



### LES QUARTIERS LÉGAUX se développent à Bruxelles

Huit personnes ont inauguré vendredi leur emménagement dans un logement en attente de rénovation

« Ce sont de nombreux logements sociaux qui ont été acquis par la Région de Bruxelles-Capitale. En ce qui concerne le logement, il est très important de pouvoir offrir une solution à long terme à ces personnes. C'est pourquoi nous avons financé ce projet », explique Magali, 27 ans, qui travaille à temps partiel comme assistante sociale dans l'association bruxelloise de logement social, le Léeg Goed.

« Cela permet aussi d'éviter que ces habitations se retrouvent à l'abandon! »

Il s'agit du principe de l'occupation temporaire, qui consiste à louer un logement public. Cela a été rendu possible par le nouveau code du logement. En ce qui concerne la rénovation, les propriétaires ont accepté de louer les logements à des personnes qui ont besoin d'un logement temporaire. L'immobilier est donc utilisé de manière temporaire.

« Ces TRAVAUX pour ces nouveaux logements des rues de Kellas et de l'Orde, auront duré neuf mois. Ils ont finalement pu s'installer en mars dernier. »

Quelques 25 logements publics bruxellois sont actuellement habités via une convention

16/03/2015 11:23

Occupation précaire  
UN LOGEMENT  
POUR TOUS

Le logement est un droit de tous. Mais à Bruxelles, il est devenu un privilège. Le Léeg Goed, une association de personnes sans logement, cherche à répondre aux problèmes de logement à Bruxelles. Liévin Chemin, un des fondateurs du Léeg Goed, explique que la situation est désespérée. « Sans logement, on ne peut pas travailler, on ne peut pas étudier, on ne peut pas vivre. C'est une véritable crise de conscience. »

## Occupation précaire, un pas en avant dans le logement à Bruxelles

# UNE IDÉE PLEINE DE BON SENS

Le Léeg Goed met à disposition des logements sociaux à louer à des personnes qui ont besoin d'un logement temporaire. C'est une véritable révolution. Les personnes qui ont besoin d'un logement temporaire peuvent maintenant trouver un logement à louer à un prix très bas. C'est une véritable révolution. Les personnes qui ont besoin d'un logement temporaire peuvent maintenant trouver un logement à louer à un prix très bas. C'est une véritable révolution.



### UN EXEMPLE AU FOYER LÉEG GOED

Le foyer Léeg Goed, situé à la rue de la Vierge, est un logement social qui a été rénové et mis à disposition des personnes qui ont besoin d'un logement temporaire. C'est une véritable révolution. Les personnes qui ont besoin d'un logement temporaire peuvent maintenant trouver un logement à louer à un prix très bas. C'est une véritable révolution.

« Les jeunes locataires ont eux-mêmes financé les travaux de rénovation et de rafraîchissement du logement. Le prix est plus cher que l'immobilier de radicaux déclassés. Du mobilier abandonné par d'autres locataires dans les logements voisins, a été récupéré et remis pour meubler les quatre appartements. »

Le groupe a rédigé une charte de vie communautaire pour régler les détails de la vie quotidienne. L'entretien des logements, la réfection, les relations, les prises de décision, les activités... Ils comptent bien sur les compétences de chacun, les réseaux, les ressources en temps et en moyens financiers pour trouver des formules de collaboration: ce que l'un ne peut donner ici, il le donnera là-bas.

La moitié est un choix idéaliste! Tout serait plus facile si le groupe avait été composé d'un groupe d'amis partageant les mêmes idées et la même culture, mais ce n'est pas ce que voulait le collectif Léeg Goed (vidange en français).

« Ils ont choisi une réelle solution en finissant, sans aide, avec ou sans travail, sans papiers, avec ou sans un logement. »

- Yoonos, 34 ans, sans domicile depuis 18 mois.
- Natcha, 33 ans, a terminé l'étude de sociologie, mais depuis la fin de son bail.
- Nijazi, 36 ans, sans domicile depuis 18 mois.
- Magali, 29 ans, travaille à temps partiel, ne peut se payer un logement.
- Yaman, 45 ans, sans domicile depuis 18 mois.
- Liévin, 35 ans travaille à temps partiel, est à l'initiative du projet.
- Sara, 30 ans, sans domicile depuis 18 mois.
- Isabelle, 26 ans, travaille à temps partiel, ne peut se payer un logement.

Le collectif Léeg Goed agit au sein du mouvement et du nombre d'occupants afin de mettre à l'œuvre des personnes qui ont besoin d'un logement temporaire. Ce n'est pas une simple occupation, c'est une véritable révolution. Les personnes qui ont besoin d'un logement temporaire peuvent maintenant trouver un logement à louer à un prix très bas. C'est une véritable révolution.

Il est à espérer que la petite communauté puisse trouver sa terre d'occupation précaire, un véritable logement stable et durable.

Différents places vacantes:

- Le logement social.
- Les APL.
- La SDRB.
- Le Community Land Trust.
- Les groupes d'épargne collective.
- Les possibilités d'achat en groupement.
- Le logement par les habitants.
- L'allocation pour des logements continus.

Au-delà de cela, que le Fil explore dans ses prochains numéros.



du vide au vidange,  
un projet d'habitat solidaire dans des bâtiments vides

# Contenu

PREFACE .....	3
1. Introduction .....	5
2. LEEGGOED, Sekwasa? .....	6
2.1. Historique: de la "banqueroute" à la rue de l'Ordre au "Leeggoed" à la rue du Relais ....	6
2.2. Description du projet.....	9
2.3. L'approche participative .....	11
Contribution Externe: La signification de 'Leeggoed' comme projet de logement solidaire et participatif.	
Anika Depraetere .....	17
3. LEEGGOED, Cavapasa!? .....	21
3.1. Occupations temporaires dans la Région de Bruxelles-Capitale .....	21
Contribution externe: Les conventions d'occupations, une piste dans la lutte contre les logements vides habitables!	
Véronique Gérard.....	22
3.2. Avantages et opportunités.....	25
Contribution externe: La convention d'occupation précaire: pourquoi, comment?	
Nicolas BERNARD .....	28
4. LEEGGOED, poerkwasa? .....	32
4.1. La crise du logement.....	32
4.2. L'inoccupation dans la Région de Bruxelles-Capitale .....	34
CONCLUSION .....	35
Annexes.....	36
Infos extras et annotations.....	40



## PREFACE

Vous pouvez commencer à travailler comme collaborateur politique de travail de rue. Votre tâche est nouvelle dans l'équipe et également assez unique sur le terrain. C'est donc avec une certaine fierté, du courage et de l'idéalisme que vous entamez votre boulot.

Tout commence par un grand projet de l'équipe: la rédaction de 'l'Onderkrant', un journal qui accorde de l'attention aux signaux en provenance des couches inférieures de la société.

Vous avez le temps d'enregistrer les signaux des animateurs de rue, de vous intégrer théoriquement dans certains thèmes et de donner libre cours à votre plume. Vous direz entre autres (ou peut-être avant tout) à la société qu'une grande partie du travail social coince dès le début, dès qu'il s'agit de dénicher un logement financièrement abordable.

Et vous écrivez.

Le collaborateur poétique que vous êtes se satisfait-il du vide qui suit les belles paroles qu'il a écrites, les analyses judicieuses qu'il a faites...? Les effets sont difficilement mesurables et le doute existentiel relatif à votre travail vous envahit petit à petit l'esprit. N'avez-vous pas simplement signalé quelque chose que même un aveugle aurait remarqué. Ou combien de fois doublez-vous votre mise en acceptant de tirer dans le dos d'une personne qui n'est souvent autre que votre propre employeur?

Vous allez envisager des changements et développer un concept que vous baptiserez 'triangle de sensibilisation'. Le concept consiste à placer un premier participant dans le triangle. À celui-ci vient s'ajouter un deuxième, qui représente l'opinion publique. Vous avez toutefois entre-temps également remarqué dans le réseau social que le changement commence parfois chez des solitaires, des exemples édifiants de gens qui agissent pendant des années. Pas de mots, mais des actes, qui insufflent une nouvelle énergie à votre idéalisme. Montrons alors que les choses peuvent se faire différemment.

Vous remarquez ne pas être seul et unissez vos forces avec les travailleurs sociaux de Chez nous, de Pigment et du Samenlevingsopbouw. Vous réunissez deux petites pièces du puzzle que chaque Bruxellois peut rencontrer dans son environnement: les logements inhabités qui se délabrent et les gens qui vivent dans la rue. Rien de génial. Vous collez l'étiquette 'leeggoed' sur le phénomène, car voilà bien de quoi il s'agit: d'un recyclage de matériel mis au rebut. Comme vous voyez grand et croyez au succès de l'initiative, vous imaginez un logo. La première habitation est encore inexistante, mais vous rêvez déjà qu'elle pourrait se transformer en base de données centralisée de logements inoccupés et d'organisations sociales affiliées, qui veulent entre-temps donner un sens à cette opération en menant à Bruxelles une politique qui ose dire: l'inoccupation est un méfait, et notre tâche consiste à offrir aux gens une

habitation payable. Voici d'ailleurs quelques gènes importants que vous transmettez à votre enfant spirituel: - toujours agir en concertation avec le propriétaire - en faisant fi de l'image injustement négative du squattage - en vous entourant d'un groupe aussi hétérogène que possible - avec des gens plus forts qui apportent leur soutien à d'autres - à échelle réduite - à cause de la gérabilité - et surtout surveiller, fournir de la documentation qui montre comment un logement aide les gens à aller de l'avant dans la vie.

Vous aurez tôt fait de réunir un premier groupe d'habitants potentiels. L'excédent des sans-abris forme en effet le ciment du réseau qui unit les différents partenaires, le facteur autour duquel tout tourne. En faisant appel au savoir-faire de la maison vous entamez des activités formatrices de groupe. Mais, plus le concept et le départ sont simples, plus la suite traîne en longueur. Ce n'est pas non plus tous les jours qu'on rencontre un propriétaire aimable, et malgré ce que chante Lennon, vous vous sentez un rêveur solitaire. Cela étant dit, le groupe d'habitants n'arrête pas d'implorer votre aide avec de plus en plus d'insistance. Votre quête d'un logement vous mène au bord de l'illégalité. Vous rompez définitivement et avez envers vous-même le détestable réflexe-Leekens: '90% du travail est achevé, aux autres maintenant d'en développer les résultats', et transmettez le travail et l'embryon de réseau qui existe déjà à vos successeurs...

Et quelle succession bénie! 10% est le fruit d'une idée, 90% du travail! C'est le résultat de cet incroyable labeur que vous tenez maintenant entre les mains. J'ai depuis lors longtemps oublié ce que tout cela est devenu, ce qui s'est encore passé en cours de route, quels principes de base ont résisté à l'usure du temps. Cette édition a de toute façon déjà répondu à un de ceux-ci, à savoir le partage de l'expertise.

Je suis curieux d'en lire la suite! Pourvu que ce soit aussi votre cas. Mais ce que j'espère avant tout, c'est que cette édition vous convaincre de vous joindre à nous ou de nous rester fidèle comme assistant social, responsable politique, propriétaire, habitant ou simple homme de la rue! N'est-ce en effet pas ainsi que nous générons le changement?

Sikko Segaert,

Ancien collaborateur politique du travail de rue JES vzw



# 1. Introduction

"Logements sociaux: liste d'attente de plus de 41.000 familles", "Nécessité d'une politique de logements sociaux", "La crise du logement pèse sur les maisons d'accueil", "Grand manque de logements sociaux à Bruxelles", "À Bruxelles aussi, on a droit à un logement décent", et ce ne sont là que certaines des 'unes' consacrées ces dernières années à la crise du logement à Bruxelles. Une crise qui fait rage depuis des années et qui recèle une multitude de problèmes. Multitude de problèmes qui exige également une multitude de solutions.

C'est la confrontation avec cette multitude de problèmes qui a fait naître l'idée du projet 'Leeggoed'. Des travailleurs sociaux de Pigment vzw, de Jes vzw, du Samenlevingsopbouw Brussel et de Bij Ons vzw ne souhaitaient plus rester assis à ne rien faire et se sont mis à la recherche de solutions novatrices. Les personnes appartenant au groupe cible étaient en effet de plus en plus nombreuses à se voir interdire l'accès à des logements abordables et convenables. Inspirées par les idées des squatters et par quelques exemples convaincants de projets d'occupation temporaire, ces organisations ont décidé de développer un projet comparable. Elles ont d'une part voulu créer un logement solidaire et durable, et d'autre part donner aussi un signal politique: il y a quelque chose qui cloche dans la politique du logement et dans l'inoccupation des bâtiments à Bruxelles.

C'est ainsi que 'Leeggoed' vit le jour. Pas pour les usagers mais avec eux. Parce que la participation constitue le socle du projet. 'Leeggoed' fut donc lancé, comme une des solutions alternatives à la crise de logement.

L'occupation d'immeubles abandonnés peut adopter toutes sortes de formes: squats individuels ou collectifs pour l'habitat, espaces artistiques, occupations à but revendicatif ou militant etc... La Région de Bruxelles-Capitale a développé depuis quelques années une politique visant à encadrer l'occupation d'immeubles abandonnés. Contrairement à la pratique des immeubles squattés, qui sont occupés sans l'autorisation de leur propriétaire, celle promue par la Région de Bruxelles-Capitale repose sur un contrat conclu au préalable avec le propriétaire de l'immeuble inoccupé. Cette pratique correspond le plus à l'occupation dite 'de pétition', où un propriétaire accorde le droit d'utiliser un bien immobilier en attendant sa destination définitive ou jusqu'à son invalidation. Ce droit temporaire d'utilisation peut être gratuit ou être accordé moyennant une indemnisation plutôt symbolique. Ces occupations ne sont pas soumises à la loi sur la location et les occupants ne bénéficient donc pas des mêmes droits qu'un locataire.

La présente publication fait le récit du projet 'leeggoed', et retrace en même temps le pourquoi et le contexte de pareils projets. Dans la première partie, nous nous arrêtons à son historique et à sa situation actuelle. Les organisations mentionnées ci-dessus vous permettent de jeter un regard sur la manière dont elles l'ont abordé. L'approche participative fait l'objet d'une focalisation explicite. Dans la deuxième partie, le projet 'leeggoed' est replacé dans son réseau plus large. Nous essayons également d'y fournir une réponse aux questions et aux critiques qui ont été formulées par rapport aux projets de squattage temporaire. Quels sont pour un propriétaire, un utilisateur ou les autorités publiques les avantages de tels projets? Dans la troisième partie, nous vous proposons une brève analyse de fond. Dans quel contexte ces projets doivent-ils être lancés? Pourquoi est-il indispensable de démarrer des projets de squattage temporaire? Tout



au long de notre publication, nous donnons aussi la parole à un certain nombre d'experts, qui commentent le problème en s'appuyant sur leur expertise et en partant de leur propre discipline. Et les habitants dans tout cela? Ceux-ci ne prennent en effet pas la parole dans la présente publication, vu qu'ils ont consacré au projet un reportage vidéo de leur propre cru.

Nous ne prétendons pas, dans la présente publication, offrir réponse à tout ni à toutes les questions. Nous ne prétendons pas non plus n'avoir commis aucune faute, ou n'avoir jamais trébuché. Nous nous sommes toutefois relevés, à chaque fois à nouveau. Car cela aussi c'est Leeggoed/Vidange Perdue, une histoire d'embuches et de solutions, de trébuchements et de tenir bon. Une procession d'Echternach parfois aussi. Ce que nous savons pertinement et avec certitude c'est qu'un tel projet est réalisable, qu'il a du sens et qu'il est nécessaire.

Nous espérons donc bien offrir avec la présente publication un élan d'inspiration qui encouragera de nouveaux projets novateurs et centrés sur le potentiel présent (des acteurs concernés).

## 2. LEEGGOED, Sekwasa?

'Leeggoed' est un projet de squattage temporaire, dans lequel la participation des habitants est importante. Bon, mais qu'est-ce que cela représente en réalité? Comment les parties qui soutiennent l'opération s'y prennent-ils? Et comment le projet a-t-il évolué? Dans cette partie nous vous guidons tout au long de l'histoire du projet et de sa situation actuelle. Nous approfondissons en outre les objectifs et les interventions pédagogiques avant de focaliser le facteur participatif du projet. Anika Depraetere, chercheuse du DieGemproject éclaire en tant qu'hôte la participation des habitants et le droit de propriété. Si vous désirez une fiche élaborée du projet, nous nous faisons un plaisir de vous renvoyer à l'annexe.

### 2.1. Historique: de la "banqueroute" à la rue de l'Ordre au "Leeggoed" à la rue du Relais

En 2011, JES vzw, Bij Ons vzw, Pigment vzw et Woningen 123 Logements ont squatté un immeuble sur l'avenue Louise à Bruxelles. Nous avons essayé de développer avec un groupe mixte d'étudiants, de chômeurs, de sans abris et de sans-papiers une communauté solidaire. Nous avons baptisé ce collectif 'Banqueroute'. Le propriétaire du bâtiment - anciennement un hôtel et une banque qui étaient depuis plus de 10 ans inoccupés et faisaient partie du patrimoine Bruxellois - ne voulut toutefois rien entendre et nous fit expulser en suivant une procédure unilatérale. La majorité des occupants trouvèrent heureusement un abri dans un immeuble tout juste négocié de la rue du Progrès.

Après une évaluation avec les habitants de l'immeuble de la rue Louise, que nous avons occupé en 2011, les organisations précitées et le nouveau partenaire Samenlevingsopbouw Brussel décidèrent de procéder différemment avec un nouveau groupe: d'abord rentrer en contact avec le propriétaire et négocier une convention d'occupation temporaire avant d'occuper les lieux, donc plus de "squat illégal".

**Astuce**  
**Signez immédiatement après avoir pris possession des lieux un contrat avec un fournisseur d'énergie. Si vous omettez de le faire, vous serez soumis aux tarifs de Sibelga, qui sont plus élevés que ceux des autres fournisseurs. En cas d'évacuation de l'immeuble, le propriétaire peut transmettre la facture aux occupants.**



Foto collectif Krasnyi.

Nous nous réunissons régulièrement avec les candidats-habitants pour concrétiser nos projets. Il s'agissait de recherche de bâtiments vides potentiellement exploitable (repérage, contact avec le cadastre pour connaître le propriétaire, contact avec les propriétaires, présentation du projet...), la préparation du futur habitat communautaire (ex: Les candidats ont, avec notre soutien, établi eux-mêmes une charte qui déterminait les règles et accords à respecter dans leur futur 'chez soi')...

Malheureusement, cette approche ne connut toutefois pas le succès espéré: aucun propriétaire ne réagit positivement à notre proposition.

Avec l'hiver devant la porte et une majorité de participants sans domicile, nous avons finalement décidé de squatter sans autorisation deux immeubles de la rue de l'Ordre. Le lendemain du jour où nous avons pris possession de l'immeuble, nous avons contacté le propriétaire, la société immobilière de service public 'Le Foyer Ixellois', afin de lui expliquer notre proposition de projet et de pouvoir encore conclure une convention temporaire. Au cours de l'occupation (et d'ailleurs aussi par la suite) une réunion hebdomadaire des habitants permit de conclure des conventions tant pratiques que stratégiques et de discuter des éventuels conflits ou problèmes.

Les pourparlers avec Le Foyer Ixellois se poursuivirent avec l'aide d'un avocat, des collaborateurs du cabinet du Secrétaire d'État Doukeridis et de la Fébul. Bien que le propriétaire fut d'abord favorable à des négociations, il fut quand même décidé au terme d'un Conseil d'Administration de suivre une procédure unilatérale permettant notre expulsion de l'immeuble. Ce fut chose faite le 27 décembre 2012. Dans la paix et le calme, et avec l'entière collaboration des 15 habitants des 2 immeubles. Au cours de l'expulsion, nous avons quand même fini par obtenir pour le même après-midi une concertation avec Le Foyer Ixellois. Le cabinet du secrétaire d'état intervint à ce niveau-là comme intermédiaire, et la Fébul comme conseillère. Cette concertation permit de mettre en place les éléments

constitutifs de négociations ultérieures.

Le Foyer Ixellois nous a promis de soumettre la nouvelle proposition de projet au Conseil d'Administration et de rechercher des immeubles qui pourraient éventuellement se prêter à une occupation temporaire. Les participants se sont associés à nous pour contacter les membres du Conseil d'Administration et tenter de les convaincre. Le Secrétaire d'État envoya, quant à lui, à la Présidente du Foyer Ixellois une lettre dans laquelle il exprima le soutien qu'il apportait à notre projet.

Tous nos efforts semblaient à la fin quand même couronnés de succès. Au cours de la concertation du 1<sup>er</sup> février 2013, le Foyer Ixellois exprima formellement son souhait de conclure avec nous une convention d'occupation temporaire. Après des mois de négociations, d'application de procédures administratives et de longues attentes, nous avons pu signer avec le Foyer Ixellois, fin juin 2013, une convention pour l'occupation temporaire de 4 appartements dans la rue du Relais. Après la remise des clés, les travaux de rénovation purent être entamés.

Quatre appartements dans un état déplorable: de l'humidité, pas de raccordement au gaz, dans certains pas d'électricité, de cuisine ou de blocs sanitaires. Le défi était grand, et même plus grand que nous ne l'avions nous-mêmes pensé. Le groupe se mit, plein de courage au travail, conformément à la philosophie du projet qui se veut participative. Le principe étant de rendre les citoyens acteurs dans le processus de la création de solutions d'hébergement et pas seulement des consommateurs de services; les participants ont effectué une grande partie des travaux de rénovation. Avec, pour cause de budget limité, essentiellement du matériel que nous avons récupéré gratuitement via le Foyer Ixellois, et des donations d'entreprises et/ou d'organisations et d'individus.

Un collaborateur technique du Foyer Ixellois vint chaque semaine contrôler les travaux et finit par délivrer un rapport technique qui attesta que toutes les normes de sécurité, de conformité et d'hygiène avaient été respectées. C'est finalement en mars 2014, c'est-à-dire beaucoup plus tard qu'espéré, que les participants ont pu s'installer dans leurs appartements.

Après une courte période de repos, nous avons transmis en mai 2014 une évaluation du projet au Foyer Ixellois en lui demandant une prolongation de l'accord en vigueur, et une extension de celui-ci avec 4 nouveaux appartements. Parmi les 5 appartements que le Foyer Ixellois nous montra, nous en avons refusé 2, qui étaient vraiment en trop mauvais état. En décembre 2014, la Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) finit par donner son feu vert pour l'extension de l'accord avec trois nouveaux appartements. Les travaux débutèrent en février 2015. Le groupe accueille trois nouveaux habitants. Les participants étaient une fois de plus eux-mêmes responsables des travaux de rénovation, mais purent cette fois-ci compter sur l'aide de Solidarité (une organisation de jeunesse qui s'engage sur base volontaire dans des services à la collectivité) et sur l'expertise technique d'un chef de chantier de Bonnevie.

Les travaux de rénovation furent terminés fin avril 2015. Au moment de la finalisation de la présente publication, 'Leeggoed' attendait l'approbation finale de la BGHM, qui permettrait aux nouveaux habitants de s'installer dans leurs appartements. Le 13 octobre 2015 ils reçurent finalement le feu vert de la SLRB. Les 3 appartements peuvent être habités.

#### Astuce

**Au cours des travaux de rénovation, il vaut également mieux signer immédiatement un contrat d'énergie. Les compteurs pour lesquels il n'a pas été conclu de contrat séparé, appliquent, en cas de consommation, également les tarifs de Sibelga. Différents fournisseurs d'énergie permettent de conclure un contrat de chantier. La personne qui veut disposer d'électricité sur son chantier doit introduire une demande de branchement de chantier, soit via le gestionnaire du réseau de distribution, soit via un fournisseur d'énergie tel que p.ex. Electrabel, Luminus, Lampiris. Les branchements de chantier appliquent un tarif minimal.**

## 2.2. Description du projet

### Photo du projet

'Leeggoed' est un projet d'occupation temporaire de bâtiments inoccupés, qui appartiennent à la société de logements sociaux (OVM) "de Elsense Haard" (Le Foyer d'Ixelles). Cette occupation est d'ordre temporaire: un accord annuellement renouvelable lie le Samenlevingsopbouw Brussel (qui représente les habitants) au Foyer d'Ixelles, jusqu'à ce que l'OVM donne une autre affectation à son bâtiment (vente ou rénovation).

Le Foyer d'Ixelles a mis à la disposition du projet «leeggoed» des appartements vides et malsains. Les habitants et d'autres acteurs les rendent à nouveau habitables. En ce moment, le groupe des habitants est composé de 12 adultes et de 6 enfants. Ce groupe est super-diversifié et compte dans ses rangs non seulement des classes moyennes dont l'appauvrissement est dû ou non à la crise du logement, mais également des gens qui vivent dans la misère la plus totale (sans-abris, sans-papiers, ménages monoparentaux, familles...).

Les habitants sont répartis sur 7 appartements, tous équipés de deux ou de trois chambres. Chaque habitant dispose d'un espace individuel (chambre à coucher) et partage (dans certains cas) des espaces communs tels que la cuisine, la salle de bains, les toilettes. La répartition des appartements et le choix des "colocataires" sont effectués sur base des affinités et des besoins. À l'heure actuelle, deux appartements sont utilisés par deux familles, quatre sont habités en "colocation" par des personnes seules (ou par des couples) et un appartement sert d'espace commun pour activités diverses.

Les habitants ne paient pas de loyer pour leur appartement, mais doivent déboursier une cotisation mensuelle pour l'assurance (4€), pour l'eau et pour l'entretien des parties communes (60€/appartement). Ils doivent également prévoir une contribution pour le remboursement des travaux de rénovation (11€). Les frais de rénovation sont fortement réduits par le fait que les habitants se mettent eux-mêmes à la recherche de matériel de récupération. Ils recherchent avec inventivité de la peinture, du vinyle, des portes, du mobilier de salle de bains et de cuisine, des ordinateurs, Nous avons ainsi pu récupérer jusqu'à 2 reprises du matériel dans d'autres habitations inoccupées du Foyer d'Ixelles. Les frais d'électricité et d'Internet sont gérés individuellement par les habitants. Cela signifie donc concrètement que les habitants paient mensuellement une contribution de 45€, qui peut toutefois varier selon le nombre d'habitants de l'immeuble. Une mère célibataire avec des enfants, qui occupe à elle seule un logement paie un montant supérieur à celui dû par 3 solitaires qui occupent ensemble un seul appartement.

### Individu, groupe & communauté

'Leeggoed' constitue donc une solution concrète, bon marché pour un problème de logement. Il ne s'agit toutefois pas de proposer simplement un abri. Les organisations qui soutiennent le projet tentent également d'améliorer la situation socio-économique des habitants. En première instance en les aidant à se créer un logement bon marché, mais aussi via un accompagnement individuel (aide administrative, obtention ou reconquête de droits sociaux, médiation de dettes, etc.). En dehors de cela, nous essayons aussi de générer un processus de solidarité et d'établir non seulement des liens entre des habitants individuels, mais également entre le groupe d'habitants et des projets qui favorisent la cohésion sociale et la vie communautaire. Plus le groupe est conscient du caractère

#### Astuce

**Gaz ou électricité? Le choix n'est pas évident. L'électricité est en effet beaucoup plus chère dans la consommation quotidienne, mais le gaz nécessite une technicité beaucoup plus grande. Conformément au budget prévu pour les travaux de rénovation et aux compétences techniques présentes, il faut peser le pour et le contre d'un branchement sur le gaz. Veillez de toute façon à ce que le gaz soit bel et bien coupé si vous n'optez pas pour cette solution-là.**



structurel de son problème et de la solution collective qu'il engendre, plus il se sent soudé, plus aussi nous tentons de stimuler l'autonomie de l'individu et de l'ensemble du groupe. Nous voulons pour terminer permettre aux habitants de formuler des réponses collectives aux problèmes sociaux en général et au problème du logement en particulier.

Résultats espérés	Moyens d'action
Accès à un logement décent	Renovation de bâtiments inoccupés
Amélioration de la situation socio-économique	Acquisition d'un logement bon marché. Accompagnement individuel (régularisation administrative, médiation de dettes, reconquête de droits sociaux, études et formations )
Création (et réalisation) de liens et d'un processus de solidarité	Prise de conscience par le groupe du caractère structurel de son (ses) problème(s) et de la solution collective qu'il(s) engendrent. Réalisation d'un projet commun: adhésion en tant que groupe à des projets qui favorisent la cohésion sociale et la cohabitation.  Stimuler l'échange de services et de connaissances.  Participation à des formations et à des soirées-info.
Autonomie de l'individu et du groupe	Délégation progressive des tâches au groupe d'habitants (passage de la cogérance à l'autonomie).  Organisation de formations relatives à la cohabitation, à la gestion de projet et au civisme.  Stimulation dans chaque phase du projet de l'implication active des habitants dans le processus décisionnel.  Exemple: rédaction et évaluation de la charte des préceptes, organisation des réunions des habitants, de la gestion de l'espace commun, choix et proposition de nouveaux candidats.
Permission donnée aux habitants de s'occuper des problèmes sociaux en général et des problèmes de logement en particulier. 	Coopération (vs simple consommation de services) avec des assistants sociaux, avec le monde associatif, avec des institutions économiques, politiques et sociales, afin de formuler des réponses collectives.  Participation aux négociations qui ont lieu au cabinet et à la société de logement.  S'exprimer lors des journées d'études.  Recevoir des groupes sur place.  Participation au projet Diegem.  Représentation dans la plateforme 'Tijdelijke Bezettingen'.

Pour pouvoir atteindre les objectifs ci-dessus, le projet 'Leeggoed' agit à trois niveaux: celui de l'individu, celui du groupe et celui de la communauté. L'encadrement social individuel des habitants de logements précaires est pour plusieurs raisons nécessaire: d'une part parce que, parmi eux, nombreux sont ceux qui se trouvent dans des situations sociales très difficiles et compliquées, d'autre part parce que cette solution n'est que temporaire et qu'elle doit conduire à la découverte d'une situation de logement durable et stable. Parallèlement à cela, nous développons une méthodique de groupe, qui vise d'une part la stimulation de la cohabitation et permet d'autre part la communication externe et le contact du groupe et du monde extérieur (intégration dans le quartier, cohérence sociale, etc.). Nous coopérons avec des organisations telles que par exemple Bruxelles Laïque ou Agir pour la Paix pour organiser entre autres des formations consacrées à la communication non-violente, la cohabitation, l'établissement d'un consensus,... afin de donner aux habitants plus d'outils leur permettant de devenir autonomes, et du même fait déléguer progressivement de plus en plus de tâches et de responsabilités au groupe des habitants. Avec les habitants, les travailleurs et autres organisations, nous recherchons pour terminer aussi une solution structurelle sous forme d'une reconnaissance des occupations précaires comme réponse à la crise sociale. Car la problématique du logement est, qu'on le veuille ou non, un problème structurel. La réponse à cette problématique ne peut du même fait être que collective.

Nous adoptons en outre une attitude de base, qui favorise le plus possible la participation des participants. Les habitants sont impliqués activement dans chaque étape du projet: de sa conception à son exécution et à son évaluation.

## 2.3. L'approche participative



### 1+1=3

Les solutions proposées en matière de sans-abrisme s'inscrivent souvent dans une logique urgentiste (ex. l'accueil hivernal où des centaines de milliers d'euros sont débloqués pour héberger des sans abri la nuit pendant une période de 4 mois). La formulation de solutions en accord et avec la participation active des personnes concernées est bien trop peu utilisée. Nous sommes convaincus du fait que quand les gens eux-mêmes deviennent les acteurs de l'amélioration de leur situation, ceci mène vers des solutions mieux portées et plus durables.

Les habitants de Leeggoed sont donc consultés à chaque étape du projet. Tous les habitants sont supposés être présents et participer aux réunions d'habitants, car c'est l'endroit où les décisions concernant le projet sont prises. En plus nous cherchons ensemble des solutions susceptibles d'améliorer la cohabitation et réfléchissons ensemble à nos stratégies. Les responsabilités sont graduellement transférées des travailleurs sociaux vers le groupe afin d'atteindre en fin de compte une autonomie complète (gestion du budget, communication vers l'extérieur, recherche de fond, gestion de conflit, etc.).

Voici quelques exemples concrets du travail de collaboration entre les demandeurs et les travailleurs:

- Identification de la problématique et la conception de solution adaptée aux besoins du public: la problématique de la crise de logement à Bruxelles comme constat demandant une réponse collective est issu d'un travail de collaboration entre le public et les travailleurs sociaux. Les permanences squat, ont permis de constituer un groupe désireux de créer son logement et de proposer une manière alternative de la vie en société.



- La planification: Le public a été impliqué activement dans le choix de stratégies (ex: viser les bâtiments vides appartenant à des SISF, le choix de partenaires politique...), dans la gestion de l'enchaînement des tâches et des actions (négocier d'abord, ou squater d'abord...), dans la répartition dans le temps...
- La mise en œuvre: les occupants ont été impliqués dans la phase de prospection, de négociation (avec propriétaire et politiques), dans les travaux de rénovation, ainsi que dans la réalisation de la charte du "vivre ensemble"...
- Une évaluation du projet en général et de l'aspect participatif en particulier est prévue pour améliorer/réorienter le projet et la collaboration avec le public. Il est indispensable de choisir et mettre en place des outils avec les usagers afin d'optimiser leur participation.

Dans toutes les phases, il existe une volonté d'impliquer activement les usagers dans le processus décisionnel. Nous parlons de "volonté" et non de "fait" parce que le groupe est hétérogène, ses membres n'ont pas les mêmes ressources ni les mêmes capacités. Par conséquent, il existe des degrés d'implication et d'appropriation du projet différents.

### **La participation des habitants: entre théorie et pratique**

L'accent sur la participation des habitants accroît le sentiment de responsabilité des habitants ainsi que le sentiment d'appropriation du projet. Les habitants reçoivent l'espace de (co)décision dans des différents aspects du projet et la possibilité de réaliser, à partir d'une situation précaire, leur propre habitat. Les habitants ne sont pas protégés par notre société mais reçoivent dans le projet Leeggoed un cadre dans lequel ils ont l'espace et la liberté d'améliorer eux-mêmes leur situation. Notre rôle est de soutenir les habitants, de travailler ensemble et de les considérer comme des acteurs égaux dans le projet. Mais dans la pratique, comment cela se met en place (surtout avec un public très précarisé) et jusqu'où les accompagnons-nous là-dedans? Comment agit-on en tant que travailleur social? Et comment stimuler l'égalité entre habitants, tout en prenant compte des différences de ressources et de capacités?

#### **L'échelle de participation**

Un modèle souvent utilisé pour déterminer le degré participatif d'un projet est l'échelle de participation (e.a. celle d'Arnstein, de Hart, etc.). L'échelle de participation fut à l'origine développée pour déterminer le degré de participation des citoyens dans la gestion de la société. A la page suivante nous donnons les différents échelons de participation avec les différents rôles du participant et de l'accompagnateur appliqués au projet Leeggoed.



Niveau de participation	Rôle de l'accompagnateur	Rôle du participant	Exemple
Informer	L'agenda est déterminé par l'accompagnateur, les habitants sont informés.	Auditeur	Annoncer les nouvelles décisions aux habitants
Consulter	L'agenda est déterminé par l'accompagnateur, mais les habitants sont consultés sur les faits. Leur avis n'est pas considéré comme étant contraignant.	Consulté	Un questionnaire à propos de critiques ou de feedback sur une décision déjà prise
Conseiller	Les habitants ont l'occasion d'amener à discussion des problèmes et des solutions. Les accompagnateurs peuvent s'en écarter uniquement après argumentation.	Conseiller	Les habitants ont le choix entre quelques options (p.ex. le choix entre squatter ou négocier).
Coproduire	Les habitants et les accompagnateurs conviennent ensemble d'un agenda, ils cherchent des solutions en commun. Les accompagnateurs s'engagent à suivre et à soutenir les résultats obtenus par la suite.	Partenaire	Les habitants et les accompagnateurs conviennent ensemble d'une stratégie à appliquer lors des négociations avec le propriétaire. Les accompagnateurs se tiennent à la stratégie convenue.
Autogestion	Les accompagnateurs laissent l'agenda et les prises de décisions entièrement entre les mains des habitants et ne jouent en la matière qu'un rôle de conseiller.	Décideur	Les habitants veulent un lieu commun pour pouvoir organiser des activités et pour y tenir les réunions d'habitants. Ils décident de l'utilisation et de l'habillement du lieu. Les accompagnateurs les soutiennent dans ces décisions.

Cette échelle n'est bien entendu pas une donnée statistique, les différentes phases peuvent s'entrecroiser et ne conviennent pas forcément à toute situation. Dans Leegoed nous essayons tant que possible d'atteindre le dernier échelon pour finalement réaliser l'autonomie et l'autogestion totale du groupe. Cela a l'air évident mais ne l'est pas du tout. Chaque projet est toujours limité par certaines frontières. Il peut s'agir de certaines modalités contractuelles qui doivent être respectées (la cellule du Développement Communautaire signe par exemple un contrat avec le Foyer d'Ixelles et ne peut violer les dispositions contractuelles), mais également de certains cadres de pensée, de philosophie ou d'attitudes appliquées dans les organisations concernées.

C'est précisément quand, dans l'une ou l'autre situation, on navigue entre les différents niveaux de l'échelle de participation que l'on peut rencontrer des conflits, des fractures et des discussions sérieuses tant entre accompagnateurs et habitants qu'entre accompagnateurs et habitants mutuellement. La stimulation de l'égalité est donc également un exercice d'équilibre assez difficile. On endosse le rôle d'association de logement et en tant que tel on crée automatiquement une relation de dépendance. Les attentes que nous avons vis-à-vis des habitants acquièrent également très vite un caractère obligatoire. D'ailleurs, quelle liberté de choix ou de contestation de certaines décisions ont ils quand les organisations qui ont pris ces décisions leur fournissent également un 'toit'.

#### **Un exemple:**

*Chaque habitant du projet Leegoed signe un contrat individuel avec l'asbl Samenlevingsopbouw. Ce contrat entraîne des obligations, comme la contribution mensuelle qui doit être payée, mais aussi des droits, comme le fait d'avoir une voix et le droit de vote lors des réunions d'habitants. Deux habitantes laissent également leur partenaire habiter dans l'appartement (avec l'accord des habitants et des accompagnateurs). Ces deux partenaires y habitent et participent, mais ils n'ont aucun statut officiel d'habitant et donc aucun droit lors des réunions d'habitants. Ces deux partenaires sont des personnes sans papiers. D'un point de vue éthique cela n'est pas une situation 'kasher': nous reproduisons d'ailleurs l'exclusion de ces deux personnes, exclusion qu'ils ressentent également dans la société au sens large, à l'intérieur du projet: aucun droit de vote. Cette situation a été mise sur la table à plusieurs réunions d'habitants sans arriver à une issue (rapport de pouvoir et conflits d'intérêt) alors que la majorité était d'accord d'intégrer les compagnons au projet. Comme la charte stipule qu'il faut une unanimité pour l'adhésion d'un habitant, ça bloquait la décision prise par la majorité. Ce thème sera abordé lors du conseil des travailleurs sociaux. Trois des quatre travailleurs veulent donner à ces deux personnes un statut officiel et imposer cette décision à la minorité qui refuse. Le quatrième assistant préfère également un statut officiel pour ces personnes mais veut que les habitants prennent eux-mêmes la décision. Finalement la décision est imposée au groupe et en résulte un sérieux conflit. Les habitants sont fâchés parce que nous affirmons continuellement que c'est à eux de prendre les décisions.*





Foto collectif Krasnyi.



## Réflexions participatives

Leeggoed est un projet expérimental. Aucune des organisations qui y participent n'avaient beaucoup d'expérience avec le squat, ni avec l'occupation ou avec un processus participatif poussé à ce point là. Le cadre du projet s'est donc aussi développé au fur et à mesure et les assistants sociaux ont dû continuellement s'adapter à de nouvelles situations. Ceci demande un investissement en temps important, un regard critique sur les propres actions pédagogiques et un questionnement continu des stratégies à appliquer.

Squatter n'est pas une activité de 9 à 17h, l'occupation d'un bâtiment non plus, et l'encadrement d'un groupe d'habitants encore moins. Certaines périodes du projet Leeggoed étaient donc assez intensives en temps investi. Quand nous occupâmes les deux bâtiments de la rue de l'Ordre par exemple, les assistants sociaux ont souvent passé la nuit sur place ou bien nous nous rendîmes dans les bâtiments le soir quand des problèmes surgissaient. Il n'est pas toujours aisé d'indiquer des limites ou d'évaluer l'urgence des situations.

En plus il n'est pas toujours facile d'estimer quand il faut intervenir ou non. D'ailleurs les assistants concernés par le projet ne sont pas toujours d'accord là-dessus entre eux non plus. Quand est-ce qu'on intervient par exemple pendant une réunion d'habitants? Que faire quand il est question de violence physique? Quand une discussion sérieuse dure et continue des heures entières? Quand vos propres principes sont compromis? Quand on utilise de faux arguments? Quand on constate des processus de manipulation et d'intimidation? ou quand une décision est incompatible avec nos valeurs institutionnelles ou personnelles? Etc. Il n'est pas toujours facile de mettre entre parenthèses ses propres valeurs et normes et de continuer à soutenir le choix ou la réflexion d'une stratégie commune. Toutefois à l'intérieur du groupe même règne une grande inégalité, il n'y a pas seulement une diversité d'origine mais aussi le parcours scolaire et l'éducation, la position socio-économique et les niveaux et degrés d'expérience de vie différent énormément. Tous n'ont pas la capacité de s'affirmer, de prendre la parole, d'assumer des responsabilités par rapport à d'autres. Beaucoup de gens n'ont pas l'habitude d'être consulté et écouté. Comment concilier le respect de l'autonomie du groupe et continuer à veiller aux rapports de force à l'intérieur du groupe? C'est notre devoir en tant qu'assistants de mettre en évidence ces rapports de force. Idéalement les habitants eux-mêmes réagiront face aux cohabitants, mais nous devons leur fournir les outils pour pouvoir le faire correctement. Comment interpeller les habitants sur les comportements des autres habitants sans leur imposer notre propre cadre de références? Comment aider les habitants à évoluer vers l'autogestion? Et en fait, qu'est l'autogestion? Devons-nous plus pousser les habitants? Ou devons nous faire attention après tout de ne pas trop leur en demander au risque de les pousser vers une situation encore plus précaire?

Il est clair qu'il nous reste un tas de questions sans réponses. C'est pourquoi il est très important de garder une attitude critique envers sa propre action pédagogique. C'est la seule façon de trouver au fur et à mesure une réponse aux multiples questions. Nous constatons toutefois que les habitants deviennent plus assertifs. Lors des négociations avec la société du logement social ou avec d'autres acteurs ils prennent la parole plus spontanément qu'avant. Les conflits et/ou les problèmes sont abordés assez rapidement et sont traités en groupe ou en duo pendant les réunions d'habitants. Et, bien que ceci peut avoir l'air étrange, quand ils contestent notre intervention ou nous contredisent en tant que travailleurs, nous savons qu'en fait nous sommes sur le bon chemin.

## Contribution Externe: La signification de 'Leeggoed' comme projet de logement solidaire et participatif.

Anika Depraetere (KULeuven, UAntwerpen)[1]

"'Leeggoed' n'est pas une maison comme tant d'autres". Lorsque j'ai entamé en mars 2014 une étude consacrée au développement de la solidarité au sein de l'occupation temporaire 'Leeggoed', cette phrase était le slogan avec lequel on m'accueillit à presque chaque interview. Je me suis mise au travail en me demandant les premiers mois ce que 'Leeggoed' était réellement ou avait de plus que les autres. Grâce à des conversations avec des organisations, des habitants et des voisins qui apportaient leur soutien, j'ai essayé de découvrir les dynamiques sous-jacentes de ce projet, de vérifier ce que celui-ci représentait pour ses habitants et d'examiner quel rôle les professionnels (pouvaient) jouer à ce niveau-là.

Dans les pages qui suivent, je décris de quelle façon l'attention pour la participation des habitants fait en sorte qu'on réserve à ceux de 'Leeggoed' une place au sein d'un projet au sujet duquel ils développent un sentiment de propriété. Cette place, ils doivent toutefois la conquérir eux-mêmes en fournissant une contribution active au projet de logement. Un rôle important joué en cela par les professionnels consiste à alimenter des pourparlers continus concernant cette contribution et à reconnaître de façon équivalente une diversité de

contributions permettant la naissance d'une véritable solidarité.

### Placer des gens versus donner une place aux gens

'Leeggoed' table fortement sur la participation des habitants. Pour les organisations qui soutiennent l'opération, la création de logements n'est considérée comme réussie que lorsqu'elle est réalisée en coopération avec les (futurs) habitants. Ceux-ci sont impliqués dans chaque étape franchie, allant de la finance aux contacts avec le quartier, en passant par les négociations avec le Foyer Ixellois. Cette approche participative, qui exige un important investissement (en temps) de la part des professionnels, finit toutefois par payer: les habitants deviennent s'approprient le projet et se sentent responsables de celui-ci.

*"J'ai parfois participé à des réunions qui duraient quatre heures et au cours desquelles j'ai pensé devenir fou. Nous les avons toutefois laissés poursuivre leurs discussions. Ce qui était frustrant, c'est qu'il y avait parfois des personnes qui bloquaient tout. Mais quand on parvenait à trouver malgré tout un compromis, cela en valait la peine. Nous insistons sur l'élément participatif parce que nous voulons que le projet soit celui des occupants, une réalisation à laquelle ils ont en partie donné sa forme actuelle. Deux personnes seulement de*

*tout le groupe ne sont pas en règle avec leurs paiements. Si l'on regarde d'autres projets, on constate que là, pratiquement personne n'est en ordre. Je crois que cela est dû à un manque de loyauté envers le projet. Une loyauté qui est l'apanage des habitants" (un initiateur)*

La possibilité d'être si fortement impliqué dans la conception de son propre environnement fait que 'Leeggoed' acquiert une signification spécifique dans la vie de ses habitants. Une de celles-ci prétend ainsi que 'Leeggoed' lui permettait de ne plus être dépendante du marché de location privé. Jamais non plus elle n'avait voulu dépendre du marché du logement social, vu que cela l'aurait associée à une 'certaine classe'. La reconnaissance que 'Leeggoed' lui offre contraste fortement avec la façon dont elle avait été positionnée non seulement par le marché privé de location, mais aussi par le marché social de location, respectivement en tant que consommatrice et comme cliente passive.

*"Je suis contente de la façon de faire le projet, les réunions. Parce qu'on se sent plus concerné, on sent avoir, comment dire, une personnalité dans l'histoire où on est quand-même quelqu'un.*

*Je ne me suis jamais inscrite dans le logement social. Je ne voulais pas être dans ce système parce que ça m'aurait*

*mise dans une classe sociale. J'aurais été classée catégoriquement. Je voulais encore essayer de rester dans - si on peut appeler ça - 'la norme classique'. Donc ne pas être déclassée et après me dire 'ça y est, j'ai compris mon sort, je suis un élément déclassé'. Je préfère un système comme celui-ci et me dire 'je me débrouille, je vais m'en sortir' que de me sentir résolue." (une habitante)*

### **Reconnaissance d'une diversité de 'contributions'**

Aux yeux de 'Leeggoed', participer équivaut à 'contribuer à un projet collectif et solidaire'. Tout au long du projet, des négociations continues déterminent le contenu précis de ces contributions, dont certaines sont très visibles (ex. la rétribution financière mensuelle et l'engagement lors des travaux de rénovation). D'autres contributions sont plus difficiles à exprimer avec des mots ou à traduire par des tâches. Les professionnels assument un rôle important en rendant celles-ci également explicites:

*"Les gens doivent bien sûr être disposés ou en mesure d'apporter quelque chose. On en discute avec eux. Moi-même, je ne trouve pas cela évident de demander aux gens: 'de quelle façon peux-tu participer?' Mais parfois ce sont des choses dont on peut être conscient ou qu'on peut sentir. Dans notre groupe nous sommes en ce moment en train de discuter de 'quelles contributions nous considérons comme importantes?' Et alors, ça commence: 'la plomberie, y a-t-il quelqu'un qui s'y connaît? Nous avons ici des*

*tuyaux bouchés!' Les techniques de réunion viennent, elles aussi, à point. Tout comme les personnes qui sont familiarisées avec la problématique du logement. Ce que je trouve par contre encore acceptable comme contribution au groupe, c'est quelqu'un qui est capable de créer une bonne ambiance. Il y a de ces gens qui parviennent à souder un groupe. Chaque participation ne doit pas prendre la forme d'une tâche. Quelqu'un m'a un jour dit 'je ne sais pas ce que j'apporte au projet.' À quoi je lui ai répondu: 'vous êtes la seule à être mère. Savez-vous ce que cela signifie, être mère? Vous avez un enfant. Et cela ne concerne pas que vous, mais a trait à des responsabilités, au fait de voir certaines choses'. Elle impose toujours une structure ou des conséquences au niveau des règlements. Elle participe et est en mesure de, oui, je ne sais pas trop comment dire..." (un initiateur)*

Il est clair qu'une contribution ne peut pas être définie de manière univoque ou exigée de la même façon de tout le monde. La recherche ininterrompue de ce qui compte comme contribution ouvre une discussion plus large au sujet de ce que notre société considère comme précieux et significatif. L'engagement d'un groupe d'habitants diversifié remet en question les convictions relatives aux gens, ce qu'ils sont et ce dont ils sont capables. C'est même le cas par rapport aux propres suppositions du projet. La supposition que le groupe des personnes 'plus faibles' pourrait s'appuyer sur la présence et sur l'engagement du

groupe de personnes 'plus fortes' était une des raisons pour mélanger les gens en situation précaire aux gens touchant un salaire, ayant un statut de citoyenneté et bénéficiant d'un réseau social étendu. Cette vision des choses est toutefois remise en question par la constatation que les contributions fournies par les personnes en position précaire sont d'une importance fondamentale:

*"Mélanger statuts protégés/rémunérés avec personnes sans-droits/précaires nous a semblé sécuriser matériellement le groupe. L'expérience nous montre aujourd'hui que ce n'est pas forcément vrai: des occupants sans droits peuvent consolider activement la solidarité. La disponibilité régulière, la prise de responsabilité ou la ténacité dans les négociations ont montré que les habitants plus fragilisés se sont battus en première ligne pour faire aboutir le projet." (La mixité, document interne de 'Leeggoed')*

Cette constatation revient également dans des processus d'apprentissage individuels des habitants [2]. Un habitant en position plus forte trouve important de partir à la recherche de la contribution que tout un chacun est en mesure de fournir. Il suggère la contribution 'temps', chose dont il dispose à peine lui-même:

*"On a vu notamment que la valeur de temps est très important. Moi, je bosse, j'ai des enfants, je suis pas souvent là. Si on avait monté ce projet avec des gens qui ont mon montant de temps, on n'aurait pas*

*fini les travaux Si tu réfléchis là-dessus, finalement, il y en a beaucoup, des compétences qui sont pas validés dans notre société." (un habitant)*

**"On doit montrer qu'on est là et qu'on existe"**

'Leeggoed' crée un espace dans lequel diverses capacités sont visibles, stimulées et reconnues. Grâce à cela, les gens en position précaire, ceux que la société définit comme 'dépendants' ou 'démunis' sont reconnus comme ce qu'ils savent faire et ce qu'ils sont réellement. 'Leeggoed' place ses habitants dans une position nouvelle. Ce sont eux qui mènent les négociations avec la compagnie de logement, qui représentent le projet lors de journées d'études et de sessions informatives, et qui engagent le dialogue avec des habitants du quartier. Des habitants, qui ne se retrouvent pas souvent dans une position où l'on tient compte de leur voix, comme par exemple les sans-papiers ou les personnes qui bénéficient depuis longtemps d'une aide, sont proposés comme des citoyens intéressés pouvant exprimer leurs exigences envers les décideurs politiques. Ils s'érigent en représentants à part entière du projet. Pour les responsables politiques ceci est tout à fait contraire à la logique prédominante selon laquelle "nous discutons avec un représentant d'une organisation".

Les habitants demandent aux autres citoyens de faire preuve de plus de compréhension pour la situation dans laquelle se trouvent les sans-abris et les sans-logis, de

comprendre la nécessité de projets tels que 'Leeggoed', qui permettent de trouver un logement à un prix abordable, et de prendre ces projets au sérieux à une échelle politique et sociale plus large. Les occupations temporaires doivent être évaluées à leur juste valeur comme une des possibilités de loger des gens.

*"Il faut savoir pourquoi les gens sont dans la rue. Il y a des gens qui disent 'ils sont là et ils foutent rien', 'ils veulent pas travailler'. C'est pas ça, c'était peut-être autre chose qui les a poussés à la rue. Je pense qu'ils doivent prendre ça au sérieux parce que nous, on n'a pas cherché ça. On a été contraint d'être là, de vivre cette situation et on ne demande que ça, qu'il y ait des projets comme ça." (un habitant)*

Les habitants sont fiers du projet où ils logent et veulent le montrer au monde extérieur. Ou comme le formule une habitante "on doit montrer qu'on est là et qu'on existe". Même l'interview que j'ai menée en tant que chercheuse semblait être pour certains gens une manière de défendre leur projet:

*"Like me, I don't have papers, I don't have a job. Some people are ashamed to be doing these things. Like the way you come and you want to do interview, some people don't want. But I want to let people know how everything looks like. I think it is important to talk about the project. A lot people like me don't have where to sleep, I hope they may give us new apartments so that the other people can benefit too. If you go to the other side, empty*

*houses, nobody is living there, no good." (un habitant)*

'Leeggoed' opte en outre explicitement pour une solution proposée si possible à un groupe qui est invisible dans notre société, à savoir les sans-papiers. Ceux-là aussi sont considérés comme des citoyens intéressés et réclament cette reconnaissance au sein même d'un projet dans lequel ils peuvent jouer un rôle actif. Un sans-papiers en fait même une question d'honneur de payer à temps sa contribution financière mensuelle et s'inscrit ainsi comme cohabitant à part entière. Vu qu'ailleurs on ne lui donne aucune chance, il considère sa participation au projet comme une sorte de devoir envers lui-même: "all the meetings, I need to attend, I am not doing anything and I cannot stay behind so everywhere I go I need to go with them".

**Le développement de la solidarité dans la diversité**

Un des résultats les plus importants du projet 'Leeggoed' consiste à donner une place à des gens qui vivent dans l'exclusion. Ceci semble être le résultat logique d'un projet de logement. En employant le mot 'place' je ne veux toutefois pas uniquement désigner la location physique et le fait de prévoir des logements, mais indiquer les possibilités qu'une telle action crée pour des gens qui n'ont encore nulle part vraiment découvert leur endroit à eux. 'Leeggoed' place les gens dans une nouvelle position. Ils peuvent moduler activement leur nouvel environnement et faire fi des suppositions sur qui

compte ou a quelque chose à dire dans notre société. Reconnaître l'équivalence d'une diversité de possibilités qui peuvent contribuer à la réalisation du projet est un outil important pour créer de la solidarité au sein du groupe des habitants. À en croire les paroles de ceux-ci, c'est justement grâce à la diversité que la solidarité est possible: *'si on est tous les mêmes, qu'est-ce qu'on va rapporter?'* Il n'y a toutefois pas moyen d'éviter que le projet soit traversé par des relations de pouvoir. La grande diversité qui distingue les habitants au niveau du salaire, du statut, de la formation et de la connaissance du néerlandais ou du français, font que chaque habitant contribue à sa façon au projet.

L'équivalence est évidemment primordiale, mais il semble à certains moments inévitable que des personnes qui ont plus de possibilités sur le plan du revenu, du réseau social et du statut se retrouvent dans une position qui leur permet de prendre plus rapidement et plus facilement la direction des opérations, ou que des contributions visibles telles que des connaissances et des aptitudes techniques font plus le poids que des contributions moins visibles telles que le fait de prendre soin d'un ménage ou d'être présent dans le quartier. Au cours des réunions des habitants, l'on investit beaucoup de temps à régler les conflits générés par cette situation. Le fait de débattre en continu de ce qu'est

réellement une contribution ou de 'ce qui compte' dans le projet est d'une importance fondamentale. Le risque que le contenu des 'contributions' soit restreint à ce qui a, selon la société plus large, le plus de valeur guette en effet toujours. La plus-value de 'Leeggoed' se trouve dans le fait de rendre visible des contributions invisibles et non pas de confirmer ce qui compte déjà en dehors du projet. 'Leeggoed' n'offre ainsi pas seulement la possibilité de réfléchir de manière alternative au problème du logement, mais également de chercher alternativement une nouvelle façon de concevoir notre société.

**Anika Depraetere est rattachée depuis 2013 à la Katholieke Universiteit Leuven en tant que doctorante dans le cadre du projet 'DieGem', une étude scientifique interdisciplinaire visant à trouver des formes alternatives de solidarité dans la diversité ([www.ua.ac.be/diegem](http://www.ua.ac.be/diegem)). Elle travaille à un doctorat double en coopération avec l'Université de Antwerpen, où elle est rattachée au Centre des Inégalités, de la Misère, de l'Exclusion sociale et de la Ville (OASes). Avant, elle opérait chez Samenlevingsopbouw Brussel vzw - project Meeting comme animatrice sociale pour personnes en séjour illégal à Bruxelles.**

**[1] Cet article a vu le jour dans le cadre de l'étude DieGem consacrée aux formes alternatives de solidarité dans la diversité. Le rapport complet de cette étude pourra d'ici peu être téléchargé via la 'praktijkenbank' sur <http://www.solidariteitdiversiteit.be/>.**

**[2] Voir également Depraetere, Vandenabeele & Oosterlynck (2015). *Gemeenschapsvorming en leren in alternatieve woonvormen. Solidair woonproject Leeggoed te Elsene, Brussel*. In: P. De Decker, B. Meeus, I. Pannecoucke, E. Schillebeecks, J. Verstraete & E. Volckaert (Eds.), *Woonnood in Vlaanderen*. Leuven: Garant.**

### 3. LEEGGOED, Cavapasa!?



Une telle occupation temporaire, ça va pas, non!? Mais si, ça va. Et 'Leeggoed' n'est d'ailleurs pas le seul projet qui prouve que c'est possible. La Région de Bruxelles Capitale compte différentes autres occupations organisées par des organisations ou des collectifs. Dans la présente partie, nous donnons la parole à un de ceux-là, à savoir la 'Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen' afin de découvrir sa vision et ses expériences. Nous nous concentrons pour le reste sur les nombreux avantages et opportunités qu'une occupation peut générer. Les remarques critiques et juridiques sont dues à Nicolas Bernard, professeur à l'Université Saint-Louis.

#### 3.1. Occupations temporaires dans la Région de Bruxelles-Capitale

Jusqu'à présent, au moins dix projets d'occupation temporaire sont en cours de réalisation à Bruxelles. Ils concernent aussi bien des accords conclus avec un propriétaire privé qu'avec des propriétaires publics (Fébul, 2012). En 2013, les projets d'occupation temporaire ont été inscrits dans le Code bruxellois du Logement, mais la pratique elle-même remonte à plus de dix ans plus tôt sous l'influence (d'une partie) du mouvement des squatters. Un des premiers projets d'occupation temporaire était celui de la Tagawa sur l'avenue Louise, pour laquelle une convention fut conclue en 2003 avec un propriétaire privé. Les propriétaires publics suivirent plus tard. Nous songeons ici par exemple à la Région Wallonne qui signa en 2007 un accord avec l'asbl Woningen 123 Logements et à différentes sociétés de logements sociaux qui en firent de même pour des projets d'occupation temporaire (ex. Foyer de Forest, Foyer d'Elsene, Foyer d'Etterbeek, etc.).

Tous ces projets d'occupation temporaire ont, chacun à sa façon et comme l'a fait 'Leeggoed', contribué à la reconnaissance de cette forme alternative de logement. La Région de Bruxelles-Capitale a développé depuis quelques années une politique d'encadrement de l'occupation d'immeubles inoccupés. Les conventions d'occupation temporaire peuvent à la fois remédier au problème de l'inoccupation et offrir une solution temporaire mais immédiate permettant aux groupes précaires d'accéder à un logement. Contrairement aux immeubles squattés, qui sont occupés sans l'autorisation du propriétaire, cette pratique inclut un contrat avec le propriétaire du logement inoccupé. Cette politique peut donc être considérée comme une sorte de légalisation ou d'encadrement de pratiques déjà existantes.

Depuis fin 2014, plusieurs projets d'occupation se sont groupés dans une plate-forme. L'objectif de celle-ci était de partager d'une part des pratiques, des expériences et une expertise, et de soutenir de nouvelles occupations ou des occupations existantes. Elle voulait d'autre part aussi s'engager, via une vision et une mission partagées, dans un lobbying politique.

Les projets d'occupation et les organisations impliquées sont: Fébul, Woningen 123 Logements, Comuna, Leeggoed, JES Vzw, Bij Ons, Pigment, Samenlevingsopbouw, ULM, Au Quai, Toestand, Les skievs, Ul Saint-Gilles, CLT Brussel.

#### Astuce

**Lorsqu'il ne sert à rien de négocier et qu'on est quand même décidé à squatter, il vaut mieux qu'un des occupants 'légaux' s'y fasse domicilier. Il suffit que celui-ci se rende à la commune. Quand les occupants sont connus, il est plus difficile pour le propriétaire d'entamer une procédure unilatérale. En cas de procédure unilatérale, les occupants ne sont pas entendus eux-mêmes par un juge. Lorsque les occupants sont connus, on applique normalement une procédure dans laquelle les deux parties sont entendues par le juge et dans laquelle joue donc le conflit du droit à la propriété et du droit au logement. Une procédure unilatérale peut toutefois être accordée, même si les occupants sont domiciliés ou connus du propriétaire. Du point de vue juridique, il n'y a pas moyen de se défendre contre cela. Soyez sur vos gardes, car certaines communes refusent de domicilier quelqu'un qui ne possède pas de contrat de location.**



## Contribution externe: Les conventions d'occupations, une piste dans la lutte contre les logements vides habitables!

Véronique Gérard, Fébul

La FÉBUL est la Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement. Une de ses missions consiste à la recherche de nouvelles pistes de logements. Dans ce sens, la FÉBUL s'est impliquée depuis 2007 dans l'accompagnement du projet d'occupation du 123 rue Royale mené par un groupe composé d'anciens squatteurs et de sans-abris entre autres.

Dans ce projet, une convention d'occupation temporaire a été signée avec la Région wallonne, propriétaire du bâtiment. Cette convention et le modèle d'autogestion préconisé par l'ASBL Woningen 123 Logements sont devenus un exemple et une source d'inspiration pour développer de nouvelles pistes d'occupations des logements vides qui sont encore habitables. Après 8 ans, ce projet court toujours et permet à 65 personnes d'y vivre.

La FÉBUL fait un constat récurrent depuis de nombreuses années, il y a de nombreux immeubles vides en région bruxelloise et tout autant au moins de personnes en recherche d'un toit.

Notre association revendique un droit au logement décent et conforme à la dignité humaine. Nous avons très souvent soutenu des projets visant l'amélioration des conditions locatives, la clarification

des droits et devoirs des propriétaires et locataires, l'application de ces droits et devoirs et les sanctions y attendant... Ceci-dit, dans le contexte de crise actuelle du logement, nous pensons aussi que des solutions alternatives et transitoires doivent être mises en œuvre.

Via les conventions d'occupations précaires et temporaires, la FÉBUL souhaite mettre en œuvre et promouvoir un outil, supplémentaire, pragmatique et concret à la crise du logement.

En effet, ces conventions permettent de combler l'intervalle de temps entre un immeuble vide en attente de travaux et sa remise sur le marché locatif classique.

Ainsi, on observe de nombreux logements publics et privés laissés vides parce qu'ils ne répondent plus aux normes du Nouveau code du logement; les propriétaires n'ont, soit pas les moyens suffisants de procéder à la rénovation, soit sont en attente de la mise en œuvre de la rénovation, cela peut prendre un certain temps. Et ce temps peut être mis à profit par les propriétaires et des familles en recherche de toit.

Dans ces cas précis, la conclusion d'une convention permet de sécuriser le bâtiment, d'éviter toute forme de vandalisme, de squat sauvage, de ne pas tomber sous les sanc-

tions et taxe pour immeubles inoccupés, mais surtout de préserver une forme alternative d'habitat face à la crise du logement.

Depuis 2008, la FÉBUL porte des projets pilotes d'occupation de logements sociaux vides en attente de rénovation.

Une de ces expériences se situe dans le quartier du Bempt à Forest. 14 unités de logements attendent depuis 4 ans des rénovations lourdes. Durant le temps nécessaire à l'obtention des différents permis et autorisations, l'octroi des crédits, subsides et primes divers,... une vingtaine de familles sont relogées temporairement dans une logique de transit et sont accompagnées socialement par un partenaire local.

Fin 2012, l'association Leeggoed qui regroupe des personnes physiques et morales demande à la Fébul sa participation dans les négociations avec le Foyer Ixellois pour occuper sous conventions des appartements en attente de rénovation depuis trop longtemps.

La Fébul accompagne les négociations jusqu'en mai 2013. Dans un premier temps le Foyer Ixellois demande à la Fébul de signer la convention. L'association qui administre déjà de nombreuses conventions propose à Samenlevingsopbouw de prendre ses res-

ponsabilités, étant donné que le projet est en grande partie porté par une de ses travailleuses. La Fébul, pour sa part accepte un rôle plus modeste de seconde ligne, à savoir le soutien méthodologique et mise à disposition de ses outils si le partenaire le demande.

Ces projets sont menés avec un public en situation sociale et administrative fragile. C'est pourquoi autour du logement doit impérativement se dessiner un encadrement et un projet social approfondi. La participation a un tel projet est présentée aux personnes comme un tremplin voire un passage par lequel tout est mis en oeuvre pour améliorer leur situation personnelle, mais s'adresse aussi à un public averti, voire militant alternatif tel que des étudiants désireux de développer des projets concrets basés sur la vie en communauté accessible à tous. C'est aussi cette mixité que nous défendons.

Une série d'obligations est d'ailleurs imposée aux occupants tels que la participation aux réunions, le paiement des charges énergétiques, le suivi administratif et social, la participation au projet communautaire, la recherche d'un logement stable, etc. En cas de non-respect de la convention, des sanctions qui peuvent aller jusqu'à l'expulsion sont prévues.

Un réapprentissage des cadres et des réglementations peut s'opérer pour ces personnes. Elles peuvent alors poursuivre un processus d'insertion sociale à partir d'un logement stabilisé, condition

d'ancrage indispensable à leur développement et épanouissement social.

En 2014, la FéBUL a reçu une reconnaissance régionale de un an en matière d'occupation. Son rôle est, d'une part, d'activer les leviers entre les propriétaires publics ou privés, et les personnes désireuses d'occuper légalement un logement vide pour une durée de minimum 1 an, et, d'autre part, de proposer un encadrement et un soutien méthodologique aux acteurs de terrain qui mettent en oeuvre de tels projets.

Fin 2014, elle est aussi impliquée sur le relogement de 11 familles expulsées du cloître du Gésû. Ce relogement est toujours en cours en 2015 et a permis de soulever toute une série de questions relatives aux logements des familles en errances et aux migrants, etc.

Concrètement, parmi les différents principes qui guide la FéBUL, nous préconisons auprès des personnes qui nous consultent de privilégier le dialogue plutôt que l'entrée forcée dans un bâtiment. Il n'est donc pas question, pour nous, de favoriser le squat sauvage ou d'incriminer "tous" les propriétaires de laisser leurs biens "en jachère". Il est bien question d'utiliser au mieux un outil qui accorde un "répit" aux deux contractants. D'un côté, le propriétaire voit son bien occupé et entretenu sommairement durant une période, parfois longue, de vide locatif, dans un cadre juridique établi. De l'autre côté, des familles peuvent se poser quelques temps dans un espace afin de rétablir des équi-

libres financiers et sociaux en vue d'un projet de vie durable et épanouissant. Malheureusement nous constatons que le modèle "d'entrée forcée" est encore nécessaire, c'est pourquoi la Fébul soutient toute forme d'action constructive qui vise des logements ou espaces inutilement laissés à l'abandon.

Dans la pratique, la FéBUL procède comme suit:

Notre association est en contact avec l'ensemble des acteurs du logement, mais aussi avec les réseaux alternatifs. Ce n'est donc pas la FéBUL qui recherche des logements vides, elle est contactée par son réseau.

Dès qu'un logement vide est identifié et qu'elle en est informée, elle propose de rentrer en contact avec le propriétaire. Si ce dernier le souhaite, nous proposons un entretien et une visite du bien. Avec notre service technique nous évaluons si les conditions élémentaires de sécurité, d'habitabilité et de salubrité sont réunies. En fonction de la durée estimée de l'inoccupation, nous analysons la possibilité de conclure une convention.

Notre expérience nous a montré que la durée minimum d'occupation ne peut être inférieure à un an, que les projets doivent porter sur des petites entités et qu'il doit y avoir un encadrement social proche du lieu d'habitation, en clair la FéBUL active son réseau pour encadrer professionnellement l'occupation.

En cas d'accord, nous proposons aux occupants et au propriétaire de conclure entre eux

la convention, et nous nous mettons à leur disposition, en tant que conseiller, soutien, expert... s'ils le désirent.

Plus nous explorons cette piste alternative de logement et plus nous sommes convaincus de son utilité et de sa pertinence dans la crise actuelle.

Ceci dit, nous restons également convaincus que la crise du logement subie tant par

les propriétaires que les locataires ne se résoudra pas avec la mise en place de convention d'occupation comme unique réponse.

Nous insistons pour que cette nouvelle forme d'habitat puisse être utilisée à bon escient.

Il s'agit d'un outil de transition au service de propriétaires et de personnes en vue d'une

amélioration globale des logements en région bruxelloise, mesure complémentaire à d'autres... Pour poursuivre cette voie, la Fébul, Pigment et Samenlevingsopbouw ont initié volontairement une plateforme régionale qui regroupe tous les acteurs des occupations; elle se réunit une fois par mois depuis janvier 2015.

**La Fédération Bruxelloise des Unions des Locataires (Fébul) est un centre de formation et de soutien pour des associations de locataires, des projets de cohésion sociale, des conseils consultatifs des Locataires (HmW-CoCoLo) et d'autres associations qui œuvrent pour le Droit à l'Habitat. La Fébul effectue également des recherches-actions afin de découvrir de nouveaux moyens et de nouvelles méthodes de travailler autour du problème du Droit à l'Habitat. La fédération a par exemple assisté à la naissance des bureaux de location sociale et accompagne depuis des années les occupations temporaires. Au sein de la fédération, Véronique Gerard fait partie de l'équipe 'occupations'**



## 3.2. Avantages et opportunités

### Liberté, bonheur, opportunité

Bien que de nombreuses organisations, autorités, groupements, etc. ne considèrent toujours pas les occupations temporaires comme évidentes, celles-ci offrent aux différentes parties concernées une multitude de possibilités et d'opportunités.

Pour les groupes précaires, elles constituent une solution directe au problème du logement. Les habitants du quartier se sentent en outre plus en sécurité, les propriétaires gagnent considérablement (ils paient moins de taxes et la conservation du bien est assurée), et les politiciens ont une solution alternative pour combattre à la fois l'inoccupation et la crise du logement. Liberté, bonheur, opportunité!

### Tout le monde devient un cas social

L'offre décroissante de logements disponibles, décents et financièrement abordables à Bruxelles a pour conséquence que l'occupation de bâtiments inoccupés peut devenir une alternative pour un nombre croissant de ménages. Il s'agit là d'une solution pragmatique et économique, qui peut servir de dernier refuge aux gens qui ne veulent pas être exploités par le marché de location privé, qui ne veulent pas se retrouver à la rue, qui refusent de séjourner dans des homes d'accueil et qui souhaitent développer via l'occupation des solutions dignes au problème du logement<sup>1</sup>.

Nombreux sont d'ailleurs les membres du collectif du 'Leeggoed' à souligner la plus-value de la cohabitation solidaire et collective. Ou, comme le formulait un des habitants: "Ma vie sociale a énormément progressé, également en dehors du groupe. Au sein du groupe, je me sens protégé et plus du tout seul. Nous nous connaissons bien et formons pour ainsi dire une famille. "Grâce à une occupation temporaire, les gens disposent à nouveau de plus de temps pour s'occuper d'autre chose que de leur seul logement. Ils ont un lieu fixe où habitent pour peu d'argent. Après de nombreuses pérégrinations, truffées de logements à gauche et à droite dans de très mauvaises circonstances, beaucoup d'entre eux y trouvent enfin un peu de paix. "J'ai trouvé une certaine stabilité. Je puis m'occuper durant plusieurs mois d'autres choses, réfléchir à ma vie."

L'occupation temporaire n'offre pas seulement des avantages aux habitants eux-mêmes, mais aussi à leurs voisins et aux habitants du quartier. Elle crée souvent une nouvelle dynamique dans le quartier et améliore la cohésion sociale. Les collectifs d'occupation organisent en effet souvent des cuisines populaires, des ateliers, des activités, et ouvrent leurs portes à tous les intéressés. Les habitants 'originels' se sentent, quant à eux, également plus en sécurité. Le quartier Volta, où 'Leeggoed' s'est installé, était habité par de nombreuses personnes âgées vivant seules dans des immeubles dont seuls quelques autres appartements étaient également occupés. Pas de quoi donner à beaucoup de ces gens un sentiment de commodité et de sécurité. L'arrivée de 'Leeggoed' a toutefois augmenté le taux d'occupation des immeubles. Ce qui n'a fait que réjouir la plupart des locataires.

### Temporalité = opportunité

Grâce aux occupations temporaires, les politiciens peuvent fournir en même temps une réponse alternative tant au problème du logement qu'à celui de l'inoccupation dans la Région de Bruxelles-Capitale. Malgré cela, le choix en faveur des projets d'occupation temporaire ne semble pas évident pour les responsables politiques. De nombreux doutes planent encore au-dessus de la possibilité de concilier l'occupation temporaire et le Code bruxellois du Logement<sup>2</sup>. On craint en outre qu'il ne soit pas tenu compte des listes d'attente pour un logement social (le risque que les occupants se voient donc attribuer plus vite un logement social que les ménages figurant sur une liste d'attente<sup>3</sup>). La crainte que les accords ralentissent encore plus les travaux de rénovation<sup>4</sup>. Les occupants ne prennent toutefois jamais la place des gens qui se trouvent sur la liste d'attente. Les logements sociaux qu'ils occupent ne répondent en effet pas aux normes du



*Foto collectif Krasnyi.*



Code bruxellois du Logement et ne peuvent donc en aucun cas être loués. Dès que des sociétés de logements sociaux veulent entamer des travaux de rénovation pour céder ensuite la place aux ménages inscrits sur la liste d'attente, les occupants doivent, eux aussi, quitter les lieux. Les projets d'occupation temporaire ne ralentissent donc pas non plus les travaux de rénovation dans les logements sociaux. Certains responsables politiques n'ont pas nécessairement des problèmes avec l'occupation temporaire des bâtiments désaffectés, mais ne sont pas d'accord avec les formes et les formalités proposées. On avait ainsi par exemple préconisé comme meilleure solution la coopération avec les sociétés anti-squats. Or, ces entreprises-là se basent sur une tout autre logique que les projets d'occupation temporaire des organisations et des collectifs. Le principe de ces entreprises commerciales est simple: l'entreprise propose, moyennant paiement, différents services (surveillance, utilisation temporaire, occupation ou entretien régulier<sup>5</sup>) permettant d'assurer la protection d'un logement inoccupé.

Selon l'Association Bruxelloise pour le Droit au Logement, les sociétés anti-squats s'adressent essentiellement aux jeunes qui sont mobiles et veulent un logement bon marché. Les familles avec des enfants ne sont par exemple pas les bienvenues. La période de préavis n'est que de 15 jours et l'entreprise a de tout temps le droit de venir inspecter l'immeuble<sup>6</sup>. Leurs motifs et leur public cible diffèrent des associations qui veulent garantir via l'occupation temporaire le droit au logement des groupes les plus vulnérables. Ces sociétés appliquent une logique commerciale qui est axée sur la protection et la surveillance d'un immeuble plutôt que sur la création de nouvelles habitations. Dans leur argumentation, elles soulignent en effet la diminution des risques de dégradation de l'immeuble, la prévention du vandalisme et du squatage (d'où le terme d'anti-squat)<sup>7</sup>. À en croire l'ABDAL, elles toucheraient deux fois de l'argent: une première fois du propriétaire, qui leur confie la gestion de son immeuble, et une seconde fois via les contributions mensuelles des habitants<sup>8</sup>.

Pour les Sociétés de logement social (et par extension également les autres acteurs privés et publics), les projets d'occupation temporaire offrent des avantages financiers et sociaux. Un bâtiment qui est resté pendant des années inoccupé coûte quoi qu'il en soit de l'argent (dégradation, vandalisme, etc.). De plus, les immeubles inoccupés ne sont pas agréables pour les habitants du quartier, vu qu'ils créent un sentiment d'insécurité. Les Sociétés de logement social vont tenter de protéger, bon gré, mal gré, leur patrimoine contre le vandalisme et le squatage. Certaines vont emmurer tous leurs logements, d'autres essaient de les cacher derrière des parois en bois, d'autres encore font appel à des sociétés anti-squats. Quelques-unes ont recours aux projets d'occupation temporaire, qui ne représentent pas de frais supplémentaires pour une société de logement, sont sociales et peuvent également exercer une influence positive sur le quartier.<sup>9</sup>



## Contribution externe: La convention d'occupation précaire: pourquoi, comment?

Nicolas BERNARD, professeur à l'Université Saint-Louis

### I. Un phénomène qui essaime

1. Aujourd'hui, un grand nombre d'acteurs, publics comme privés, fait usage de cet instrument juridique peu commun qu'est la convention d'occupation précaire<sup>1</sup>. Ainsi, en se limitant aux expériences menées en Région bruxelloise, des autorités telles que Infrabel (le gestionnaire de l'infrastructure ferroviaire belge)<sup>2</sup>, des sociétés de logement social<sup>3</sup> ou encore la Région wallonne<sup>4</sup> ont non seulement toléré la présence de squatteurs au sein de leur immeuble mais, surtout, ont passé contrat avec eux, histoire de pérenniser le séjour des intéressés. Et l'on ne parle même pas ici des expériences de "gardiennage" d'immeubles (gérées - dans un but ici exclusivement commercial - par des sociétés comme Lancelot ou Camelot).

Il ne s'agit certes que de contrats temporaires, qui prévoient le départ des occupants dès que le projet de rénovation du bien aura pris de la consistance, mais force est souvent de constater que, plusieurs années après, les occupants sont toujours là, pour la raison simple que les travaux n'ont pas encore débuté.

2. Un éclairage s'impose dès lors, même succinct. En tous cas, la multiplication de ces expériences (fructueuses) ne doit rien au hasard; dans le

contexte actuel de la crise du logement, elle est indicative d'une prise de conscience - qui se généralise - des avantages multiples du recours à cette formule. Il est vrai que, par ce biais, le propriétaire d'un bâtiment vide à la fois freine la dégradation de son bien (celui-ci ne se détériore jamais aussi rapidement que lorsqu'il est laissé inoccupé) et permet d'éviter les taxes (locales) et les amendes (régionales) sur la vacance immobilière. Ce, sans compter que le logement pris en occupation précaire engendrera par là un revenu, fût-il limité.

II. La convention d'occupation précaire: trois termes à explorer

3. Pour cerner au mieux cette notion de convention d'occupation précaire, encore émergente, il convient à notre estime de privilégier une approche textuelle en quelque sorte, qui se révèle éminemment éclairante. Ainsi s'attachera-t-on à chacun des trois termes composant l'expression, pour leur faire dire leur sens. Au passage, de nombreuses idées reçues sur la convention d'occupation précaire seront levées.

4. Une convention. D'abord, la convention d'occupation précaire n'est aucunement assimilable à un quelconque "coup de force" de la part de squatteurs, par exemple. Comme son nom l'indique, la convention d'occupation précaire est un contrat, signé

par le propriétaire (en toute connaissance de cause); elle n'a donc rien d'unilatéral.

Résultat: comme tout contrat, celui-ci doit être respecté, par les deux parties. Son exécution forcée peut, au besoin, être demandée en justice, avec le cas échéant la résolution judiciaire de la convention et l'expulsion corrélative de l'occupant qui ne remplirait pas sa part d'obligations par exemple.

5. Une occupation. Ce contrat a pour objet l'"occupation" d'un bien, et non sa "location". La différence n'est pas que de pure forme, loin de là. C'est que, dite "innommée", la convention d'occupation précaire n'est régie par aucune loi existante, alors que la location est soumise aux différentes législations sur le bail. Conséquence: les cocontractants peuvent modeler la convention d'occupation précaire à leur guise et y glisser toutes les clauses qu'ils désirent, pourvu que celles-ci ne se révèlent pas en contradiction avec l'ordre public. Aucune forme particulière n'est non plus requise: ni acte authentique (notarié), ni même un écrit!

Historiquement, en fait, la convention d'occupation précaire est une construction de la jurisprudence, désireuse d'aménager une solution d'attente dans certaines situations particulières: sortie d'indivision dans le cadre d'une succession, réalisation prochaine

de travaux dans le bien, expropriation, Dans chacun de ces cas-là, la convention d'occupation précaire offre au propriétaire de la possibilité de tirer un revenu - même faible - de son bien dans l'attente de cet événement, sans se lier pour le long terme.

6. Précaire. L'adjectif précaire, enfin, charrie plusieurs malentendus. Il ne signifie en tous cas pas "sans titre ni droit". Par voie de conséquence, un préavis par exemple doit bien être donné pour mettre fin au contrat, dans le respect des termes de celui-ci.

Et pas davantage "précaire" n'est-il synonyme de "gratuit". Une "indemnité d'occupation" est toujours due (ou encore une "participation aux frais"), faute de quoi la convention sera requalifiée par le juge en "commodat" (prêt à usage, à titre gratuit, réglé aux articles 1875 et suivants du Code civil). Moins élevé en règle qu'un loyer (afférent à une location), ce prix n'est pas nécessairement symbolique pour autant.

En quoi consiste alors cette "précarité", qui imprègne la convention jusque dans son intitulé? Elle tient simplement dans la faculté qu'a le propriétaire de mettre un terme au contrat à tout moment, sans s'en justifier, et moyennant un délai de préavis réduit. En cela même réside d'ailleurs l'essence ultime de la convention d'occupation précaire, qu'il serait à cet égard peut-être plus correct juridiquement de re-

baptiser "contrat d'utilisation temporaire", à la durée hautement incertaine. Ceci étant, la jurisprudence est toujours susceptible de voir un abus de droit dans le comportement du bailleur qui, de manière patente, n'a aucun intérêt raisonnable à la cessation de la relation contractuelle.

III. Des circonstances particulières

7. Echappant à toutes les règles sur le bail, la convention d'occupation précaire exerce, on l'imagine bien, une tentation malsaine sur le bailleur peu scrupuleux, désireux de nouer avec la personne intéressée par son bien une relation juridique extrêmement peu contraignante, qui l'exonère de l'ensemble des obligations traditionnelles de mise dans un cadre strictement locatif (en termes de durée, de possibilités de mettre fin anticipativement au contrat, de délai de préavis, etc.). Raison pour laquelle la jurisprudence, si elle n'impose pas de contenu spécifique à la convention d'occupation précaire, a veillé à encadrer la conclusion de celle-ci. En d'autres termes, des circonstances particulières doivent présider à la passation de ce contrat, et justifier de manière objective qu'on y ait eu recours (plutôt qu'au bail classique). Il peut s'agir, concrètement, d'un public particulier (marqué par une certaine vulnérabilité et qu'il est périlleux peut-être d'installer d'emblée

dans une relation juridique pérenne), de motifs particuliers (éviter l'inoccupation - transitoire - d'un logement),...

8. Ce qui est sûr, en tous cas, c'est que l'objectif des parties ne saurait résider dans la volonté de se soustraire à la rigueur de la législation sur le bail. Il y aurait, en cette hypothèse, fraude à la loi. De toute façon, le juge n'est aucunement lié par la forme donnée par les parties à leurs conventions; il recherchera plutôt l'intention réelle de celles-ci. Au besoin, il n'hésitera pas, non pas à annuler le contrat, mais à le requalifier en bail en bonne et due forme, en y attachant alors la batterie des droits et obligations de nature locative.

IV. Les normes de salubrité

9. Une question se pose de manière récurrente à propos des logements soumis à occupation précaire: doivent-ils répondre aux normes de salubrité? Et, en amont, sont-ils bien des "logements" (assujettis au Code du logement et à ses exigences de qualité)? L'interrogation à tout son sens dans la mesure où, souvent, ce sont des immeubles de bureaux qui sont "squattés" (avant de faire l'objet d'une régularisation par l'effet de la convention d'occupation précaire).

À l'article 2, §1er, 3°, du Code bruxellois du logement par exemple, le logement est décrit comme "l'immeuble ou

la partie d'immeuble utilisé ou affecté à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages". Le participe passé "utilisé" ne laisse pas place au doute: même si le bâtiment n'a pas été conçu ("affecté") pour une activité résidentielle, il tombe bien sous le coup du Code.

10. Toutefois, il ne s'agit pas ici de biens pris en location (au sens de la loi sur le bail de résidence principale), mais "simplement" gouvernés par une convention d'occupation précaire. Cela change-t-il quelque chose? La réponse n'évite pas l'ambiguïté. D'un côté, les standards de salubrité visent en théorie toutes les habitations<sup>5</sup>. Par ailleurs, la Direction de l'Inspection régionale du logement (D.I.R.L., chargée à Bruxelles d'inspecter les biens) est censée mener son action à l'égard des "logements" en général<sup>6</sup> (le Code renvoyant même à la disposition légale énonçant le principe transversal de conformité de toutes les habitations aux normes<sup>7</sup>), sans utiliser le vocable restrictif "logements loués".

D'un autre côté, l'appareil de sanctions est réservé, lui, aux biens donnés à bail<sup>8</sup>, qu'il s'agisse de l'interdiction à la "location"<sup>9</sup> ou de l'amende frappant le logement "loué"<sup>10</sup>. Et, en pratique, la D.I.R.L. ne

diligente aucune enquête dans les logements occupés par leur propriétaire.

V. La consécration dans le Code bruxellois du logement.

11. Soucieux de répercuter les évolutions sociétales des modes d'habiter, le Code bruxellois du logement a décidé, par ordonnance du 11 juillet 2013, de consacrer officiellement la notion de convention d'occupation précaire. Désormais, les sociétés de logement social sont fondées à conclure de tels contrats à propos de leurs biens laissés vacants dans l'attente de travaux<sup>11</sup>. Les avantages à nouveau sont mutuels: les occupants trouvent ainsi à se loger (fût-ce temporairement) et, de toute façon, ces logements seraient restés vides autrement.

12. Une triple condition encadre cependant cette faculté. D'abord, l'accord de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (structure faîtière dans la matière du logement social) est requis. Ensuite, ce type particulier de contrat ne peut porter que sur des biens "dont la rénovation est programmée"; il s'agit en effet d'éloigner la tentation pour certaines sociétés de logement d'installer des occupants dans ses biens vides et de passer avec eux une

telle convention à seule fin d'échapper au processus de réhabilitation de l'immeuble social. Enfin, et c'est la dernière condition, un accompagnement social doit être prodigué aux occupants, par un "intervenant extérieur à la [société de logement social]"; à défaut, le désordre risque de s'installer.

Pour veiller au respect de ces exigences, "l'encadrement" de ces mises à disposition fait désormais partie des missions de tutelle assumées par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capital<sup>12</sup>.

13. L'honnêteté commande cependant de constater que le législateur entérine plus qu'il n'instille une pratique. Comme on l'a vu, en effet, pas moins de quatre sociétés de logement ont déjà passé des conventions de ce type, au contentement de l'ensemble des parties concernées semble-t-il. L'action législative de la Région conserve toute son utilité cependant, à un double titre. Elle pose des balises pour les initiatives existantes et, dans le même temps, apporte une sécurité juridique propre à assurer au mécanisme l'extension qu'il mérite.



Nicolas Bernard est Docteur en Droit et diplômé en philosophie. Il est professeur de droit à l'Université Saint-Louis à Bruxelles et directeur de l'Institut des recherches interdisciplinaires consacrées à Bruxelles. Ses recherches focalisent essentiellement le droit au logement, la crise du logement et la lutte contre les logements insalubres. De 2009 à 2014, il fut expert consultant dans le cabinet de l'ancien secrétaire d'état au logement Doulkeridis.

[1] Sur ce type particulier de convention, voy. G. LONGREE, 'Le contrat d'occupation précaire: une convention trop méconnue', La dé-fédéralisation du bail d'habitation. Quel(s) levier(s) pour les Régions?, sous la direction de N. Bernard, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 327 et s., ainsi que I. SNICK et M. SNICK, Occupation précaire, Gand, Story publishers, 2010.

[2] Occupation du 124 rue du Progrès.

[3] Comme le Foyer forestois, leder zijn huis ou encore le Foyer etterbeekois. On lira le détail de ces expériences dans Chr. DOULKERIDIS, 'Le point de vue du ministre en charge du logement', Les expulsions de logement, sous la direction de N. Bernard, Bruxelles, La Charte, 2011, p. 209 et s.

[4] Occupation du 123 rue Royale.

[5] '[...] les logements doivent respecter les exigences suivantes [...]' (art. 4, §1er, ab initio, du Code bruxellois du logement).

[6] '[...] les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale peuvent visiter le logement entre 8 et 20 heures pour constater ou contrôler la conformité des lieux aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement [...]' (art. 7, §1er, al. 1er, du Code bruxellois du logement).

[7] 'Le service d'inspection régionale du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale a pour mission de contrôler le respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visés à l'article 4 [...]' (art. 6 du Code bruxellois du logement).

[8] 'Nul ne peut proposer à la location ou mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement [...], sous peine des sanctions prévues aux articles [...]' (art. 5, §1er, du Code bruxellois du logement).

[10] Art. 7, §3, al. 7, 1er tiret, et art. 8, al. 1er, du Code bruxellois du logement.

[11] Art. 10, §2, al. 1er, du Code bruxellois du logement.

[12] Art. 67, 8°, du Code bruxellois du logement.

## 4. LEEGGOED, poerkwasa?

Mais bon sang, pourquoi te lances-tu dans un tel projet d'occupation? Nous l'avons déjà souligné: accéder pour notre groupe cible à un logement à la fois décent et financièrement abordable relève du calvaire. Et pourtant. Les immeubles inoccupés se comptent par dizaines. Dans cette partie, nous retraçons encore une fois en bref le fond et le contexte de la crise du logement bruxellois. Les chiffres ont déjà été répétés à d'innombrables reprises, mais restent importants. Et aussi longtemps que les choses n'auront pas changé structurellement, nous continuerons de les répéter.

### 4.1. La crise du logement

Au niveau du marché belge du logement, la plupart des autorités ont toujours opté pour la promotion de la propriété immobilière individuelle, qui a toujours maintenu à un niveau bas les investissements directs de l'État dans le domaine du logement. Selon les chiffres d'une enquête socio-économique de 2001, 74% des habitants de la Région Flamande sont des propriétaires, alors que le logement social n'y représente que 5 à 6%<sup>10</sup>. La situation à Bruxelles est par contre totalement différente. Alors que là, la part du logement social n'est que d'environ 8%, les propriétaires ne représentent que 43,4% de la population. Cela signifie donc que plus de la moitié de la population doit avoir recours au marché de location privé<sup>11</sup>.

Lorsque nous supposons que le loyer ne peut pas dépasser 25% de l'ensemble du budget ménager, 60% seulement de la population bruxelloise peut accéder à 13% du marché privé de location dans la Région de Bruxelles-Capitale. Depuis 2010, on retrouve plus de gens sur la liste d'attente pour un logement social qu'il n'y a de logements sociaux habités, et moins que la moitié des demandes de logements sociaux sont satisfaites<sup>12</sup>. Pour les 41.000 familles inscrites sur la liste d'attente d'un logement social, l'attente dépasse facilement les 10 ans. Ceci contrairement aux 24.000 ménages d'Anvers par exemple, qui ne doivent attendre en moyenne que trois ans. À cause du doublement au cours de ces dix dernières années des prix dans l'immobilier, les loyers ont également fortement augmenté. Le loyer moyen à Bruxelles est passé de 346 euros en 1992 à 649 euros en 2012. La majorité des habitants de Bruxelles dépensent en loyer entre 41% et 65% de leurs revenus. Un locataire bruxellois sur deux vit en outre d'un revenu de remplacement qui n'est pas supérieur à celui des autres Régions bien que les loyers dans la Région de Bruxelles-Capitale soient nettement plus élevés. Cela crée donc un énorme gouffre entre les revenus et les loyers<sup>13</sup>. La part du budget ménager utilisée pour payer le loyer a fortement augmenté et a du même fait réduit considérablement, surtout dans le cas des ménages à revenus modestes, l'accès aux logements de location<sup>14</sup>.

Les gens qui doivent vivre d'un revenu de remplacement sont d'ailleurs encore confrontés à un problème supplémentaire: leurs droits ne sont pas individualisés. Lorsqu'ils cohabitent, ils reçoivent un statut de cohabitant, à cause duquel on leur enlève une partie des allocations de chômage ou du revenu de remplacement du CPAS. Or, ces revenus sont souvent déjà en soi inférieurs au seuil de la pauvreté. Pour les personnes qui se retrouvent dans pareille situation, la recherche d'un logement financièrement abordable est donc un véritable défi. La procédure des allocations d'aide au logement (ADIL) est très compliquée (il s'agit d'une allocation financière pour les sans-abris: une prime d'installation + une intervention dans le loyer ou pour les personnes changeant de logement parce que le leur présente des lacunes en matière de sécurité, d'hygiène et de salubrité: une prime de déménagement + une intervention plafonné dans le loyer si celui-ci est plus cher que le précédent). Les personnes concernées doivent d'abord trouver un logement qui réponde aux normes du code du logement avant d'introduire une de-



Foto collectif Krasnyi.

mande d'aide. L'ADIL dispose de quelques mois pour faire son enquête (visite du nouveau logement ensuite de l'ancien). Ces locataires doivent donc payer, probablement pendant plusieurs mois, la totalité du loyer, en attendant que leur dossier soit ou non approuvé (tout en sachant que l'accès à l'ancien logement n'est pas toujours possible).

La crise du logement ne s'exprime toutefois pas uniquement par des logements impayables, mais aussi par le manque de confort et d'espace des logements disponibles. Selon la dernière enquête socio-économique nationale, presque 10% des logements bruxellois ne disposaient en 2001 pas encore d'un confort de base avec une salle de bain, des toilettes ou le chauffage<sup>15</sup>. Ces dix dernières années, le confort des logements a toutefois augmenté: en 2011, 72% des logements à louer étaient ainsi équipés d'une installation de chauffage central. Malgré cela, 50% des locataires affirment ne pas être satisfait de l'état de leur logement, surtout au niveau de l'isolation thermique et sonore, qu'ils jugent inappropriée<sup>16</sup>. Le marché de location privé n'est pas le seul à être confronté à ces problèmes. C'est également le cas du parc de logements sociaux, dont beaucoup de constructions datent des années 1960-1970 ou avant, et qui rencontrent beaucoup de difficultés à cause de la nuisance sonore, d'une mauvaise isolation, de l'infiltration de l'eau, etc. Beaucoup de familles souffrent du surpeuplement dans leur logement<sup>17</sup>. Dans plus de 30% du parc locatif, les locataires ne disposent même pas d'une chambre à coucher privée par personne, un problème qui est en partie dû à un manque de moyens. Les locataires restent beaucoup plus longtemps dans un logement, même si celui-ci ne répond plus à leurs besoins. Alors qu'en 2004 nous restions pendant en moyenne 4,5 ans dans le même logement, cette moyenne est passée à 12 ans en 2012. On manque aussi tout simplement d'habitations pour des familles nombreuses. Sur le marché privé, ce phénomène est essentiellement dû au fait que les propriétaires ont tendance à diviser leur bâtiment en de nombreux petits appartements, qui rend l'espace nettement plus rentable<sup>18</sup>. Le parc de logements sociaux manque, lui aussi, de maisons plus grandes. Parmi les 35.883 logements habités des sociétés de logement social de la Région Bruxelles-Capitale, 1.408 seulement disposent de quatre chambres à coucher, alors que seuls 289 sont équipés de cinq chambres à coucher ou plus<sup>19</sup>.



Nous pouvons affirmer que l'accès à un logement tant décent que payable est devenu pour un nombre sans cesse croissant de gens problématique à Bruxelles. De plus, la tension entre l'offre et la demande de logements financièrement abordables pourrait devenir dans un avenir proche un phénomène encore plus structurel que ce n'est le cas à l'heure actuelle. Le Bureau Fédéral du Plan prédit en effet que le nombre d'habitants à Bruxelles augmentera de 170.000 personnes à la veille de 2020. Bien que les chiffres relatifs à la croissance démographique divergent selon les sources, mais convergent sur la certitude que la population augmentera et ces habitants seront nettement plus défavorisés. D'où le grand risque que les mesures éventuellement prises pour étendre l'offre de logements ne soient très rapidement insuffisantes<sup>20</sup>.

## 4.2. L'inoccupation dans la Région de Bruxelles-Capitale

Selon les estimations, la Région de Bruxelles-Capitale compte entre 15.000 et 30.000 logements inoccupés. 80% de ces logements sont aux mains du secteur privé. Et 62% de ceux-ci seraient la propriété de particuliers. Ces chiffres ne tiennent toutefois pas compte de l'inoccupation au-dessus des magasins, ni des 1.500 000 m<sup>2</sup> inoccupés dans les bureaux<sup>21</sup>.

Les causes de l'inoccupation sont diverses. Nicolas Bernard mentionne entre autres un manque de moyens de certains propriétaires, l'incompétence des propriétaires, la lenteur de l'appareil judiciaire et la spéculation immobilière<sup>22</sup>. Les propriétaires eux-mêmes, ou tout au moins ceux interrogés dans une enquête menée auprès des membres du Syndicat Général des Propriétaires, citent essentiellement des causes qui ont un rapport avec les locataires et les quartiers dans lesquels se trouve leur bien immobilier. Certains quartiers seraient moins attrayants et engendreraient plus souvent l'inoccupation<sup>23</sup>. Bernard attire ici également notre attention sur un cercle vicieux: "Conscients de la mauvaise réputation de certains quartiers, les propriétaires se montrent de plus en plus désintéressés par leur bien immobilier et ne comptent plus sur des bénéfices considérables via la vente ou la location de leur immeuble. Cela accentue l'état général de délabrement du quartier, souligne à son tour la grisaille de celui-ci, et ainsi de suite."<sup>24</sup>

Ce ne sont pas uniquement les logements appartenant au secteur privé qui sont confrontés à l'inoccupation. Parmi les 39.404 logements sociaux que la Région de Bruxelles-Capitale comptait en 2012, 3.397 - dont 1.791 en rénovation<sup>25</sup> - étaient inoccupés. Une grande partie du patrimoine est désuet et ne répond plus aux normes du Code bruxellois du Logement. Bon nombre de logements doivent donc être rénovés. C'est ce qui explique qu'ils ne sont plus loués ou qu'ils attendent une nouvelle occupation. Les SLRB (sociétés de logements sociaux de la région de Bruxelles) ne disposent pas toujours du budget nécessaire pour la rénovation<sup>26</sup>. En dehors de cela, Benard, Zimmer & Surkin indiquent que les procédures sont beaucoup trop lentes et trop compliquées: depuis 1999, on ne construit chaque année qu'un peu plus de 20 logements sociaux dans la Région de Bruxelles<sup>27</sup>.



## CONCLUSION

Ceci est la fin de la publication 'Leeggoed', mais pas celle de l'histoire de 'Leeggoed'. Dans les pages précédentes, nous avons tenté de vous emmener sur la voie parcourue par le projet, de vous dévoiler notre approche ainsi que les questions auxquelles nous n'avons nous-mêmes pas encore pu répondre de manière entièrement satisfaisante. Le chemin que nous avons encore à parcourir reste lui aussi hypothétique. L'avenir nous le révélera. Nous espérons de toute façon que l'avenir nous fera assister à la naissance d'autres projets semblables. Peu importe qu'ils soient encadrés par des organisations ou animés par un collectif enthousiaste de gens qui ont envie d'aborder les problèmes différemment et de s'engager pleinement dans l'aventure. En avoir l'envie est un premier critère, la volonté d'atteindre l'objectif en est un second. Les projets tels que 'Leeggoed' ne sont pas les plus faciles, mais sont possibles. Et nécessaires.

Nous serions également heureux de pouvoir remercier un certain nombre de gens pour leur contribution à cette publication et au récit de notre projet. Sikko, Anika, Nicolas et Véronique pour leurs textes à la fois inspirants et source de discussion. Le Collectif Krasnyi, une bande de photographes militants engagés, pour leurs magnifiques photos Noirs & Blancs que nous avons pu utiliser. Tineke et Thomas pour leur vision critique sur la première (ou deuxième ou troisième...) version de la publication.

Un grand merci également au cabinet de l'ancien secrétaire d'état au logement Doulkeridis et à la Fondation Roi Baudouin pour les subventions. Nos remerciements vont aussi à Fébul pour son soutien. Nous tenons aussi à remercier nos directions de nous avoir fait confiance pour transformer ce projet en ce qu'il est devenu.

Merci au Foyer d'Ixelles d'avoir fait preuve d'ouverture pour entamer des pourparlers et donner son accord pour l'occupation de (maintenant déjà) 7 appartements.

Et last but not least, merci au collectif lui-même, qui a donné au projet sa forme actuelle. Nous ne sommes qu'admiration pour sa persévérance, sa participation active et ses critiques, son combat ininterrompu pour une solution tant pour lui-même que pour les autres, son inspiration, sa confrontation, sa motivation, son envie, son enthousiasme et son labeur. Il nous a énormément appris.

Hanne, Maaika, Rim et Lien



# Annexes

## La procédure à suivre pour conclure un accord d'occupation temporaire auprès d'une société de logement social

Les projets d'occupation temporaire auprès de sociétés de logements sociaux doivent répondre à un certain nombre de conditions. Ces conditions furent enregistrées par un groupe de travail de la SLRB et des collaborateurs du précédent cabinet du Logement. Les parties doivent signer sans la moindre contrainte un contrat, les logements doivent répondre aux conditions de sécurité et de santé, l'occupation temporaire est d'une durée limitée, les logements ne peuvent pas faire partie d'un projet de rénovation et des associations assurent l'encadrement des habitants

Avant que des contrats puissent être signés et que des immeubles puissent être habités, il faut toutefois encore parcourir un long chemin. Voici les différentes étapes qui vous attendent :

1. Faire suivre la demande d'occupation à la direction de la société de logements sociaux
2. Le Comité Directeur examine la demande et prend une décision
3. En cas de décision positive : la décision et la demande sont soumises au Conseil d'Administration
4. En cas d'accord de celui-ci, la société des logements sociaux envoie une demande d'approbation à la SLRB
5. La société de logements et la SLRB effectuent une inspection technique des bâtiments inoccupés qui conviennent
6. La SLRB présente la demande au Conseil d'Administration
7. En cas de réponse positive, la convention peut être signée avec la société de logements
8. Après la signature de la convention, on peut procéder à la réalisation des travaux de rénovation nécessaires. La société de logements peut demander un état des lieux, des photos et une fiche technique.
9. Lorsque les travaux de rénovation sont terminés, vous devez envoyer une demande officielle d'occupation des appartements. Cette démarche est suivie d'un nouveau contrôle technique effectué par la Société de Logements Sociaux. Celle-ci transmet un dossier à la SLRB avec entre autres des certificats de conformité, etc.
10. Lorsque la SLRB émet un avis positif, les appartements peuvent être occupés.

## Fiche du projet

### Problématique

Les loyers des logements à Bruxelles ont fort augmenté ces 15 dernières années. De plus en plus de ménages n'arrivent plus à accéder à un logement décent.

De plus, la population belge en général, et bruxelloise en particulier, a augmenté. Or, l'offre de logement n'a pas suivi. La demande est plus importante que l'offre, par conséquent, les loyers sont plus en plus chers. Nous pouvons parler d'une crise de logement à Bruxelles.

### Public cible et partenaires

Le projet vise toute personne se trouvant sur le territoire belge (avec ou sans papier) incapable d'accéder à un logement décent par ses propres moyens. Le projet vise la mixité socioculturelle. Le groupe se constitue de personnes issues d'une classe moyenne appauvrie suite à la crise de logement, de personnes qui vivent dans la grande précarité, sans abri, sans papier, familles monoparentales, familles...

Leeggoed est un projet partenarial qui regroupe: les bénéficiaires, asbl Bij-ons, JES, Pigment, SLO, Le Foyer Ixellois. Le travail se fait notamment dans un réseau plus large (FEBUL, 123 Logement, RBDH ...) et des collaborations se créent en fonction des projets.

### Objectifs (résultats souhaités)

Ici, nous allons présenter les résultats souhaités sur 3 niveaux: à court terme (le résultat immédiat sur l'individu), à moyen terme (l'effet sur l'individu, l'individu dans le groupe) et à long terme (l'impact sur la communauté au sens large)

- Extrait (résultat immédiat): L'accès à un logement décent
- Effet (résultat à moyen terme): L'amélioration de la situation socioéconomique des bénéficiaires. La création de liens au sein du groupe et de processus de solidarité. L'autonomie des bénéficiaires (au niveau individuel et au niveau collectif)
- Impact (résultat à long terme): Rendre les citoyens acteurs dans la prise en charge des problèmes liés au logement en particulier, et des problèmes sociétaux en général.

### Logique d'intervention

Ici nous allons présenter un tableau qui illustre les moyens mis en place pour atteindre chacun des objectifs:

Résultats souhaités	Moyens d'action
Accès à un logement décent	Rénovation de bâtiments vides
Amélioration de la situation socioéconomique	La réalisation d'un logement à très bas prix. Accompagnement individuel (régularisation administrative, médiation de dette, récupération de droits sociaux, études et formations ...)
Création de liens et des processus de solidarité	Faire prendre conscience au groupe la nature structurelle de leur problème et la solution collective qui en découle. La création d'un projet commun: s'inscrire en tant que groupe dans des projets de cohésion sociale, et de travail associatif. Favoriser l'échange de services et de savoirs.
L'autonomie de l'individu et du groupe	La délégation progressive des tâches à un plus grand nombre de bénéficiaires (une cogestion vers une autogestion). La mise en place de formations pour la gestion de la vie collective, la gestion de projet, la citoyenneté ...
Rendre les citoyens acteurs dans la prise en charge des problèmes liés au logement et des problèmes sociétaux	L'implication active des usagers dans le processus décisionnel à chaque phase du projet. Le travail de collaboration (et non une consommation de services) avec les travailleurs sociaux, le monde associatif, les institutions économiques, politiques et économiques ... afin de produire ensemble des réponses collectives.

## Méthodologie

Pour la réalisation de ce projet, le travail s'est fait (et continue à se faire) sur 3 niveaux:

- Niveau individuel: un accompagnement social des occupants de logements précaires est indispensable pour plusieurs raisons: d'une part parce que beaucoup sont réellement dans des situations sociales difficiles et complexe, d'autre part parce que cette solution d'hébergement est temporaire et qu'il faut les accompagner à trouver un logement stable et durable.
- Niveau du groupe: une méthodologie de groupe est développée afin, d'une part, permettre le vivre ensemble (la gestion de la vie communautaire: conflits, communication non violente ...). Et d'autre part, permettre l'ouverture du groupe vers l'extérieur (intégration dans le quartier, cohésion sociale ...).
- Niveau communautaire: La problématique de logement est un problème qui trouve ses racines dans l'organisation sociale de notre société. Il s'agit donc d'un problème structurel. La réponse ne peut être que collective. En collaboration avec le public, les travailleurs sociaux et des partenaires de tous ordre (institutionnels, politiques ...) on essaie de trouver une solution afin d'obtenir une reconnaissance des occupations précaires comme une des réponses à une crise sociétale. C'est un travail de militantisme, de lobbying, de communication, de réseau...

Par ailleurs, nous adoptons une ligne de conduite qui se veut **participative** dans les 3 méthodologies. Les « candidats /occupants» sont impliqués activement dans toutes les étapes du projet:

de la conception jusqu'à l'évaluation.

### **Description du projet (actuellement)**

Leeggoed est un projet d'occupation de bâtiments vides appartenant à la SISP "foyer ixellois". C'est une occupation à titre précaire, une convention d'un an renouvelable, lie l'association SLO (qui représente les habitants) avec le foyer.

Le foyer a mis à disposition du projet "leeggoed" des appartements vides, insalubres que les bénéficiaires, en collaboration avec d'autres acteurs, ont remis en état d'habitat.

1. Nombre de bénéficiaires: 10 adultes et 5 enfants.
2. Nombre d'appartements: 6 appartements
3. Répartition et organisation: chaque appartement est composé de deux à trois chambres. Chaque habitant dispose d'un espace privé (chambre) individuel et partage (dans certains cas) les communs (cuisine, sdb, toilette). La répartition des appartements et le choix des "collocataires" se fait selon les affinités et les besoins. Pour le moment deux appartements sont occupés par deux familles, trois sont occupés (en collocation) par des personnes seules (ou en couple) et un appartement est utilisé comme espace commun (pour des activités diverses).

### **Moyens d'action:**

- Moyens humains: Le projet fonctionne d'une manière permanente avec les habitants (12 personnes), 4 travailleurs sociaux (plus au moins 1,5 FTE) et ponctuellement en fonction des besoins des intervenants extérieurs (Solidarcité, le chef de chantier...)
- Moyens financiers: les coûts de ce projet sont de nature très diverse. Nous tenterons ci-dessous de présenter une vue d'ensemble claire des revenus et des dépenses du début de ce projet jusqu'en août 2015. Nous n'avons aucune idée sur les coûts d'électricité vu que ceux-ci, ainsi que les coûts de gestion de l'appartement commun et ceux de la connexion internet, sont payés et gérés de façon autonome par le collectif. Les revenus pour ces paiements sont rassemblés par les habitants individuels et par le collectif.

### **Les revenus**

- 4200 € de la Région Bruxelles Capitale - cabinet du Logement
- 13000 € de la Fondation du Roi Baudouin
- 2000 € de l'asbl Pigment
- 7500 € des habitants dont
- +/- 5000 € de fonds de fonctionnement du Développement Communautaire

Fonds d'épargne individuel: chaque habitant épargne 20€ par mois jusqu'à la somme de 300€. Un participant commence à épargner dès qu'il fait part du collectif, ceci se passe souvent avant qu'il n'ait accès à l'habitation. Les habitants peuvent choisir si ils continuent à épargner après obtention des 300€ exigés.

75% des habitants paye sa contribution à temps. Les retards des autres habitants sont souvent

rattrapés en une fois au moment que l'habitant à mis de l'ordre dans ses affaires administratives.

Les coûts de rénovation sont réduits grâce au fait que les habitants partent eux-mêmes à la recherche de matériaux de récupération. Les habitants recherchent de façon créative de la peinture, du vinyle, des portes, des meubles de cuisine ou de salle de bain, des ordinateurs, etc. Nous avons pu à deux reprises récupérer du matériel dans d'autres habitations inoccupées du Foyer d'Ixelles.

### Les dépenses

- +/-7900 € coûts de rénovation
- 4586,67 € pour dépense d'électricité du squat dans la rue de l'ordre
- 6876 € soutien équivalent plein temps au projet
- 2700 € des habitants vers le fonds des travaux
- 4800 € des habitants pour les frais de loyer du Foyer d'Ixelles

### L'avenir

En ce moment il reste dans le fonds de rénovation 2500 €. A partir du 1<sup>er</sup> octobre 2015 ce fonds sera complété mensuellement de 240 € par les habitants. En fonction des coûts la contribution de la part des habitants sera augmentée ou ils seront soutenus dans une action collective de collecte - ou de génération - de nouveaux revenus.

Vu que les bâtiments ne furent pendant longtemps pas entretenus nous craignons une augmentation des coûts pour rendre les habitations habitables à nouveau. C'est pourquoi le fonds continue à être approvisionné et nous chercherons avec les habitants une solution plus durable.

## Infos extras et annotations

### Infos extras

- Plus d'infos sur l'asbl Samenlevingsopbouw? [www.samenlevingsopbouw.be](http://www.samenlevingsopbouw.be)
- Plus d'infos sur l'asbl JES? [www.jes.be](http://www.jes.be)
- Plus d'infos sur l'asbl Pigment? [www.pigmentvzw.be](http://www.pigmentvzw.be)
- Plus d'infos sur l'asbl Chez Nous? <http://users.skynet.be/cheznous.bijons/>
- Plus d'infos sur le Foyer Ixellois? [www.foyerixellois.be](http://www.foyerixellois.be)
- Plus d'infos sur la recherche DieGem et le dossier complet sur Leeggoed? <http://www.solidariteitdiversiteit.be/>
- Plus d'infos et travail du collective Krasnyi? [www.krasnyicollective.com](http://www.krasnyicollective.com)

## Annotations

- <sup>1</sup> Dawance, Thomas. 2011. "Des squats communautaires au renouveau des politiques publiques du logement à Bruxelles" (Article présenté lors de la conférence 'L'activisme urbain aujourd'hui, Lille, France, 15 juin 2011' Non publié)
- <sup>2</sup> Vr. En Antw. Br. Parl. - Com. Huisvesting, 2009-10, 15 december 2009, 22
- <sup>3</sup> Vr. en Antw. Br. Parl. - Com. Huisvesting, 2009-10, 15 juni 2010, 96
- <sup>4</sup> Vr. En Antw. Br. Parl. - Com. Huisvesting, 2009-10, 15 december 2009, 22
- <sup>5</sup> Camelot Europe Vastgoedbescherming. "Leegstandbeheer." <http://be-nl.cameloteurope.com/301/1/leegstandbeheer/leegstandbeheer.html>
- <sup>6</sup> Brusselse Bond voor het Recht op Wonen, "Tijdelijke bezetting van leegstaande gebouwen. Een noodoplossing en model voor de toekomst." Artikel 23, april 2013. [http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/article\\_23\\_51\\_nl\\_web.pdf](http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/article_23_51_nl_web.pdf)
- <sup>7</sup> Dawance, Thomas. 2011. "Des squats communautaires au renouveau des politiques publiques du logement à Bruxelles" (Article présenté lors de la conférence 'L'activisme urbain aujourd'hui, Lille, France, 15 juin 2011' Non publié)
- <sup>8</sup> Brusselse Bond voor het Recht op Wonen, "Tijdelijke bezetting van leegstaande gebouwen. Een noodoplossing en model voor de toekomst." Artikel 23, april 2013. [http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/article\\_23\\_51\\_nl\\_web.pdf](http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/article_23_51_nl_web.pdf)
- <sup>9</sup> Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement (2014) Les conventions d'occupation temporaire : Une piste à développer. Brussel, FéBUL asbl, 105 p.
- <sup>10</sup> De Decker, Pascal. 2004. "Dismantling or pragmatic adaptation? On the restyling of welfare and housing policies in Belgium," *European Journal of Housing Policy* 4: 261 – 281, doi 10.1080/1461671042000307297
- <sup>11</sup> Verbist, Gerlinde & Lefebure, Stijn. 2007. "Country Report Belgium on Imputed Rent" (AIM-AP Working paper, Institute for Social & Economic Research Essex). <http://www.covive.be/index.php?pg=31&idrec=6&act=2>
- <sup>12</sup> Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad (2013) Welzijnsbarometer 2013. Brussel, Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie, 88 p. <http://www.observatbru.be/documents/graphics/rapport-pauvrete/welzijnsbarometer-2013.pdf>
- <sup>13</sup> Bernard, Nicolas, Zimmer, Pol & Surkin, Johan. 2009. "Staten-Generaal van Brussel. Huisvesting, grondbeleid en openbare ruimte," *Brussels Studies synthesesnota* 6: 1-13. [http://www.brusselsstudies.be/medias/publications/NL\\_75\\_SGB6.pdf](http://www.brusselsstudies.be/medias/publications/NL_75_SGB6.pdf)
- <sup>14</sup> Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad (2013) Welzijnsbarometer 2013. Brussel, Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie, 88 p. <http://www.observatbru.be/documents/graphics/rapport-pauvrete/welzijnsbarometer-2013.pdf>
- <sup>15</sup> Agentschap voor territoriale ontwikkeling & Directie Studies en Planning (2013), Ontwerp van Gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling. <http://www.gpdo.be/pdf/GPDO.pdf>, 379 p.
- <sup>16</sup> Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad (2013) Welzijnsbarometer 2013. Brussel, Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie, 88 p. <http://www.observatbru.be/documents/graphics/rapport-pauvrete/welzijnsbarometer-2013.pdf>
- <sup>17</sup> Agentschap voor territoriale ontwikkeling & Directie Studies en Planning (2013), Ontwerp van Gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling. <http://www.gpdo.be/pdf/GPDO.pdf>, 379 p.
- <sup>18</sup> Bernard, Nicolas. 2007. Situation du logement à Bruxelles : vers une ville duale ? Fédération Inter-environnement Wallonie, 18 p. [http://www.iewonline.be/IMG/pdf/Texte\\_Nicolas\\_Bernard.pdf](http://www.iewonline.be/IMG/pdf/Texte_Nicolas_Bernard.pdf)
- <sup>19</sup> Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (2013) Statistieken betreffende de openbare vastgoedmaatschappijen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 31/12/2012. BGHM, 31 p. <http://www.slrbr.irisnet.be/documentatie/statistiques>

- <sup>20</sup> Bernard, Nicolas, Zimmer, Pol & Surkin, Johan. 2009. "Staten-Generaal van Brussel. Huisvesting, grondbeleid en openbare ruimte," *Brussels Studies synthesesnota 6*: 1-13. [http://www.brusselsstudies.be/medias/publications/NL\\_75\\_SGB6.pdf](http://www.brusselsstudies.be/medias/publications/NL_75_SGB6.pdf)
- <sup>21</sup> Bernard, Nicolas, Zimmer, Pol & Surkin, Johan. 2009. "Staten-Generaal van Brussel. Huisvesting, grondbeleid en openbare ruimte," *Brussels Studies synthesesnota 6*: 1-13. [http://www.brusselsstudies.be/medias/publications/NL\\_75\\_SGB6.pdf](http://www.brusselsstudies.be/medias/publications/NL_75_SGB6.pdf) Ces données chiffrées sont déjà citées depuis des années pour indiquer la situation de l'inoccupation à Bruxelles. Jusqu'à récemment, nous ne disposions en effet pas de données systématiques concernant cette inoccupation. Une des modifications récentes dans le Code bruxellois du Logement oblige toutefois les communes à tenir à jour un inventaire des immeubles inoccupés. Les Compagnies des Eaux et de l'Électricité sont en plus obligées de communiquer à la nouvelle cellule Régionale de l'Inoccupation une liste des habitations dont la consommation d'eau et d'énergie est inférieure à la moyenne.
- <sup>22</sup> Bernard, Nicolas. 2007. *Situation du logement à Bruxelles: vers une ville duale ? Fédération Inter-environnement Wallonie*, 18 p. [http://www.iewonline.be/IMG/pdf/Texte\\_Nicolas\\_Bernard.pdf](http://www.iewonline.be/IMG/pdf/Texte_Nicolas_Bernard.pdf)
- <sup>23</sup> Tregarot, Julien & Serroen, Frederik. 2013. "Bewoonbaar verklaard. Het potentieel van collectief wonen in de talrijke leegstaande en onderbenutte infrastructures in en rond Brussel". Masterpoef, Erasmushogeschool Brussel
- <sup>24</sup> Bernard, Nicolas. 2007. *Situation du logement à Bruxelles: vers une ville duale ? Fédération Inter-environnement Wallonie*, 18 p. [http://www.iewonline.be/IMG/pdf/Texte\\_Nicolas\\_Bernard.pdf](http://www.iewonline.be/IMG/pdf/Texte_Nicolas_Bernard.pdf)
- <sup>25</sup> Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (2013) *Statistieken betreffende de openbare vastgoedmaatschappijen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 31/12/2012*. BGHM, 31 p. <http://www.slrbr.irisnet.be/documentatie/statistiques>
- <sup>26</sup> Tregarot, Julien & Serroen, Frederik. 2013. "Bewoonbaar verklaard. Het potentieel van collectief wonen in de talrijke leegstaande en onderbenutte infrastructures in en rond Brussel". Masterpoef, Erasmushogeschool Brussel
- <sup>27</sup> Bernard, Nicolas, Zimmer, Pol & Surkin, Johan. 2009. "Staten-Generaal van Brussel. Huisvesting, grondbeleid en openbare ruimte," *Brussels Studies synthesesnota 6*: 1-13. [http://www.brusselsstudies.be/medias/publications/NL\\_75\\_SGB6.pdf](http://www.brusselsstudies.be/medias/publications/NL_75_SGB6.pdf)



Een publicatie van



Verantwoordelijke uitgever: Patrick Manghelinckx - Kolenmarkt 66 te 1000 Brussel