



Logements sociaux inoccupés en attente de rénovation

## Deux projets-pilotes d'occupation temporaire : comment lutter contre les logements vides tout en travaillant sur l'insertion sociale et la sécurité

Sous l'impulsion de Christos Doulkeridis, Secrétaire d'Etat en charge du Logement, et de la commune de Forest, un projet-pilote d'occupation temporaire de logements sociaux vides a été lancé à Forest. A cette occasion, le Secrétaire d'Etat et la Bourgmestre de Forest, Magda de Galan, étaient entourés de plusieurs acteurs-clés impliqués dans ce projet, à savoir le coordinateur de la Fébul, Chille Deman, le Président du Foyer forestois, Jean-Claude Englebert et le Président de l'ULF (Union des Locataires Forestois), Nacer Nafti.

Depuis décembre, 12 appartements font l'objet d'une convention d'occupation temporaire dans le cadre de ce projet pilote. « *Il s'agit d'une étape très concrète du processus qui définit une manière systématique de répondre aux demandes d'occupation précaire et en s'appuyant sur un cadre qui permettrait de favoriser ce genre d'expériences* », annonce Christos Doulkeridis.

Ces 12 appartements doivent faire l'objet d'une rénovation lourde. Ils étaient donc voués à rester inoccupés durant une longue période avant le début des travaux. « *Le Foyer forestois poursuit la rénovation des logements de son patrimoine dont l'état est le moins bon. Parmi ceux-ci, les logements de la Nouvelle Cité, communément appelée « Les Blocs Jaunes ». Une fois le relogement des locataires sociaux actés, il était primordial de trouver une solution pour ne pas que ces unités restent vides trop longtemps* », indique Jean-Claude Englebert, Président du Foyer forestois, la SISF (Sociétés Immobilières de Service Public) qui gère ces logements.

Du côté de la commune de Forest, on souligne que cette expérience répond à 2 préoccupations majeures : « *L'occupation de ces appartements, vides jusqu' alors, permet de les sécuriser ainsi que le quartier* », insiste Magda De Galan, qui poursuit : « *Une politique de logement permettant notamment, parmi d'autres initiatives, de résoudre des problèmes de logement parfois très aigus en dégagant quelques logements de transit pour des personnes brusquement privées de leur toit est une démarche que nous souhaitons et que nous encourageons !* ».

### La Genèse

Ponctuellement dans le passé, quelques opérations d'occupation temporaire de logements sociaux vides ont été réalisées mais sans jamais de cadre strict. C'est pourquoi le Secrétaire d'Etat avait demandé la mise sur pied d'un groupe de travail au sein de la SLRB (Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale) pour contextualiser la démarche dans le secteur du logement social bruxellois au travers d'une convention-type d'occupation temporaire de logements sociaux vides. Il s'agissait d'affirmer un certain nombre de critères et de balises. Une fois cette convention-type adoptée (mars 2010), une première expérience a donc pu être lancée à la demande de la Fébul (Fédération bruxelloise de l'Union pour le Logement), à Evere. Depuis la fin août 2010, deux logements sont en effet mis à disposition par la société de logements sociaux « *leder Zijn Huis* » à la Fébul, et accueillent temporairement des ménages précarisés (2 familles dans 2 maisons de 3 chambres).

## Le montage

En septembre 2010, après des contacts entre la Fébul et le Foyer forestois pour lancer ce même type d'occupation, à Forest cette-fois, la SLRB, sous l'impulsion de Christos Doulkeridis et des autorités communales, a conclu un accord pour l'occupation de 12 logements par la Fébul.

*« Pour assurer le fonctionnement du projet, j'ai donc signé l'arrêté d'un subside de 12.000 euros garantissant l'entretien des logements en conformité, ainsi que les éventuels vides d'occupation et créances irrécupérables. Ce sont 19 adultes et 25 enfants qui ont ou vont intégrer ces appartements »,* précise Christos Doulkeridis. *« C'est une démarche très concrète qui s'inscrit dans une politique gouvernementale globale qui vise à redonner un usage à certains logements sociaux vides tout en assurant un accompagnement social des occupants, même s'il ne s'agit pas de la panacée ».*

*« Cet engagement de Christos Doulkeridis est le point d'orgue de la collaboration entre niveaux régional et local »,* ajoutent Jean-Claude Englebert et Pierre Teirlinck, Président et Administrateur-Délégué du Foyer forestois. *« Cela a rassuré le Conseil d'Administration du Foyer forestois unanime, qui a avancé 12.000 euros supplémentaires, nécessaires à la FeBUL pour entreprendre les travaux. Ces 24.000 euros permettent à la FeBUL de mettre en conformité une masse critique de logements ; cela rencontre les préoccupations des autorités communales quant à l'insécurité potentielle générée par un grand ensemble de logements inoccupés pendant une longue période ».* Pierre Teirlinck, Administrateur-Délégué du Foyer forestois résume : *« Une approche créative et pragmatique de questions sociales au sens large concilie les urgences de citoyens vivant dans des logements précaires et des préoccupations concrètes de sécurité pour les riverains ».*

Concrètement, la Fébul est l'association signataire de la convention avec le Foyer forestois.

L'accompagnement social des occupants des 12 logements se fera par l'Union des Locataires de Forest.

Parmi les occupants, on compte 2 familles nombreuses, ainsi que trois personnes isolées qui se partageront 1 appartement, tous issus de l'occupation temporaire du cloître du Gésu à Saint-Josse.

Les travaux de remise en état ont été réalisés par la Fébul avec l'aide de l'équipe d'entretien de l'asbl « Woningen 123 Logements ».

## La convention-cadre pour définir les modalités d'occupation

- La SISF qui souhaite mettre à disposition temporaire des logements de son patrimoine en attente de rénovation, en introduit la demande à la SLRB et utilise la convention-cadre qu'elle précise en fonction de chaque situation. Cette convention prévoit que l'occupation est donnée en gestion à une association. C'est l'association qui est signataire, et non les occupants. Celle-ci assure, à sa charge, les petits travaux de remise en état ainsi que l'accompagnement social des occupants.
- Les occupants qu'ils soient ou non candidats sur les listes d'attente du logement social, ne court-circuitent pas la liste d'attente. Leur occupation ne leur donne pas un accès prioritaire à un logement social.
- L'occupation est temporaire, en attente de travaux de rénovation (la SISF doit fournir un calendrier de phasage des travaux en annexe de la convention). Dans ce cas-ci, la convention porte sur un an, éventuellement renouvelable en fonction de retards éventuels pris dans les rénovations.
- La SISF ne peut pas demander de loyer ou d'indemnisation à l'asbl. Cette mesure ainsi que la précédente visent à s'assurer que l'occupation temporaire n'incite en rien la SISF à retarder les rénovations lourdes des immeubles, ce qui reste la priorité.
- Respect des prescrits du code du logement visant à garantir la sécurité, la salubrité et habitabilité des immeubles occupés.

## Évaluation

« Ces expériences devront être évaluées au fur et à mesure, comme prévu dans les 2 conventions en cours indiquant la tenue d'un comité de suivi tous les 6 mois. Il s'agit en effet, pour moi, de rester prudent devant ce genre d'expériences partenariales et temporaires », souligne Christos Doulkeridis. Pour lui, ce n'est qu'après leur évaluation minutieuse que l'on pourra identifier les éventuels obstacles et la manière de les lever afin d'envisager une extension de la technique à l'échelle régionale.

Un avis partagé par Chille Deman, coordinateur de la FéBul : « Nous suivons les deux projets-pilote au jour le jour et nous les analyserons de près ». Néanmoins, pour lui, « la piste des conventions d'occupation temporaire et précaire ne va pas résoudre la crise du logement. Seul un relogement durable et payable peut apporter une stabilité et des perspectives à long terme. Mais apporter un toit, un minimum de sécurité et de confort pour un prix très bas, peut constituer une solution temporaire pour un ménage et permettre d'économiser de l'argent, tantôt pour apurer les dettes, tantôt pour pouvoir se reloger d'une manière durable après ».

En conclusion, pour le Président du Foyer forestois, Jean-Claude Englebert, le projet d'occupation temporaire présenté aujourd'hui est donc une belle solution à un problème complexe. « Les travaux de rénovation lourde entraînent nécessairement un vide locatif, en particulier dans un contexte où le Foyer se donne un devoir de continuité dans le logement de ses locataires. Comme la plateforme « logement inoccupés » le souligne, il est devenu socialement insupportable d'immobiliser totalement des logements en attente de rénovation ».

**Michaël François**

**Attaché de presse // Persattaché**

[mfrancois@doulkeridis.irisnet.be](mailto:mfrancois@doulkeridis.irisnet.be) // **T** +32 2 506 33 27 // **M** +32 486 26 31 71 // **F** +32 2 513 50 80

Boulevard du Régent 21-23 Regentlaan // BRUXELLES 1000 BRUSSEL

[www.doulkeridis.be](http://www.doulkeridis.be)

**ChristosDoulkeridis**



Secrétaire d'Etat en charge du Logement et du Siamu  
Ministre-Président du Gouvernement francophone bruxellois (COCOF)  
en charge du Tourisme, de l'Enseignement et du Budget

Staatssecretaris belast met Huisvesting en Dienst voor Brandbestrijding  
en Dringende Medische Hulp  
Minister-President van de Brusselse Franstalige Regering (COCOF)

