

Convention d'occupation précaire et temporaire à Bruxelles

Une solution à la crise du logement ?

Une analyse de Julie Fanovard



: indique un lien consultable dans l'Internet

Introduction

"Il semblerait qu'il n'y ait pas assez de logements accessibles à Bruxelles ; pourtant en face de chez moi, il y a un immeuble vide depuis des mois."

Bagdad, Bruxelles, avril 2017

"Je recherche un logement décent où je peux me loger avec mes trois enfants depuis quelques années déjà sans succès ; ne serait-il pas possible de transformer des bureaux vides en logement ?"

Salamata, Bruxelles, mars 2017

C'est à partir de ces remarques faites pendant un atelier d'éducation permanente qu'une réflexion sur la vacance immobilière et les solutions pour y faire face s'est mise en place avec un groupe de Bruxelles. Parmi les pistes de solution, la convention d'occupation précaire a retenu notre attention. Cette analyse fait suite à cette réflexion.

On ne le dira pas assez, la crise du logement est bien présente en Belgique, par conséquent à Bruxelles, et elle ne va pas en s'améliorant. Le manque de logements décents, le prix des loyers croissant et une qualité moindre du logement poussent de plus en plus de personnes à chercher des formes alternatives pour mieux se loger. Ces personnes sont les sans-abris, les ménages en difficulté financière et/ou vivant dans des logements insalubres et inadaptés à leur situation familiale, mais également des personnes isolées... Paradoxalement, la Région de Bruxelles-Capitale compte une part non négligeable de logements et bureaux non-occupés. Ces divers constats plaident en faveur d'une lutte active contre l'inoccupation.¹

Parmi les formes alternatives utilisées par les citoyens eux-mêmes, on peut parler de l'occupation d'immeubles laissés vides. Ces occupations existent sous de nombreuses formes telles que des squats individuels clandestins, des squats collectifs autogérés, des squats de projets... Certaines d'entre elles sont encadrées par des « conventions d'occupations précaires ».² C'est donc dans ce contexte de crise de logement qu'est apparue cette mesure.

¹ A. BAUWELINCKX, « Lutter contre l'inoccupation », *Art 23 #51 – L'occupation temporaire de bâtiments vides*, janvier-février- mars 2013, p. 6-8, [en ligne :] http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/article_23_51_fr_web.pdf, consulté le 30 octobre 2017.

² A. BAUWELINCKX, *op. cit.*

Cette analyse abordera d'abord le contexte dans lequel est apparu ce dispositif. Celui-ci sera ensuite décrit de manière plus approfondie avant d'expliquer comment mettre concrètement en place un projet d'occupation précaire. Enfin, une analyse critique du processus sera réalisée pour permettre au lecteur d'appréhender différemment la thématique abordée.

I. Contexte

Avant de s'attarder plus longuement sur la question de la « convention d'occupation précaire » en tant que telle, un temps d'arrêt sur le sujet de la vacance immobilière à Bruxelles et sur les mesures prises pour y faire face s'avère nécessaire.

1. La vacance immobilière à Bruxelles

Comme le soulignent Nicolas Bernard, Pol Zimmer et Johan Surkin, « on dénombre dans la Région entre 15 000 et 30 000 logements vides. Parmi ceux-ci, 80% appartiennent au secteur privé, dont 62% à des particuliers. Le tout, sans prendre en considération les très nombreux étages vacants au-dessus des commerces [...] ni les 150 000 m² de bureaux vides, potentiellement reconvertis en logements. »³

Plusieurs causes sont à l'origine de ces inoccupations dans le secteur privé. Le bien en question est dégradé, insalubre, ou encore mis en vente. Le propriétaire peut également être à l'origine de l'inoccupation du bien, et ce pour différentes raisons : parce qu'il a des problèmes de santé ou est âgé et se trouve en incapacité physique et/ou psychologique de s'occuper de son bien, parce qu'il ne dispose pas des moyens financiers pour réaliser des travaux, ou encore parce qu'il est confronté à un conflit au niveau de la copropriété... La vacance immobilière peut aussi résulter du locataire (qui ne paierait pas son loyer, par

³ N. BERNARD, P. ZIMMER, J. SURKIN, « Le logement, la maîtrise foncière et l'espace public », *Brussels Studies*, « Note de synthèse, EGB », n°6, 19 février 2009, p. 3, [en ligne :] <https://brussels.revues.org/924>.

exemple) ou du caractère peu attractif du lieu où le bien est situé. Certains quartiers sont en effet moins attrayants que d'autres. Selon Nicolas Bernard, les propriétaires se désintéresseraient alors plus facilement de leur bien, les poussant à le laisser en l'état, la vente ou la location ne rapportant pas assez de bénéfices à leurs yeux.⁴ L'inoccupation d'un bien peut donc avoir une ou plusieurs causes légitimes (comme celles citées précédemment), mais il arrive également que certains biens demeurent inoccupés sans raison valable.

Les logements sociaux sont également confrontés à l'inoccupation. En 2012, sur 39 404 logements sociaux, un peu moins d'un dixième de ces logements étaient inoccupés, ceux-ci ne répondant plus aux normes du Code bruxellois du Logement. La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ne possède pas toujours le budget nécessaire pour la rénovation de ces logements, de plus les procédures sont très longues.

2. Les mesures prises face à la vacance immobilière

Plusieurs dispositifs ont vu le jour pour lutter contre l'inoccupation. Cette lutte a un objectif partagé : (1) par l'intérêt général, (2) par le propriétaire, (3) par le locataire.

Parmi les dispositifs, on peut notamment citer le droit de réquisition prévu par la « Loi Onkelinx » de 1993. Elle permet au bourgmestre de réquisitionner des logements vides depuis plus de six mois pour les mettre à disposition de personnes sans abri. Cette mesure, difficile à mettre en place, n'a cependant été appliquée qu'une seule fois depuis lors.⁵ L'inefficacité de ce dispositif a dès lors incité les régions à développer d'autres instruments tels que la « réquisition douce », laquelle prévoit de négocier en première instance avec le propriétaire. « À Bruxelles, il s'agit du droit de gestion publique, prévu dans le Code du

⁴ N. BERNARD, cité par *Leeggoed, du vide au vidange, un projet d'habitat solidaire dans des bâtiments vides*, Bruxelles : Stadslabo JES/Pigment/Samenlevingsopbouw Brussel, 2016, p. 34, [en ligne :] https://samenlevingsopbouwbrussel.be/wp-content/uploads/2016/04/SOBpublLeeggoedVidanges_FR_scherm.pdf, consulté le 25 septembre 2017.

⁵ A. BAUWELINCKX, *op. cit.*

Logement adopté en 2003. »⁶ Une autre mesure, plus utilisée jusqu'à présent, est l'imposition d'une taxe communale sur les biens vides. Chaque commune peut créer sa propre définition de l'inoccupation ainsi que le taux de taxation appliqué. Il en résulte des règlements fort différents d'une commune à l'autre. Notons en outre qu'à l'heure actuelle, l'efficacité de ces deux dernières mesures reste à démontrer.

En 2009, la région bruxelloise a créé par ordonnance un service régional chargé de rechercher les bâtiments vides et de les frapper d'une amende. Ce dispositif donne par ailleurs aux administrations publiques et aux associations agréées de défense du logement la possibilité d'introduire une action en cessation devant le Président du tribunal de première instance. Cette démarche permet d'ordonner aux propriétaires de mettre tout en œuvre pour faire cesser l'inoccupation du bâtiment.⁷ On le voit, des outils réglementaires existent, ils sont même nombreux et variés. Force est cependant de constater que leurs effets restent limités sur le terrain. Depuis près de vingt ans en effet, le nombre de logements vides est resté stable en Région bruxelloise.⁸

⁶ *Ibid.*, p. 51.

⁷ *Ibid.*

⁸ Ne faisant pas l'objet de cette analyse, les dispositifs pour faire face à la problématique de l'inoccupation des bâtiments vides ont été rapidement énoncés. Pour une lecture plus poussée nous invitons le lecteur à se rendre sur le site internet du portail du logement de la Région bruxelloise (<http://logement.brussels>) ou encore de lire le numéro 51 d'Art 23 – L'occupation temporaire de bâtiments vides.

II. Descriptif du dispositif de convention d'occupation précaire

C'est à la suite d'une situation de squat qu'est apparue la mesure de convention d'occupation précaire. Historiquement, elle est une construction de la jurisprudence dont le but est d'aménager une solution dans ces situations particulières. Comme le rappellent les collectifs, « l'occupation d'immeubles abandonnés peut [cependant] adopter toutes sortes de formes : squats individuels ou collectifs pour l'habitat, espaces artistiques »⁹. La convention d'occupation apparaît dans un contexte de revendication de citoyens rassemblés en collectif pour faire face à l'inoccupation de bâtiments vides. Dans un contexte de manque de logements décents, ces collectifs occupent ces bâtiments dans le but de montrer qu'une alternative viable est possible.

1. Qu'est-ce que c'est ?

Une convention peut être signée avant l'occupation d'un bien, mais aussi quand ce bien est déjà occupé/squatté. C'est à partir de ce moment qu'une négociation se met en place avec le propriétaire par l'association/collectif pour mettre en place une convention et en définir les modalités. En opposition à la pratique d'immeubles occupés sans l'autorisation du propriétaire (et donc squattés), la Région bruxelloise promeut une convention conclue avec le propriétaire du bâtiment vide.

La convention n'est donc pas un coup de force de la part des squatteurs, mais bien un contrat signé également par le propriétaire et qui se doit donc d'être respecté par les deux parties. On parle d'occupation et non de location. La différence réside dans le caractère reconnu ou non par les différentes législations sur le bail. La location est soumise aux différentes législations liées au contrat de bail alors que la convention d'occupation précaire n'est régie par aucune loi existante.¹⁰ On mentionne les signataires d'une convention d'occupation précaire, les occupants et non les locataires, la distinction étant bien établie.

⁹ Leeggoed, *du vide au vidange*, op. cit., p. 5.

¹⁰ N. BERNARD, « La convention d'occupation précaire : pourquoi, comment ? », in *Leeggoed, du vide au vidange*, op. cit., p. 28.

Le terme « précaire » peut porter à confusion. Il n'est pas utilisé pour signifier « sans titre, sans droit », ni même « gratuit », mais pour expliquer qu'il peut être mis fin à la convention à tout moment, sans justification, avec un préavis réduit par rapport à celui de la législation du contrat de bail. Selon Nicolas Bernard, il serait « plus correct juridiquement de [la] rebaptiser “ contrat d'utilisation temporaire ”, à la durée hautement incertaine »¹¹.

Un des principaux avantages de la convention d'occupation précaire est que « les cocontractants peuvent [la] modeler [...] 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 »¹². Les modalités sont donc négociées entre les parties afin de permettre une protection de chacun. Elles peuvent concerner la durée de l'occupation, celle du préavis ou encore une clarification des droits et devoirs des occupants et du propriétaire.¹³ La convention a donc une souplesse que le contrat de bail n'a pas.

2. Du point de vue juridique

La convention d'occupation précaire évolue dans un contexte juridique flou. « Aucune réglementation relative à l'occupation précaire n'a été élaborée dans le Code civil ni dans des lois particulières, la matière a dû être développée par la doctrine et la jurisprudence. »¹⁴ Cependant, la figure juridique de ce contrat d'occupation précaire est régie par le droit général des obligations. Sur la base de l'article 1108 du Code civil, quatre conditions doivent être respectées : (1) un consentement valable, (2) une capacité de contracter, (3) un objet certain et (4) une cause licite.¹⁵

¹¹ N. BERNARD, *op. cit.*, p. 29.

¹² *Ibid.*, p. 28.

¹³ *Les conventions d'occupation temporaire*, Saint-Josse : Fabrik, s. d., [en ligne] http://www.fabrikfabrik.be/sites/default/files/doc/2014_03%20Intro_vacance_occupations_temporaires.pdf, consulté le 19 octobre 2017.

¹⁴ S. DAUPHIN, *Le contrat d'occupation précaire. Une figure juridique qui s'inscrit dans l'air du temps*, Mémoire réalisé durant l'année académique 2015-2016, Louvain-la-Neuve : Université catholique de Louvain, p. 6.

¹⁵ *Ibid.*, p. 9.

Cette convention est un instrument juridique utilisé par un nombre d'acteurs publics comme privés en Région bruxelloise. Comme expliqué précédemment, depuis 2009, l'inoccupation est reconnue comme une infraction au Code bruxellois du Logement. Un signal fort a été envoyé aux propriétaires privés comme publics par la réforme de ce même code entré en vigueur en 2013. C'est donc une impulsion des pouvoirs publics pour encourager le recours à ce type de contrats.

Depuis la mise en vigueur de cette ordonnance, les Sociétés immobilières de Service public (SISP) peuvent conclure ce type de « contrats » pour leurs biens laissés vacants dans l'attente de travaux. Trois conditions sont cependant nécessaires à la possibilité de conclure une convention :

- l'accord de la SLRB ;
- le contrat ne peut être conclu qu'en cas de rénovation programmée du bâtiment ;
- un intervenant extérieur à la SISP doit assurer un accompagnement social du projet auprès des occupants.¹⁶

Rappelons que l'ordonnance de 2009 donne la possibilité aux administrations publiques et aux associations/institutions de défense de droit au logement agréées d'introduire des actions en cessation devant le tribunal de première instance afin d'obliger les propriétaires déficients à tout mettre en œuvre pour faire cesser l'inoccupation.¹⁷

¹⁶ N. BERNARD, *op. cit.*

¹⁷ A. BAUWELINCKX, *op. cit.*

III. Concrètement, comment ça se passe ?

1. Une triangulation entre plusieurs acteurs

On a parlé des occupants et des propriétaires comme acteurs de ce dispositif. D'autres acteurs sont également impliqués. Ce sont les collectifs et associations qui s'engagent au nom du droit au logement, comme la Fédération bruxelloise de l'Union pour le Logement (FÉBUL), Woningen 123 Logements, Communa, les Unions des Locataires...

La FÉBUL

La FÉBUL est la Fédération bruxelloise de l'Union pour le Logement. Elle revendique un droit au logement décent pour tous et conforme à la dignité humaine. Elle regroupe différentes organisations et associations mobilisées sur les questions de logement telles que l'occupation temporaire. Une de ses missions est la recherche de nouvelles pistes de logement. Depuis 2007, elle s'implique dans l'accompagnement d'un projet d'occupation du 123 rue Royale mené par un groupe d'anciens squatteurs et sans-abris.¹⁸

Depuis quelques années, la FÉBUL se profile davantage comme accompagnatrice de projets et travaille avec différents collectifs et associations. Elle n'est plus occupante (et donc signataire) comme au début de son implication pour ce type de projets. Dans cette perspective, elle est en contact avec l'ensemble des acteurs du logement, lesquels la contactent lorsqu'un logement vide a été trouvé et/ou qu'un projet de convention d'occupation est en phase de se mettre en place.

Ces associations assurent l'accompagnement de ces projets qui s'adaptent en fonction de chacun d'eux (autogestion, vie communautaire...). L'accompagnement peut se traduire par le suivi des négociations avec le propriétaire, l'orga-

¹⁸ V. GÉRARD, « Les conventions d'occupations, une piste dans la lutte contre les logements vides habitables », in *Leeggoed, du vide au vidange, op. cit.*, p. 22.

nisation de la vie de tous les jours, la gestion des locaux, ou encore l'aide en lien direct avec les occupants (comme la gestion budgétaire, la constitution d'une garantie locative en prévision de la location future d'un logement...).

Lorsqu'on parle de convention d'occupation, on ne parle pas uniquement d'un contrat négocié et signé entre deux parties, mais surtout d'un projet d'occupation avec un encadrement et une dimension sociale approfondie.

2. Les moyens d'action pour la mise en place d'une convention

Plusieurs moyens d'action sont rencontrés par la FÉBUL pour la recherche de logements vides et la mise en place d'une convention d'occupation précaire. La première est liée aux SISP. Lorsqu'un collectif ou une association souhaite conclure une convention d'occupation pour un logement en attente de rénovation, elle peut faire ce qu'on appelle une demande spontanée d'occupation. La SISP est soumise à la SRLB qui doit donner son accord.¹⁹

Une deuxième façon de conclure un contrat d'occupation se fait simplement par le biais de collectifs qui repèrent un bâtiment vide et tentent d'obtenir les coordonnées du propriétaire via le cadastre pour le contacter et envisager la possibilité de conclure une convention.

Un troisième moyen est enfin lié à la visibilité de la FÉBUL et des différents projets d'occupation. Ce sont des régies foncières ou régies communales de bâtiment qui entament les démarches pour mettre en place une convention d'occupation.

Ces trois moyens d'action se traduisent par des demandes faites au propriétaire avant que le bâtiment soit occupé. La FÉBUL constate cependant que le modèle « d'entrée forcée » demeure encore souvent une étape préalable pour qu'une convention soit signée avec le propriétaire.²⁰

¹⁹ D. DELAUNOIS (Fébul), entretien avec l'auteure, Bruxelles, août 2017.

²⁰ V. GÉRARD, *op. cit.*

3. Profil des occupants

Le profil des occupants de cette formule alternative au logement est diversifié. Il y a ceux dont l'occupation a un but politique où leur objectif est de revendiquer quelque chose, de faire passer un message aux autorités publiques. Il y a aussi ceux qui recherchent une façon de vivre différente. D'autres enfin y recourent par nécessité (loyers trop élevés, listes d'attente trop longues dans le logement public, difficulté à trouver un logement décent...). C'est à cette dernière catégorie que nous allons nous intéresser.

4. Des obligations et des avantages pour ce dispositif

a. Obligations

Bien que les règles ne soient pas aussi strictes que pour la conclusion d'un contrat de bail, des obligations de la part du propriétaire et des occupants se doivent d'être respectées. En effet, si l'occupation temporaire n'est pas régie par une loi particulière, elle est tout de même soumise aux règles de droit commun et au respect de l'ordre public.

L'occupant est tout d'abord tenu d'occuper et d'utiliser le bien en père de famille, conformément aux obligations prévues dans la convention²¹ ainsi que de le restituer en l'état (cf. article 1137 du Code civil). Dans certains projets, les occupants peuvent être amenés à réaliser quelques petites réparations et rénovations pour permettre d'occuper le bien « en toute sécurité » en attendant la réalisation des travaux de rénovation qui permettront de répondre aux normes de sécurité et de salubrité du Code du Logement bruxellois.

Le propriétaire/concédant est lui tenu de garantir la jouissance paisible du bien au preneur. Contrairement au contrat de bail, le propriétaire peut mettre fin à la convention sans délai de préavis, sauf si un préavis a été expressément prévu dans le contrat d'occupation.²²

²¹ S. DAUPHIN, *op. cit.*

²² *Ibid.*, p. 35.

b. Avantages

Nous l'avons vu, les conventions peuvent être signées à la suite d'une situation de squat d'un bâtiment. Les associations/institutions qui font le lien entre les squatteurs et le propriétaire mentionnent donc les différents avantages qu'il peut y avoir dans le cadre de cette occupation pour permettre au propriétaire d'accepter de négocier un contrat d'occupation temporaire. Comme le souligne Damien Delaunois (FÉBUL), « il y a un manque de connaissance de cet outil juridique, il y a donc des craintes et c'est le rôle de la FÉBUL de rassurer les propriétaires »²³.

Plusieurs avantages méritent d'être avancés à cet égard.

- Économique : le propriétaire se voit dispenser de la taxe communale liée à l'inoccupation des logements vides, ainsi que de l'amende régionale.
- Sécurité : le bâtiment étant occupé, la convention permet de sécuriser le bâtiment et ainsi d'éviter toute forme de vandalisme ou de squat sauvage²⁴ pendant la durée parfois longue de vide locatif, et ce dans un cadre juridique établi.
- Entretien et valorisation du bâtiment : du fait d'être occupé, le bâtiment est chauffé et présente moins de risques de se dégrader. Il est également davantage valorisé puisqu'il échappe à l'image négative du chancre pour le quartier.

Du côté de l'occupant, pour qui cette formule alternative est une nécessité, ce type de projet lui permet de se poser un temps (parfois pour une longue durée) dans un lieu sécurisé, de lui laisser le temps de se retourner face à une situation personnelle difficile et de rétablir un équilibre financier (remboursement de dettes, constitution d'une garantie locative...) et social dans un projet de vie durable.

L'occupant s'engage également à payer régulièrement une indemnité au propriétaire, à une date convenue avec le concédant. Le montant de cette indemnité peut être fixé librement. Cependant, avec la pratique, on observe que ce montant est généralement 20 % inférieur à celui du marché.²⁵ Dans certains projets, le montant de l'indemnité est équivalent au montant de la participa-

²³ D. DELAUNOIS (Fébul), *op. cit.*

²⁴ V. GÉRARD, *op. cit.*

²⁵ S. DAUPHIN, *op. cit.*

tion aux frais de maintien du bâtiment occupé. Le « coût » est donc relativement bas, ce qui est un avantage non négligeable pour les occupants qui ont besoin de retrouver un équilibre économique.

5. Plus qu'une convention, un projet !

Au-delà de la convention d'occupation précaire, c'est d'un projet dont on parle et où chaque occupant est impliqué. Chaque projet est différent et dépend du groupe/collectif, mais également de l'organisation accompagnatrice.

Les projets menés par la FÉBUL le sont avec un public en situation sociale fragile pour lequel un encadrement et un projet social approfondis sont réfléchis. La participation y occupe une dimension centrale. Ces projets d'occupation sont donc vus comme un tremplin pour améliorer la situation personnelle de chacun, mais s'adressent également à un public averti et militant.²⁶

Au sein de ces projets, des obligations sont imposées aux occupants tels que le paiement des charges énergétiques, la participation aux réunions, à la vie communautaire... Ces projets participent donc à un processus d'ancrage indispensable à une insertion et à un épanouissement social à travers des systèmes d'autogestion, d'autonomisation, de collectivité ou encore d'organisation d'activités créatrices de liens qui permettent d'éviter tout risque de repli communautaire.

Ces projets sont une plus-value pour l'occupant, mais également pour la société elle-même. Au-delà de la vie collective qui se met en place au sein du bâtiment, certains projets s'ouvrent également sur le quartier : atelier vélo ouvert à tous les habitants du quartier, une épicerie, une école des devoirs...

Les conventions d'occupation précaire font figure de laboratoires d'expérimentation de nouvelles manières de penser la vie en ville. Elles expérimentent des espaces ouverts sur la ville, où la solidarité entre habitants est mise en avant. Comme le souligne Damien Delaunois, « il y a pas mal de projets d'occupation qui ne se limitent pas à simplement occuper un lieu. Il y a tout un aspect de démocratie interne qui est très important avec parfois l'ouverture

²⁶ V. GÉRARD, *op. cit.*

sur le quartier qui se met en place comme la création d'une école de devoirs par exemple. »²⁷ Une nouvelle dynamique apparaît ainsi dans les quartiers et favorise la cohésion et la mixité sociale.

IV. Un dispositif mitigé

1. Des craintes et réticences

a. Des propriétaires privés et publics

Plusieurs projets ont pu voir le jour avec l'occupation de bâtiments à destination de logements sociaux après rénovation. Cependant, certaines SISF et associations/organismes ainsi que certains responsables politiques sont réticents à l'idée de s'inscrire dans un tel projet. Les raisons sont légitimes puisque des craintes persistent face à l'apparition de tensions entre occupants et candidats au logement social. Des candidats potentiels pourraient s'estimer lésés. Certains craignent ainsi (à tort) qu'il ne soit pas tenu compte des listes d'attente et qu'un occupant se voie attribuer plus vite un appartement ou une maison qu'un ménage inscrit sur liste d'attente depuis (plus) longtemps. Il faut néanmoins rappeler que les logements sociaux occupés ne peuvent être loués (puisque ne répondant pas aux normes du Code bruxellois du Logement). Une fois que les travaux sont prêts à être entamés, les occupants doivent partir. Ceux-ci ne prennent donc pas la place des candidats à un logement social.²⁸

Les réticences à l'égard des conventions d'occupation précaire résultent par ailleurs d'une crainte d'un dépassement de la date de fin de la convention signée et donc de retards dans la réalisation de travaux de rénovation.

²⁷ D. DELAUNOIS (Fébul), *op. cit.*

²⁸ V. GÉRARD, *op. cit.*

b. Pour les occupants

Nous l'avons vu pour les occupants dans le besoin, la convention d'occupation peut-être bénéfique, mais sous certaines conditions. La durée de l'occupation est importante. Comme le souligne Damien Delaunois, « il est difficile de faire du travail social sur une durée très courte et permettre aux occupants de se poser à effectuer toute une série de démarches administratives notamment dans la recherche du logement »²⁹.

Un deuxième aspect qu'il est important de prendre en considération est la qualité de l'accompagnement de ces projets. Certains d'entre eux n'ont certes pas besoin de celui-ci, notamment parce que les occupants ont un système d'autogestion bien rôdé et que l'accompagnement se fait en interne par le collectif. Ce n'est cependant pas le cas pour tous les projets.

Un troisième élément est lié aux montants payés par les occupants. Le prix dérisoire met en porte à faux les occupants face aux réalités du marché du logement, aussi injuste soit-il. Il existe donc un fossé entre la réalité au sein de l'occupation et celle sur le marché en Région bruxelloise une fois que l'occupation a pris fin.

*On a des occupants qui pendant deux ans vont payer des montants très bas et qui vont se retrouver sur le marché privé pour des logements similaires à devoir payer trois fois le prix qu'ils payaient avant.*³⁰

Le dispositif peut donc avoir un effet pervers.

²⁹ D. DELAUNOIS (Fébul), *op. cit.*

³⁰ *Ibid.*

2. Dérives possibles à ce dispositif

Comme pour toute mesure, il existe des dérives possibles à la mise en place de cette convention. Pour rappel, l'apparition de la convention d'occupation précaire fait suite à un important mouvement social qui avait pour but de pérenniser les logements occupés et de protéger les personnes occupantes.

Une première dérive possible serait de conclure des conventions d'occupation « d'espaces vacants » et non « de logements ». L'objectif principal d'occuper un espace pour y habiter et avoir un toit ne serait donc plus respecté et la solution au problème de la vacance immobilière n'aurait plus sa raison d'être. Il convient donc de veiller à un juste équilibre dans la mise en place de contrats d'occupation précaire.

Une seconde dérive serait que le volet social du projet devienne secondaire. Les associations dont on parle ici ne poursuivent aucun but lucratif dans la gestion des différents projets. Le contraire pourrait faire peser la rétribution de cette gestion aux occupants, avec le risque de voir apparaître un cadre strict laissant de côté la dimension sociale du projet. Le dispositif d'occupation temporaire est au départ un moyen pragmatique qui doit viser à l'autonomie des personnes plus démunies et non au contrôle de celles-ci. La dérive, aujourd'hui réelle, serait d'aller vers une marchandisation de la précarité, et par conséquent d'en faire un business.

3. Une solution à la crise du logement ?

Le projet d'occupation précaire est un outil pragmatique pour utiliser le vide locatif. S'il peut constituer une piste de solution alternative et, comme son nom l'indique, temporaire, ce dispositif ne peut en aucun cas tenir lieu de solution structurelle à la crise du logement. Comme le souligne judicieusement Damien Delaunois, « attention à ce que ça reste exceptionnel et non la norme... » La convention d'occupation précaire est une étape dans un processus... ce n'est pas une fin en soi ! Les conventions d'occupation précaire ne peuvent constituer qu'une partie de solution, à côté d'autres politiques telles que la création de nouveaux logements sociaux, la lutte contre les loyers abusifs ou les dispositifs de lutte contre le vide locatif déjà existants mais encore trop peu utilisés.

Une nouvelle loi sur les squats qui divise

Le 5 octobre 2017 la Chambre a voté une proposition de loi qui vise à incriminer le « squat » d'un bâtiment – une proposition de loi relative à « la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitime dans le bien d'autrui ». Cette loi fait suite à une affaire d'occupation illégale d'une maison en Flandre qui a fait grand bruit. Un couple Gantois qui séjournait à l'étranger a appris par des voisins qu'une famille de Roms occupait sa maison. Après avoir fait constater les faits par la police, les propriétaires ont dû attendre trois semaines avant que la police ne fasse évacuer les lieux, le temps que l'affaire soit tranchée par la justice de paix. Les « locataires » ont quant à eux été victimes puisqu'ils se sont fait abuser par un compatriote (à qui ils ont payé un loyer) qui s'était manifestement introduit dans la maison par effraction.

Concrètement, le propriétaire d'un immeuble occupé peut ordonner l'expulsion de l'occupant en se rendant devant le juge de paix. Cette décision est exécutable par un huissier. Le caractère novateur de cette loi tient au fait que le propriétaire peut désormais introduire sa plainte auprès du procureur du Roi qui pourra expulser les squatteurs dans un délai court (environ huit jours) sans qu'un jugement n'ait été prononcé. Le squatteur risque également une amende et/ou une peine de prison.³¹

Les associations du secteur de la pauvreté et du logement dénoncent cette loi qui ne prend pas en compte la réalité du terrain, la vacance immobilière et la pénurie de logements abordables. D'autant plus que la nouvelle loi ne garantit pas des délais plus courts que les procédures existantes. La mesure semble quelque peu disproportionnée, notamment parce que la problématique de l'occupation de logements habités est extrêmement rare. Les associations s'insurgent en outre du fait que cette loi prévoit un traitement indistinct de situations très différentes. Dans leur grande majorité, les squats visent des bâtiments inoccupés dont les occupants cherchent avant tout à se loger provisoirement pour faire face à la difficulté d'accéder à un logement.

³¹ *Squatter, un crime ? La nouvelle loi relative à « la pénétration, l'occupation ou le séjour illégitimes dans le bien d'autrui », Bruxelles : Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat, « Les clefs du logement. #décrypter #éclairer #comprendre », 19 octobre 2017, [en ligne :] <http://www.rbdh-bbrow.be/spip.php?article1853>, consulté le 6 décembre 2017.*

Enfin, pour ces acteurs de terrain, le caractère pénal visant également l'occupation d'immeubles inoccupés va à contre-courant des initiatives régionales telles que la taxe sur les logements vides. Elle ne fait donc pas « la distinction entre celui qui squatte pour sa propre dignité (squat social) et celui qui le fait pour son propre bénéfice (faux propriétaires, marchands de sommeil) »³². Cette loi ne prend donc pas en compte le contexte social préoccupant de la crise du logement.

Conclusion

La convention d'occupation précaire, méconnue des propriétaires, est une mesure qui agit pour la lutte des bâtiments vides à Bruxelles. Malgré un contexte juridique flou, elle permet des accords entre occupants et propriétaires, encadrés (ou non) par des associations/organismes. Au-delà de l'accord conclu entre deux parties, les conventions rentrent dans un projet social approfondi où les occupants ont leur responsabilité, leur autonomie et la possibilité de retrouver un équilibre social et financier. Avec le vote de la loi « anti-squat », cette mesure évolue dans un contexte où s'opposent désormais deux droits fondamentaux : le droit au logement et le droit à la propriété.

Les conventions d'occupation précaire ne peuvent cependant constituer une solution de fond à la crise du logement. Si elles peuvent faire office d'alternative dans des situations bien précises, elles doivent rester exceptionnelles et ne peuvent en aucun cas devenir la norme. Cet outil doit être utilisé parallèlement aux autres mesures de lutte contre l'inoccupation. Malheureusement, ces dernières sont encore trop souvent sous utilisées.

Il nous semble enfin important d'avoir une vision claire de ces nouvelles formules d'habiter ainsi que sur les dispositifs existants pour agir de manière cohérente et en conscience sur le terrain. Le dispositif des conventions d'occupation précaire peut contribuer à cette réflexion.

* *

³² F. CORDIAU, « Loi anti-squat : quand le fédéral criminalise le droit au logement », *Alter Echos*, n°452, 2 octobre 2017, [en ligne :] http://www.alterechos.be/sommaire-alterechos/?ae_numero=452, consulté le 10 octobre 2017.

Julie Fanovard, est collaboratrice au sein du pôle Éducation permanente - « Lieux de vie » du CPCP. Elle a fait des études en sociologie et oriente ses recherches sur la question de la crise du logement en Région wallonne et bruxelloise.

Pour aller plus loin...

- BERNARD N., ZIMMER P., SURKIN J., « Le logement, la maîtrise foncière et l'espace public », *Brussels Studies*, « Note de synthèse, EGB », n°6, 19 février 2009, p. 3, [en ligne :] <https://brussels.revues.org/924>.
- CORDIAU F., « Loi anti-squat : quand le fédéral criminalise le droit au logement », *Alter Echos*, n°452, 2 octobre 2017, [en ligne :] http://www.alterechos.be/sommaire-alter-echos/?ae_numero=452
- DAUPHIN S., *Le contrat d'occupation précaire. Une figure juridique qui s'inscrit dans l'air du temps*, Mémoire réalisé durant l'année académique 2015- 2016, Louvain-la-Neuve : Université catholique de Louvain, 2016.
- DESSOUROUX C., BENSLIMAN R., BERNARD N., DE LAET S., DEMONTY F., MARISSAL P., SURKYN J., « Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux », *Brussels Studies*, « Notes de synthèse », n°99, 6 juin 2016, [en ligne :] <http://journals.openedition.org/brussels/1346>.
- *Leeggoed, du vide au vidange, un projet d'habitat solidaire dans des bâtiments vides*, Bruxelles : Stadslabo JES / Pigment / Samenlevingsopbouw Brussel, 2016, [en ligne :] https://samenlevingsopbouwbrussel.be/wp-content/uploads/2016/04/SOBpublLeeggoedVidanges_FR_scherm.pdf.
- « Lutter contre l'inoccupation », *Art 23 #51 – L'occupation temporaire de bâtiments vides*, janvier-février-mars 2013, [en ligne :] http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/article_23_51_fr_web.pdf.
- *Squatter, un crime ? La nouvelle loi relative à « la pénétration, l'occupation ou le séjour illégitime dans le bien d'autrui*, Bruxelles : Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat, « Les clés du logement. #décrypter #éclairer #comprendre », 19 octobre 2017, [en ligne :] <http://www.rbdh-bbrow.be/spip.php?article1853>.

FANOVARD Julie, *Convention d'occupation précaire et temporaire à Bruxelles - Une solution à la crise du logement ?*, Bruxelles : CPCP, « Analyses », 2017, [en ligne :] <http://www.cpcp.be/etudes-et-prospectives/0/occupation-precaire-logement>.

DÉSIREUX D'EN SAVOIR PLUS !

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

www.cpcp.be



Avec le soutien du Ministère de la Fédération Wallonie-Bruxelles

La Région bruxelloise fait face à un paradoxe interpellant, un manque de logements décents d'une part, et une vacance immobilière importante d'autre part. La convention d'occupation précaire peut être une solution intéressante pour réduire ce paradoxe. Plus souple que le contrat de bail (pour l'occupant comme pour le propriétaire), elle doit être considérée comme un tremplin permettant de faire face à une situation difficile. Avec ses obligations, ses dérives possibles mais également tous les avantages qu'elle offre, elle n'est pas la solution à la crise du logement mais bien une possibilité dans une situation bien particulière qui doit être couplée aux différentes mesures déjà existantes.

Centre Permanent pour la Citoyenneté et la Participation

Rue des Deux Églises, 45 – 1000 Bruxelles

02 238 01 00 – info@cpcp.be

www.cpcp.be



Chaque jour, des nouvelles du front !

www.facebook.com/CPCPasbl

Toutes nos publications sont disponibles
en téléchargement libre :

www.cpcp.be/etudes-et-prospectives