

Parlement bruxellois

Interpellation de Caroline Désir à Christos Doulkeridis, Secrétaire d'Etat au Logement relative aux « occupations précaires »

Débat en commission

A Bruxelles, comme dans d'autres villes européennes, émergent depuis plusieurs années des mouvements d'occupation d'immeubles. Face à la crise du logement et au constat que de très nombreux logements ou immeubles de bureaux sont à ce jour inoccupés sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, les associations de terrain sont de plus en plus nombreuses à brandir des slogans tels que « c'est vide, donc j'occupe ».

On se souviendra d'épisodes d'occupations organisées qui ont ainsi vu le jour à Bruxelles (à la rue des Drapiers, l'Hôtel Tagawa ou plus récemment à la Place Morichar).

Ces mouvements ne sont en général pas homogènes. Ils sont politiques, artistiques, parfois les deux réunis et sont composés aussi bien de familles, que de sans-papiers, de sans-abris, de militants, d'artistes ou de précarisés du marché de l'emploi et du logement. En général, ils se structurent en comités et associations et organisent la vie du squat, dotant bien souvent l'occupation d'un règlement d'ordre intérieur, de responsables affectés aux diverses tâches que requiert l'occupation et constituent à brève échéance une véritable communauté de vie, aussi temporaire soit-elle.

Si le squat peut certes être assimilé à un acte de désobéissance civile, puisque les squatteurs décident de s'approprier illégalement un immeuble pour répondre à un besoin de logement, il n'en demeure pas moins que, par ce geste, c'est l'intérêt général ou collectif que les occupants décident de faire passer avant l'intérêt individuel et le droit de propriété.

Le rôle de ces occupations, que celles-ci soient initiées par des associations reconnues ou spontanées, est naturellement important, car non seulement elles maintiennent la vigilance des responsables politiques et de l'opinion publique constamment en éveil mais

elles évitent également la marginalisation, la relégation et enfin l'exclusion de nombreuses personnes en situation de précarité temporaire ou extrême. Le rôle social qu'elles jouent est donc à cet égard manifeste.

Les occupants de la Place Morichar, qui se définissent comme des « mal logés », ont quitté leur occupation le 21 septembre dernier et se sont installés au 45 rue Belliard. Quelques jours plus tard, ils recevaient un nouvel avis d'expulsion, les propriétaires du bâtiment expliquant que la délivrance de leur permis d'urbanisme par la ville était imminente.

Les occupants se sont dits surpris de ce nouvel avis d'expulsion puisqu'ils avaient obtenu un rendez-vous avec vous ainsi qu'avec les représentants du propriétaire trois jours plus tard dans l'espoir de signer une convention d'occupation provisoire. A cet égard, pouvez-vous nous dire si cette rencontre a eu lieu et, le cas échéant, quelles sont les pistes qui ont été abordées ?

Plus généralement, pouvez-vous nous dire, Monsieur le Secrétaire d'Etat, comment vous envisagez votre rôle dans ce type de problématique en tant que responsable de la politique du Logement ?

Avez-vous également des exemples d'accompagnement, par les pouvoirs publics, de ce type d'initiatives en Belgique ou dans d'autres pays ?

Enfin, l'établissement d'un cadastre des immeubles ou logements susceptibles de faire l'objet d'une convention d'occupation temporaire vous semble-t-il envisageable ? Car en cas d'expulsion, ce sont des dizaines de familles, comme dans le cas de l'occupation Morichar, qui partiront de toute façon en quête d'un nouvel espace à occuper. Les pouvoirs publics doivent-ils selon vous jouer un rôle d'encadrement à cet égard ?

Discussion

M. le président. - La parole est à Mme Fremault.

Céline Fremault. - Je voulais rebondir sur l'interpellation de Mme Désir et rappeler à quel point la question de la vacance immobilière a préoccupé sous la précédente législature et préoccupe encore aujourd'hui mon groupe politique.

Elle est indissociable de la crise du logement que la Région bruxelloise traverse depuis plusieurs années. Les associations et différentes personnes qui sont à la base des nombreuses occupations qui ont eu lieu ou sont en cours - on a évoqué la rue Belliard, la place Morichar, l'hôtel Tagawa, le cloître du Jésus ou encore le boulevard de Waterloo - jouent d'un point de vue démocratique un rôle fondamental, celui d'une alarme publique qui attire régulièrement notre attention sur un problème majeur à Bruxelles : une dichotomie extrêmement marquée, dans l'esprit de certains, entre la valeur foncière d'un bien, forte et croissante, et sa valeur d'usage, qui serait nulle et inexploitée.

Dans le contexte de pénurie de logements que nous connaissons aujourd'hui à Bruxelles, il n'est pas admissible qu'un nombre hallucinant de mètres carrés soient laissés vides sous le couvert unique du droit de propriété. Le droit au logement étant constitutionnellement consacré, il nous semble indécent de laisser pourrir des bâtiments sur pieds sous prétexte qu'on en aurait le "droit".

Toutefois, le droit est heureusement une science humaine évolutive et mouvante. Nous mettrons tout en oeuvre, mon groupe et moi-même, pour que droit de propriété et droit au logement soient envisagés tout au long de cette législature dans une perspective de conciliation. Nous avons essayé de le faire lors de la précédente législature, notamment lors de la dernière année, dans la précédente commission du Logement - je pense notamment aux longs travaux sur l'ordonnance "immeubles inoccupés".

Il est urgent, dans l'intérêt de tous, de trouver une solution qui puisse offrir une stabilité aux occupants des lieux investis. Ne pas avancer sur cette question dans la législature à venir est inimaginable. Je fais donc appel à votre créativité juridique et à celle de vos collaborateurs pour donner corps à cette notion d'occupation précaire.

Il peut également être dans l'intérêt du propriétaire de voir son bien occupé, si par exemple il est en attente d'un permis d'urbanisme qui tarde à arriver. Cela sécurise l'accès d'un bien et permet un entretien minimum de ce bien. Est-ce qu'il ne serait pas utile que la Région puisse servir d'intermédiaire entre ces associations à la recherche d'espaces disponibles et des propriétaires qui seraient intéressés par une occupation provisoire de leur bien ?

Enfin, l'accord de gouvernement prévoit explicitement que "dans le respect d'exigences élémentaires de sécurité et de salubrité, des conventions d'encadrement d'initiatives d'occupation à titre précaire des bâtiments vides seront développées". Je pense que c'est une excellente chose.

Avez-vous déjà envisagé comment ces exigences élémentaires de sécurité et de salubrité seront contrôlées ? Par qui et sur la base de quels critères le seront-elles ? Avez-vous déjà des modèles de convention d'encadrement à proposer, puisqu'elles existent déjà dans certains cas et qu'elles sont courantes dans d'autres pays de l'Union européenne ?

M. le président. - La parole est à M. Colson.

Michel Colson. - Je voudrais remercier et féliciter Caroline Désir pour avoir inscrit cette question à l'ordre du jour et surtout pour la manière dont elle l'a abordée. C'est un sujet particulièrement sensible et délicat qui mérite vraiment notre attention. En fonction du point de vue dont on se place, on peut considérer ce phénomène tout d'abord comme interpellant – ce qui met tout le monde d'accord - et ensuite, soit on le voit avec sympathie et on le soutient, soit on défend à tout prix le droit de propriété.

Le regard change quand on est - c'est mon cas - confronté à une situation locale. J'en veux pour preuve les conversations que j'ai eues avec mes collègues présidents de CPAS : Jean Spinette à Saint-Gilles pour la place Morichar, Philippe Brunelli pour la chaussée d'Ixelles. Objectivement, tous les démocrates sont sensibles à la problématique posée par l'interpellation, mais lorsqu'on doit la vivre sur le terrain, quelles que soient ses opinions, le regard change parce qu'on est dans une logique de responsabilité.

C'est pourquoi j'apprécie la manière dont Caroline Désir a abordé la question. Je ne fais pas de procès d'intention à M. le secrétaire d'Etat, mais, dans l'interpellation, il est dit que les occupants ont été surpris par un nouvel avis d'expulsion parce qu'ils avaient obtenu un rendez-vous avec celui-ci.

Je ne vous soupçonne de rien, M. le secrétaire d'Etat. Toutefois, cela démontre bien l'espoir que ce genre de démarches suscite auprès d'une population livrée à elle-même, malgré un encadrement très bien mené place Morichar. M. Spinette n'a pas eu la tâche facile tous les jours. Il faut avoir une attitude responsable et inattaquable sur le plan de l'éthique, qui apporte aussi des solutions pratiques. Et je ne crois pas qu'on y arrivera en surfant sur ce type de sujet.

Pour le reste, j'entendrai vos réponses avec beaucoup d'intérêt.

M. le président.- La parole est à M. Maron.

Alain Maron.- Le groupe ECOLO s'inscrit pleinement dans les interventions de Mmes Désir et Fremault. Je ne répèterai donc pas ce qu'elles ont dit avec pertinence et brio. J'aimerais toutefois revenir sur quelques points techniques. Qu'en est-il, sur la même question, concernant les immeubles publics ? Des solutions différenciées doivent être trouvées, qu'il s'agisse d'immeubles sociaux vides, d'immeubles publics non sociaux, voire de bâtiments administratifs.

Quelle est l'articulation avec les pouvoirs locaux ? Les communes disposent d'un certain nombre d'outils, notamment ceux qui relèvent de la taxation sur les immeubles inoccupés. Celles qui mettent en oeuvre l'ordonnance, qui l'utilisent et qui l'activent, identifient un certain nombre d'immeubles vides pour les taxer. Une articulation peut certainement être trouvée au niveau des éléments qui relèvent de la politique publique. Une partie de l'interpellation de Mme Désir portait d'ailleurs sur le cadastrage et l'identification des immeubles en question.

M. le président.- La parole est à M. Doulkeridis.

Réponse du Secrétaire d'Etat au Logement_M.

Vous m'excuserez si je ne répons pas sur tous les aspects liés à la créativité. Mes collaborateurs et moi-même avons disposé de peu de temps pour préparer une déclaration sur notre manière de réagir face à ce type de situation. Néanmoins, je ferai le point sur les premières initiatives que j'ai prises et sur la façon dont j'ai réagi jusqu'à présent.

Ce sujet a surtout été évoqué dans l'actualité à travers l'occupation précaire place Morichar, qui s'est déplacée à la rue Belliard, et attend maintenant de voir comment les choses vont évoluer. Il importe de replacer cette question dans le contexte de la première interpellation. Si une partie du public des "mal-logés" en vient aujourd'hui à choisir l'occupation précaire d'un bâtiment, c'est parce que tous les dispositifs mis en place n'apportent pas une réponse à l'ensemble du public qui cherche à se loger dans cette Région.

Les personnes qui ont fait le choix de l'occupation précaire sont, la plupart du temps, des groupes - c'est-à-dire des personnes qui ont fait le choix de se regrouper, de travailler ensemble – qui bénéficient généralement de l'encadrement d'une association. Ces groupes font de l'occupation précaire à la fois un enjeu d'urgence personnelle, mais aussi un enjeu de sonnette d'alarme par rapport aux pouvoirs publics ou à l'attitude et la responsabilité des acteurs et des propriétaires privés.

Ils sont confrontés à une situation où, d'un côté ils ont des difficultés à trouver un logement et, de l'autre côté, ils constatent qu'il y a énormément d'immeubles d'habitations ou de bureaux vides autour d'eux.

Lorsque le ministre-président et moi-même avons été sollicités par l'association qui chapeaute ces "mal-logés" de la place Morichar, l'ordre d'expulsion n'était pas encore arrivé à échéance. L'association nous a demandé de trouver une solution soit pour retarder l'avis d'expulsion, soit pour proposer une alternative.

Déterminer des alternatives, ou user de ses moyens pour intervenir au niveau des groupes en situation d'urgence n'incombe pas directement au gouvernement. Les listes

d'attente établies dans le cadre du logement social répondent à des critères très précis, ceci en vertu d'une exigence démocratique sociale et équitable.

Il n'y a pas de raison a priori de procéder autrement ni de considérer que les groupes qui travaillent sur l'urgence puissent bénéficier d'un ordre de priorité différent. Ne pas s'en occuper serait par contre irresponsable.

Ceci explique la raison de mon intervention dans ce dossier en tant que facilitateur. Il s'agit, à partir de cet exemple concret, de réaliser la partie de l'accord de gouvernement visant à définir un cadre juridique relatif à ce type d'occupation, qui risque de se reproduire dans les mois et années à venir.

Lorsqu'ils ont reçu l'ordre de quitter la place Morichar, les "mal-logés" ont choisi un autre immeuble apparemment à l'abandon – un immeuble de bureaux situé rue Belliard - et pris contact avec le propriétaire. Je leur ai signalé que j'étais prêt à organiser une rencontre entre les propriétaires et les occupants à condition d'avoir l'accord des trois parties concernées.

L'intervention de la Région est en effet possible pour autant que le propriétaire soit favorable à la discussion. Les propriétaires ont néanmoins signifié aux occupants trois jours avant le 29 septembre, date de la réunion fixée de commun accord, un ordre de quitter le bâtiment en urgence. Je les ai incités à attendre la réunion avant de rendre cet ordre exécutoire, ce qui a été fait. La réunion entre les occupants, les propriétaires et la Région a permis de dégager un accord. Mon rôle de facilitateur visait à soutenir la discussion entre les parties afin que l'injonction de quitter les lieux ne soit effective qu'après le 18 octobre, pour des raisons humanitaires.

Soulignons la responsabilité des associations encadrant les "mal-logés", lesquelles ont pris en considération le critère selon lequel les bâtiments de la rue Belliard ne sont pas abandonnés. Un projet de rénovation les concernant fait en effet l'objet d'un permis d'urbanisme sur le point d'être délivré. Le bâtiment n'est donc pas à l'abandon. Ce qui est

une bonne chose du point de vue des pouvoirs publics. Il ne serait pas souhaitable que ce dossier soit freiné par une occupation d'urgence.

Les associations ont donc intégré ce critère et demandé un délai de manière à éviter d'entrer dans une logique de rapport de forces, entre d'un côté, un groupe de "mal-logés", occupant de force un bien privé et de l'autre, le propriétaire privé qui recourt à la force publique pour déloger ces occupants. Il importe d'éviter un cercle infernal qui risque de se reproduire continuellement à l'avenir.

Je tiens donc à préserver mon rôle de facilitateur à la condition que les propriétaires concernés acceptent le dialogue. Il s'agit de propriétaires disposant de biens inoccupés, de type bureaux, prêts à accepter à terme l'occupation de leur bien. A titre d'exemple, je vous réfère à la convention signée pour le 123, rue Royale entre la Région wallonne et l'association Woningen 123 Logements. Il importe d'être plus créatif encore.

Il me semble en tout cas important que, dans le cadre global auquel nous pourrions essayer d'aboutir, il y ait un propriétaire qui accepte de participer à ce genre de discussion, les personnes qui veulent éventuellement occuper ce type de bien, et aussi une association qui puisse encadrer et faire respecter les clauses, conditions et délais pour que le bien puisse être retrouvé. Après en avoir parlé avec des propriétaires d'immeubles, je constate qu'il n'y a pas une attitude de fermeture totale. Il y a aussi la prise en considération, de l'aveu même du secteur, que la proportion de bureaux vides en Région bruxelloise, en fonction des taux de vacance et de remplacement qui peuvent exister, dépasse actuellement très largement la norme logique. Il y a aussi la conscience qu'un certain nombre d'immeubles vides resteraient vides, même si nous étions dans une situation économique plus favorable.

Même dans le cas d'une reprise économique, les propriétaires reconnaissent qu'ils sont un peu en difficulté quant à ce type de biens. Une autre partie de la déclaration demande qu'on puisse avancer sur la rénovation structurelle de biens de bureaux en logements. C'est un enjeu auquel il va falloir réfléchir, pour lequel nous devons pouvoir répondre à des préoccupations financières - estimation de la valeur foncière selon la localisation, par exemple - et techniques, les règlements d'urbanisme pour le logement et les bureaux

n'étant pas tout à fait identiques. La hauteur de plafond des bureaux, par exemple, ne permet pas forcément des rénovations aux normes actuelles. Il faut, là aussi, pouvoir être créatif et réfléchir à des solutions plus structurelles.

Cependant, si, en attendant, il est possible, techniquement, d'y conclure des contrats temporaires à moyen ou à long terme - toujours en collaboration avec une association jouant le rôle d'intermédiaire avec les occupants -, je jouerai volontiers un rôle de facilitateur. Mme Fremault nous demandait de la créativité. Nous nous inspirons actuellement d'expériences menées à l'étranger pour essayer d'avancer sur cette problématique.

M. le président. - La parole est à Mme Désir.

Caroline Désir. - Je voudrais vous remercier pour votre réponse. Il est important que vous soyez présent en tant que secrétaire d'Etat. Vous êtes un interlocuteur pour ces associations et vous avez répondu présent tout de suite dans le cas qui nous occupe. Il est vrai que le rôle des pouvoirs publics n'est pas évident. Nous sommes face à des associations contestataires, qui dénoncent un système qui ne fonctionne pas. Il n'est pas évident de savoir jusqu'à quel point il faut soutenir ces initiatives. Comme vous l'avez dit, les associations ne savent pas dans quelle mesure un immeuble est inoccupé, et ce n'est pas un détail. Ici, dans le cas de la rue Belliard, elles ne connaissaient pas la situation.

Elles prennent d'assaut un immeuble et contactent ensuite le propriétaire. C'est peut-être à ce niveau que nous pouvons agir en dressant un état des lieux des bâtiments publics et privés dont les propriétaires sont volontaires et qui pourraient faire l'objet de cette convention. Cela permettrait de gagner du temps et de l'énergie, cela éviterait des ennuis aux familles aussi.

Ceci dit, je comprends qu'il vous faut un peu de temps pour être créatif.