

Mars 2018


S'immerger dans l'innovation sociale

n°43

# focales



« Propriétaires cherchent  
**squatteurs** »



Le manège enchanté, revisité  
par les tatouages de Ludwig.

**A**vec le vote, l'été dernier, de la loi anti-squat, les squatteurs peuvent désormais faire de la prison en cas d'occupation d'un lieu sans aucun titre. Si cette disposition vise les marchands de sommeil sans scrupules qui louent un bien qui ne leur appartient pas, elle pénalise aussi celles et ceux qui n'ont d'autre choix que de squatter pour se loger. Toutefois, les asbl n'ont pas attendu la loi anti-squat pour changer leurs méthodes. Au lieu d'investir les logements au pied-de-biche, l'ouverture se fait par la négociation. Parfois même, ce sont les propriétaires qui viennent chercher les squatteurs pour leurs immeubles. Reportage à Namur et à Bruxelles.

*Texte et photos par Léo Potier.*

# « Propriétaires cherchent squatteurs »

**De Namur à Bruxelles, des collectifs investissent des immeubles vides. Si les méthodes employées et les publics de ces projets diffèrent, l'objectif reste le même : se loger.**

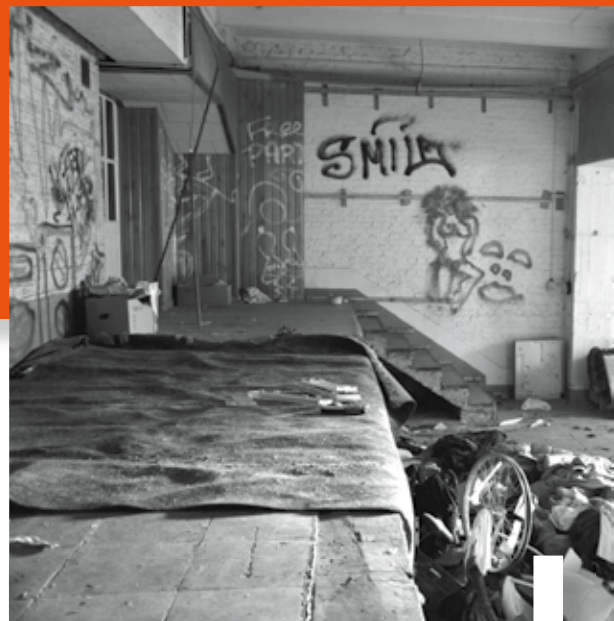
La loi anti-squat a eu l'impact escompté sur les squatteurs de tout poil. « Clairement, ça refroidit nos envies », observe un connaisseur de la petite famille bruxelloise du squat. « Mais c'est ridicule, juge-t-il, je me rappelle être entré dans une maison que l'on pensait inoccupée. Mon pote a vu les meubles et m'a dit aussitôt 'Fieu, on se barre, c'est occupé !' » Selon lui, cette loi pénalisera les marchands de sommeil, mais également les personnes de la rue qui n'ont pas le choix pour se loger. Des gens comme ceux qui logent depuis le début de l'hiver dans les locaux des anciennes Archives nationales à Namur. Un grand bâtiment en briques avec d'imposantes fenêtres. Propriété de l'État fédéral, l'espace est à vendre depuis le déménagement des archives vers un autre endroit. « Un gâchis de temps pour les gens de la rue », peste Ludwig Simon, le meneur du groupe « Les mendiants d'humanité », un collectif de sans-abri qui vivent désormais dans les locaux. Comment ont-ils fait ? Un peu à l'ancienne. « Disons que l'on a poussé les portes », précise Ludwig, reconnaissable à ses tatouages sur son crâne chauve. Et la loi anti-squat ? Une action en justice a bien été provoquée par l'État pour obtenir l'expulsion. Mais le tribunal de première instance de Namur s'est rangé derrière


## Prison pour occupation

Approuvée à la Chambre en octobre dernier, la loi anti-squat entendait répondre à un fait divers (lire *Alter Échos* n°452). Mars 2017, après deux mois passés à l'étranger, un paisible Gantois retrouve sa maison occupée par une famille. Cette dernière avait été la victime d'un escroc qui avait loué les lieux sans en être le maître. Difficile pour le propriétaire légitime de faire valoir ses droits car mettre une famille à la rue demandait le prononcé d'un jugement. La procédure d'expulsion aura pris trois semaines. Aujourd'hui, la loi ne fait plus vraiment dans le détail. Elle prévoit jusqu'à un mois d'emprisonnement pour celui ou celle qui occupe un logement sans aucun titre de droit. Le tarif est d'un an d'emprisonnement pour les récalcitrants qui traîneraient à évacuer les lieux. De plus, on note un raccourcissement des délais pour le propriétaire qui doit saisir le procureur du Roi et non plus le juge de paix. Si la présence des squatteurs est avérée, il peut prononcer l'évacuation. Les occupants ont alors un mois au maximum pour partir, si le propriétaire est privé, six mois si le bâtiment est public. Le refus de s'y conformer sera considéré comme une infraction et le squatteur pourra le cas échéant être arrêté.



Mike, Olivier (en haut à gauche) et Mickaël (en haut à droite) vivent comme ils peuvent dans leur squat, rue d'Arquet, à Namur. Ces mendiants d'humanité sont épaulés par leur porte-parole, Ludwig Simon (en bas à gauche).





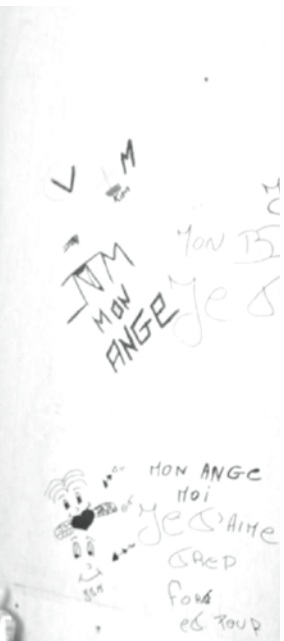
l'argument de Jean-Marie Dermagne, l'avocat du collectif : pas d'expulsion sans relogement. C'était en novembre dernier. «*Depuis, nous n'avons reçu aucune nouvelle du fédéral*», poursuit Ludwig. Dans la cour, on fait la connaissance de Mike. Il nous montre sa «chambre». Disons plutôt une petite pièce au deuxième étage. C'est ici qu'il partage les lieux avec Vanessa, sa copine. Un matelas, des couvertures, quelques boîtes de pâtes et une bouteille de lait. Un tas de vêtements en vrac posés au coin de la pièce. On manque de se prendre les pieds dans le câble électrique qui serpente jusqu'en bas des escaliers où ronronne le groupe électrogène. Le chez-soi d'un jeune homme qui entre dans la vingtaine.

Avec ses 52 ans, Mickaël, lui, est surnommé «Le vieux schnock» par la bande. Barbe légère, un bonnet vissé sur la tête, manteau doudoune rouge, il connaît bien la rue, trop bien peut-être. Un jour, Mickaël a dû appeler la police. Son voisin de couette, le temps d'une nuit pour ne pas trop souffrir du froid, est mort. Une histoire qui remue encore ses yeux bleus. Une expérience «très dure». «*Si je n'ai pas mon alcool et ma clope, c'est difficile*», confesse-t-il. Et pourquoi pas les centres d'hébergement d'urgence plutôt que le squat ? «*Je n'y pense même pas, répond-il d'un ton bourru, trop de barjos dans les centres d'urgence.*» Autour de lui, on approuve. Les troubles psychiatriques, les vols, les gens qui «*parlent jusqu'à 3 heures du matin*», mais aussi l'interdiction de boire ou de manger. Autant de raisons qui expliquent pourquoi Mickaël préfère survivre dans un squat sans électricité continue ni chauffage. «*Et puis, ici, il y a les copains*», sourit-il, faisant référence à la vingtaine de personnes résidentes ou de passage au squat.

Le quartier Bomel à Namur se fédère pour aider les squatteurs en apportant des vivres, des vêtements ou du bois pour alimenter le brasero qui achève de noircir la façade en briques rouges. Mais la situation n'est pas pérenne. Si la trêve hivernale permet de mettre Mickaël, Mike, Vanessa et les autres relativement à l'abri, l'expulsion arrivera à un moment ou à un autre, quand les beaux jours reviendront.

Pourtant, l'expérience montre qu'il est possible de squatter un immeuble public et d'y rester plus de dix ans, et ce, avec une convention écrite. Pour cela, il faut se rendre à Bruxelles, rue Royale, au numéro 123. L'immeuble abritait un ministère, celui de l'Enseignement, plus la délégation générale aux Droits de l'enfant, qui avait son bureau au 7<sup>e</sup> étage. Bienvenue à Woningen.

Tout semble cassé dans le squat emblématique de Bruxelles. Enfin presque tout. La serrure magnétique de la porte, en face des ministères, tient encore bon. Impossible d'entrer sans connaître quelqu'un ou sans avoir été invité. La liste de la soixantaine d'habitants est placardée sur la vitre, le facteur n'est pas déboussolé. Le voyage à l'intérieur de Woningen est une expérience à part entière. Le hall de marbre blanc accueillait jadis les fonctionnaires qui se pressaient devant les portes des ascenseurs. Aujourd'hui, l'endroit est envahi par des vélos de toutes sortes, signe que l'atelier de réparation n'est pas loin. Le marbre blanc est placardé d'affichettes incitant les lecteurs à se révolter contre la mise en cage des animaux ou pour la fin des différences de salaires entre les hommes et les femmes. Les lieux possèdent la mémoire des occupants. «*J'ai abandonné mon appartement pour me lancer dans cette aventure humaine, c'était il y a pratiquement onze ans*», se rappelle celui qui est aujourd'hui le secrétaire de l'asbl 123Woningen.







7<sup>e</sup> étage, habitations artistiques, bienvenue à Woningen.



Rez-de-chaussée, cantine à prix libre.

## Sept étages, 5.000 m<sup>2</sup> et 65 habitants

Pour trouver les habitants, il faut franchir le rez-de-chaussée où l'on est assailli tantôt par l'odeur des poubelles, tantôt par le fumet des plats cuisinés. C'est un peu plus loin que l'on tombe sur le Bokal, la table d'hôtes, disons plutôt la cantine de Woningen. Le repas est servi à la cinquantaine de résidents, occupants ou gens de passage. Les plats sont cuisinés avec des produits frais récupérés dans les poubelles bruxelloises. Les pâtes, le riz ou l'huile sont achetés grâce au prix libre demandé aux hôtes.

Ce dimanche soir de février, la salle est quasi comble. Des tablées de jeunes, quelques sans-abri à l'écart et un ou deux migrants qui avalent leurs soupes, sans trop se mêler aux autres convives. Le Bokal accueille un petit échantillon du monde alternatif. Un peu comme Leïka, une jeune femme brune de 25 ans. Originaire de Strasbourg, elle est de passage dans les communes pour le Fosdem, le grand rassemblement de la communauté des développeurs de logiciels libres et à code source ouvert, à Bruxelles. Une réunion qui promeut l'utilisation de l'*open source* ainsi que la diffusion libre de l'information et des connaissances sur le web. «*On était là juste pour deux jours. Alors au lieu de payer un hôtel, on a contacté Woningen pour savoir s'il était possible de dormir ici*», raconte Leïka. Elle et ses amis ont dû un peu camper avec leurs duvets dans les étages mais «*c'était confort à un prix libre*», conclut-elle, ne tarissant pas d'éloges concernant l'asbl et son concept. Occupée à achever sa soupe, elle immobilise finalement son regard sur un des chiens présents dans la salle. «*Tu sais ce que l'on raconte ? On dit qu'un des chiens vivant*

*à Woningen est né dans la ZAD de Notre-Dame des Landes.*» Un des lieux emblématiques du combat altermondialiste en France. Leïka ajoute le plus sérieusement du monde: «*Et que son maître était sous champis au moment de la naissance du chien.*»

Dans le brouhaha du Bokal, le destin de Woningen semble bien loin. Pourtant l'emblématique asbl du squat fait face à son plus gros défi depuis sa création. L'immeuble qu'elle occupe est vendu. Et le nouveau propriétaire a donné une année aux occupants pour partir, soit octobre 2018. Pourquoi ne pas investir d'autres lieux inoccupés par la force, quitte à négocier une occupation ensuite? «*Il est clair que nous ne pourrions investir les lieux aujourd'hui de la même manière que nous avons fait il y a dix ans à Woningen*», juge Réginald de Potesta de Waleffe, le secrétaire de l'association. La loi anti-squat est passée par là. Alors, comment faire? Le salut de Woningen aurait pu venir... d'un promoteur immobilier, un des cinq candidats au rachat d'un gigantesque immeuble de 15.000 mètres carrés, l'immeuble Actiris, dominant le piétonnier à Bruxelles. Le promoteur, Codic, avait pensé à Woningen pour occuper les locaux durant la période de transition entre l'achat et les travaux, «*soit deux années au minimum*, calcule Réginald, *en comptant la fin des baux commerciaux encore en cours*». Finalement, le promoteur immobilier a jeté l'éponge. Ce qui laisse Woningen dans une impasse. Le secrétaire de l'asbl ne se dégonfle pas et relativise: «*On n'a jamais eu de fol espoir pour ce bâtiment, on avait 20% de chance avec un promoteur sur cinq. On a d'autres pistes, bien sûr!*»

Avec ou sans Codic, la question se pose : quel propriétaire d'un immeuble accepterait d'accueillir une asbl pour squatter les lieux une ou deux années ? Et le tout, sans toucher de loyer et sans garantie que les locaux seront respectés et rendus en bon état ? Pourtant, l'idée fait de plus en plus son chemin.

### 10 % du parc de logements sociaux serait inutilisé

Également à Bruxelles, l'asbl Communa s'est fait, depuis plusieurs années, une spécialité de l'occupation «aux interstices». C'est-à-dire l'occupation de bâtiments en transition (en attente de travaux, d'un permis, d'une vente, etc.). Créée par cinq jeunes étudiants, l'asbl s'est dotée d'une solide réputation dans son domaine. Finies les occupations au pied-de-biche des premières années, aujourd'hui, les négociations avec les propriétaires se font avant l'entrée dans les lieux. «L'asbl a été créée en 2013 par nous cinq. On était en recherche d'un nouvel endroit où on pouvait vivre et réaliser des activités, raconte Sâm Rosenzweig, responsable des finances à l'asbl. Et on a été confronté à toutes les problématiques que les étudiants rencontrent pour se loger : pas beaucoup de moyens pour se loger, et pas beaucoup de garanties à offrir au propriétaire.» Petit à petit, le groupe s'intéresse à la problématique des bâtiments vides à Bruxelles. La situation est alarmante, selon Communa, qui estime de 15.000 à 30.000 le nombre d'unités de logement inoccupées. Dix pour cent du parc de logements sociaux serait inutilisé. «C'est alors que l'on a appris qu'il y avait moyen d'avoir des conventions d'occupation précaire avec les propriétaires couvrant la durée où leurs biens sont vides. Des périodes qui vont en moyenne de six mois à cinq ans.» L'asbl va frapper à la porte des communes, des institutions. Elle envoie ses membres pour reconnaître de potentiels lieux vides pour joindre, par la suite, les propriétaires. «Petit à petit, on a

fini par signer notre première occupation, boulevard du Triomphe, les anciens bureaux de la Western Union, un énorme bâtiment, 8.000 m<sup>2</sup>. » L'occupation aura servi à loger la petite bande et à rayonner dans le quartier au travers des activités culturelles et festives organisées. Aujourd'hui, six lieux sont gérés par les membres de l'asbl. La Serre, les Deux-Ponts, rue Gray 200, la Lisière ou encore la Buissonnière.

La Buissonnière est une ancienne école de la Communauté flamande. Située au numéro 21 de la rue du Monténégro, à Saint-Gilles, cette petite bâtisse de 645 m<sup>2</sup> est occupée par Communa depuis octobre dernier. Le propriétaire est privé et assez ancien : l'Église catholique de Belgique. Installé dans son bureau au Centre pastoral de Malines-Bruxelles, Thierry Claessens explique pourquoi il a été convaincu par Communa. «L'école partait vers de nouveaux locaux, plus adaptés. C'était en octobre 2017. La commune de Saint-Gilles entame alors une série de travaux à l'arrière du bâtiment qui empêche tout accueil d'un public jeune. La durée des travaux est estimée à une bonne année. Soit autant de temps d'attente pour espérer reprendre possession des lieux. Attendre aussi longtemps, c'est le risque de voir l'école se dégrader. Et puis, ce n'est pas notre éthique vu la pénurie de logements à Bruxelles.» L'adjoint à l'évêque, chargé d'administrer les biens de l'Église, songe alors à faire occuper les lieux. Il envoie quelques mails, décroche son téléphone pour joindre l'asbl Habitat et Participation, qui lui suggère alors de se rapprocher de l'asbl Communa. Ils se rencontrent, visitent l'école et tombent d'accord. L'occupation commence le 19 octobre 2017.





Résidents ou gens de passage, il est toujours possible de venir casser la croûte.



«On se fait confiance», dit Thierry Claessens.



«Une solution win-win entre les propriétaires et les occupants», appuie Sâm Rosenzweig de Communa.

« Il y a un contrat d'occupation précaire d'une durée d'un an. On s'interdit de réclamer le bien durant cette période. L'assurance, les taxes et impôts sont à notre charge. Le reste est à l'asbl, soit l'entretien, les consommations de gaz et d'électricité », précise Thierry Claessens, qui se dit positivement impressionné par les compétences de la jeune équipe. En cas de retard dans les travaux de la Ville, la convention prévoit une prolongation d'occupation mois par mois. Et la garantie que Communa restitue bien les lieux ? « On se fait confiance, outre l'écrit qui encadre l'occupation, c'est suffisant. » Il y a aussi les recommandations. L'asbl Communa a débarqué avec une lettre de la directrice du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, Anne Musimu. La missive fait référence à une occupation temporaire d'un bien à Saint-Josse, une occupation qualifiée de « parfaite ». « Le Fonds du logement recommande vivement l'asbl Communa aux propriétaires souhaitant se libérer des désagréments liés à l'inoccupation de leurs biens via une formule professionnelle et citoyenne », conclut le courrier.



La diversité à la Serre : Aloïs, le Français, code et



Fatima prépare les plats syriens de son enfance.

### Communa ou l'antiskwat bobo ?

Il faut dire que l'argument du portefeuille fait mouche auprès des propriétaires. Un bâtiment inoccupé continue de coûter : assurance, impôt mais aussi amendes pour inoccupation. Le montant de cette pénalité s'élève à 500 euros par mètre courant de façade, multiplié par le nombre de niveaux inoccupés et le nombre d'années d'inoccupation. Et, bien que les sous-sols et combles non aménagés ne soient pas retenus dans le calcul, l'amende peut taper fort. Par exemple, à Bruxelles, un immeuble comprenant un rez-de-chaussée, plus trois étages, dont la façade mesure cinq mètres et dont deux étages sont vides, encourt une amende de 5.000 euros. Ce qui explique pourquoi de plus en plus de propriétaires n'hésitent plus à chercher activement des asbl comme Communa ou Woningen pour occuper leurs biens. Une situation qui laisse perplexes les squatteurs «old-school» qui ne supportent pas de voir Communa renier le pied-de-biche pour préférer une convention d'occupation avec les propriétaires. Pour s'en rendre compte, il suffit de naviguer sur les réseaux sociaux. Comme la critique d'un certain Oli Skwat, postée en octobre 2017, en pleine période de loi anti-squat : «*Communa ou l'antiskwat bobo. Ils signent avec les propriétaires et les communes pour protéger les immeubles des mauvais skwatteurs. Qui les a vus dans la rue se battre contre ce projet de loi ? Qui les a vus ouvrir des bâtiments pour ceux et celles qui en avaient vraiment besoin et qui ne jouent pas, eux, à la vie de bohème ? Qui les a vus se battre pour autre chose que leur plaisir immédiat, leur confort personnel ? Vous n'êtes que mensonges et paraître*», conclut l'internaute.

«*Des initiatives comme Communa ou Woningen, je pense personnellement que c'est très bien, observe Ludwig, de Namur. Mais c'est géré par*

*des gens qui ont déjà un projet derrière, par des gens qui n'ont pas de problèmes d'assuétudes. Ce ne sont pas des gens du tout-venant, de la rue. Ici, dans notre squat, on a des gars qui ont un an, deux ans, voire sept années de rue*», conclut-il. L'urgence n'est pas effectivement pas la même dans la rue d'Arquet à Namur que dans les structures occupées par Communa à Bruxelles.

Certes, quand on se rend dans les lieux de Communa, on s'aperçoit de la jeunesse des personnes participantes. À la Serre, par exemple, un ancien hangar d'Ixelles transformé en restaurant et espace de travail partagé, on croise facilement des visages jeunes, quelques MacBook, mais aussi beaucoup d'enthousiasme. Perchée dans les étages où l'on trouve l'espace du cotravail, Camille est la nouvelle graphiste de Communa. À l'âge de 28 ans, elle s'est engagée depuis quelques mois dans l'asbl. «*Notre but est d'avoir un public le plus large possible*», dit-elle. Au travers d'événements spécifiques aux lieux occupés, par exemple, «l'effet de Serre». Une sorte de grosse réunion qui permet de mettre tout le monde ensemble. Avec des gens comme Rami. Ce jeune Syrien de 26 ans est depuis deux années en Belgique. Il vivait dans la banlieue de Damas, «à 10 minutes de voiture de la Ghouta», là où pleuvent les bombes depuis le mois de février. Aujourd'hui, il travaille dans l'un des projets hébergés à la Serre, *Our House Project*, une cuisine qui embauche des réfugiés et qui nourrit tout le monde. On peut aussi parler de Fruitopia, qui collecte les fruits des marchés pour les transformer en confitures, ou de *Café Babel*, le magazine européen et citoyen, traduit en six langues. Communa a toujours associé les logements avec des activités culturelles. «*Huit personnes sont hébergées dans nos murs*», précise Joséphine, qui coordonne tout ce petit monde.





Originaire de Damas, Rami achève ses études en Belgique.



Camille, elle, est graphiste chez « La Communa ».



La Serre, dernière occupation de Communa, située à Ixelles.

## Un avenir pour l'occupation temporaire ?

Avec une bonne vingtaine d'occupations partout dans Bruxelles depuis sa création, Communa justifie d'un bon bilan. Toutefois, et à l'instar de Woningen, l'asbl a encore du mal à transposer son modèle en dehors de la cité bruxelloise. *«Le système de l'occupation temporaire est répliquable un peu partout car le problème de la vacance immobilière est très présent, affirme Sâm. On a déjà été contacté pour une occupation en dehors de Bruxelles. On a facilité un projet qui était vraiment à la campagne du côté de Hastière. Mais ce projet, finalement, n'a pas pris.»* En cause, les acteurs sur le terrain ne sont pas parvenus à s'entendre...



## Pour en savoir plus

- Communa asbl : [communa.asbl@gmail.com](mailto:communa.asbl@gmail.com)  
& [sam@communa.be](mailto:sam@communa.be)
- 123Woningen : [info@123rueroyle.be](mailto:info@123rueroyle.be)
- Les Mendiants d'humanité, 45, rue d'Arquet à Namur.



# focales

est une revue publiée en supplément d'Alter Échos.

Une initiative de l'Agence Alter, avec le soutien de la Wallonie.

Coordination : Marinette Mormont.

Ce cahier a été rédigé par Léo Potier.

Reportage photos : Léo Potier.

Il a été achevé en mars 2018.

Layout et mise en page : Françoise Walthéry et Cécile Crivellaro.

Impression : Nouvelles Imprimeries Havaux

Cette publication est en accès libre

sur [www.alterechos.be](http://www.alterechos.be) (onglet dossiers)

Agence Alter  
■■■■■



FÉDÉRATION  
WALLONIE-BRUXELLES