifier dans le cadre d'occupations subventionnées par l'argent public via les asbl d'encadrement et d'économie sociale. La FÉBUL l'a bien compris, et le cas de familles relogées dans des maisons ou appartements sociaux unifamiliaux concernent exclusivement un public en grande difficulté de logement.

De plus, par cette participation commune et les contacts qu'ils tissent via ces partages et ces entraides, les habitants disposent également, à force d'interactions, d'un bagage de plus en plus important lorsqu'il s'agira, aujourd'hui ou plus tard, de défendre leurs droits, qu'ils soient locatifs ou plus généralement administratifs et juridiques.

Conclusion

Les occupations temporaires « sociales » peuvent être intégrées à la notion d'habitat solidaire. On trouve dans ces nouvelles formes d'habitats de nombreux avantages pour les habitants, non seulement financiers, mais aussi sociaux. Parmi ces qualités, on peut citer, comme dans les squats, la promotion de l'entraide et de la solidarité qui, favorisées par le partage et la mise en commun, vont permettre de répondre de façon plus adéquate à une demande de liens sociaux forts et de reconnaissance plus importante de la part des individus⁹. De plus, l'omniprésence lors des occupations temporaires d'une organisation interne poussée vers l'autogestion ou la cogestion aboutit à un accompagnement plus responsabilisant dans lequel tous participent activement à l'élaboration de l'environnement positif dans lequel ils évoluent. Cette approche défend l'idée qu'un accompagnement social centré sur l'apprentissage par l'expérience individuelle et par l'exemple collectif dispose d'un intéressant potentiel d'émancipation qui peut permettre ce « passage d'une identité sociale négative (manque de ressources, manque de logements,...) à une identité sociale positive (militant,...)¹⁰ par la mobilisation du capital culturel et militant des occupants »¹¹.

À la croisée des chemins, entre un pragmatisme qui répond à la recherche d'une vie plus digne, et un volontarisme souvent porté vers une vie plus solidaire, apparaît cette idée d'une forme d'accompagnement social centré sur le réapprentissage de la vie en société par la vie en communauté. ✕

5. Idem, p.8

6. Ibidem

7. DAWANCE T., « Les squats collectifs autogérés, une réponse à la crise urbaine » dans « La revue nouvelle », numéro 2, Février 2008, Perwez, p.33

8. Dans le sens où « ...le « capital culturel » les protège de la chute. » dans DAWANCE T., idem, p.32

9. *Habitat solidaire. Étude sur les possibilités de reconnaissance de l'habitat groupé pour les personnes en précarité sociale*, étude réalisée pour le compte du Service Public Fédéral de Programmation Intégration sociale, lutte contre la Pauvreté et Économie sociale, novembre 2006.

10. Nous pouvons entre autre ajouter à ces vecteurs d'identité sociale positive : l'autonomie, l'insertion sociale,...

11. LOUEY C., « L'occup-action des squatteurs militants – Le squat comme outil d'expérimentation sociale », Mémoire à l'Université Bordeaux Segalen, Mai 2011, p.17. À noter que l'auteure fait ici référence aux squats mais, et c'est d'ailleurs le postulat de cet article, il semble opportun d'étendre cette idée aux occupations temporaires « sociales ».



Les occupations temporaires au quotidien /

Comment se prépare une occupation temporaire ?

Interview de quatre protagonistes

Rencontre avec Leeggoed, collectif composé de personnes et d'associations, qui a pour projet de mettre en place une occupation temporaire. Maaika, travailleuse sociale pour l'asbl Pigment, Liévin, Colette et Taai, trois futurs occupants nous ont expliqué comment se prépare et s'organise un tel projet. Un chemin laborieux avant d'espérer pouvoir occuper des bâtiments vides...

INTERVIEW RÉALISÉE PAR ILHAM BENZAÏD ET SAMUEL MACSAI

Comment est né le collectif Leeggoed, et avec quelles intentions ?

Maaika : Le collectif se compose pour le moment d'associations (Woningen 123 Logements, Jes, Anker, Pigment, Samenlevingsopbouw, Bij Ons / Chez Nous) et d'une quinzaine de personnes.

Nous nous sommes regroupés pour plusieurs raisons : avant tout, nous sommes révoltés par le fait qu'à Bruxelles, il y a beaucoup de bâtiments vides et habitables et pourtant, des gens vivent dans la rue. Ce sont ces personnes-là que nous rencontrons quotidiennement dans nos associations.

Notre objectif, c'était donc de s'investir, dans un projet durable, avec des personnes confrontées à des difficultés de logement. Avoir un logement décent, ça peut permettre de sortir de la précarité car cela a un impact positif sur tous les aspects d'une vie : la famille, l'entourage, le travail, la santé,...

À terme, nous espérons que le groupe aura bénéficié d'un bon accompagnement social puis deviendra autonome.

Concrètement, comment se prépare une occupation temporaire ?

Maaika : Un premier projet a vu le jour en été 2011 : quelques personnes se sont installées dans une ancienne banque située avenue Louise, mais ont été expulsées quelques jours plus tard. Pour ce nouveau projet, on a voulu prendre plus de temps pour la préparation.

Avec le collectif, on a beaucoup travaillé en amont. Cela demande beaucoup de temps de créer une dynamique de groupe et de construire un projet commun, alors on a organisé des réunions, mais aussi des activités, comme de la cuisine ou de l'escalade. On a fait des repérages de logements vides, on s'est informés auprès de la permanence squat qui se tient au 123 rue royale,...

Avec les futurs occupants, on a rédigé une charte pour organiser la vie commune parce que c'est important que chacun se sente lié par des valeurs et adhère aux mêmes principes d'organisation pratique de la vie communautaire.



Pas facile de trouver un lieu où organiser une occupation temporaire Comment vous y êtes-vous pris ?

Maaika : Pendant plusieurs mois, nous avons recherché des bâtiments vides à occuper temporairement. Nous avons pris contact avec des propriétaires privés et publics de bâtiments vides, mais rien n'a abouti. Et puis l'hiver est arrivé. Le froid et la fatigue ont eu raison de nos démarches préparatoires : on a été pris par l'urgence et on a décidé de s'installer dans des maisons vides de la Cité Volta à Ixelles.

Pourquoi avoir choisi cet endroit en particulier ?

Maaika : Notre collectif s'appelle Leeggoed. En Néerlandais, ça signifie « vidange » et ça permet donc de symboliser que ce qui est vide peut être réutilisé ! À la Cité Volta, cela fait des années qu'il y a des logements sociaux vides et cela fait des années que le Foyer Ixellois annonce des travaux de rénovation.¹ Trop is te veel, on a décidé de s'installer dans une maison rue de l'Ordre à la fin du mois de novembre. Nous nous sommes donc retrouvés pendant un mois dans deux maisons mitoyennes, avant de nous faire expulser le 27 décembre, soit entre Noël et le nouvel an !

C'est dommage, parce que c'était vraiment un quartier idéal pour s'installer de manière temporaire : c'est un quartier calme, dans lequel il est possible de créer des liens avec le voisinage.

Comment expliquer cette expulsion ?

Quelles sont les réticences au niveau politique ?

Liévin : Nous avons préféré choisir un lieu d'occupation appartenant à une société de logements sociaux. De cette manière, on attirait l'attention sur le fait que les autorités publiques elles-mêmes devaient lutter contre l'inoccupation dans leur patrimoine.

On nous a reproché d'avoir mis le Foyer Ixellois devant le fait accompli... Mais avions-nous le choix ? Toutes nos tentatives de négociations préalables avec tous nos interlocuteurs avaient échoué et nous étions dans une situation d'urgence.

Au sein des sociétés de logements sociaux, en guise de justification, on nous oppose des questions d'équité de l'affectation des logements sociaux pour une occupation. Pendant la phase de projet de rénovation des logements sociaux et avant que les travaux ne débutent effectivement, des occupants s'y installent temporairement, tandis que les locataires sont relogés ailleurs. Mais il faut bien se rendre compte que les logements dans lesquels nous souhaitons nous installer temporairement ne sont pas affectables tels quels... et qu'ils restent donc vides ! Nous n'avons pas l'intention de ralentir des travaux, et nous encourageons la réaffectation des logements dans leur but premier. Une SISF pourrait nous faire une place dans un de ces immeubles « problématiques » qui restent vides *sine die*.

Un autre argument récurrent, c'est la peur d'une charge administrative complémentaire. Nous devons rassurer, en expliquant que notre collectif se charge de tout ! Nous sommes capables d'assumer toutes les tâches suivantes : rénovations légères et entretiens, rendre sûres les installations, suivi social et communautaire, notre gestion comptable et financière (nous comptons couvrir nos frais grâce aux participations des habitants) et enfin, suivi juridique.

C'est tout à l'avantage des propriétaires : nous veillons sur leur bien et nous entretenons une cohésion locale !

Comment envisagez-vous la suite de ce projet d'occupation avec le collectif Leeggoed ?

Liévin : Pour le moment, nous attendons que le CA du Foyer Ixellois se réunisse et prenne une décision. Nous espérons qu'ils proposeront un bâtiment qui corresponde à nos besoins, qui soit suffisamment sûr, et qui convienne à leur planification de travaux. Notre seul moyen d'action pour le moment, c'est de convaincre que notre idée tient →

1. Lundi 28 janvier, le conseil d'administration du Foyer ixellois a donné un accord de principe pour le projet d'occupation temporaire.

Une convention devrait être conclue entre le Foyer Ixellois et l'asbl Samenlevingsopbouw à la fin du mois de février, pour 10 personnes, pour une durée d'un an, dans trois appartements. À l'heure d'envoyer ces lignes à l'imprimeur, la SLRB n'a pas encore ratifié cette décision.

la route. Alors je contacte un par un tous les administrateurs pour les convaincre de l'intérêt et de la faisabilité de ce projet. C'est long, cela demande de l'énergie, mais c'est nécessaire. Je m'aperçois que la plupart ne connaissent pas bien, ni le collectif Leeggoed, ni nos intentions, ni le concept même d'occupation temporaire...

En tant que citoyen bruxellois, qu'est-ce qui vous a amené vers ce projet d'occupation temporaire ?

Taai : Je suis dans une situation précaire : cela fait 9 ans que je suis arrivé en Belgique et 4 ans que j'attends une régularisation. En attendant, je ne peux ni travailler, ni percevoir de revenus de remplacement, ni suivre de formation, ni m'engager dans une activité bénévole. Je vis dans une chambre insalubre et je paie 200 € par mois, alors tout de suite, quand j'ai entendu parler de ce projet d'occupation temporaire via l'asbl Jes, j'ai eu envie de m'investir. Mon objectif est simple : vivre dans de meilleures conditions et partout, ce sera mieux que là où je vis maintenant. J'ai participé à la préparation du projet et à la réflexion pour une charte sur la vie communautaire.

Colette : Je reviens de 30 ans passés en Colombie. J'avais envie de revenir en Belgique mais je n'ai plus de famille ici. Donc j'habite chez un copain de mon fils. C'est difficile : j'ai une petite chambre dans un grenier et j'ai n'ai pas le droit d'utiliser la cuisine ou la douche après 21 heures. En échange, je fais le ménage et une partie de la cuisine. Depuis que je suis là, je cherche tous les jours du travail, mais mes connaissances ne sont pas reconnues ici. Donc j'en trouve par moments mais c'est instable et mes revenus sont insuffisants pour réussir à payer un loyer. Quand on m'a parlé du collectif Leeggoed j'ai trouvé ça génial. Je sais que ça me simplifiera la vie, en attendant de trouver une autre solution.

Comment avez-vous vécu l'expulsion le 27 décembre dernier du Foyer Ixellois ?

Taai : Personnellement, je ne m'étais pas encore installé dans cette occupation, tout simplement parce que j'avais peur de me faire arrêter par la police. Je préférerais attendre qu'un accord soit d'abord trouvé avec le propriétaire et en attendant, je passais tous les jours. Quand je suis arrivé ce jour-là, j'ai vu des camions du CPAS qui emmenaient toutes les affaires et j'ai eu mal au cœur. Douze personnes de nouveau à la rue... Mais malgré tout, je crois en ce projet et je reste motivé pour la suite.

Quelles sont vos relations avec le monde politique ?

Liévin : Si les occupants se sentent a priori insignifiants, ils comptent néanmoins se faire entendre. Nos

discussions révèlent parfois une habitude à subir l'action publique, mais l'espoir collectif fait naître des envies politiques. Par exemple de vouloir mettre les occupations temporaires de biens publics à l'agenda politique...

De l'autre côté du double vitrage, il y a des responsables politiques avec qui nous avons des rapports, qui je crois témoignent d'une méconnaissance des situations de pauvreté. Qui, dans les scènes politiques, connaît les mal-logés et les sans-abris ?

Votre mouvement est-il politisé ?

Liévin : Ce mouvement a sa dimension politique car il lutte pour rétablir le droit constitutionnel de se loger, celui qui donne son titre à votre revue ! Mais il ne me semble pas politisé, il s'inscrit dans un pluralisme et une tolérance très attentive, notamment aux aspects culturels.

Il faut dire néanmoins que les occupations contestent le capitalisme immobilier et la rétention spéculative d'espaces entiers de la ville, comme cela a été permis à Bruxelles ces dernières décennies.

S'il s'oppose à ces conservatismes, il ne propose pas une alternative ancrée politiquement. Il fait appel à la créativité dans la gestion du bien public et de l'espace urbain.

Quels sont vos projets ? Avez-vous l'intention d'élargir votre initiative ?

Liévin : Quand nous avons pu nous installer un peu décentement dans les deux maisons de la rue de l'ordre à Ixelles, un espoir presque euphorique est né : si Leeggoed démarrait, il serait un précédent intéressant qui pourrait susciter d'autres projets similaires.

L'enjeu, je crois, est de diversifier ce que le cabinet du Secrétaire d'État au Logement et la SLRB ont mis en test ces dernières années.

Dans notre cas, ce sont des acteurs sociaux qui portent un projet qui se veut participatif. Or, combien sont les travailleurs sociaux qui cherchent des solutions pour des gens à la rue ? Et combien de citoyens cherchent à établir un habitat solidaire ou un espace de créativité ?

Aujourd'hui, nous voulons démontrer que c'est possible avec des associations, et que cela pourrait encore se répéter. Qui sait, demain... Ce pourrait être envisageable avec des communautés autogérées ? Derrière Leeggoed, il y a peut-être une façon décentralisée et sociale de gérer la vacance immobilière des biens publics. ✕



Les occupations temporaires au quotidien /

Le « 123 », cas d'école
ADRIEN DE FRAIPONT
Habitant du 123 **dans la dynamique**
Bruxelloise d'alternatives
au logement classique

Le 123, rue Royale à Bruxelles est un habitat collectif autogéré au sein d'un immeuble de bureaux réaffecté en logements. En voici un portrait non-exhaustif.

Depuis mai 2007, l'occupation d'anciens bureaux appartenant à la Région wallonne au 123 de la rue Royale à Bruxelles permet à une soixantaine de personnes aux parcours très différents de développer une alternative collective aux habitats classiques en plein cœur de Bruxelles, sur base d'une « convention d'occupation temporaire ». Cet endroit est communément appelé le « 123 ». Les occupants de départ ont, pour la plupart, déjà forgé des expériences d'occupation notamment au Gesu le mois précédent, au Tagawa, au 103 ou encore au 138 Boulevard de Waterloo. Le fameux contrat a été signé entre l'asbl Woningen 123 Logements, anciennement 321 Logements qui a longtemps occupé l'hôtel Tagawa sur l'avenue Louise, et le propriétaire des lieux.

Parmi les habitants du 123, on compte une panoplie de personnalités très variées telles que des (anciens) SDF, des sans-papiers, des militants, des étudiants, des travailleurs, des personnes en difficulté financière, des artistes, des gens d'origine belge ou étrangère (on peut compter un peu plus d'une demi-douzaine de nationalités différentes), etc. Tous les habitants n'ont pas les mêmes objectifs ni les mêmes rêves. Ainsi, il y en a qui ont une volonté de développer, au départ de leur logement, une réelle alternative de vie qui dépasse le cadre des seuls murs du bâtiment. D'autres y trouvent une occasion de se reconstruire après un parcours de vie difficile jusque là. Certaines personnes trouvent leur compte simplement en ayant la possibilité d'habiter dans le centre de Bruxelles avec peu de moyens par rapport aux prix exorbitants des loyers exigés pour un logement un minimum décent. Il y a aussi des habitants qui ont pu, grâce à l'infrastructure du bâtiment, y concrétiser des projets personnels. Le 123 permet également à des associations ou des collectifs de se réunir dans ses salles de réunion régulièrement ou ponctuellement.

Mais il n'y a pas de « profils types ». Dans cet espace, puisque la vie tend vers plus de collectif et de communautaire, les idées, les pratiques, les histoires de chacun se partagent. Dès lors, les besoins initiaux de beaucoup d'habitants ont évolué. Finalement, chaque habitant a révélé un mélange constitué d'un peu de « sans-quelque chose », d'investissement dans une activité ou l'autre, et a pu mettre au service de la vie collective ses compétences et qualités propres.

Ce métissage n'est, forcément, pas seulement un atout mais amène souvent des tensions au quotidien; le défi étant de les surmonter et de ne pas les laisser s'envenimer.

Voyons maintenant comment s'organise concrètement la vie quotidienne au 123.

Un contrat entre les habitants et l'ASBL

Chaque habitant a signé, en arrivant au 123, une convention avec l'ASBL Woningen 123 Logements. Ce contrat leur impose de participer mensuellement aux frais du bâtiment moyennant un montant variable en fonction de leurs revenus. Il leur est également demandé de prendre part au minimum aux assemblées d'habitants hebdomadaires – nous y reviendrons – et, selon leurs envies et possibilités, aux autres activités qui permettent à la vie collective de bien se dérouler. La convention interdit en outre toute violence verbale ou physique. Le non-respect des exigences de ladite convention peut entraîner, lors des assemblées, l'exclusion d'un habitant.

Les réunions

Puisque vivre au 123 n'est ni facile ni évident, il a fallu créer des espaces, des systèmes pour tenter d'optimiser le « vivre ensemble ». Outre la convention, les réunions sont indispensables pour que le groupe puisse discuter de vive voix de façon régulière. Voici un aperçu des moments de discussion qui sont essentiels au bon fonctionnement du bâtiment.

- L'assemblée des habitants

L'espace principal de gestion collective au 123 est la sacro-sainte assemblée hebdomadaire du mardi soir, où tous les habitants sont conviés. Même si il n'y a qu'une portion d'habitants qui y participe, c'est lors de cette rencontre que toutes les décisions se prennent. Si des conflits qui peuvent mettre en danger le collectif se profilent, ou des conflits interpersonnels qui ne peuvent se régler entre deux personnes, c'est aussi lors de la réunion que les habitants en parlent. C'est également le lieu où l'on prend la décision finale d'accepter un nouvel habitant, ou d'en exclure. Enfin, chaque proposition d'activité, d'aménagement, de reportage ou autre doit nécessairement obtenir l'aval de l'assemblée des habitants. Lorsque les habitants n'arrivent pas à un consensus, il arrive que la décision à prendre soit reportée, ou qu'il soit procédé à un vote à majorité simple.

Les lieux de discussion sont essentiels au fonctionnement du «123 »

Généralement, chaque décision prise fait office de « jurisprudence » et sert d'amendement à la convention signée entre les habitants et l'asbl.

Lors des premiers pas de l'occupation, les réunions se déroulaient souvent sous grande tension qui se reflétait à travers des prises de décisions confuses et sans réelle perspective d'avenir. Cela dit, ces passages éprouvants devenaient passionnants si l'on avait l'intention de les structurer un peu. Malgré la zizanie que cela pouvait provoquer au quotidien, certaines personnes ont esquissé des solutions pour faire avancer un bateau qui pouvait être le théâtre d'une tempête intérieure. Ainsi, certains ont essayé de partager leurs expériences et les outils théoriques qu'ils avaient en matière de vie en autogestion et de proposer au groupe des techniques de réunion et de gestion collective. Dans le même temps, la FÉBUL, intéressée par le lieu et habituée à travailler sur des projets de cohésion sociale, a mandaté au 123 un employé et a contribué à une certaine pacification de l'ambiance globale du bâtiment à travers les espaces de réunion. Évidemment, cela n'empêche pas de nouveaux points de discorde d'apparaître régulièrement mais, s'ils ne se règlent pas toujours sereinement, les habitants sont chaque jour mieux armés pour y répondre.

Tour d'horizon des sous-groupes qui se sont créés pour libérer un peu les espaces de discussion de l'assemblée d'habitants hebdomadaire.

- La commission « logements »

La commission « logements », communément appelée « Colog », est un sous-groupe établi pour penser la répartition des espaces disponibles. C'est aussi ce groupe qui accueille les demandes extérieures pour habiter au 123. Elle réfléchit également aux processus à mettre en place si l'on constate qu'un habitant se met en défaut par rapport au groupe, et sert de garde-fou pour éviter que cela arrive. Ensuite, ses conclusions et propositions sont relayées lors de l'assemblée des habitants où ceux-ci prennent une décision si cela s'avère nécessaire.

- La commission « PAF »

La commission « PAF » se charge de gérer la participation aux frais des habitants. Si des habitants sont en défaut de paiement, c'est la PAF qui activera la sonnette d'alarme pour chercher une solution et, dans l'autre sens, si un

habitant a un questionnement sur son paiement, c'est vers la PAF qu'il se tournera.

- Le Conseil d'administration

Il est composé d'une majorité d'habitants, mais aussi d'habitants des différentes occupations, de représentants d'associations partenaires et simplement de personnes désireuses de s'investir dans la vie de l'association.

Le Conseil d'administration (CA) traite de l'ensemble des occupations soutenues par l'asbl. Son objectif principal est de veiller que les assemblées des habitants ne prennent pas de décision qui soient en contradiction avec les statuts de l'asbl. D'autre part, s'il y a un problème que l'assemblée des habitants n'arrive pas à régler seule, le CA est consulté et peut intervenir.

- La commission culturelle

La commission culturelle (Cokul pour les intimes) a proposé des systèmes pour accueillir les demandes d'organisation d'événements dans le Bokal Royal, le local du rez-de-chaussée où se déroulent la plupart des activités ouvertes au public qui ne concernent pas d'emblée les ateliers. Elle se réunit en outre lorsque, périodiquement, de nombreuses demandes extérieures affluent pour utiliser ce local. De ce fait, elle est responsable de la gestion de la principale vitrine vers l'extérieur du 123.

Les activités tournées vers l'extérieur

Une particularité du 123, on l'a vu, est qu'il n'est pas uniquement un lieu pour y loger. C'est aussi une interface d'échange entre ses habitants et le monde extérieur. Ainsi, de nombreuses activités s'y déroulent, où tout le monde est bienvenu.

Parmi celles-ci, citons l'atelier vélo, l'atelier Linux, la Free-Prix, l'atelier couture, l'atelier bois, la permanence squat, la permanence juridique, la table d'hôtes du dimanche soir, les cours d'Aikido, les salles de réunion, les chambres d'amis... Sans oublier les activités ponctuelles organisées dans le Bokal Royal, telles que des concerts, soirées, pièces de théâtre, débats, expositions... →

Autant d'activités portées par des habitants motivés et des sympathisants du 123. Cela permet des échanges permanents entre les habitants et les personnes intéressées par l'occupation.

« Dès le départ, la volonté de tendre vers l'autogestion était posée. »

Les associations

Un certain nombre d'associations soutiennent le 123 depuis ses débuts, telles que le Chez Nous, centre d'accueil de jour dans le centre ville de Bruxelles, l'UDEP qui soutient les sans-papiers, l'Autre « lieu », qui travaille dans le domaine de la santé mentale sur les alternatives à la psychiatrie, le RBDH, Bonnevie, la FÉBUL à laquelle l'ASBL Woningen 123 Logements est activement associée dans plusieurs projets d'occupation temporaire, le Front commun des SDF...

À leur manière, elles ont apporté leur pierre à l'édifice, que ce soit en organisant des réunions dans les locaux du bâtiment, en proposant un soutien social, en organisant des débats publics, en fournissant une aide logistique...

La question de l'autogestion

Au départ, seulement une quarantaine de personnes occupaient le lieu, mais avec le temps ce sont maintenant environ soixante personnes qui y habitent en permanence.

Dès le départ, la volonté de tendre vers l'autogestion était posée. Au vu de la diversité des personnes et des possibilités que le lieu offrait, l'enjeu était de taille, mais loin d'être insurmontable. Dans le contexte d'aujourd'hui où l'autogestion demande des compétences que l'on n'apprend plus vraiment à maîtriser, où les médias renvoient une image du débat public peu reluisante, il semble important au 123 de participer au développement d'une contre-culture des pratiques collectives, ne fut-ce qu'à travers des réunions où l'on s'écoute, où on prend des décisions en tenant compte des besoins de chacun... Cela n'a jamais totalement fonctionné mais n'a jamais été un échec cuisant non plus.

Puis, l'asbl a eu l'opportunité de faire appel à des employés de la FÉBUL qui contribuent à apporter un soutien professionnel à certaines activités du 123 et à l'initiation de nouvelles occupations. Il a été décidé que ces travailleurs auraient pour tâches principales, vis-à-vis du 123, de former les habitants afin qu'ils deviennent autonomes, par exemple en matière de comptabilité, sur des aspects techniques ou de gestion collective. Dans la pratique, c'est devenu – on peut s'en douter – plus compliqué que cela. Il a fallu travailler à établir un équilibre pour que les employés prennent suffisamment de distance vis-à-vis des bâtiments occupés pour laisser les habitants rester

maîtres de leurs navires et, dans le même temps, qu'ils éprouvent de l'empathie pour les acteurs de la vie collective et s'y intègrent en toute humilité. Cet équilibre n'a pas toujours été atteint et cela a tant affecté les habitants que les employés concernés. Par exemple, il y a eu les cas typiquement problématiques, quoiqu'opposés, de l'employé qui s'investit trop humainement dans le projet porté essentiellement par des bénévoles et d'un autre qui ne s'est jamais adapté aux besoins et aux manières de travailler des habitants. Mais c'était un essai et l'on peut gager qu'à l'avenir, ces écueils pourront être évités. Il faut reconnaître que désormais le travail des employés porte ses fruits.

Le 123 est souvent dépeint comme un « cas d'école ». Il est donc naturel qu'il avance à tâtons, que ses occupants y consacrent une bonne partie de leur temps libre – puisque tous ont des activités annexes – à expérimenter, à prendre de bonnes et mauvaises décisions, à produire de belles choses ou à se planter royalement – c'est le cas de le dire. Mais dans tous les cas à avancer, lentement mais sûrement. Enfin, le 123 n'est pas éternel. Un jour viendra où les propriétaires voudront faire autre chose de ce bâtiment. Les habitants auront alors six mois pour quitter les lieux, qui seront peut-être détruits, rénovés, revendus...

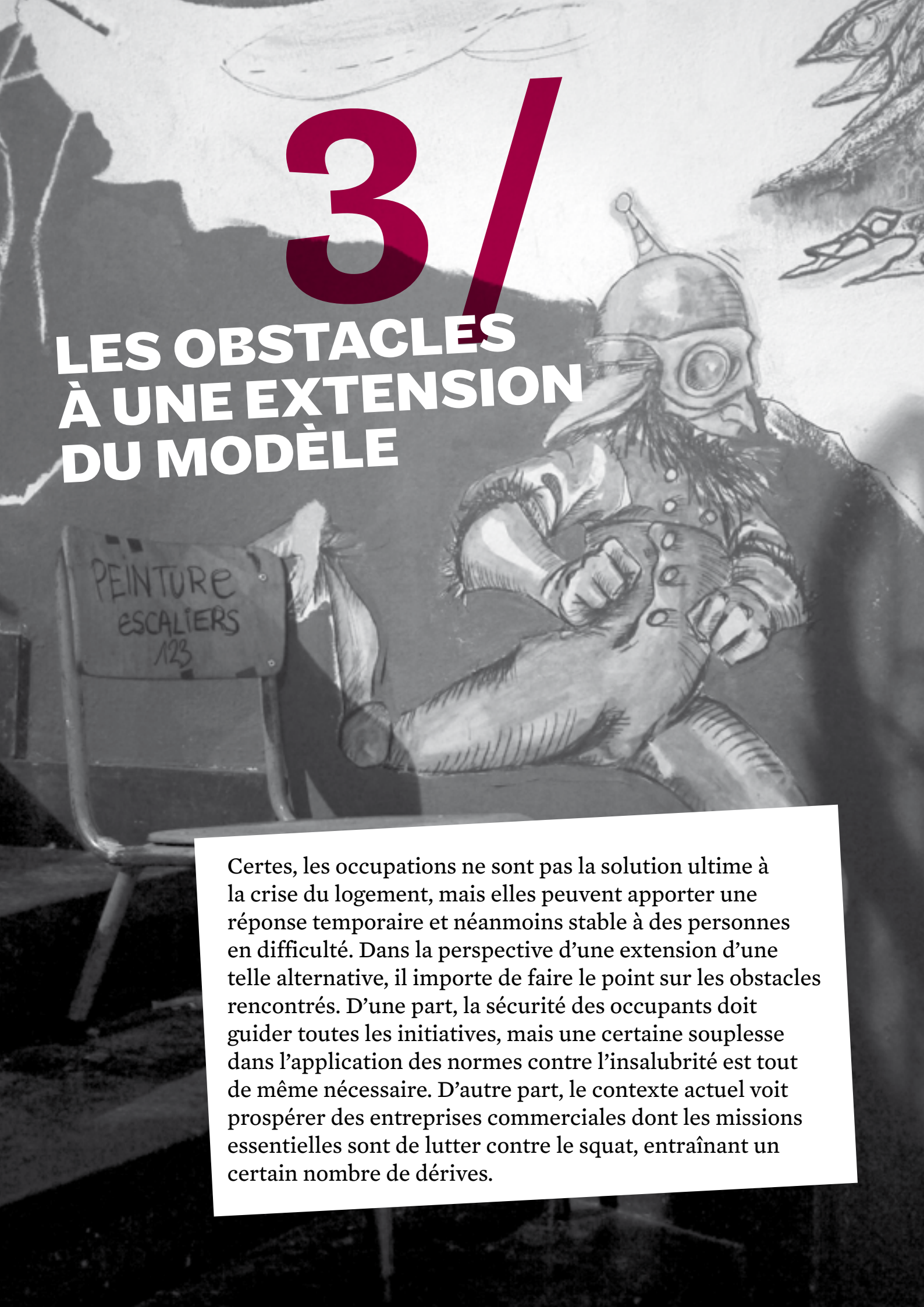
Gageons que les expériences vécues au sein du 123 aient pu davantage éveiller ses habitants, ses sympathisants, ou de simples visiteurs qui passaient par là ou même via les médias. C'est aussi cela l'ambition de l'asbl : sensibiliser à des manières de vivre plus solidaires, plus écologiques et à l'adoption de modes de vie visant plus de démocratie, d'autonomisation et d'émancipation des personnes. ✕

→ Plus d'infos sur les activités qui se déroulent au 123 : www.123rueroyale.be – bokalroyal@gmail.com



3 /

LES OBSTACLES À UNE EXTENSION DU MODÈLE



Certes, les occupations ne sont pas la solution ultime à la crise du logement, mais elles peuvent apporter une réponse temporaire et néanmoins stable à des personnes en difficulté. Dans la perspective d'une extension d'une telle alternative, il importe de faire le point sur les obstacles rencontrés. D'une part, la sécurité des occupants doit guider toutes les initiatives, mais une certaine souplesse dans l'application des normes contre l'insalubrité est tout de même nécessaire. D'autre part, le contexte actuel voit prospérer des entreprises commerciales dont les missions essentielles sont de lutter contre le squat, entraînant un certain nombre de dérives.

Les entreprises anti-squat : il est grand temps ILHAM BENSÄID d'encadrer leurs pratiques !

En pleine expansion, les entreprises de gestion de biens inoccupés s'installent et se développent en Belgique. Un business qui va à l'encontre des intérêts des Bruxellois pauvres et mal-logés...

Les entreprises anti-squat : kesako ?

Le concept est né il y a une vingtaine d'années aux Pays-Bas et continue de se développer, recueillant de plus en plus de succès partout en Europe. Elles sont nombreuses sur le marché : Vastgoedbeheer, Entrakt ou encore Camelot, la plus active à Bruxelles et rebaptisée Lancelot. Ces entreprises gèrent des biens immobiliers inoccupés.

Le principe est le suivant : ces entreprises offrent contre rémunération diverses formules, allant d'une gestion partielle à complète, aux propriétaires publics et privés de biens inoccupés. Ceux-ci peuvent choisir entre des services tels qu'un gardiennage de jour ou de nuit, une occupation temporaire ou encore un nettoyage et un entretien régulier des lieux.

Les biens en question peuvent tant être des logements que des bâtiments désaffectés plus insolites, comme par exemple des bureaux, usines, écoles, cliniques,...

L'argument mobilisé par ces entreprises : s'il n'est pas sécurisé par l'occupation temporaire de résidents, un bâtiment vide encourt des risques (vandalisme, squat, dommages causés par des intempéries, dépôt d'ordures,...) et perd donc de sa valeur.

De plus, la présence des occupants garantit aux propriétaires de ne pas tomber sous les sanctions et taxes 'immeubles vides' régionales et/ou communales, quand bien même les occupants ne seraient finalement que très peu nombreux dans des espaces gigantesques... Ainsi, seulement neuf cohabitants résident temporairement dans les bureaux de l'ancien immeuble du Ministère des Finances. Un espace très largement sous-occupé !

Dans le cas d'une occupation temporaire, l'entreprise se charge de trouver et d'installer le candidat occupant idéal. Pour donner un ordre d'idée, la participation

oscille entre environ 100 et 250 € par personne occupante et par mois.

Si l'occupation « anti-squat » en est à ses balbutiements en Belgique, ce ne sont pourtant pas les candidats qui manquent. En 2010, on recensait 7.000 demandes, dont 2.500 à Bruxelles¹.

Préoccupations sociales vs intérêts commerciaux

Les bâtiments inoccupés : voilà le terreau commun des associations et des entreprises anti-squat. Inévitablement, la concurrence est à l'œuvre... Pourtant, les logiques des unes et des autres s'avèrent très éloignées. D'une part, des associations et des citoyens qui œuvrent à l'expansion des occupations temporaires dans les logements inoccupés dans une logique de lutte sociale; d'autre part, des entreprises anti-squat qui s'inscrivent dans une activité commerciale rentable... Le fossé est énorme !

En effet, si les associations mènent à bien des projets d'occupations temporaires dans un contexte de crise du logement qui justifie d'apporter de l'aide aux personnes les plus fragilisées, les entreprises anti-squat elles, doivent répondre à des exigences de rentabilité. Elles appliquent donc d'autres principes.

Pour que l'activité soit financièrement intéressante, il faut diminuer les risques et s'assurer que les occupants paieront leurs indemnités et prendront soin des lieux...

Et c'est ainsi que se trouvent justifiées les dérives des entreprises anti-squat ! →

1. Commission logement du Parlement bruxellois - 7 juillet 2011

Il faut privilégier les associations à vocation sociale pour l'utilisation des immeubles vides

À titre d'exemples : Les occupants sont soigneusement sélectionnés. Chaque candidat doit passer un entretien individuel et fournir de nombreux documents justificatifs, tels que la preuve d'un revenu minimal ou d'un casier judiciaire vide. Parmi les critères imposés : motivation, bon comportement et sens des responsabilités.

« Nous préférons des jeunes qui travaillent dans l'enseignement, le secteur de la santé et à la police, par exemple.² » Familles avec enfants s'abstenir... Des discriminations qui n'en portent pas le nom.

Mais ce n'est pas tout. Plusieurs dispositions affectent le droit à la vie privée des occupants. Ainsi, ces entreprises procèdent régulièrement à des inspections des biens et établissent un rapport de visite, transmis ensuite aux propriétaires. « La moindre incartade, qu'il s'agisse [...] de vaisselle sale dans l'évier ou d'une serrure changée, est sanctionnée d'une amende et d'un avertissement – au troisième, c'est l'éviction. »³ Camelot par exemple procède à des visites mensuelles, estimant que les occupants sont des ambassadeurs de l'entreprise, envers qui la confiance est bonne, mais le contrôle encore meilleur !

À notre sens, un seul argument plaide en faveur de ces entreprises anti-squat : il existe un public pour les conventions proposées par les sociétés commerciales. Nous pensons notamment aux jeunes isolés suffisamment mobiles. En effet, les occupations peuvent parfois être de courte durée et la période de préavis se limite à 15 jours.

Selon le RBDH, les enseignes anti-squat contournent la législation sur le logement et abusent de leur situation dominante envers leurs occupants, lesquels s'estiment peut-être heureux d'avoir accès à un toit, en ne payant qu'une faible contribution. Mais il faut regarder la réalité en face : il s'agit bel et bien d'une logique néo-libérale appliquée au marché des bâtiments inoccupés, ayant pour conséquence une exclusion des plus pauvres et une fragilisation des occupants !

La position des autorités publiques

Fort heureusement à Bruxelles, il semble que ces entreprises commerciales ne reçoivent pas de soutien politique, puisque le Secrétaire d'État estime que « Les services offerts par ces entreprises correspondent à une stratégie d'occupation alternative, mais vont à l'encontre de mesures pour lutter contre la crise du logement. Ils

s'opposent même à certains instruments mis en place au niveau régional pour stimuler la remise sur le marché des logements inoccupés ; je pense notamment aux amendes, aux Agences Immobilières Sociales, etc. »⁴

Cependant, tout le monde ne semble pas prêt à donner l'exemple au sein des autorités publiques... puisque, et ce ne sont que quelques situations parmi d'autres : la Régie des bâtiments ainsi que la Ville de Gand ont fait appel aux services de ces entreprises anti-squats.

Le RBDH dénonce de telles pratiques : il est inadmissible que des bâtiments publics inoccupés fassent l'objet de contrats avec des entreprises à vocation lucrative plutôt que mis à disposition de publics fragilisés, avec une volonté sociale.

Une priorité pour les instances à vocation sociale

Les associations impliquées de longue date dans des occupations temporaires à visée sociale sont quotidiennement confrontées aux réalités de la crise du logement et aux besoins exprimés par les mal-logés. Selon elles, c'est ce public seulement qui devrait obtenir la priorité pour occuper des bâtiments vides tout en bénéficiant d'un accompagnement social.

Dans la législation, les pouvoirs publics devraient donner la priorité absolue aux organisations à vocation sociale pour conclure des conventions d'occupation temporaire avec les propriétaires (privés et publics) de bâtiments vides habitables... de telle sorte que l'herbe soit coupée sous le pied des entreprises de gestion des biens inoccupés, dont les méthodes ne contribuent certainement pas à lutter contre la crise du logement...

Enfin, il n'est pas inutile de rappeler que les communes devraient repérer et répertorier tous les bâtiments vides sur leurs territoires. Cela permettrait notamment d'envisager une concertation avec les associations locales pour la mise à profit de ces espaces, par exemple via des occupations temporaires. ✕

2. <http://be-fr.cameloteurope.com> rubrique « Historique de la société »

3. GATELIER A., « De la lutte contre les logements inoccupés aux entreprises anti-squat », *Alter Echos*, n° 322 - 11.09.2011

4. Réponse de M. Doulkeridis à une interpellation en commission parlementaire du logement, le 18 décembre 2012.

Les occupations temporaires face aux normes contre l'insalubrité...

ILHAM BENSÂÏD

Les occupations temporaires peinent à se développer à Bruxelles. En cause notamment, des normes juridiques strictes. Nécessaires pour lutter contre l'insalubrité et protéger les locataires, mais paralysantes lorsqu'il s'agit de conclure des conventions d'occupations temporaires. Des adaptations sont-elles souhaitables ?

Les différentes réglementations pour lutter contre l'insalubrité

Il existe différentes règles en matière d'insalubrité, qui apparaissent dans le Code civil, le Code bruxellois du Logement ou encore dans de nombreux règlements communaux. Parfois, ces sources normatives s'enchevêtrent et se superposent. Toujours est-il qu'aujourd'hui, les deux références juridiques principales sont la loi sur les baux et le Code du Logement.

Au niveau fédéral, la loi sur les baux de résidence principale¹ prévoit qu'un logement mis en location doit répondre aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Ces règles sont définies de manière assez générale dans un Arrêté Royal². Dans les grandes lignes y sont prévues les conditions que doivent présenter les

logements donnés en location à titre de résidence principale, comme par exemple l'absence de vices structurels, de fissures, de champignons, d'infiltrations d'eau susceptibles de mettre en danger la sécurité ou la santé des habitants, ou encore la présence d'au moins un point d'eau potable accessible en permanence et d'une installation électrique ne présentant aucun risque en cas d'usage normal. →

1. Article 2 de la loi du 20/02/1991

2. A.R. du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, M.B. 21/08/1997.



Les normes de qualité doivent être adaptées aux occupations temporaires

À ces règles de base, viennent s'ajouter les normes plus précises du Code du Logement bruxellois³, déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements mis en location. En cas de non respect, les propriétaires bailleurs sont susceptibles d'être sanctionnés par l'administration régionale.

Le Code du Logement est entré en vigueur le 1er juillet 2004 et permet de lutter de plus en plus efficacement contre les logements insalubres à Bruxelles. Pourtant, après quelques années d'application, des améliorations s'avéraient nécessaires et une réforme de ce texte est donc en cours⁴.

Quelles normes appliquer dans les occupations temporaires ?

La location d'un logement est régie par des normes strictes. Mais dans le cas d'une occupation temporaire, ces mêmes normes doivent-elles être appliquées ? Au niveau juridique, la réponse est peu claire. Est-il envisageable voire souhaitable d'accepter une certaine flexibilité ? Quels sont exactement les risques liés à l'ouverture de brèches dans les législations existantes ?

Les positions sont hésitantes... D'une part, les normes existantes actuelles permettent progressivement d'écarter les habitants des taudis et d'améliorer l'état du bâti bruxellois. C'est dire l'importance de s'y conformer rigoureusement...

D'autre part, des personnes démunies préfèrent sans aucun doute dormir sous un toit même imparfait plutôt qu'à la rue. Selon une telle logique humaine guidée par l'urgence sociale, il est donc tentant de concéder quelques exceptions aux normes...

C'est là tout le débat actuel autour des occupations temporaires...

Jusqu'il y a peu, au sein des administrations régionales⁵ et au niveau politique, la tendance allait dans le sens d'une réticence à remettre les normes existantes en question, entraînant dans les faits un statu quo. Ainsi la SLRB, soutenue par la DIRL, estime que les logements sociaux faisant l'objet de conventions d'occupations temporaires doivent répondre aux normes régionales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité⁶.

La réforme actuelle du Code du Logement a notamment pour objectif d'apporter une reconnaissance à certains

acteurs de la politique du logement ainsi que de préciser les définitions de nombreux concepts.

Ainsi il y est prévu que « Les SISP poursuivent des missions de service public [et notamment] : conclure, moyennant accord de la SLRB, des conventions d'occupation précaire de logements dont la rénovation est programmée et dont les occupants font alors l'objet d'un accompagnement social assuré par un intervenant extérieur à la SISP. », mais aussi que « Dans le cadre de son rôle de tutelle, la SLRB est notamment chargée de la mission suivante : autoriser et encadrer les mises à disposition précaires de logements dont la rénovation est programmée et dont les occupants font alors l'objet d'un accompagnement social assuré par un intervenant extérieur à la SISP. »

Ces organismes se trouvent donc formellement tenus de s'impliquer dans ces missions.

Cependant, la reconnaissance reste partielle dans la mesure où seules les SISP et la SLRB ont reçu cette mission. L'occasion est bel et bien manquée d'accorder une reconnaissance complète et donc une légitimité à un modèle novateur, lequel nécessite un soutien politique sans retenue pour son éventuelle expansion.

Et pourquoi pas une flexibilité encadrée ?

Actuellement, la SLRB estime que les logements sociaux faisant l'objet de conventions d'occupations temporaires sont exclus du champ d'application du Code du Logement⁷ et de la loi sur les baux mais doivent tout de même répondre aux normes régionales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

L'administration régionale ne permet donc pas de marge de manœuvre.

Si un bâtiment est destiné à être habité, que ce soit par un locataire ou par un occupant, pour une courte ou une longue durée, pour un montant faible ou élevé, alors des normes minimales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité doivent être garanties. Pour cela, une référence aux normes en vigueur en Région bruxelloise reste indispensable. Mais la question reste entière : comment appréhender cette référence ?

La réponse est peut-être à chercher dans une adaptation du Code du Logement.

Actuellement, toutes les normes y sont de même importance et doivent toutes être respectées avec la même rigueur. Un logement est soit salubre soit insalubre, et il n'est pas question de demi-mesure. Dans la pratique, les inspecteurs de l'administration régionale disposent d'un pouvoir d'appréciation, qui leur permet d'appliquer le Code du Logement avec une certaine souplesse.

La réforme actuelle du Code du Logement, semble aller dans ce sens puisqu'il y est prévu que des manquements de minime importance n'empêcheront pas nécessairement pour autant de considérer le logement comme conforme aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement.

Le RBDH plaide depuis plusieurs années pour que soit introduit dans le Code du Logement un système à points, à l'instar de ce qui a été mis en œuvre en Région flamande⁸, et qui pourrait être mobilisé dans le cadre de conventions d'occupations temporaires.

Ce principe veut que lors de l'inspection d'un logement, des points de pénalité, proportionnels à la gravité de la situation, soient infligés. Ainsi, une plus grande importance est accordée aux normes de sécurité qu'aux normes plutôt liées au confort et un logement n'est pas déclaré inhabitable à cause d'une prise de courant manquante ou d'un escalier trop étroit par exemple⁹.

Avec un petit nombre de points de pénalité, un logement peut être déclaré inadapté, le bailleur est sommé d'effectuer les travaux nécessaires et il recevra éventuellement une amende administrative, mais le locataire n'est pas pour autant obligé de quitter le logement. À partir d'un certain nombre de points de pénalité, le logement est effectivement frappé d'une interdiction de mise en location.

Concrètement, une grille devrait être élaborée sur base du Code du Logement et un certain nombre de critères devraient être remplis pour assurer le respect de la sécurité et de la salubrité minimum¹⁰. De plus, un certificat de conformité de l'installation d'électricité et de gaz par un organisme de contrôle devrait être exigé.

Ce système présente l'avantage d'évaluer plus précisément les coûts d'une remise en état selon que le projet vise une location ou une occupation temporaire.

Une prise de risque nécessaire

Certes, des contre-arguments pourraient venir fragiliser cette proposition.

Les normes existantes pour lutter contre l'insalubrité ont été durement négociées et acquises. Depuis 10 ans, la situation s'améliore à Bruxelles et il serait regrettable de faire marche arrière. Le risque existe en effet de multiplier les normes et de créer artificiellement des hiérarchies entre les manquements acceptables et les manquements inacceptables, entre des habitats répondant parfaitement aux normes et des « sous-habitats », tout en permettant à des propriétaires bailleurs véreux de s'engouffrer dans les failles, pour contourner leurs obligations, au détriment des occupants.

Pourtant, les réalités de terrain évoluent et de nouvelles manières d'habiter voient le jour. Nicolas Bernard envisage les avantages et inconvénients d'une telle prise de risque et développe entre autres comme argument : « Ne pas retoucher la loi conduit in fine à freiner (voire éradiquer) des formules d'habitat qui rencontrent bien un public (lequel n'a pas trouvé à se loger via les structures traditionnelles). De toute façon, on peut les "nier" juridiquement, ces habitats alternatifs n'en continueront pas moins d'exister (vu le besoin, qui croît d'ailleurs), au pire dans la marginalité/ illégalité (en dehors donc de tout contrôle public, ce qui est passablement inquiétant).¹¹ » ✕

3. En particulier l'Arrêté du 4 septembre 2003, arrêté du Gouvernement la Région de Bruxelles-Capitale, M.B. 19/09/2003.

4. Le nouveau texte a été adopté par le Gouvernement bruxellois en troisième lecture et doit maintenant passer au Parlement.

5. Comme par exemple au sein de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) chargée de faire respecter le Code du Logement et de lutter contre les logements insalubres ou de la Société de Logement de la Région de Bruxelles-capitale (SLRB), sollicitée par le secteur associatif pour permettre la mise en place d'occupations temporaires dans les logements sociaux vides.

6. Comme indiqué dans la convention-type entre SISP et asbl, élaborée par la SLRB.

7. Le Code du Logement contient également d'autres instruments normatifs développés ces dernières années (comme par exemple la lutte contre les logements vides, le principe de non-discrimination).

8. Le Code wallon du Logement peut également servir d'exemple puisqu'il préfère les notions de logements sains, améliorables, non améliorables et inhabitables à la dichotomie bruxelloise entre salubrité et insalubrité.

9. À noter que dans le cadre d'un système à points, deux grilles devraient être élaborées : l'une applicable pour les logements et l'autre pour les bâtiments ayant d'autres affectations initiales.

10. La FÉBUL propose une liste de ces critères minimaux dans les annexes de son rapport : « Les conventions d'occupation temporaire et précaire. Les projets-pilotes dans le logement social. », à consulter sur : www.febul.be

11. BERNARD N., « (In)suffisamment souples et évolutives, les normes wallonnes de salubrité ? », Les Échos du Logement, Août 2012

4 L'INSPIRATION VENUE D'ALLEMAGNE ET DES PAYS-BAS

Nos pays voisins ont mis en place un certain nombre de cadres légaux intéressants afin de favoriser l'usage temporaire de logements et bâtiments inoccupés. Détours par l'Allemagne et les Pays-Bas, où des exemples remarquables pourraient être des sources d'inspiration (parmi d'autres!)...

WERNER VAN MIEGHEM

ALLEMAGNE

Location intermédiaire obligatoire pour les bâtiments vides du Land de Hamburg

En Allemagne, une initiative intéressante dans le Land de Hamburg a éveillé notre attention. À l'automne 2012, le Conseil des Ministres a décidé de renforcer le « Wohnraumschutzgesetz¹ ». La durée d'autorisation de disposer d'un bâtiment inoccupé a été réduite de moitié, passant de six à trois mois et les propriétaires se trouvent à nouveau obligés (après une interruption de quatre ans) de notifier l'inoccupation.

De plus, le « Wohnraumschutzgesetz » a introduit l'obligation d'une location intermédiaire dans les immeubles de logements en attente de travaux de rénovation (travaux lourds qui demandent que les locataires quittent les logements). Ces logements ne peuvent plus rester vides et doivent être reloués de manière temporaire avant le commencement effectif des travaux. La location intermédiaire est incluse dans la procédure de demande de permis de construction et de rénovation.

Même si le logement fait l'objet d'une location temporaire, il doit répondre à un certain nombre de critères minimaux de qualité. En Allemagne, ces critères sont moins détaillés que les normes d'habitabilité appliquées à Bruxelles. Les loyers pour des habitations classiques comme pour des locations intermédiaires sont calculés selon le « Mietenspiegel »² (loyers de référence).

Dans la mesure où cette législation vient tout juste d'être adoptée, il est encore trop tôt pour connaître les effets qu'elle produit dans la pratique.

PAYS-BAS

Location temporaire via la « loi sur l'inoccupation »

Aux Pays-Bas, la lutte contre l'inoccupation occupe la première page de l'agenda depuis plusieurs dizaines d'années. Dans les années 1970, le mouvement des squatteurs et leur révolte contre les forces de l'ordre s'inscrit dans l'histoire et a eu pour effet de permettre aux occupants d'un bâtiment inoccupé depuis plus de 12 mois de ne pas être poursuivis.

Depuis les années 1980, les autorités néerlandaises veulent mettre du plomb dans l'aile du mouvement des squatteurs, d'une part en formalisant la lutte contre l'inoccupation par des mesures législatives et d'autre part en protégeant les propriétaires de logements et bâtiments vides tout en luttant contre le squat. Pour illustrer cela, voici un exemple récent : la loi « squat et inoccupation », en vigueur depuis le 1er octobre 2010 rend la criminalisation des squatteurs bien plus sévère.

D'autres mesures, apparaissant dans « la loi sur le logement » et la « loi sur l'inoccupation » avaient déjà été prises afin de lutter juridiquement contre les espaces vides.

La « loi sur le logement » de 1993 prévoit que le propriétaire d'un bâtiment vide depuis plus de deux mois doit en avvertir la commune, qui peut exiger que le bien soit affecté à un ménage en recherche d'un logement. L'évaluation de cette loi en 2004 a cependant montré que la plupart des communes n'avaient pas fait appliquer cette règle et que la possibilité de réclamer des espaces vides n'avait presque pas été utilisée.



Rue Archimède n°16 : Il y a là un ancien bâtiment de l'université d'Utrecht. Lorsqu'il s'est retrouvé vide, la Fondation pour le Logement Temporaire d'Utrecht et l'association d'artistes de Sophia se sont associées pour un projet. Elles ont conclu un contrat commun de location et ont transformé ce gros bloc gris en logements pour étudiants, en ateliers d'artistes et en espaces pour entreprises.

une rénovation est prévue peuvent être temporairement loués, mais alors en respectant un faible loyer.

Bon à savoir : le Parlement néerlandais discute en ce moment d'une proposition de modification de la « loi sur l'inoccupation ». La proposition de loi prévoit entre autres que le bailleur puisse lui-même fixer le loyer et prolonger la durée maximale de la location temporaire pour les bâtiments en voie de démolition ou de rénovation à sept ans et pour les immeubles de bureaux vides à dix ans.

La « loi sur l'inoccupation » permet aux propriétaires d'espaces inoccupés de louer leurs biens pour des durées limitées. En vertu de la « loi sur l'inoccupation », les locations temporaires ne sont pas soumises aux dispositions du contrôle des loyers du Code Civil³. Pour éviter l'érosion du contrôle des loyers, la location sur base de la « loi sur l'inoccupation » n'est possible que pour certains biens immobiliers et à condition que la commune ait délivré une autorisation.

Fondation pour le Logement Temporaire

La « loi sur l'inoccupation » et les possibilités juridiques pour la location temporaire sont utilisées dans un certain nombre de communes et ont déjà donné lieu à de belles initiatives. Pour exemple, la Fondation pour le Logement Temporaire (Stichting Tijdelijk Wonen ou STW) à Utrecht a réalisé deux grands projets d'environ 400 logements pour étudiants.

La location temporaire n'est possible que dans des bâtiments destinés à l'habitat groupé, aux soins de santé, à l'administration et/ou à l'enseignement, dans l'attente d'une autre affectation, d'une vente, d'une démolition ou encore d'une rénovation.

Cette fondation sans but lucratif a pour mission de mettre à disposition de jeunes des bâtiments vides pour des durées limitées et à des conditions sociales, tout en valorisant la cohésion sociale entre les occupants. C'est assez remarquable pour être mentionné : cette fondation fonctionne sans recevoir aucun subside.

De plus, la durée de la location est de minimum six mois ; le propriétaire doit respecter une période de préavis d'au moins trois mois, tandis que le locataire est tenu par un préavis de maximum un mois.

Le succès de leurs projets a mené à la création d'une Fondation pour le Logement Temporaire pour l'ensemble des Pays-Bas et dont les missions visent à convaincre les propriétaires de bâtiments inoccupés de mettre leurs biens en location temporaire. ✕

En vertu de la « loi sur l'inoccupation », la location temporaire doit faire l'objet d'un permis délivré par la commune où le bien est situé. Ce permis est valable pendant maximum deux ans. À la demande du propriétaire ou du gérant, le permis peut être annuellement prolongé d'un an, mais la durée maximale ne peut jamais excéder cinq ans.

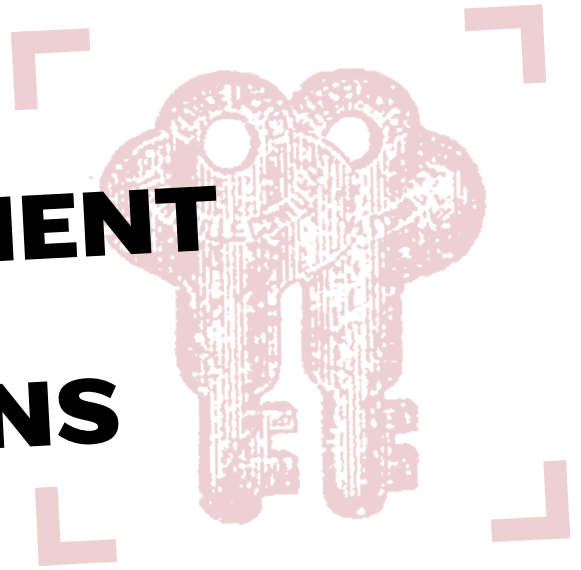
La « loi sur l'inoccupation » prévoit également que, pour déterminer le loyer maximal, la commune utilise un système d'évaluation des biens (avec des points) tout en tenant compte des défauts. En d'autres mots : les bâtiments présentant des défauts et pour lesquels

1. Traduction littérale : loi de protection du logement

2. Traduction littérale : miroir des loyers

3. En plus des locations temporaires permises par la « loi sur l'inoccupation », les Pays-Bas permettent également des « contrats de prêt » (ou contrats anti-squat, avec une période de préavis de maximum 4 semaines) et des « contrats de locations temporaires » (durée du préavis à déterminer). Les contrats de prêt s'adressent aux personnes désirant s'installer pour de courtes périodes dans des bâtiments temporairement vacants. Un tel contrat est conclu à titre gratuit, sans loyer. Il diffère du bail notamment dans la mesure où il n'offre pas (ou presque) de sécurité. Le délai de préavis est en général de 2 à 4 semaines.

APPEL POUR UN DÉVELOPPEMENT ENCADRÉ DES OCCUPATIONS TEMPORAIRES



Une crise du logement catastrophique et des logements vides

La situation de nombreux ménages sur le marché locatif bruxellois est catastrophique. Des dizaines de milliers de ménages ne trouvent pas de logements abordables et adaptés, ils sont obligés de consacrer plus de la moitié de leurs revenus au coût de leur logement. Et la croissance démographique annoncée ne fera qu'aggraver la situation.

En même temps, des milliers de logements et de bâtiments sont vides. Il existe tout un arsenal d'instruments législatifs visant à lutter contre l'inoccupation (loi Onkelinx, droit de gestion publique, taxes communales, amende régionale, action en cessation). Mais, ces instruments sont trop peu exploités et, sur le terrain, ils tardent à montrer leurs effets. Résultat : il y a encore et toujours de trop nombreux immeubles qui demeurent vides ! Il est très interpellant de constater que personne n'a de vue d'ensemble sur le nombre de bâtiments vides, leurs localisations et leurs propriétaires. Il s'agit pourtant d'une condition fondamentale pour une bonne politique de lutte contre l'inoccupation. Par conséquent, il est urgent de tenir à jour un inventaire fiable de tous les bâtiments publics et privés vides, contenant des informations sur l'état du logement et les travaux de rénovations prévus.

Le projet du Code bruxellois du Logement prévoit que toutes les communes devront tenir un inventaire de tous les logements vides situés sur leur territoire. C'est évidemment une bonne étape, mais l'expérience montre que, d'une part, toutes les communes et CPAS ne partagent pas de bon cœur leurs données et que, d'autre part, la Région a peu de moyens pour contraindre les moins collaboratrices. Il sera donc nécessaire de les suivre de près et de les sanctionner en cas de manquements !

Occupations justifiées.... Avec conventions

Une crise du logement de plus en plus sévère et des bâtiments vides : dans ces circonstances, il est logique, et même justifié, que des familles, des collectifs et des associations occupent ces bâtiments et les utilisent comme logements temporaires. Des projets solidaires, dans lesquels les habitants prônent un mode de vie collectif, s'y élaborent en valorisant les compétences spécifiques de chacun des habitants, en organisant des activités culturelles ou politiques ouvertes sur l'extérieur... Ainsi, outre la réponse nécessaire aux difficultés de logement qu'ont rencontrés les occupants, c'est le développement personnel de tous qui est visé dans les projets communautaires d'occupations temporaires.

Depuis une dizaine d'années, plusieurs occupations temporaires se poursuivent par la signature d'une convention avec le propriétaire du bâtiment. Ces conventions, contenant une série de conditions offrent certaines garanties aux propriétaires comme aux occupants. Elles permettent surtout une anticipation et une organisation plus aisée de la fin de l'occupation et du relogement. Elles empêchent donc le propriétaire du bâtiment vide d'expulser les occupants sans délais, via les tribunaux. Car, sans convention et malgré la présence du droit au logement dans la Constitution, la plupart des décisions de justice se prennent, en vertu du droit de propriété, au détriment des occupants.

Ces dernières années, nous constatons que les projets d'occupations temporaires sont de mieux en mieux préparés et encadrés, grâce à l'expérience accumulée par des acteurs et des associations de terrain, mais aussi grâce au soutien symbolique, financier et législatif du Gouvernement. Le projet de nouveau Code bruxellois du

Logement donne aux sociétés de logements sociaux la mission de conclure des conventions d'occupations temporaires pour leurs logements vides. Un signal important !

Un pas plus loin

→ Une sollicitation de tous les opérateurs publics de logement

Mais il est encore possible d'avancer. Non seulement les gestionnaires de logements sociaux, mais tous les propriétaires publics de logements ou de bâtiments vides, doivent s'engager à accepter la signature de conventions pour les projets préparés et encadrés d'occupations temporaires qui leur sont proposés. Pour cela, une réponse à l'épineuse question des normes de qualité pour les occupations temporaires doit encore être donnée.

→ Des normes de qualité adaptées

Le Code bruxellois du Logement est clair : tous les logements doivent satisfaire à des normes strictes de sécurité, de salubrité et d'équipement, sous peine de sanctions infligées au propriétaire.

En principe, l'immeuble pour lequel une convention d'occupation temporaire a été signée mais qui ne répond pas à ces critères ne peut faire l'objet d'une sanction, puisque la convention n'implique pas les mêmes obligations qu'un contrat de bail.

Cependant, les SISP et la SLRB, pour ne prendre aucun risque, demandent aux associations de mettre le logement aux normes du Code du Logement. Évidemment, cela exclut la toute grande majorité des logements sociaux inoccupés !

Le projet du Code bruxellois du Logement réformé et l'arrêté définissant les normes qui vont entrer en vigueur courant 2013, ouvrent toutefois des perspectives. L'administration régionale chargée de l'inspection pourra considérer un logement « présentant des manquements de minime importance et qui ne présentent aucun risque pour la sécurité des occupants » comme conforme aux normes et donc ne pas imposer une interdiction de location.

Il est important que le Secrétaire d'État au Logement, en collaboration avec ce service, précise rapidement dans un arrêté ministériel la liste de ces manquements de minime importance ; liste qui pourrait également être d'application pour les occupations temporaires.

→ Privilégier les occupations temporaires à but social

Nous avons constaté que des propriétaires privés, mais aussi publics, d'immeubles vides font de plus en plus appel à des sociétés commerciales 'de gestion' de biens

inoccupés, qui contre rémunération, proposent un gardiennage par des personnes soigneusement choisies et disposant de peu de droits. Parmi les arguments mobilisés par ces entreprises : les propriétaires ne sont pas taxés pour l'inoccupation de leurs bâtiments.

Nous plaillons pour un cadre juridique pour les conventions d'occupations temporaire, qui protégerait mieux les droits des résidents. En outre, il faut privilégier un système dans lequel les associations à vocation sociale sont prioritaires pour l'utilisation des immeubles vides. Ainsi, par exemple, seuls les propriétaires qui concluent une convention avec des associations sociales reconnues seraient exemptés de la taxe sur les immeubles vides.

Nous avons vu qu'en Allemagne, même les propriétaires privés sont tenus de mettre leur logement en location temporaire. La question est de savoir si une telle obligation est efficace. Il faut peut-être compter sur un engagement moral des propriétaires ou sur l'octroi d'avantages et de garanties pour les convaincre de laisser occuper temporairement leurs locaux vides pour un usage social.

→ Une agence de transit

Un moyen efficace pour développer un modèle d'occupation temporaire offrant des garanties aux propriétaires, tout en protégeant les droits des occupants, pourrait être la création d'une « agence de transit ».

L'agence de transit serait un « carrefour » où les propriétaires publics et privés d'immeubles vides et les associations reconnues qui souhaitent réaliser des projets d'occupations temporaires peuvent se rencontrer. Elle serait un interlocuteur officiel pour les propriétaires de logements vides, qui pourraient y trouver l'expertise nécessaire et un réseau d'associations disposées à mettre en place un projet d'occupation temporaire dans de bonnes conditions et bien encadré.

L'approche de l'inoccupation à Bruxelles en est aujourd'hui à une étape cruciale. D'une part, le Gouvernement doit s'organiser pour que les instruments classiques existants contre l'inoccupation soient mis en œuvre beaucoup plus efficacement, et qu'ils permettent ainsi la création de logements durables. D'autre part, ce même Gouvernement doit prendre les mesures nécessaires pour que les projets d'occupations temporaires s'étendent et permettent l'utilisation des bâtiments vides pour proposer des solutions concrètes de relogement temporaire aux nombreux Bruxellois touchés par la crise du logement. ✕

WERNER VAN MIEGHEM