




## LES MULTIPLES VISAGES DE L'OCCUPATION TEMPORAIRE

Mathieu Vanwelde  
Chargé de projets  
Études & Animations

 Analyse 2018



L'usage des bâtiments au sein de nos villes est marqué d'un paradoxe dont l'absurdité n'a d'égale que la misère sociale qui l'entoure : alors que le nombre de personnes qui éprouvent des difficultés à se loger ne cesse de grimper, les bâtiments inoccupés sont légion. Et Bruxelles n'échappe pas à la règle. La crise du logement frappe la ville. Pourtant, celle-ci compte entre 15.000 et 30.000 logements vides, 1,5 millions de mètres carrés de bureaux vacants. Dix pourcents du parc de logements sociaux demeurent vides en attendant des rénovations. Si de nombreuses personnes ont du mal à trouver un toit, c'est aussi le cas de collectifs, associations et entrepreneurs en tout genre dont la fragilité financière s'accommode mal de l'état du marché locatif bruxellois lorsqu'il s'agit de trouver des locaux à un prix abordable. De bonnes raisons peuvent expliquer qu'un propriétaire soit amené à laisser, temporairement, son bien immobilier vacant. Mais pourquoi ne pas saisir l'opportunité de cette vacance pour permettre à des personnes ou des collectifs de s'y établir temporairement ? C'est ce que propose l'occupation temporaire : garantir une utilité aux bâtiments laissés vides entre deux affectations. Qu'il s'agisse d'habitations, de bureaux, d'écoles ou même d'églises désaffectées.

En mai et juillet 2018, nous avons eu le plaisir de participer comme facilitateurs à deux séances de réflexion réunissant une série d'associations actives à Bruxelles dans le champ de l'occupation temporaire. Initiées par l'ASBL Communa, ces rencontres avaient pour but d'ouvrir l'épineuse question de l'institutionnalisation des associations d'occupation temporaire, un champ d'action en pleine évolution. La première session a mis le focus sur les liens entre associations et pouvoirs publics. La seconde fut l'occasion de s'interroger sur les acteurs privés à but de lucre avec lesquels les associations partagent actuellement le terrain de jeu. Il en ressort que, dans ce champ particulier qu'est l'occupation temporaire, le monde associatif semble être à la croisée des chemins.

À travers deux analyses sur le sujet, nous proposons un tour d'horizon des enjeux qui s'y posent. Cette première contribution vise à mieux cerner les contours de ce secteur. Après un rapide aperçu du cadre légal qui entoure l'occupation temporaire, nous poserons un regard critique sur la diversité d'acteurs qui y prennent aujourd'hui part. Une seconde analyse<sup>1</sup> traitera plus particulièrement des enjeux qui entourent, pour le monde associatif, l'institutionnalisation de l'occupation temporaire.

## QU'EN DIT LA LOI ?<sup>2</sup>

Aucune législation spécifiquement dédiée à l'occupation temporaire n'existe aujourd'hui à Bruxelles. Pourtant, pour être conforme, chaque projet d'occupation temporaire est censé répondre à toute une série de normes courantes en matière d'urbanisme, de normes de sécurité et de salubrité ou encore de contrats. Le cadre juridique global qui entoure l'occupation temporaire reste toutefois assez flou. Ce qui s'avère tantôt source d'opportunité tantôt source d'insécurité.

Le contrat de bail classique s'entoure d'un certain nombre de garanties qui protègent le locataire. En termes de durée de préavis, de respect de la vie privée, de salubrité... L'occupation temporaire fait-elle fi de tout cela ? N'est-ce pas dangereux ? Ne risque-t-on pas de créer un sous-marché locatif pour les personnes qui n'ont pas les moyens de se payer ces garanties ? Sans encore se prononcer sur le caractère souhaitable ou non de la pratique – qui, nous le verrons, pourrait en partie dépendre des motivations qui la sous-tendent –, voyons en quelques lignes dans quel cadre légal ces occupations temporaires opèrent.

L'outil juridique type pour encadrer une occupation temporaire est la « convention d'occupation précaire et temporaire ». En réalité, c'est juste un contrat « innommé ». Dans un pays comme la Belgique, chacun est libre de conclure un contrat à condition que ses termes ne contreviennent pas à d'autres normes. L'appellation jouit toutefois d'une jurisprudence. Pour éviter d'être requalifié en bail d'habitation ou en bail commercial, la convention d'occupation temporaire s'appliquera par exemple à ne jamais parler de « locataire » ou de « loyer » mais bien d'« occupant » et d'« indemnités d'occupation ». Si ces indemnités venaient à trop se rapprocher des montants des loyers du marché, la convention pourra être requalifiée en bail. Le caractère précaire et temporaire de la convention renvoie au fait qu'il s'agit d'une situation exceptionnelle notamment en raison de l'insécurité de la période sur laquelle elle porte, sa fin étant soumise à un événement dont la date est incertaine (vente, début de travaux de rénovation...). L'appréciation de la nature du contrat reste cependant soumise à l'appréciation des juges et tribunaux, ce qui le frappe d'une certaine insécurité juridique.

Une autre question vient directement à l'esprit. Qu'en est-il des normes de salubrité et de sécurité ? Bien souvent, les bâtiments vacants ne répondent pas parfaitement aux normes courantes d'habitation ou d'utilisation professionnelle. Qu'en est-il lorsque cela se passe dans le cadre d'une occupation temporaire ? Si des personnes y habitent, toutes les exigences du Code du logement doivent-elles être respectées ? Et pour les occupations dédiées à des activités culturelles ou commerciales ? Si des personnes habitent dans un bâtiment sous occupation temporaire, ce dernier sera effectivement considéré comme « logement » et les « exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements » devraient y être respectées. Sauf que les mécanismes de contrôle et de sanction ne sont envisagés que dans le cadre de contrats de bail... En matière de protection contre l'incendie également, tout n'est pas toujours limpide, ce qui peut par exemple amener différents pompiers à rendre des avis opposés pour une même

occupation... Contrairement à ce qui existe en Wallonie, la Région bruxelloise ne s'est pas encore dotée d'un socle minimum de normes de salubrité et de sécurité à respecter dans tous les cas, quel que soit le type de logement. Elle a reconnu l'intérêt de définir un tel socle, mais n'a jamais élaboré l'arrêté nécessaire à sa concrétisation.

Enfin, en matière d'urbanisme, la catégorie d'occupation temporaire n'apparaissant nulle part, tout permis résulte forcément d'un bricolage juridique. Ce qui rend l'acceptation d'une demande incertaine et pousse certains à ne pas enclencher les démarches.

C'est dans ce cadre relativement peu normé que l'occupation temporaire grandit à toute vitesse à Bruxelles. S'y côtoient des acteurs aux motivations et aux pratiques distinctes.

### DES ASSOCIATIONS À L'ASSAUT DES BÂTIMENTS VIDES

On n'a pas attendu de parler d'occupation temporaire pour occuper des bâtiments vides. Le squat est une pratique qui existe depuis bien longtemps. C'est tantôt le fruit de la stricte nécessité, tantôt des lieux marqués par un idéal politique de remise en cause de la propriété privée et où l'on expérimente l'autogestion. La particularité du contexte actuel est à voir dans une certaine forme d'institutionnalisation de la pratique. Si le squat existe depuis bien longtemps, le fait de signer des « conventions d'occupation précaire et temporaire », qui fixent les termes de l'occupation par un contrat passé entre propriétaire et occupants, est par contre un phénomène relativement récent.

Par définition, le squat est une pratique qui s'envisage hors contrat. Cette absence de cadre est tantôt subie tantôt revendiquée. Certains squats se cachent des propriétaires, d'autres ont avec eux un accord à l'amiable. Dans tous les cas, l'absence de convention formelle engendre une absence de stabilité dans la situation des squatteurs. C'est de là que naîtra l'idée de se *conventionner*. Le « 123 » fut à ce titre un précurseur.<sup>3</sup> En février 2003, quelques personnes décident d'occuper un hôtel vide depuis 12 ans, le *Tagawa*, situé au n°321 de l'avenue Louise à Bruxelles. Dès le début, une posture revendicative sur le droit au logement est adoptée et le dialogue avec le propriétaire est instauré. Le collectif se structure à travers la création d'une ASBL, l'association *321 Logements*. Après quatre ans d'occupation, le propriétaire a souhaité récupérer son bâtiment. Un jugement est prononcé et tous les habitants sont expulsés. Une partie d'entre eux trouve refuge dans un nouveau bâtiment inoccupé, le cloître du GÉSU. Ils s'en font expulser après un mois et demi seulement. Une trentaine de personnes décide alors d'occuper un bâtiment situé au 123 Rue Royale où se trouvent des bureaux appartenant à la Région wallonne et vides depuis plusieurs années. Au vu des douloureuses expériences passées, le collectif décide d'entamer immédiatement des négociations avec la Région en vue de signer une convention d'occupation. Ce à quoi il parvient. Une convention d'occupation temporaire est signée, et comporte des termes assez protecteurs : gratuité de l'usage, préavis de six mois, récupération du bâtiment uniquement dans le cas où la Région souhaite le vendre ou obtient un permis d'urbanisme. L'asbl change de nom et devient *Woning123Logements*. Le « 123 » deviendra un haut lieu de mixité sociale (anciens sans abris, étudiants, militants, réfugiés, travailleurs, précaires, artistes...) comportant

une soixantaine de personnes expérimentant la gestion collective. Il deviendra aussi un lieu fédérateur et créateur de lien social au-delà de ses seuls habitants, à travers une série d'activités tournées vers l'extérieur (ateliers vélo, couture ou bois, table d'hôtes, permanences juridiques, salles de réunion pour associations, etc.). Montrée en exemple, l'expérience menée au 123 rue Royale vaudra à l'asbl de se voir confier, dès 2009, la gestion – sous contrat d'occupation temporaire – d'une série d'autres bâtiments vides dans le quartier de la Gare du Nord, appartenant à Infrabel. La récupération récente de son bâtiment par la Région wallonne a mis un terme à l'occupation du 123 Rue Royale. Les habitants ont du quitter les lieux fin octobre 2018. Cela nous rappelle que l'occupation temporaire est... temporaire. Reste que la convention signée en 2007, et qui aura donc encadré l'occupation pendant plus de dix ans, fait date.

C'est à la même période que des conventions d'occupation commencent à voir le jour au sein des parcs de logements sociaux des *sociétés immobilières de service public* bruxelloises (SISP).<sup>4</sup> La Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement (FÉBUL) s'intéresse, dès 2005, à la possibilité de passer des conventions d'occupation temporaire dans le cadre de logements sociaux inoccupés. C'est qu'on ne compte plus les logements sociaux qui restent vides faute de rénovation. En décembre 2005, la FÉBUL obtient la gestion de deux logements appartenant à une SISP et dont les habitants s'étaient fait expulser pour cause d'insalubrité du bâtiment. La FÉBUL se sert alors de conventions d'occupation précaire et temporaire afin de permettre leur relogement d'urgence. Depuis, la pratique s'est étendue et de nombreuses SISP se sont mises à passer par la FÉBUL pour permettre l'occupation temporaire de logements sociaux en attente de travaux. Si bien que, dès 2010, la SLRB (organe de tutelle des SISP) dote cette pratique d'une certaine forme de reconnaissance en mettant à disposition des SISP un modèle de convention d'occupation temporaire. En 2013, l'expérience et l'expertise de la FÉBUL se verra reconnaître par la Région bruxelloise, qui lui confie une mission d'animation de l'« Agence occupations temporaires », mise en place pour apporter un soutien méthodologique, juridique et financier aux différentes associations qui gèrent des espaces d'occupation temporaire.

Depuis 2007 et la convention signée par l'association *123 Logements*, une série d'associations se sont en effet créées dans le champ de l'occupation temporaire. Si les premiers conventionnements étaient issus de personnes et de collectifs souhaitant régulariser une situation d'occupation observée de facto, plus récemment, des associations spécialisées dans l'occupation temporaire ont émergé. C'est le cas de l'ASBL *Communa*, créée en 2013. Ce collectif naît avec la volonté d'inverser la logique: d'abord trouver un accord avec le propriétaire avant d'occuper le bâtiment. Il s'agit alors de démarcher les propriétaires de bâtiments vides, qu'ils soient privés ou publics. C'est que les arguments qui soulignent l'intérêt d'occuper temporairement un bâtiment vide ne manquent pas. Les coûts de la vacance pour le propriétaire sont potentiellement élevés, entre entretien, sécurisation taxes communales et régionale sur l'inoccupation. Une fois la convention signée, l'occupation temporaire peut prendre place. L'accent est mis sur des projets à utilité sociale. Du logement pour personnes précarisées, mais également de l'accueil d'entrepreneurs sociaux, d'artistes, d'associations en recherche de locaux, et

l'organisation d'événements sociaux et culturels. Avec le but de mettre en place des espaces de vie communautaire intégrés dans leur quartier. L'association permet d'encadrer et d'accompagner ces espaces, notamment dans la mise en place de modes de gestion collective du lieu.

Nous avons cité *123 Logements*, la *FéBUL* et *Communa*. Nous aurions également pu citer *Toestand*, *Commons Josaphat*, *La Maison à Bruxelles*... Ces différentes initiatives actives dans le champ de l'occupation temporaire visent à apporter une réponse *associationniste* à un besoin social. Elles se caractérisent par une série d'attributs et de pratiques spécifiques : absence de but de lucre, finalité sociale marquée, autonomie vis-à-vis du secteur marchand et des pouvoirs publics, ressources financières hybrides, bénévolat... Elles tendent à mettre en place des lieux d'expérimentation sociale, où peut s'alimenter une contre-culture des pratiques collectives.

## LES ASSOCIATIONS NE SONT PAS SEULES

### Les agents visibles du néolibéralisme : vers un marché locatif à deux vitesses

Autres acteurs, autres motivations et autres pratiques. Des initiatives guidées par des perspectives de profit ont également identifié le potentiel de *matching* entre personnes dans le besoin et bâtiments vides, et y ont vu une opportunité de marché. C'est qu'il y avait moyen de faire coup double. D'une part, se faire rémunérer par les propriétaires pour le service de prise en gestion de leur bien immobilier. D'autre part, se faire rémunérer par des locataires en situation de précarité à qui l'on propose des unités de logement qui ne respectent pas l'ensemble des normes d'habitation requises, mais que l'on propose à des prix nettement inférieurs à ceux du marché locatif. Ces entreprises entendent avant tout proposer un service aux propriétaires : assurer une présence dans leur bien immobilier afin de le sécuriser contre tout risque de squat et afin qu'il évite de se dégrader. Pour ce faire, ces « agences anti-squat » utilisent donc une ressource abondante : des personnes qui n'arrivent plus à se loger au tarif du marché.

Ces initiatives ont émergé dès les années 1990 aux Pays-Bas. Elles découlent directement de la privatisation des sociétés de logement social, qui débouche sur leur fragilisation financière et, in fine, l'abandon progressif des bâtiments non rentables. C'est dans ce contexte que naît Camelot, la plus célèbre des agences anti-squat.<sup>5</sup> Celle-ci ne se présente pas comme une société de logement social, mais bien comme une société de gardiennage. Les anciens logements sociaux abandonnés sont proposés à prix cassés à des personnes que l'on n'appellera pas « locataires » mais bien « gardiens ». Puisque ceux-ci sont avant tout considérés comme des vigiles, les droits du locataire se muent en obligations du gardien. Interdiction d'avoir plus de deux invités en même temps. Si l'un d'eux y passe la nuit, il faut prévenir l'agence. Interdiction de quitter les lieux plus de deux jours sans prévenir. Pas question de faire des fêtes ou d'avoir un animal de compagnie. Pas question non plus d'avoir des enfants, Camelot ne sélectionne que des gardiens qui peuvent aisément plier bagage. L'agence n'hésite pas à déplacer ses gardiens d'un logement à l'autre. Et qui dit obligation dit contrôle : Camelot visite chaque logement – y compris les

chambres – une fois par mois, sans avertissement. Si les termes du contrat ne sont pas respectés, l'agence peut y mettre fin immédiatement. Le simple fait d'avoir oublié de sortir les poubelles vous vaudra un avertissement. Trois avertissements et c'est l'expulsion. Camelot veille par ailleurs à ce que les propriétaires puissent récupérer leur bien immobilier dans des délais imbattables. Les délais de préavis sont de deux semaines maximum. La précarité des locataires les empêche de dénoncer les pratiques de l'agence, qui fait régner l'omerta.<sup>6</sup>

On le voit, entre le relogement d'urgence via convention d'occupation temporaire tel que mis en place par la FÉBUL et l'ubérisation du logement mise en place aux Pays-Bas par une société comme Camelot il y a un gouffre. De même entre l'idéal auto-gestionnaire d'associations comme le 123 logements et les pratiques de contrôle liberticide de Camelot. Ces initiatives lucratives sont le nouvel avatar d'un ultralibéralisme aigu, qui met en place un sous-marché locatif pour pauvres, et qui n'hésite pas à brandir le mythe d'individus toujours libres de leurs choix pour légitimer des pratiques qui font fi des droits les plus fondamentaux. Ce qu'en dit Bob De Vilder, directeur marketing de Camelot, est parlant : « *Nous ne prétendons pas faire du logement social. Nous sommes avant tout une société de gardiennage et nous proposons des logements à bas prix. Mais ce n'est pas notre but initial. Nous avons le droit de venir chez vous, vous avez moins de vie privée que dans une location classique, c'est vrai, mais c'est marqué sur votre contrat, si vous n'êtes pas d'accord, partez, on ne va pas vous mettre un pistolet sur la tempe pour vous forcer à signer.* »<sup>7</sup>

Si la formule est testée depuis longtemps aux Pays-Bas, où 120.000 personnes l'ont adoptée, elle s'est progressivement étendue dans d'autres grandes villes européennes, dont Bruxelles. Camelot n'y est présente que de manière assez limitée, mais son modèle a cependant fait des émules : Interim Vastgoedbeheer, Lancelot, Entrakt... Autant d'entreprises qui ont fait de l'occupation temporaire un secteur d'activité économique à part entière. Évidemment, chacune a ses propres pratiques, qui ne vont pas forcément aussi loin dans la démesure que celles observées chez Camelot. Certaines donnent des préavis de quatre semaines ou misent davantage sur la confiance que sur le contrôle. Par ailleurs, certaines ne se concentrent pas exclusivement sur le logement, mais proposent aussi des biens vacants pour y établir ateliers pour artistes, bureaux pour start-ups, *pop-up stores*, espaces polyvalents, espaces de coworking... Leur socle commun semble être d'identifier l'occupation temporaire comme un secteur marchand attractif et d'être avant toute chose un service aux propriétaires. Elles connaissent un succès florissant, tant auprès de propriétaires privés qu'auprès de pouvoirs publics. Si la Région bruxelloise semble prendre position contre les agences anti-squats<sup>8</sup>, tous les pouvoirs publics ne montrent pas l'exemple en la matière. En témoigne l'accord passé entre la Régie fédérale des bâtiments et l'agence anti-squat Interim Vastgoedbeheer pour la « protection contre l'inoccupation » de ses bâtiments vacants.<sup>9</sup> Par ailleurs, si certains pouvoirs publics peuvent se montrer frileux à pactiser avec des agences anti-squat identifiées comme telles, elles pourraient bien se montrer demandeuse si l'occupation temporaire est présentée dans un meilleur enrobage. Ce qui nous amène à devoir parler d'une deuxième forme d'exploitation de l'occupation temporaire par le secteur privé à but lucratif.

## Les agents discrets du néolibéralisme : gentrification et spéculation foncière

Une société comme Camelot est un agent facilement identifiable de l'ultralibéralisme. D'autres initiatives paraissent plus acceptables et mettent en avant une mission de redynamisation des quartiers à travers l'occupation temporaire. Avec pour finalité d'y instaurer des dynamiques de gentrification, qui permettront à terme une hausse des valeurs foncières ?

La gentrification, c'est ce processus par lequel des quartiers populaires s'embourgeoisent suite à des aménagements urbains qui attirent des habitants plus aisés, ce qui provoque une hausse du foncier et finit par chasser les classes populaires des quartiers. Décrivons la dynamique en quelques mots. Des étudiants et des artistes s'installent dans un quartier populaire, attirés par des loyers modestes et pas mécontents d'habiter dans un quartier populaire. Ils importent toutefois avec eux une série de pratiques sociales et culturelles caractéristiques de leur classe sociale. Celles-ci instaurent un contexte favorable à une série d'activités et de commerces qui n'auraient pas pu voir le jour avant. Voilà qu'un marché bio s'installe dans le quartier, que des cafés branchés émergent et que des bars à sushis viennent côtoyer les kebabs. Le quartier commence à devenir le lieu de rencontre d'une classe urbaine au capital culturel et social élevé. Voilà qu'un festival de musique y est organisé et que les expositions s'y multiplient. On traverse la ville pour s'y rendre. Les classes populaires qui habitent le quartier depuis des années restent extérieures à la dynamique observée. À mesure que celle-ci prend de l'ampleur, la composition de la population qui habite le quartier se met à changer. Des classes sociales aisées s'y installent, les loyers montent. Les classes populaires n'ont plus les moyens de s'y loger. Les artistes et étudiants non plus.

Présentée comme telle, la gentrification pourrait donner l'image d'un processus passif, d'une dynamique presque inéluctable. En réalité, le processus est souvent bien plus organisé qu'il n'y paraît. Les « classes créatives » (artistes, artisans, étudiants, etc.) qui s'installent dans les quartiers n'enclenchent alors le processus qu'en apparence. Un processus sur lequel elles n'ont que peu de prise. En amont, c'est toute une stratégie urbaine qui est réfléchie et activée par les investisseurs. Même si elle ne se fait pas en un jour, la gentrification d'un quartier peut en effet s'avérer être une opération lucrative pour un propriétaire qui y possède un ou plusieurs bâtiments. Certains ont compris le potentiel de l'occupation temporaire à cet effet. Il ne s'agit alors plus de viser les mal-logés, mais bien des artistes, des artisans, des start-ups, des étudiants... et de faire des friches des lieux où s'organisent des événements culturels susceptibles d'améliorer l'image du quartier et son attractivité. Ces projets mettent en avant les aspects positifs pour les quartiers, qui se voient « redynamisés ». Cela leur permet de jouir d'un certain capital sympathie. Mais avec quels objectifs redynamise-t-on les quartiers, et au bénéfice de qui ? En particulier, le fait-on pour les populations qui y habitent, ou en marge d'eux et, in fine, contre eux ?

À cet égard, une initiative récente attire l'attention : Up4North. Cette ASBL a été créée fin 2016 par un conglomérat constitué des principaux opérateurs immobiliers du quartier Nord. Objectif affiché ? « Donner un nouveau souffle au Quartier Nord de Bruxelles ». <sup>10</sup> Ce quartier idéalement situé en plein centre-ville voit se côtoyer fonctionnaires et employés de bureau qui ne sortent que peu de leurs grandes tours, classes populaires qui habitent des logements sociaux situés dans d'autres tours, et réfugiés qui occupent le parc Maximilien. Les publics se croisent peu et le quartier manque de vie. Les locaux vacants y sont légion (entre 10 et 15 %). Up4North entend donc lui « insuffler une nouvelle dynamique » <sup>11</sup>. Pour ce faire, l'initiative entend proposer des espaces d'occupation temporaire dans les bâtiments vacants. Sont visés : jeunes start-ups et projets culturels innovants. Histoire de « *construire un quartier dynamique et innovant où différents mondes se rencontrent et se connectent : corporates et starters, habitants et visiteurs, employés et touristes, etc* » <sup>12</sup>. Les critères guidant la sélection des projets se veulent ouverts mais orientés : « *Tout le monde est le bienvenu. Nous pensons notamment à des concerts intimistes, un marché bio, une conférence, etc. Avec comme cerise sur le gâteau notre propre festival pendant l'été* » <sup>13</sup>, souligne Sven Lenaerts, coordinateur du projet. Une haute école artistique y a installé un campus satellite. Un « Café North » a d'ores et déjà été installé, pour que puissent s'y dérouler ateliers, expositions ou réceptions. Le premier appel à projet lancé en novembre 2017 a récolté 67 candidatures, et une trentaine d'organisations ont ainsi pu installer leurs activités dans le World Trade Center 1 et le North Plaza 9. Les acteurs à la base du projet insistent bien sur le fait qu'ils souhaitent instaurer une dynamique bottom-up qui intègre toutes les parties prenantes locales, y compris les habitants des logements sociaux et les réfugiés. Ils semblent toutefois avoir des objectifs relativement précis derrière la tête. Notamment faire revenir les locataires. Les projets culturels sous régime d'occupation temporaire doivent favoriser cet objectif : « *L'arrivée de jeunes publics dont les habitudes et les temporalités sont différentes des actuels usagers élargit et complémente les pratiques à l'œuvre dans le quartier* » <sup>14</sup>. On n'hésite pas à parler de « gentrification intégrative ». Serait-il possible que, sous couvert de souci altruiste de développement du quartier, les opérateurs immobiliers à qui appartient l'énorme parc immobilier de ce quartier au cœur de Bruxelles, espèrent secrètement que cette dynamique entraîne une hausse de la valeur du foncier ou de l'attractivité des appartements à louer ?

« Donner un nouveau souffle au quartier nord de Bruxelles ». Voilà une promesse qui laisse une impression de déjà-vu. Quand les grandes tours du quartier Nord sont érigées à partir du début des années 1970, c'est déjà le fruit d'un vaste plan urbanistique censé construire la ville de demain. L'objectif était alors de doter Bruxelles d'un centre d'affaire moderne et digne de la capitale. <sup>15</sup> La démarche fut portée par un conglomérat de promoteurs privés qui réussirent à gagner le soutien des pouvoirs publics. <sup>16</sup> Le prix à payer fut important. Des milliers de personnes furent expropriées, et on procéda à la destruction d'un pan entier de la ville pour y construire des tours de bureaux, aujourd'hui désertées. Contrairement aux promesses, le relogement des personnes expulsées ne fut pas une priorité. À peine un quart des logements prévus furent construits et seulement 15% des habitants expulsés furent relogés au sein du quartier. <sup>17</sup> Ce sont pourtant ces



mêmes opérateurs immobiliers qui prétendent aujourd'hui, une nouvelle fois, revaloriser le quartier sans laisser ses habitants de côté.

Comme les objectifs qu'affiche d'Up4North se veulent positifs en termes de développement urbanistique et de dynamisation du quartier, l'initiative compte bien sur les pouvoirs publics pour appuyer la démarche. Et la cofinancer. Comme le souligne le président d'Up4North : « *De telles initiatives ne peuvent en effet pas se faire sans l'aide des acteurs publics* »<sup>18</sup>. Les différents pouvoirs publics du quartier (qui s'étend sur trois communes) sont bien parties prenantes.

Ceci dit, les pouvoirs publics n'ont pas toujours besoin que l'on vienne frapper à leur porte pour appuyer des programmes de « dynamisation » de quartiers. Une période d'occupation temporaire est de plus en plus fréquemment prévue pour les grands sites bruxellois en attente de réaffectation. Des appels d'offre sont alors lancés pour trouver un gestionnaire des lieux, qui y sélectionnera et y organisera les activités d'occupation temporaire. La société Entrakt a par exemple gagné l'appel d'offre pour les Écuries van de tram (propriété de la STIB) à Schaerbeek qui accueillent aujourd'hui un marché bio, ou encore le site CityGate (propriété de Citydev.brussels) à Anderlecht où l'on retrouve petit potager collectif, skatepark, salle polyvalente, bientôt un bar sur le toit, et où se côtoient artisans menuisier ou ferronnier, photographes et cinéastes, étudiants de la Cambre...<sup>19</sup> Les associations, elles, ont souvent du mal à répondre aux exigences formelles de ce type de marchés publics. Les projets qui s'installent dans ces bâtiments publics en attente de travaux ou de réaffectation doivent permettre de faire connaître le site, de le faire vivre et de l'animer, dans une optique de « préfiguration » de son affectation future. Mais cette tendance est-elle le fruit d'un urbanisme transitoire soucieux du développement du quartier et de ses habitants, ou d'un marketing urbain qui pousse à la gentrification ? Et comment s'assurer que l'on tende vers le premier cas de figure plutôt que vers le second ? Que les pouvoirs publics s'assurent que les habitants de ces quartiers pauvres soient inclus et bénéficient des projets d'occupation temporaire plutôt que n'en subisse, quelques années plus tard, les effets gentrificateurs et donc finalement excluants ?

## QUELLE OCCUPATION TEMPORAIRE DEMAIN ?

Nous l'avons vu, derrière l'occupation temporaire se cachent des acteurs fort différents. Les motivations sont différentes, les pratiques également. Ce panorama des acteurs étant établi, la question qui devrait maintenant nous préoccuper est la suivante : à quoi *voulons-nous* que l'occupation temporaire ressemble ?

Cette question ne se pose pas qu'à Bruxelles. L'occupation temporaire est une question d'actualité pour bien des grandes villes européennes. Que ce soit à Paris, à Berlin ou à Madrid, les occupations foisonnent et, quoique chaque ville ait son contexte propre, elles soulèvent des enjeux similaires.<sup>20</sup> La question de l'occupation temporaire charrie en réalité de multiples enjeux. Derrière la forme d'occupation temporaire que nous souhaitons voir advenir se cache irrémédiablement la question de la *ville* que nous voulons habiter. On préfère alors parler d'*urbanisme transitoire* : « *avec le terme*

*d'urbanisme temporaire (...) l'accent est uniquement mis sur une notion de temps limité. L'adjectif transitoire suggère, lui, que l'initiative s'inscrit dans une histoire connectée, pas seulement une juxtaposition d'usages sans lien avec l'avenir du territoire. »<sup>21</sup>. Dans cette approche, l'occupation temporaire est à comprendre dans une dynamique de transformation de la ville. Sous certaines conditions, elle permet une réappropriation citoyenne de la ville. Les occupations temporaires comme espaces citoyens d'expérimentation émancipateurs, créatifs, inclusifs et ouverts sur le quartier. Comment faire évoluer l'occupation temporaire dans cette direction-là plutôt que son contraire ?*

L'occupation temporaire vit un moment charnière. La croissance du phénomène est un fait. Face à celle-ci, il est nécessaire de se poser la question de l'institutionnalisation de l'occupation temporaire. Cela passe par un travail de plaidoyer auprès des pouvoirs publics, qui ont la capacité d'influencer la direction que prendra l'occupation temporaire dans le futur. Les associations doivent s'en saisir. Au risque de se faire marginaliser. Elles peuvent revendiquer un modèle qui leur est propre. Celui-ci applique au domaine de l'occupation temporaire une tradition *associationniste*, c'est-à-dire un « *projet de démocratisation de la société mené à partir d'actions collectives, libres et volontaires, ayant pour but la lutte pour l'égalité* »<sup>22</sup>. Derrière les questions d'urbanisme transitoire se cache aussi la question de la manière dont nous voulons que soit organisée l'économie et la société. L'occupation temporaire sera-t-elle une opportunité de faire fleurir une dynamique associationniste au cœur de nos villes, ou sera-t-elle une opportunité supplémentaire pour certains de s'en mettre plein les poches ?

- 
- <sup>1</sup> Mathieu Vanwelde (2018), « L'occupation temporaire sera-t-elle associationniste ? », Analyses SAW-B. Consultable sur [frama.link/p8SuX25x](https://frama.link/p8SuX25x).
- <sup>2</sup> Cette section s'appuie sur le travail très complet de Nicolas Bernard, *Les occupations précaires : guide juridique et pratique*, Éditions Larcier, 2017. Consultable sur [frama.link/8FYyfVEQ](https://frama.link/8FYyfVEQ). S'y référer pour plus d'informations sur les aspects juridiques qui entourent l'occupation temporaire dans la Région de Bruxelles-Capitale.
- <sup>3</sup> Voir notamment Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (2013), « L'occupation temporaire de bâtiments vides. Solution d'urgence et modèle pour l'avenir. », Article 23, n°51. Consultable sur [frama.link/DpAljTgZ](https://frama.link/DpAljTgZ).
- <sup>4</sup> Ibidem
- <sup>5</sup> Voir notamment Aurélie Baroche, « Crise du logement : pire qu'Airbnb, découvrez les agences anti-squat », Le comptoir, 7 novembre 2016. Consultable sur [frama.link/1kKM2Cje](https://frama.link/1kKM2Cje).
- <sup>6</sup> Pour un aperçu plus complet des pratiques de Camelot, voir aussi le reportage de Corentin Chrétien, « Pays-Bas : Locataires sous surveillance. », *Vox Pop*, Arte, 3 septembre 2014. Visionnable sur [frama.link/EfpuDMM1](https://frama.link/EfpuDMM1) ; et Juliette Montilly, « Ubérisation du squat : "Ils entrent chez nous n'importe quand" », Rue89, 31 mai 2017. Consultable sur [frama.link/Kyfw6Z4T](https://frama.link/Kyfw6Z4T).
- <sup>7</sup> Corentin Chrétien, « Pays-Bas : Locataires sous surveillance. », op.cit., 5'30".
- <sup>8</sup> Voir notamment l'échange entre Caroline Désir et la ministre du logement Céline Frémault à la Commission du Logement du Parlement bruxellois le 13 juillet 2017, Consultable sur [frama.link/U9UcGfNH](https://frama.link/U9UcGfNH).
- <sup>9</sup> Voir [regiedesbatiments.be/fr/protection-contre-linoccupation](https://regiedesbatiments.be/fr/protection-contre-linoccupation).
- <sup>10</sup> Voir communiqué de presse d'Up4North du 26 octobre 2017, consultable sur [frama.link/4F1BdNRX](https://frama.link/4F1BdNRX).
- <sup>11</sup> Ibidem.
- <sup>12</sup> Voir le site web de Lab North, « À propos du Lab » : [labnorth.be/fr/about-the-lab](https://labnorth.be/fr/about-the-lab).
- <sup>13</sup> Communiqué de presse du 26 octobre 2017, op.cit.
- <sup>14</sup> Voir Pierre Lemaire, « Quartier Nord : Nouvelles perspectives », A+, 22 février 2018. Consultable sur [frama.link/n6RnK0bR](https://frama.link/n6RnK0bR).
- <sup>15</sup> Voir Blog du Quartier Nord, « L'histoire du Quartier Nord », 17 novembre 2011. Consultable sur [frama.link/rys3G0EZ](https://frama.link/rys3G0EZ).
- <sup>16</sup> Voir Inter-environnement Bruxelles, « Le quartier Nord : entre "progrès" ferroviaire et spéculation immobilière », 20 février 2011. Consultable sur [frama.link/2c4c1dgU](https://frama.link/2c4c1dgU).
- <sup>17</sup> Ibidem.
- <sup>18</sup> Communiqué de presse du 26 octobre 2017, op.cit.
- <sup>19</sup> Voir Vanessa Lhuillier, « Les occupations temporaires s'inscrivent dans la durée », Le Soir, 24 juillet 2018. Consultable sur [goo.gl/X2w84w](https://goo.gl/X2w84w).
- <sup>20</sup> Voir, par exemple, Raphaël Besson, « Les laboratoires citoyens madrilènes : la fabrique des "communs urbains" », Urbanews.fr, 11 janvier 2016, consultable sur [frama.link/ye2VLWAm](https://frama.link/ye2VLWAm) ; Antoine Calvino, « Les friches, vernis sur la rouille ? », Le Monde diplomatique, Avril 2018 ; ou encore Arnaud Idelon, « Friches & gentrification, une longue histoire. La gentri-friche, nouvelle maladie urbaine ? », 31 janvier 2018, consultable sur [frama.link/-EDoWjRp](https://frama.link/-EDoWjRp).
- <sup>21</sup> Cécile Diguët, « L'urbanisme transitoire : optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée », Étude IAU Île-de-France, janvier 2018. Lu dans Le Sens de la Ville, « Urbanisme transitoire, l'âge de raison ? », consultable sur [frama.link/Rxo4CpG5](https://frama.link/Rxo4CpG5).
- <sup>22</sup> Tel que défini par Jean-Louis Laville (2010), « Histoire et actualité de l'associationnisme : l'apport de Marcel Mauss », *Revue du MAUSS*, n°36, pp.295-307. Consultable sur [frama.link/WDtCb3C-](https://frama.link/WDtCb3C-).



*SAW-B, Solidarité des Alternatives Wallonnes et Bruxelloises, est une fédération d'entreprises d'économie sociale qui regroupe plus de 120 membres. Ensemble, nous cherchons à faire mouvement pour une alternative économique et sociale.*

*Les analyses de SAW-B sont des outils de réflexion et de débat. Elles posent un regard critique sur les pratiques et les objectifs des entreprises sociales mais aussi sur notre société, nos modes de consommation, de production. Leur visée est de comprendre les réalités, décoder les enjeux et, collectivement, construire les réponses aux difficultés rencontrées par les alternatives économiques.*

*Ces textes sont le résultat des interpellations des acteurs de terrain et de nos recherches. Vous pouvez y contribuer : faites-nous part de vos questions, commentaires et propositions en amont ou en aval de ces textes. Si vous le souhaitez, nous sommes à votre disposition pour aborder, au sein de votre entreprise sociale ou de votre collectif citoyen, les thèmes traités dans ces analyses.*

*N'hésitez pas à nous contacter : [info@saw-b.be](mailto:info@saw-b.be)*