

La Strada – Centre d'appui bruxellois du secteur de l'aide aux personnes sans-abri

PV Comité de concertation sans-abris du 16 janvier 2015

Voir liste des présences en annexe.

1. Approbation du PV du 14 novembre 2014

Le PV est approuvé sans remarques.

2. Présentations du jour : La problématique des logements vides

- **Cassio Lopes, attaché Coordinateur Cellule Logements Inoccupés Direction du Logement - BDU, Service public régional de Bruxelles: chiffres + fonctionnement de la cellule et les avancées en la matière**

- Présentation du dispositif. L'ordonnance de 2009 instaure un nouvel instrument : l'amende administrative régionale (avant, c'était des taxes communales, ce qui permettait de payer une taxe chaque année, sans remettre le logement sur le marché).
- L'obligation pour les communes de tenir un inventaire est prévu pour le 1^{er} juillet (2015)
- Missions de la Cellule régionale : identifier les logements vides et inoccupés et sanctionner les propriétaires

Identifier : Soit par un signalement émis par les communes (8 collaborent actuellement, les 11 autres restent à convaincre), ou par des associations agréées telles que les associations de défense du droit à l'habitat, soit d'initiative d'un des 3 inspecteurs de la cellule

- L'enquête se déclenche sur plainte. L'estimation infractionnelle est possible uniquement sur base de cette enquête, en prenant comme point de référence la consommation minimale d'eau et d'électricité relevée par les compteurs.
- Le recours devient suspensif (avant, au Tribunal de 1^{ère} instance). Le service doit tenir la personne plaignante informée
- **Sanctionner** : 500 € par mètre courant de façade x années d'inoccupation (entre 8 et 10 000 euros). Par défaut, basé sur 12mois.
- **Etape 1 = l'enquête**, à partir d'une plainte, ... photos, vérification des données Registre national, check rénovation urbaine, check monuments et sites, urbanisme et cadastre, ...
- **Etape 2 = la mise en demeure**, phase administrative de 3 mois avec
 - soit amende
 - soit abandon de la procédure
 - soit suspension avec délai à déterminer (négociation travaux, ...) et demande d'engagement à faire occuper le bien
- **Etape 3 = le recours** il peut y avoir recours avec délai de 30 jours, beaucoup de propriétaires ne répondent pas, prouvent que c'est occupé, ...
- Un contrôle un an plus tard
- Profil des propriétaires : abandon de l'immeuble lié aux circonstances (conjonction d'événements ou succession), propriétaires âgés, sans argent, désintéressés ou attachement affectif au bien, pluripropriétaires, absents, négligents, escroqués, proprios qui vivent à l'étranger,...
- Quelques chiffres entre mai 2012 et décembre 2014 :

- Estimation du nombre de logements vides : entre 15 000 et 30 000 ;
- Au début : 3 inspecteurs et 580 heures sur le terrain. Maintenant 5 à 7 agents ;
- 3372 plaintes ont été introduites ;
- 799 mises en demeure ayant donné lieu à 174 amendes ;
- 35 % des enquêtes sont abandonnées suite à la réhabilitation du logement ;
- L'amende s'élève de 8 à 10000 € pour 12 mois d'inoccupation ;
- 51% de suspensions, 14% d'abandons (motifs : vente ; pour 35% de ces 14% ... vecteur d'activité immobilière, 35% vente ; 15% réoccupation ; 9% location ; 8% travaux ; domiciliations 8% ; divers 7% ; PU 6% ; EVAC 6 %) ;
- Logements remis sur le marché suite à l'action de la cellule : 525 logements et 150 réhabilités.

Questions :

- que se passe-t-il avec les logements vides au-dessus des commerces ? Si la porte d'entrée est séparée, ils sont inclus. Dans le cas contraire, il faut une procédure. M. Doulkeridis a réalisé une étude sur les logements au-dessus des étages. A opérationnaliser.
- Cela s'applique-t-il à tous les propriétaires publics/privés ? Pas de distinction. Du coup, concerne aussi les logements sociaux (mais jamais reçu de plainte)
- Comment être une association agréée ? Conditions : avoir la définition de « défense du droit à l'habitat » dans son objet social ; siège social en RBC depuis 3 ans au moins ;
- Difficulté d'obtenir des permis d'urbanisme. Procédure à alléger !
- orientation des propriétaires vers le dispositif AIS ? Un courrier est envoyé pour proposer des alternatives et ses avantages via la FEDAIS
- Quid des communes non partenaires ? Processus de sensibilisation nécessaire parce que le nouveau dispositif sous-tend l'abandon de la compétence de la commune (passage au régional).

Perspectives :

- Procédure de plainte électronique accessible aux agents communaux et aux associations agréées, dans le but d'accélérer la procédure et la gestion du dossier
- Cartographie qui repère les biens pour mieux comprendre le phénomène, pour mieux orienter la stratégie et la politique et casser certains mythes

Ligue des droits de l'homme (Alexis Deswaef):

Quels enjeux à entrevoir en 2015, pour les occupants des "occupations négociées"(précaires") et des squats

- Le droit au logement est souvent le prérequis pour l'accès à d'autres droits (objectif : assurer une vie conforme à la dignité humaine). Face au manque d'application de ce droit, des mouvements de citoyens se sont organisés.

Il existe un « guide d'occupation » en ligne (aspects pratiques, comme par exemple, trouver l'identité du proprio à l'avance, identifier les spéculateurs privés ou publics). Ensuite, négocier avec le proprio en utilisant les bons arguments, comme par exemple le fait qu'un immeuble occupé se dégrade moins vite, occuper en bon père de famille,...

Grâce à l'expérience du Gésu et du Bd de Waterloo (église de Scientologie), on peut analyser objectivement ce qui marche et ce qu'il faut éviter dans un processus d'occupation.

- Exemple du GESU. Une convention d'occupation précaire avec les avocats existait, garantissant des droits pour le propriétaire et les locataires. La police, services communaux et CPAS y déposaient des gens. L'accord du proprio était acquis et le comité d'occupation était aidé par des associations (le Comité des locataires des Marolles). L'engagement d'une ou deux personnes à l'accueil aurait pu éviter le problème, ... Il est important d'établir la liste des occupants pour avoir un droit opposable. A cause des problèmes d'occupation et le manque de soutien des pouvoirs publics, on n'a pas pu prolonger le contrat d'occupation. Et l'expulsion a pu avoir lieu.
- Exemple de l'église de Scientologie. Revendication des occupants : pas d'expulsion sans relogement. Les autorités publiques sont mises à la cause.
- Le projet anti squat du Gouvernement actuel risque de passer, car il est inscrit dans l'accord gouvernemental (Loi anti terrorisme, et autres compléments de lois ...). En Belgique, les moyens légaux pour expulser en 24 heures sur requête unilatérale existent déjà et sont suffisants. Pas nécessaire de développer encore l'arsenal réglementaire. Actuellement, un proprio qui veut expulser saisit le Tribunal de première instance, ensuite l'huissier exécute avec la force publique si besoin est. C'est une ordonnance unilatérale d'expulsion (ce qui signifie que les résidents ne sont pas désignés nommément), ils ne sont avertis qu'au moment même de l'expulsion quand le huissier est là.
- Tant pour les pouvoirs publics que pour les occupants, il est plus facile de gérer des petites unités d'occupation précaire (10 à 20 personnes)
- **Proposition** : Réaliser un vade mecum des bâtiments en attente de rénovation ...
- **Question** :
Les CPAS ont été sollicités par les autorités pour mettre des locaux à disposition pour des personnes sans-abri. Le secteur regrette qu'il n'y ait pas eu de réflexion sur la nécessité d'accompagner ces personnes, alors que c'est la spécificité des services du secteur

Syndicat des locataires

Le Syndicat s'oppose à la criminalisation de la pauvreté. Il a édité une brochure contenant de nombreuses informations utiles. "Comment faire respecter le droit au logement à Bruxelles? Avis aux Bourgmestres". La brochure est disponible sur demande. Petit rappel : une plainte pour non assistance à personne en danger est de la responsabilité des bourgmestres.

FEBUL

Mission d'accompagnement des projets d'occupation précaire

Dans le cadre d'occupations précaires et temporaires, il y a des projets où les pouvoirs publics acceptent des conventions, comme par exemple à Forest où il y a 21 conventions d'occupation précaire, via le CPAS de Forest. Aussi à Watermael, Ixelles et Molenbeek
Cela existe aussi dans les logements sociaux.

Projets pilotes menés par la FEBUL, par exemple la Poissonnerie (paiement en fonction de la masse énergétique), le Floréal, ... Avant toute occupation, il faut **impérativement** négocier préalablement avec la SLRB qui requiert de plus l'engagement d'une association.

Les Sociétés de logements sociaux ont parfois des projets pharaoniques de rénovation, alors que des micro-projets seraient plus efficaces. Alors, il suffit de payer charges énergétiques et remettre les logements aux normes minimales (attestation de conformité, ... + structure du bâtiment) . Au 123, les résidents paient en fonction des revenus. La FEBUL travaille à l'ouverture de ces sociétés de logement.

Cependant, il faut absolument rester attentifs à la question de l'accompagnement. Le relais doit se faire avec les CPAS, les services sociaux, certains services de prévention, etc, en complément à la stricte aide à la gestion du logement. Une seule famille requiert beaucoup de mobilisation.

Autre condition : le projet doit s'adresser à une population mixte. La diversité est un atout pour l'autogestion, il faut aussi des gens qui puissent porter le projet à l'intérieur, quel que soit leur statut (étudiants, jeunes formés en asbl comme à Uccle avec 35 personnes dans un bâtiment privé)

Autre mission de la FEBUL sur le plan régional : information des personnes désireuses de lutter contre les logements vides, que ce soient des étudiants ou autres, ...

Souhaite partager le **modèle de convention**, travailler au niveau des pouvoirs publics et du relogement, proposer des conventions à des logements sociaux, ...

3. Actualité relative à la distribution des repas de l'asbl Thermos

Un débat a été engagé avec la STIB pour l'utilisation du couloir de la gare centrale. Depuis le 1^{er} novembre, Thermos distribue à Botanique, dans le couloir du SPF Finances, ce qui est plus convivial. Police et STIB collaborent. Maintenant, 100 à 120 usagers s'y rendent de 20 à 21h30.

Prochaine Concertation bruxelloise de l'aide aux personnes sans-abri :
le 13 mars à la CCC

AP 12 février 2015