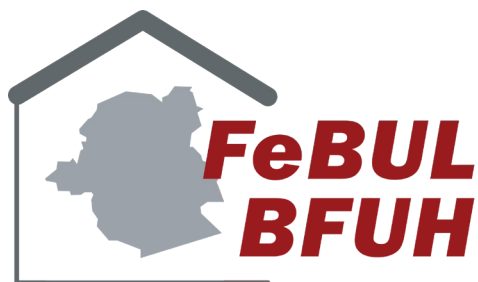


25 ANS de la FéBUL

1991 - 2016



Publication réalisée
suite à l'évènement du 02|02|2017

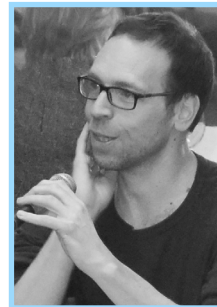


L'évolution de la politique du logement à Bruxelles et les missions de la FÉBUL

PAR NICOLAS BERNARD

Président de la FÉBUL
et professeur à l'Université Saint-Louis

1991-2016 : voilà déjà 25 ans que, sous la houlette éclairée d'Albert Martens, Nicole Purnôde, Chille Deman et Karine Seront notamment, la Fédération Bruxelloise des Unions de Locataires — devenue Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement (FÉBUL) — exerce ses missions avec le professionnalisme et le dévouement qu'on lui connaît. Pendant cette période, la FÉBUL a indéniablement évolué... mais ce n'est pas la seule car, dans le même temps, la Région bruxelloise a elle aussi changé de visage !



CE QUI A CHANGÉ À BRUXELLES (OU PAS)

Il s'en est passé des choses à Bruxelles depuis 1991, qui ont influencé directement l'action de la FÉBUL et de ses membres. Quatre évolutions au moins sont à épingleter.

La première d'entre elles est d'ordre institutionnel et concerne **la création même de la Région de Bruxelles-Capitale**, née quasi en même temps (1989) que la FÉBUL. Précédemment, Bruxelles était trop souvent ignorée des responsables nationaux, qui élaboraient leurs politiques sans tenir compte du sort particulier de la Région capitale.

Le deuxième changement est de nature démographique. Avant la création de la FÉBUL, **la Région perdait inexorablement des habitants**. Schématiquement, dès qu'un ménage avait atteint une certaine stabilité professionnelle et conjugale, il quittait Bruxelles (où le marché immobilier est extrêmement cher) pour s'installer en périphérie, où il est encore possible de s'acheter un bien. Le milieu des années nonante a marqué à cet égard un creux significatif (avec environ 950.000 habitants, seulement). Mais, depuis, la population remonte ! Inexorablement aussi. Le mouvement s'est inversé, de sorte qu'aujourd'hui la population culmine à 1.100.000 habitants. Les loyers ont explosé (en l'absence notamment de toute norme

régulatrice sur ce point), de même que les prix de vente (sous l'effet entre autres de la spéculation). La tension sur le marché du logement s'est donc considérablement accrue.

Peut-on inférer de ce boom démographique que l'exode urbain est enrayé ? Les ménages partis vivre en périphérie sont-ils revenus en ville ? Non ! Sur ce point, la situation n'a nullement évolué en 25 ans. Comment expliquer alors ce regain démographique ? Par l'immigration extra-communautaire, principalement, ainsi qu'une forte natalité dans certains quartiers.

« Comment expliquer alors ce regain démographique ? Par l'immigration extra-communautaire, ainsi qu'une forte natalité dans certains quartiers. »

Le troisième changement procède immanquablement du précédent. C'est que la mutation de la population bruxelloise a une conséquence directe : **Bruxelles se paupérise**. Cette précarisation de la Région emporte une autre conséquence dans le domaine de l'habitat : c'est sur le segment du logement accessible financièrement que cette pression inédite s'exerce le plus. Plafonnant à 10-15 mille ménages en 1991, la liste d'attente pour obtenir un logement social a plus que triplé, dépassant aujourd'hui les 45.000 ménages !

Quatrième et dernier changement : **une complexification très sensible du secteur du logement**, qui se manifeste à la fois sur le plan réglementaire et celui des acteurs. Dès qu'elle a hérité de la compétence du logement en 1989, la Région a multiplié les actions en effet, dans tous les domaines (normes de salubrité, allocations déménagement-installation-loyer, règles d'attribution des logements publics, certification PEB, projets de cohésion sociale, contrats de quartier, ...). Dans le même temps, le nombre d'organisations actives (et agréées) dans le domaine a crû très fortement.

Deux invariants

Pointons d'abord **l'exode urbain**, comme on l'a vu. Bruxelles, dit plus simplement, continue de se vider de sa classe moyenne. Ce constat chagrin place en tous cas la Région dans une situation budgétaire difficile puisque son assiette fiscale se rétrécit dramatiquement de ce fait... Alors même que les besoins en logements sociaux notamment grimpent en flèche !

Second invariant : **le taux de propriétaires**, significativement plus bas à Bruxelles (40% environ) que la moyenne du pays (70%). Un niveau de prix élevé, couplé à des revenus faibles des candidats à l'achat, explique (en partie) cette carence.

L'ACTION DE LA FÉBUL

Une double valeur ajoutée

Le travelling arrière que l'on vient d'opérer n'a d'autre but, en fait, que d'éclairer les missions de la FÉBUL (passées, actuelles ou à venir). Si Bruxelles change, avec ses habitants, l'action de la FÉBUL évolue elle aussi. Aujourd'hui, sa valeur ajoutée est double, au moins.

D'abord, elle **soutient, fédère et structure** des associations qui sont en contact direct (via leurs permanences notamment) avec ce public que l'on vient de décrire comme en augmentation et en précarisation. La FÉBUL promeut l'action collective, tout en la mettant elle-même en pratique.

Ensuite, la FÉBUL a dans son A.D.N. **la passion de l'innovation sociale**. Non seulement elle la stimule, en son sein comme après de ses membres, mais elle veille aussi à la mettre en application sur le terrain, in vivo. L'innovation émerge généralement du terrain, de la société civile, des expérimentations que les usagers déploient pour répondre à leur façon à la crise du logement. Et, comme un bon jardinier, la FÉBUL se charge de repérer ces jeunes pousses, de les nourrir, de les entretenir et de les faire arriver à maturité.

De nouveaux défis

L'actuel phénomène migratoire, tout d'abord, induit une concurrence nouvelle entre les réfugiés d'une part, aux besoins urgents et criants (en logement notamment), et d'autre part, les ménages pauvres habitant Bruxelles de longue date, qui patientent depuis plus d'une décennie parfois une habitation sociale.

Un autre tournant (délicat) est à négocier par la FéBUL : **son institutionnalisation**. De manière croissante, en effet, la FéBUL agit par délégation de la puissance publique, dont elle devient le bras armé en quelque sorte, ou le supplétif. On pourrait aller jusqu'à dire qu'elle remplit à sa place une série de missions (en matière de CoCoLo, PCS, Agence d'occupation temporaire...), au risque toutefois de s'institutionnaliser et, partant, de perdre quelque peu de sa souplesse d'intervention, voire de son autonomie. Fécond, le partenariat avec les autorités atteste de manière exemplaire de la confiance qu'inspire aujourd'hui la FéBUL ; il doit dès lors se poursuivre, mais dans le plein respect de l'indépendance critique de notre jubilaire.

Enfin, la compétence et l'expertise de son personnel positionnent de plus en plus la FéBUL comme un **acteur de recherche crédible et opérationnel**. Elle a déjà mené de nombreuses missions d'étude et décroché des bourses de recherche. Elle doit continuer à le faire, sans rien perdre cependant de son implication de terrain (lequel, du reste, alimente directement sa réflexion).

Une méprise, au final, reste à éviter : aucun de ces dangers n'apparaît mortel ou insurmontable pour la FéBUL. Elle est parfaitement armée pour y faire face, et elle y répondra adéquatement. Simplement, une bienveillante vigilance est de mise pour qu'une même fierté puisse nous emplir lorsque l'on fêtera...
le 50ème anniversaire de la FéBUL !

« Fécond, le partenariat avec les autorités atteste de manière exemplaire de la confiance qu'inspire aujourd'hui la FéBUL »

25 ANS

D'HISTOIRE

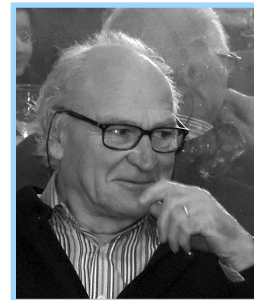
par les fondateurs



Les 25 ans de la FéBUL, c'est aussi...

PAR ALBERT MARTENS

Président de la FéBUL 1990 - 2000



Les 25 de la FéBUL c'est aussi les 50 ans de l'expropriation du Quartier Nord (AR 17/2/1967, MB 9/3/1967, pp. 2421-2422) ;

Des années de démolitions, d'expropriations et de déportations des habitants ;

De luttes continues, ardues, inconnues, oubliées... (on se souvient bien de « la bataille de la Marolle ») mais pas de beaucoup d'autres...

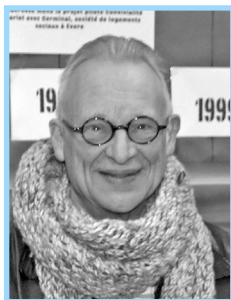
Pourtant ces luttes ont généré des gestations diverses sur le thème « Plus jamais une opération de destruction massive pour « utilité publique »... et à cette échelle là ! ».

Les luttes et mobilisations ont pris des axes (thèmes, objectifs) fort différents :

- « contre les autoroutes urbaines » ;
- « pour la rénovation, plutôt que la démolition » ex « Comité Botanique », et les actions de l'échevinat de l'urbanisme et du logement de l'Agglomération Bruxellois (Serge Moreaux) ;
- et de nouvelles formes d'organisation d'habitants, de locataires, etc. (Syndicat des locataires, p.ex) ... et les premières Union de Locataires (Schaerbeek, 2/2/1975...)
- Union de locataires : organisation collective de locataires gérant collectivement des logements pris en location... Modèle GB (RU) importé et transposé ... comme le Foot...

C'est aussi cela dont il faut se rappeler... au-delà de 25 ans... il y a 50 ans ! Quelle coïncidence ?

La FéBUL est née des échanges entre associations



PAR CHILLE DEMAN

Coordinateur FéBUL 1990 - 2013

Je me souviens d'une rencontre avec Albert Martens, quelque part à la fin des années '70. Il me racontait l'histoire d'un projet d'autogestion de familles d'origine étrangère, confrontées à des propriétaires privés et des sociétés de logement social hostiles. Une assemblée générale hebdomadaire attribuait et gérait des logements et avait la maîtrise de toute une série de choses concrètes allant des travaux à effectuer jusqu'aux finances. Il me parlait plein d'enthousiasme de l'Union de Locataires de Schaerbeek. Une deuxième UL existait à Molenbeek-Koekelberg. J'avais « mai '68 » encore dans les tripes et dans le cœur et cette aventure sociale, antiraciste et émancipatrice me fascinait.

Quelques années plus tard (1984), la Maison de Quartier De Kassei et le RISO - Regionaal Instituut voor Samenlevingsopbouw, devenu ensuite « Samenlevingsopbouw » - m'ont engagé pour créer une Union de Locataires au Quartier Nord et une troisième UL a vu le jour en 1985, à peu près au même moment que la quatrième, celle de Saint-Gilles. Nous étions de fervents adeptes du «modèle autobus»: une assemblée générale de familles-membres qui décident de la

direction à suivre, du travail du secrétariat, de l'utilisation des finances disponibles. . . bref, de tout ! Hélène Van Camp a accepté la présidence de notre Union et nous voilà partis pour une aventure passionnante.

Nous avons régulièrement des réunions avec les autres Unions de Locataires de Bruxelles et de Flandre - Gand et Borgerhout et l'échange d'expériences entre associations a fait naître la nécessité d'une fédération plus structurée, plus formelle.

C'est à nouveau le RISO qui a permis à ce projet de prendre forme. La FéBUL est née en 1990 et j'ai été engagé comme coordinateur avec Morad Bayna comme chargé de projets. La Fédération était bruxelloise – fédéralisation oblige – et la reconnaissance par la nouvelle Région Bruxelloise était devenue une priorité. Cela s'est réalisé par l'adoption de l'arrêté « associations d'Insertion par le Logement ».

La FéBUL a grandi, d'autres Unions de Locataires se sont créées (Marolles, Anderlecht-Cureghem et Forest). Nous avons été à la base de la création des AIS à Bruxelles et avons créé notre propre AIS Quartiers. Après avoir prospecté d'autres pistes de logement, la FéBUL a accueilli de nouvelles associations (Woningen 123 Logements et Bij ons/ Chez Nous) et a changé de nom : de « Fédération Bruxelloise des Unions de Locataires », elle est devenue « Fédération bruxelloise de l'Union pour le Logement », ce qui permettait de parler toujours de la FéBUL.

La Fédération a affronté plusieurs grosses tempêtes. Les idées des années '70 ont été mises à rude épreuve et nous sommes passés de la démocratie directe à une démocratie participative. Nous avons dû trouver l'équilibre entre l'autonomie des associations et le fait qu'elles étaient fédérées sur un « même modèle ». Le rôle de la FéBUL a évolué au fil du temps : d'abord porte-parole et garant du « modèle », la FéBUL est devenue un organe de soutien, de formation et de recherche. Vous trouverez tout cela dans l'historique de la FéBUL et dans la ligne du temps établie.

Mais l'aventure continue et le fait que la FéBUL est plus que jamais une actrice sur la scène du logement en Région bruxelloise montre que cela valait la peine.

Il me reste à remercier Nicole Purnôde et Albert Martens pour le fait qu'ils sont restés sur le navire, même pendant les plus grandes tempêtes et de souhaiter bon vent à la nouvelle équipe.

Le Voyage (par Johnny Duhan)

traduit et adapté par Nicole Purnôde

PAR NICOLE PURNÔDE

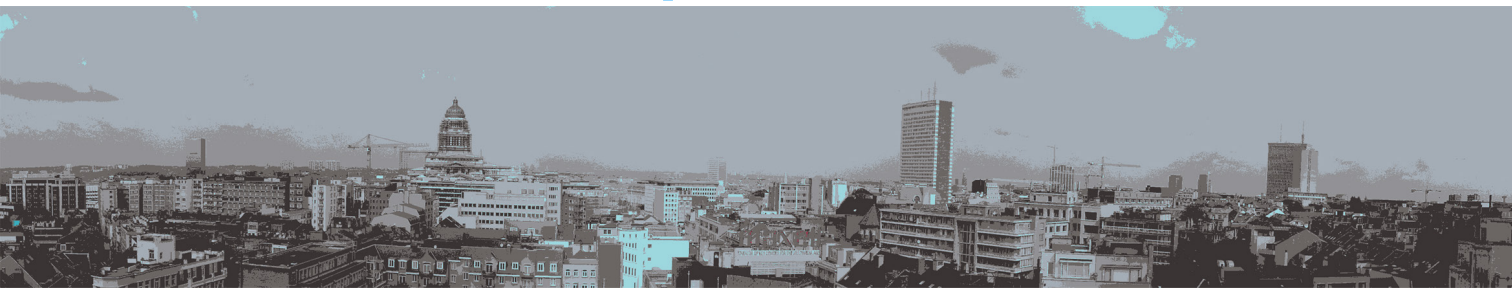
Présidente de la FéBUL 2001 - 2014

*Je suis un marin, vous étiez mes compagnons
Nous avons signé ensemble, nous avons associé notre destin
Remorqué jusqu'à notre ancre, déterminé à ne pas la manquer
Pour un trésor de cœur, de joie, ensemble, nous sommes partis.
En l'absence de cartes pour nous guider, nous avons défini notre propre parcours
Contre les tempêtes et les forts coups de vent
Sortant du marasme avec patience et espoir
Nous avons appris à travailler ensemble et comment faire face.
La vie est un océan et notre engagement est un bateau
En eaux troubles, il nous maintient à flot
Quand nous avons commencé le voyage nous étions peu
Maintenant autour de nous, nous avons notre propre équipe.
Ensemble, nous partageons cette relation
Nous l'avons construite avec soin pour qu'elle dure tout le voyage
Notre véritable destination n'est marquée sur aucune carte
Nous sommes des navigateurs. . . pour le droit au logement pour tous.*



PROJETS & ACTIONS LOGEMENT

par les associations membres



AIS QUARTIERS

«Une AIS créée par les Unions des Locataires» par Béatrice Culot



LES RACINES

Les racines de l’AIS Quartiers plongent dans l’origine des Unions des Locataires (UL). À partir des années 1970, les UL, pour tenter de répondre aux besoins de logement de familles nombreuses, ont conclu avec des propriétaires de bonne volonté, des accords de gestion de logements.

L’accord consistait à se porter garant, pour le locataire, du paiement du loyer et l’aider à la rénovation du logement et à sa maintenance. Le locataire de son côté disposait d’un logement adapté à sa famille et raisonnable par rapport à son revenu.

Je décris, ainsi, le système qui va donner naissance aux Agences Immobilières Sociales (AIS). Au fur et à mesure que les UL se développaient, elles concluaient de plus en plus d’accords. Certaines d’entre elles, commencèrent à acheter des maisons. Avec la création de la FéBUL, les UL ont eu, alors, un lieu de mise en commun et de réflexion. C’est donc au sein de la FéBUL que va évoluer l’action de prise en gestion.

En effet, en devenant gestionnaire, les UL ont été confrontées à un **double défi**:

L’un technique : « Comment maintenir le bon état des logements ? ». Ce qui a mené à la **création d’une cellule technique** au sein de la FéBUL, mettant à disposition des ouvriers ayant les compétences techniques nécessaires.

L’autre de définition de leur rôle et de leur philosophie sociale : « Comment être à la fois bailleur et accompagnant social ? ». En travaillant avec les UL pour avoir un mandat de gestion commun et surtout en séparant la gestion locative de l’accompagnement social. Tout cela se passe dans la deuxième moitié des années 1990 ; époque où la FéBUL et les UL participent avec d’autres partenaires à la formalisation de l’idée de sécuriser la relation entre propriétaires et locataires à travers l’action sociale.

LA NAISSANCE

Concrètement, des expérimentations d’agence immobilière sociale commencent et la Fébul renforce son rôle de coordination et de concertation sur cet aspect des actions des Unions des Locataires. C’est donc logiquement que les UL et la FéBUL signent le 10 décembre 1998, les statuts de l’AIS Quartiers.

Les objectifs inscrits sont :

- soutenir les objectifs des associations membres ;
- mettre des logements adaptés au besoin du public sur le marché locatif.

Les statuts, conformes à l’ordonnance sur les AIS du 12 février 1998, sont publiés au Moniteur belge le 10 juin 1999. Car, entre temps, les réflexions et les expérimentations ont encouragé les pouvoirs politiques à formaliser, encadrer et fournir les moyens pécuniaires au système que les Unions des Locataires pratiquaient depuis des années.

L’AIS Quartiers naît alors entourée de bonnes fées autour de son berceau. Les 7 UL sont membres de l’assemblée générale et la FéBUL en fait partie aussi. Le Président est Bernard Lanssens issu de l’UL de Schaerbeek. Xavier Reckelbus est coordinateur à temps partiel. Le budget en 1999 est de 2.300.000 de francs belges et le parc immobilier apporté par les UL est de 42 logements. Parmi ceux-ci, 20 logements du projet Espoir situé à Forest et en collaboration avec la commune de Forest. Cette commune devenant la marraine institutionnelle de Quartiers.

En 2000, un coordinateur est engagé à temps plein. Pendant 10 ans, Quartiers grandit en force et en projet, en réalisant des rénovations importantes pour le compte des propriétaires et mettant à disposition davantage d'habitations : 161 logements sont en gestion en 2007. L'idée d'origine, être une association tournée vers le support technique et la gestion locative en continuation de l'action des UL, se réalise, en réalisant des rénovations importantes pour des logements liés à ces associations.

L'ENFANCE ET ADOLESCENCE

À partir de l'année 2010, commence l'adolescence. La croissance de l'AIS Quartiers a amené une relation moins fusionnelle avec les UL. Il était temps de clarifier les relations et les attentes respectives. Ce qui fut fait à travers la discussion et la signature de conventions entre les UL et l'AIS Quartiers.

Cela s'inscrivait également dans une évolution sectorielle. Un nouveau Code du Logement, des législations plus précises sur les attributions, la croissance forte du secteur, de nouvelles définitions de la relation

d'accompagnement sociale, la place de plus en plus grande dans la prospection autonome à l'AIS Quartiers. Tout cela a progressivement modifier les rapports entre les UL et « leur » AIS. Les conventions entre les UL et Quartiers ont été complétées et précisées en 2015.

En 2013 et 2015, deux membres fondateurs, l'Association des Locataires de Molenbeek-Saint-Jean et Koekelberg et l'Union des Locataires d'Anderlecht Cureghem se sont retirées. Quartiers a commencé aussi à conclure des partenariats avec d'autres association à partir de 2014 : Caritas, Eolia, Housin First. Les nouveaux partenariats visent à renforcer à terme l'institution en diversifiant le réseau de provenance de nouveaux logements, toujours dans une logique d'expérimentation et de gestion locative sociale. Le besoin de répondre aux attentes des autorités publiques en matière de transparence et d'orientation sociale vers des publics particuliers, a aussi joué un rôle. Quartiers a aussi complété ses outils de communication avec la création d'un logo, d'un site internet, d'une brochure,.... En 2016, l'AIS Quartiers est donc fière d'employer 12 personnes (6 ouvriers, 5 employés, une directrice) et de gérer environ 250

logements. Une certaine maturité pourra peut-être émerger au travers des discussions de modification des statuts en 2017.

Tout cela, naturellement, s'est fait avec l'accompagnement et le soutien de la FéBUL qui continue à alimenter un des ses fleurons. Merci à elle et rendez-vous au 20 ans de l'AIS Quartiers.



AIS QUARTIERS ASBL

Rue du Progrès, 323/8 - 1030 Schaerbeek

info@aisquartiers.be

Tel: 02 204 09 63

Fax: 02 204 09 67

www.ais-quartiers.be

MAISON DE QUARTIER BONNEVIE

Projection du film «*Si j'étais bourgmestre*» réalisé par le «groupe Alarm» par Aurélia Van Gucht



Ce vidéo tract, librement inspiré du «Mémoire pour le droit au logement à Molenbeek, 2012» rédigé par la vzw Buurthuis Maison de quartier Bonnevie et l'asbl La Rue (texte intégral disponible sur le site de bonnevie ou à la Rue), est le fruit de l'engagement des membres d'Alarm qui militent pour la défense et la reconnaissance du droit au logement pour tous.

Soutenu par la Maison de Quartier Bonnevie, le groupe Alarm est constitué de personnes qui souffrent ou ont souffert de mal logement. Dans le but d'obtenir des changements structurels, par leurs échanges d'expérience, leur apprentissage de leurs droits et de leurs devoirs en matière locative les membres du groupe se positionnent au niveau local, régional, national voire

européen sur les questions relatives au logement. Leurs activités et leurs actions visent à faire entendre leurs voix auprès des autorités publiques.

Voir la bande-annonce sur YouTube: <https://www.youtube.com/watch?v=VvSOPa09D3Q>

MAISON DE QUARTIER BONNEVIE

Rue Bonnevie 40 - 1080 Molenbeek

info@bonnevie40.be

Tel: 02 410 76 31

Fax: 02 411 80 33

www.bonnevie40.be

«Campagne contre les logements inoccupés» par Emmanuelle Rabouin et Elisabeth Baldé

L'ULM a été créée en 1992 suite à la volonté de plusieurs habitants des Marolles de s'unir pour rendre effectif leur droit au logement, c'est-à-dire répondre concrètement aux besoins de familles ayant de faibles revenus et n'arrivant pas à se loger décemment, à cause du manque de logements à caractère social et de la cherté des loyers à Bruxelles...

L'ULM a mené plusieurs campagnes de lutte contre les immeubles vides entre 2001 et 2008.

En 2006, on a aussi essayé d'appliquer le droit de gestion inscrit depuis peu dans le Code du Logement pour un immeuble vide Porte de Hal, appartenant à la brasserie Alken Maes. Mais ce projet a été abandonné à cause de la durée du droit de gestion à l'époque (9 ans, trop court pour avoir un montage financier viable avec des loyers modérés sans apport extérieur du propriétaire) et le bâtiment est resté vide.

On a donc décidé avec d'autres associations d'occuper cette maison avec notre slogan cartésien: «C'est vide donc j'occupe!». Comme les lieux étaient convoités par d'autres squatteurs, nous avons occupé un autre bâtiment vide, au 103 bvd de Waterloo avec

le Syndicat des Locataires (SDL), Bij Ons, l'Union des locataires de Saint-Gilles (ULSG) et le collectif Colère. Il s'agissait des anciens bâtiments de la COCOF, rachetés par l'église de scientologie qui y a installé son siège européen après nous avoir expulsé.

Le but était de dénoncer le scandale des immeubles vides alors que des gens dorment en rue ou dans des taudis et l'absence d'une politique réellement efficace pour lutter contre ce fléau.

C'était le début d'un mouvement d'occupation de grands immeubles vides qui s'est terminé (pour notre association), avec l'expulsion du Gesù, en novembre 2013. Un an après cette expulsion (le Gesù est d'ailleurs toujours vide aujourd'hui...), nous avons édité une brochure, en novembre 2014, avec Me Georges-Henri Beauthier, le SDL, la Ligue des Droits de l'Homme, et l'ULSG: «Comment faire respecter le droit au logement à Bruxelles. Avis aux bourgeoisistes.»

En 2016, nous avons obtenu l'agrément «maisons vides» et lancé une nouvelle campagne. Nous avons effectué un relevé des maisons vides dans les Marolles. Ce relevé

s'est effectué en deux temps: en mai/juin 2016 et, six mois plus tard, pour nous assurer de la vacance immobilière, en décembre 2016/janvier 2017.

On a dénombré pas mal d'immeubles vides dans le quartier des Marolles (1ère phase de la campagne): 46 biens le sont totalement et 20 le sont partiellement.

« Le but était de dénoncer le scandale des immeubles vides alors que des gens dorment en rue ou dans des taudis et l'absence d'une politique réellement efficace pour lutter contre ce fléau »

L'enquête de terrain terminée, nous nous sommes lancés dans la deuxième phase de notre projet: contacter les propriétaires de ces nombreux logements vides afin de leur proposer de les mettre en gestion auprès de l'Agence Immobilière Sociale (AIS) Quartiers, également membre de la FÉBUL.

Si cette solution ne les intéresse pas, nous leur expliquons la possibilité de mettre momentanément leur bien en convention d'occupation temporaire, ce qui permettra à

des personnes en grande urgence de logement d'avoir une solution afin de rebondir vers du locatif classique.

Dans ce même courrier, nous évoquons les modalités de vente vers un acteur social, si tel est son désir.

Si malgré ce courrier, plus un rappel, et les tentatives de contact constructives et appuyées ne donnent pas leurs fruits, nous activerons le volet répressif.

Nous essayons donc de contacter les propriétaires des bâtiments vides. Pour cela il faut leurs coordonnées !

Il est compréhensible que l'accès à cette information soit régi par la protection de la vie privée. Cependant, pour des associations qui luttent contre les logements inoccupés et qui désirent proposer une alternative au propriétaire, cet accès restreint est un frein pour un travail positif, non culpabilisant et aux effets plus rapides que le régime d'enquête suivie de sanctions. C'est la connaissance de terrain, la proximité d'une UL comme la nôtre, qui le permet.

Une reconnaissance financière encourageant ces missions nous permettrait de consacrer un temps de travail plus conséquent à cette action qui pourra mener à la création de nouveaux logements dans les Marolles et au centre ville en lieu et place d'immeubles scandaleusement vides.

En 2018, nous aurons le plaisir de vous inviter dans nos nouveaux locaux, situés dans un ancien immeuble vide de la Ville de Bruxelles. Il s'agit du Zenkot, rue des Renard, à deux pas de la place du Jeu de Balle.

Ce sera également l'occasion de fêter les 25 ans de l'ULM, et faire le bilan de la campagne (avec ses résultats).

C'est vraiment un signal fort de la part de la Région que de permettre à une association comme la nôtre d'occuper un bien public vide pour continuer et surtout développer son action pour le droit au logement de manière bien plus efficace qu'actuellement, notamment en proposant des nouveaux projets de logements dans d'anciennes maisons vides !

ULM

Rue des Renards, 24 - 1000 Bruxelles

info@ulmarolles.be

Tel: 02 512 87 44

www.ulmarolles.be



GECS - Groupe d'Épargne Collectif et Solidaire par Karima Bouhjar

Comme nos homologues, l'ULF explore de nouvelles pistes pour loger ou reloger nos usagers en leur permettant d'accéder à la propriété malgré leurs faibles revenus.

Sachant qu'ils payent des loyers assez élevés, nous savons pertinemment qu'ils pourront rembourser un prêt. Ils ont cependant besoin d'une impulsion pour payer les frais lors de la signature du compromis de vente.

Nous avons exploré la piste des GECS : Groupe d'Épargne Collectif et Solidaire. Ces groupes se calquent sur le modèle des tontines africaines, des groupes de familles qui se réunissent et cotisent afin de financer un projet; dans notre cas, l'achat d'un bien immobilier.

Chaque groupe est constitué d'une vingtaine de familles qui se lient en association de fait. Ces GECS permettent d'accompagner les familles à chaque étape de l'acquisition d'un bien. Toutes les questions sur ces étapes sont abordées lors des assemblées générales. Selon les thématiques, nous invitons des intervenants, tel qu'un responsable du Fonds du Logement(FDL), un notaire, etc.

De nombreux partenaires gravitent autour du GECS (Le Cairn, le CPAS de Forest, le Ciré). Ils ont chacun un rôle de référent auprès des familles, et ce à chaque étape: de l'enquête sociale aux visites du bien en passant par la rédaction de l'offre d'achat ou encore lors d'un rendez-vous au Fonds du Logement.

Une Maison en Plus, un de nos partenaires, remplira, par exemple, un rôle de soutien technique. Lors de la contre-visite, il diagnostiquera les éventuels problèmes, fera une estimation du coût des travaux ou tout bonnement estimera que l'expert du FDL ne validera jamais cette demande.



Le Ciré remplira, quant à lui, un rôle d'instigateur au sein de ces groupes. L'association nous apporte des candidats (liste PEP'S), un soutien méthodologique et financier. Ce soutien financier est sollicité dans le cas où plusieurs achats se feraient simultanément et que la tontine ne serait pas en mesure de les couvrir. *Le Ciré* peut alors avancer la somme nécessaire pour la signature du compromis.

Enfin, l'organisme qui finance nos prêts immobiliers est le *Fonds du Logements*. Lors de la signature du compromis, les chèques sont déposés chez le notaire de l'acheteur. A la signature de l'acte, l'avance pour le compromis est réinsufflée dans le pot commun et la famille contracte un prêt à 100%. A la fin du projet, qui dure deux ans et demi, chaque famille récupère la totalité ce qu'il a cotisé durant cette période.

Lors du dernier GECS forestois, sur 18 familles, 10 sont devenues propriétaires. Et donc, vivent dans un logement sain et approprié à leurs compositions de ménage.

DÉFINITION DU PROJET

La table de recherche de logement propose un accompagnement social spécifique dans la recherche du logement.

Ses missions se déclinent comme suit :

- Une permanence sur rendez-vous pour un accompagnement individualisé de la recherche ;
- Un soutien pour l'accès aux aides en matière de logement auprès des instances habilitées: garantie locative, primes d'installation et allocation de logement ;
- Un accompagnement des personnes en situation d'urgence exceptionnelle pour trouver un logement.

Nous constatons que les usagers ont de plus en plus de difficultés à trouver un logement.

Il y a différentes causes à ces difficultés :

- Schaerbeek se caractérise par un accroissement de sa population lié aux différents flux migratoires ;
- Les usagers viennent des catégories sociales les plus fragilisées (revenus de remplacement, allocataires sociaux) ;
- Les jeunes locataires sont les plus impactés par la hausse du coût de l'immobilier par

rapport à leurs revenus ;

- Les familles monoparentales sont également les plus exposées à la mobilité locative ;
- L'état de santé psychique et physique des candidats locataires ;
- La complexité croissante des démarches administratives ;
- Le manque cruel de logements pour les familles nombreuses à revenu modeste, mais aussi moyen. Ce manque se fait surtout ressentir pour les 3 chambres et plus qui se louent à plus de 1.000€/mois ;
- S'ajoute à cette situation, la discrimination de la part de certains propriétaires qui ne souhaitent pas louer à de grands ménages.

MOYENS D'ACTION

Ils se définissent de la manière suivante :

- Mettre à disposition des usagers une liste de logements à louer sur le territoire de Schaerbeek, Saint-Josse-ten-Noode et plus largement, de Bruxelles. La recension de la liste nécessite un travail laborieux de prospection. Celui-ci est le fruit du travail d'un prospecteur qui parcourt chaque rue d'une zone bien délimitée pour récolter les nouvelles adresses de logements à louer. Ensuite, vient une étape d'encodage

informatique des données. Il s'agit d'un travail continu de réactualisation.

- Mettre également à disposition un téléphone pour contacter les propriétaires des biens mis en location.
- Diffuser les informations législatives concernant le logement.
- Animer la table de recherche afin de permettre à chacun de chercher le logement qui lui correspond.
- Orienter les usagers vers d'autres services quand leur situation est bien plus complexe qu'une demande de logement.
- Informer et inciter les usagers à s'inscrire en tant que demandeurs de logement social auprès des Sociétés Immobilières de Service Public et des Agences Immobilières Sociales.
- Accompagner pour des visites de logements à louer, les usagers en situation d'urgence: logements déclarés insalubres, usagers victimes d'incendie ou sortant d'une longue hospitalisation, réfugié(e)s quittant les centres d'accueil et se lançant à la recherche d'un logement.
- Orienter vers des institutions compétentes pour la constitution d'une garantie locative.
- Orienter les sans-abri et les demandes urgentes vers les centres d'hébergement et les maisons de transit.



ULSCH

Rue de la Poste, 156 - 1030 Schaerbeek

aycan@ssq-wmw.be

Tel: 02 218 52 66

Fax: 02 218 65 80

En 2016, nous avons recensé au cours de nos prospections 655 logements à louer. La répartition des logements recensés s'est faite de façon inégale au cours de cette année. Cela va de 29 logements trouvés en avril à 103 logements pour le mois de juillet. Ces différences s'expliquent par l'arrivée au sein de l'Union des Locataires d'un nouveau prospecteur qui a commencé son travail en juillet 2016. Malheureusement, il s'est absenté en décembre 2016 pour des raisons médicales et la prospection se fait à nouveau de façon plus chaotique.

LES USAGERS DE LA TABLE DE RECHERCHE

Ceux-ci proviennent pour la plupart de Schaerbeek, mais aussi des autres communes bruxelloises et sont en grande majorité des femmes de toutes origines.

La grande majorité des usagers bénéficient de revenus de remplacement (CPAS, chômage, mutuelle) Certains d'entre eux n'ont aucun revenu.

L'UL reçoit aussi de plus en plus de personnes âgées à faibles revenus.

Il est cependant impossible de donner des statistiques fiables, car on ne demande pas

aux usagers leur nationalité, leurs sources de revenus ou s'ils sont en ordre de séjour.

Par contre, nous leur demandons verbalement la composition de leur ménage pour les orienter vers les biens qui répondent le mieux aux types de logement recherchés.

Nous constatons également que beaucoup d'usagers qui recherchent un logement ont des dettes importantes d'arriérés de loyer. De plus en plus de locataires éprouvent des difficultés à payer leurs loyers et surtout les charges. Les arriérés locatifs ne sont pas le fruit d'une mauvaise gestion budgétaire, mais d'une série d'autres événements : pertes d'emploi, séparations, dépenses en énergie galopantes. Ces dernières représentent dans certains cas plus de la moitié du loyer et sont souvent la cause de l'abandon de l'ancien logement, par choix ou sous la contrainte d'une décision du juge de paix. D'où la recherche d'un nouveau logement.

Ces difficultés financières se répercutent également sur «les petits propriétaires» pour qui cet apport locatif contribue fortement au remboursement de leurs prêts hypothécaires. Les permanences de la table de recherche active du logement ont lieu 3x/semaine et sur rendez-vous, ce qui permet un traitement individuel de dossiers urgents.



L'ULAC a été créée en 1991 afin de contribuer à la rénovation des quartiers anciens d'Anderlecht, en y améliorant les conditions de logement de la population qui y vit.

Au fil des années et des projets de rénovation de logements, nous avons développé un savoir-faire en termes de participation des habitants et de projets transversaux associant rénovation urbaine, insertion-socioprofessionnelle et production de logements à caractère social.

Notre projet de rénovation d'un immeuble situé au 35 de la rue du Chimiste illustre cette approche. L'immeuble que nous rénovons offrira 5 logements communautaires pour personnes précédemment victimes de marchands de sommeil. L'accompagnement social est assuré par l'ULAC, tandis que la gestion du chantier est confiée au Centre de Rénovation Urbaine (CRU) et la gestion locative à l'AISAC. L'objectif de ce projet est multiple.

RÉPONDRE À LA DEMANDE SOCIALE DE LOGEMENTS DÉCENTS

Notre action est centrée sur le quartier de Cureghem. Il s'agit d'un ancien quartier industriel, avec un bâti très vétuste et une population fort touchée par le chômage (35 %). Cette population dispose par ailleurs de moyens financiers largement inférieurs aux moyennes régionales et communales, malgré une augmentation relative appréciable au cours des dernières années.

En 2012, le revenu moyen à Cureghem s'élevait à 7.400€ contre 11.260€ sur l'ensemble de la commune et 13.300€ sur l'ensemble de la région.

Aucune statistique récente sur les conditions de logement n'existe, mais en 2001, seuls 82% des logements disposaient du confort de base pour 91% à la Région et 53% du chauffage central pour 74% à la Région. La plupart des familles logent dans des conditions d'espace, d'hygiène, ou de confort inacceptables (30 % des logements n'avaient en 2001 ni baignoire ni douche).

« Nous avons développé un savoir-faire en termes de participation des habitants et de projets transversaux associant rénovation urbaine, insertion-socioprofessionnelle et production de logements à caractère social »

La pression démographique est importante (19.000 habitants en 2001 pour 27.500 (en 2013). L'augmentation des loyers dans certaines communes bruxelloises provoque l'exode de populations économiquement faibles qui ne peuvent plus se loger à Saint-Gilles, Ixelles, Schaerbeek, Etterbeek. Une grande part de ces ménages sont accueillis par Molenbeek, Saint Josse et Anderlecht, surtout Cureghem.

Ces populations, bruxellois ou nouveaux arrivants, connaissent de grandes difficultés à trouver un logement que ce soit pour des raisons d'origine ou de revenus. Cette augmentation de la population a une répercussion sur la situation locative locale: elle augmente la compétition entre candidats-locataires, favorise les réseaux informels (colocation de chambres, absence de bail,...) et le non-entretien de logements qui sont de toute manière loués. C'est un terreau favorable aux marchands de sommeil qui sont nombreux à profiter de la situation.

Enfin, Cureghem ne fait pas exception au déficit régional de logements sociaux avec ses 1.005 logements sociaux pour 27.500

habitants. Les quartiers Rosée et Bara offrent à peine 108 logements (2%) et 80 logements (3,45%) de ce type.

Notre action tend à suppléer le manque de logements de ce type, sachant que les projets de logements actuellement portés par les pouvoirs publics dans la zone Canal et à Cureghem sont essentiellement des projets de logements moyens inaccessibles à la majorité de la population locale.

FORMATION ET ISP

Ce projet nous permet également d'allier chantier et formation en vue de la mise à l'emploi (ISP). Ce chantier a servi d'écologie à cette équipe composée d'un encadrant et de 4 à 6 « Articles 60 ». Ceux-ci ont pris en charge tout une série de postes de travaux: petites démolitions, nouvelles cloisons et faux-plafonds, réparations de menuiserie intérieures, petite plomberie, carrelage, et bien sûr les travaux de peinture.

Cinq formations externes ont également été dispensées : il s'agit d'organisation de journées de formation ouvertes aux demandeurs d'emploi du quartier.

Différentes entreprises d'insertion socio-professionnelle actives dans le secteur de la rénovation du logement sont venues en renfort de l'équipe de l'ULAC : Casablanca pour les travaux de plafonnage et carrelage au sol, Boulot a.s.b.l. pour les travaux de menuiserie intérieure (nouvelles portes) et la Mission Locale d'Anderlecht pour les travaux d'enduisage.

Tous les travaux relatifs aux techniques spéciales (électricité, chauffage, plomberie, sanitaires) ont été réalisés par des entreprises dites « classiques ». La rencontre sur chantier des entreprises ISP et des professionnels confirmés reste une expérience bénéfique pour les ouvriers en formation qui sont alors confrontés aux exigences du monde du travail.

FINANCEMENT ALTERNATIF

Ce projet a été également l'occasion de tester une campagne de financement citoyen, en collaboration avec le réseau Financité. Traditionnellement, nous menons nos projets en combinant fonds propres, prime à la rénovation, subsides pour l'organisation des chantiers pédagogiques et emprunt bancaire. Il nous a semblé pertinent de lancer une campagne de financement citoyen via l'émission d'obligations citoyennes. Si nous n'avons pas récolté la totalité de la somme souhaitée, cette expérience fut fort instructive et sera certainement reproduite à l'avenir. La communication en particulier nécessite un travail préparatoire important. Le financement du projet a finalement été complété avec un apport du Fonds Lokumo géré par la Fondation Roi Baudouin qui nous permettra d'équiper et de meubler entièrement ces logements et les espaces communs.

POINTS D'ATTENTION

La conduite de projets de logements communautaires présente enfin plusieurs difficultés particulières qu'il importe de prendre en considération dès le démarrage du projet.

Un problème spécifique est celui de la **domiciliation et du maintien des droits individuels des locataires**. En effet, lorsqu'un allocataire social bénéficie d'un revenu de remplacement (allocation de chômage, revenu d'intégration sociale...), le montant de ce revenu est automatiquement revu à la baisse si l'autorité compétente considère l'allocataire comme cohabitant, et non comme isolé. Il y a donc une pénalisation de la solidarité en matière de logement.

Afin de contourner cette difficulté, des aménagements spécifiques ont été réalisés. Chaque locataire dispose de ses propres sanitaires et pièces d'eau.

Des sonnettes individuelles ont été installées. Des frigos individuels sont également mis à disposition.

La vie communautaire n'est pas un long fleuve tranquille. Un travail spécifique est donc mis en place pour constituer un groupe de locataires qui adhèrent à la philosophie du projet. Ce groupe sera appelé à évoluer, il importe donc de mettre au clair les modalités de départ et de remplacement des locataires. Les travaux sont en cours d'achèvement et l'entrée des locataires est espérée pour novembre 2017.

**« Il y a donc une pénalisation de la solidarité
en matière de logement »**

«Le modèle des permanences» par Rudy Lamm

Nous n'avons pas voulu expliquer ce qu'était, ce qu'est une permanence, chacun étant censé savoir par sa pratique le contenu de celle-ci. Nous voulions expliquer le «pourquoi» et pas le «comment». Mais comme un collègue nous a interpellé pour mettre en avant ce «manque», voici néanmoins quelques éléments explicatifs (en guise de rajouts) extraits de nos rapports d'activité annuels :

Nos différents types de permanences constituent un axe important de notre travail sur le terrain, mais ne peuvent pas constituer une exclusivité dans notre méthodologie de travail. Le travail social individuel essaye de répondre de manière immédiate et ponctuelle à de douloureuses problématiques de misère sociale qui nécessitent à l'évidence des solutions profondes, durables et systémiques.

Au travers de ces permanences, nous tentons de résoudre les problèmes entre bailleurs et preneurs, en nous posant comme intermédiaires et en prévenant avant tout l'escalade des conflits entre les deux parties; nous tentons également de donner toute l'information nécessaire sur les outils existants en matière de relogement et d'accompagner les locataires dans leurs démarches.

Mais revenons donc à notre exposé initial le jour-dit des «25 ans de la FéBUL» :

Plutôt donc que de faire un grand exposé actualisé, et puisqu'il s'agit ici de célébrer les 25 années d'expériences de la FéBUL et donc des Unions de Locataires, nous allons donc simplement citer quelques passages importants du rapport de l'assemblée générale du 10 décembre 1993 de l'ULSG où était invité le président de l'époque de la FéBUL : Mr Albert Martens.

Déjà en 1993, le constat quant à la situation du logement était amer et le besoin de se remettre en question était tout aussi évident. Voici donc l'intervention de **Mme Suzanne Declercq, l'une des fondatrices de l'ULSG, qui a mis en place les premières permanences logement à l'époque :**

« Depuis quelques années, les UL ne parviennent plus à reloger leurs membres, ou alors à de très rares exceptions. La situation conjoncturelle nous oblige à revoir notre stratégie et à modifier notre angle d'attaque. Le «relogement collectif» tel qu'il a soi-disant été pratiqué durant de longues années n'est aujourd'hui plus de mise, du moins s'il est présenté comme un absolu, comme «la»

solution à tous les problèmes de logements. Nous avons été confrontés à des choix lors de la crise immobilière de 1988. Le modèle UL s'essouffait et pouvait difficilement répondre à la réalité. Un exemple concret de notre façon de reloger auparavant : nous récoltions les adresses de logements à louer lors de nos prospections quotidiennes ; ces adresses étaient transmises aux membres lors de nos AG tous les 15 jours ; mais entretemps, la plupart de ces adresses n'étaient déjà plus valables : les logements étaient déjà loués. La lourdeur de la gestion et de l'attribution collective des logements devenait donc un frein au relogement de nos membres. C'est la crise conjoncturelle qui nous a fait adopter une stratégie plus pragmatique : nous nous sommes donc engagés, tout en travaillant toujours collectivement, à développer des services « individualisés ». Ces services ont toujours été « serrés », c'est-à-dire qu'à travers d'une résolution « individuelle » d'un cas bien concret, nous recadrions toujours collectivement ce « cas » pour qu'ensemble nous soyons plus fort. Néanmoins, malgré notre bonne volonté, nous ne pouvons pas nous permettre d'idéaliser des modèles, nous devons relativiser ce que nous vivons. »

Viens ensuite l'intervention de **Monsieur Stanislas Mpunga, membre-locataire de l'ULSG de longue date, relogé par nos soins, investi dans notre CA, et depuis 2001 président de l'association :**

« Je tiens à m'exprimer à la fois comme membre du Conseil d'Administration et comme membre de l'UL. Je suis membre depuis 1986 et j'ai suivi toute l'évolution de l'association, ainsi que la situation générale des locataires. Il est évident que la situation s'est largement détériorée et qu'à un certain moment, nous n'avons plus été capables de reloger sur le marché privé vu la hausse vertigineuse des loyers. Le marché public nous était aussi fermé, vu nos relations avec le pouvoir communal. L'UL a donc développé des « services » qui existaient déjà auparavant. Ainsi, nous avons réussi à être très efficaces pour répondre à la demande de plus en plus pressante des gens. L'UL n'a peut-être plus « relogé » (c'est-à-dire en « gestion collective ») depuis quelque temps, mais combien de ses membres n'ont-ils pas été aidés par un travail quotidien mieux orienté vers la demande. Cela ne signifie pas non plus que l'UL ait laissé tomber l'aspect collectif du travail : nous étions présents partout lors des mobilisations pour le droit au logement, malgré toutes les difficultés

rencontres pour mobiliser les membres sur des thèmes aussi peu « porteurs » ! »

Enfin, last but not least, le micro virtuel rétrospectif est tendu à **Monsieur Bernard Devillers, qui fut le coordinateur de l'ULSG pendant un an, avant d'être administrateur et faisant fonction de président durant les huit années qui suivirent :**

« Il ne faudrait tout de même pas oublier que la FEBUL est l'émanation des UL et pas le contraire ! Il faut respecter les différences et ne pas imposer un modèle dogmatique qui de toute façon ne correspond plus aux réalités. Il y a 6 UL à Bruxelles qui toutes fonctionnent différemment dans un contexte qui n'est nulle part le même. Certaines mettent plus l'accent sur des services de type « individuel », d'autres continuent de prôner les interventions strictement « collectives ». Entre les deux, il y a toute une palette de manière de fonctionner. Aucune n'est vraiment entièrement « collective » ou « individuelle ». C'est le travail sur le terrain qui pousse à plus orienter dans un sens ou dans un autre.

L'ULSG a ses spécificités : chez nous, il n'y a pas de « listes des trophées » avec « nos » familles relogées, ou encore de « liste d'infamie » avec ceux qui ne participent pas à autant d'AG.

Mais nous avons aussi relogé ces dernières années de nombreuses familles en intervenant directement et énergiquement à tous niveaux sans que cela se soit concrétisé par la conclusion d'un bail UL, sans que nous gérons financièrement ces logements. Cela dit, il est clair que la spécificité saint-gilloise est de fait reconnue par les autres UL : tous ont « copié » les services que nous avons développés, permanences sociale et juridique, ADIL. Depuis que l'ULSG a mis en route l'établissement de statistiques rigoureuses et efficaces, tout le monde a suivi. La fiche « première demande » a servi de modèle pour les autres UL, etc. ; nous pourrions ainsi multiplier les exemples. L'important, c'est d'avancer et pas de regarder satisfait son nombril sans se rendre compte, qu'en fait, on recule ! ». À bon entendre... .



CONTRAT DE QUARTIER "QUARTIER NORD" 1999 - 2003

Les objectifs principaux sont :

- l'accueil des habitants pour les informer sur le type de logement prévu dans les 3 premiers volets du Contrat de Quartier ;
- la participation à l'élaboration des plans pour les logements dans le contrat de quartier ;
- solliciter l'adaptation de ces logements en fonction de la demande ;
- l'accompagnement et le relogement de certaines familles dont les immeubles sont à réhabiliter ;
- l'accompagnement et le relogement des familles inscrites pour les logements à produire dans le cadre de ce programme.

Ces objectifs sont réalisés par l'organisation de permanences hebdomadaires et d'AG mensuelles.

Historique et moments clefs

L'ULQN a été parmi les associations de quartier qui a demandé à la Région et à la Commune d'accorder ce programme

de revitalisation pour le Quartier Nord. L'ULQN a participé à la toute première AG organisée par la Commune pour informer les habitants et le milieu associatif de ce contrat de quartier, de son investissement, de son périmètre et des résultats de l'étude réalisée par le Bureau IRIS Consulting.

A la modification du contrat de quartier, l'ULQN a présenté son projet visant à accompagner les habitants du quartier par rapport à l'axe de la production du logement. Le projet, introduit à cette occasion, a permis à l'ULQN d'obtenir des subsides dans le cadre de ce programme pour engager un travailleur à mi-temps.

Quelques impacts positifs

- Le relogement de 17 familles membres de l'UL sur les 35 appartements produits dans le cadre de ce Contrat de Quartier, ainsi que les 6 familles locataires « expulsées » dans le cadre de ce programme ;
- L'accompagnement d'un grand nombre de ces familles pour le déménagement, l'installation et l'aide locative ;
- L'UL a présenté à la Ville un promoteur pour l'unique opération retenue dans volet II qui prévoyait la production de 15 logements.



CONTRAT DE QUARTIER DURABLE "MASUI" 2011 - 2014

Le projet concerne l'aide et l'accompagnement des locataires victimes d'insalubrité et de surpeuplement habitant le périmètre de ce contrat de quartier.

Le but consiste à améliorer la qualité d'habitat et le bien-être des locataires et à outiller les locataires de façon à ce qu'ils puissent être autonomes pour agir seuls face à des problèmes en lien avec le logement et particulièrement avec l'insalubrité.

Historique et moments clefs

- L'organisation de permanence chaque mercredi de 14 :00 à 17:00
- La démarche de diagnostic d'insalubrité: visite à domicile, traitement et suivi de la situation du locataire.
- La permanence téléphonique afin de répondre aux questions liées à l'insalubrité des logements, donner des rendez-vous pour la permanence, apporter des conseils juridiques et rester en contact avec les locataires pour assurer le suivi de leurs

dossiers. Le travail escompté vise, soit à améliorer le logement du locataire, soit à favoriser sa mobilité vers un autre logement adéquat.

- L'organisation des séances d'information thématique mobiles pour les habitants sur des thèmes tels que les normes de salubrité selon le Code du Logement de la RBC, les travaux à faire « Qui répare quoi ? », les pistes de la recherche du logement, les aides locatives et la loi locative.

Quelques impacts positifs

664 locataires reçus, 1440 entretiens téléphoniques et 87 visites à domicile.

132 logements insalubres traités, 8 logement interdits de location par la DRL, 34 familles relogées, 236 démarches administratives.

Depuis 2015, le CQD « Masui » est rentré dans sa phase de réalisation des opérations retenues pour la production du logement : 31 logements et 8 logements en CLT.

Recommandations

- Revoir la méthode de calcul des loyers / logements assimilés au logement social ;

- Mettre en place un système protégeant et sauvegardant les logements à produire dans le cadre des Contrats de Quartier;
- Passer la période du CQD de 4 à 6 ans Imposer l'usage de la prime à rénovation prévue dans les CQD pour les logements constatés insalubres ;
- Lutter contre les bureaux et logements inoccupés avec l'application et au besoin, du principe de la gestion publique ;
- Renforcement de la dynamique participative des habitants et les associations du quartier.

Perspectives

Pérennisation du projet :

- L'Union des Locataires du Quartier Nord continuera à accompagner les habitants du quartier Nord, ainsi que ses membres à travers ses assemblées générales dans le cadre de son Projet d'Insertion Par le Logement ;
- L'ULQN reste en contact avec la Ville de Bruxelles pour connaître l'état d'avancement des projets retenus pour la production du logement.

BIJ ONS - CHEZ NOUS

Projet «Chezailes» par Rim Idmiloud

Le *Chez Nous* porte un projet d'habitat solidaire pour femmes sans abri depuis septembre 2013. Il s'agit d'une belle maison unifamiliale qui abrite quatre femmes venues directement de la rue avec un fonctionnement inspiré du Housing First.

Le projet d'habitat offre des chambres individuelles et des espaces communs, et les hébergées bénéficient d'un accompagnement de groupe assuré par le *Chez Nous* individuel, conçu sur mesure en fonction des besoins et problématiques de chacune et coordonné par le *Chez Nous*.

Effectivement, notre ASBL assure la gestion du projet, l'accompagnement du groupe dans le vivre ensemble et l'intégration dans le quartier, et la mise en place d'un réseau pour un suivi individuel autour de chaque bénéficiaire.

Le *Chezailes* a hébergé sept femmes durant l'année qui vient de s'écouler. Voici un bref aperçu de la trajectoire de l'hébergement :

Deux bénéficiaires étaient installées au *Chezailes* depuis plus de 18 mois, elles ne pouvaient plus être dans un système de transit mais sont passées à un bail classique.

Nous considérons que c'est une réussite en soit parce qu'elles ont réussi à installer une stabilité qui n'a jamais pu se faire jusque là. Effectivement, ces deux femmes ont un parcours de rue de plus de 15 années ou elles ont connu différentes structures d'hébergement avec des allers-retours répétitifs à la rue. Elles ont aussi atteint une certaine autonomie : apurement de dettes, prise en charge de leurs problèmes de santé, gestion budgétaire autonome.

L'une des deux est accompagnée dans la recherche active d'un logement individuel, elle est aussi inscrite dans la liste d'attente de l'Agence Immobilière Sociale *Logement Pour Tous*, dont la collaboration donne la priorité à nos usagères. La deuxième femme ne se sent pas encore prête pour un logement individuel et désire encore rester au *Chezailes*, mais elle est aussi accompagnée dans sa construction d'un projet de vie.

Nous avons dû malheureusement nous séparer d'une bénéficiaire à cause de débordement qui mettaient la sécurité des autres à mal et le projet en danger: hébergement de tiers irrespectueux des autres femmes et du lieu, consommation

de drogue dure, deal de drogue, nuisances sonores, vols, violences ... Nous avons essayé par tous les moyens de trouver des solutions à cette situation mais le refus de collaboration de la bénéficiaire nous a obligé à mettre fin à l'hébergement.

« Notre ASBL assure la gestion du projet, l'accompagnement du groupe dans le vivre-ensemble et l'intégration dans le quartier »



Activités

Le projet Chezailles offre la possibilité de diverses activités, elles ne sont pas obligatoires mais les bénéficiaires sont encouragées à proposer, choisir et participer à des activités visant l'autonomie, le divertissement ou le bien-être.

Travail en réseau

Le projet Chezailles se veut un projet en partenariat et s'inscrit dans un réseau qui offre un accompagnement pluridisciplinaire.

Obstacles

La vie communautaire présente quelques difficultés, surtout quand il s'agit de personnes très précarisées et accumulant des problématiques et des traumas dus à leur long séjour en rue. Nous arrivons à y palier en organisant des réunions hebdomadaires avec les bénéficiaires et en mobilisant le réseau autour d'elles. Mais il arrive que nous nous retrouvons face à une tension entre l'intérêt de la communauté et l'intérêt de la bénéficiaire, ce qui nous oblige malheureusement à remettre en cause le « bas seuil » dans certains cas.



Le manque d'effectifs se ressent cruellement dans la gestion du projet. Effectivement, actuellement, nous ne pouvons consacrer qu'un cinquième de temps plein pour ce projet. Idéalement, afin de pouvoir assurer un encadrement adéquat sur tout les niveaux, le projet Chezailles aurait besoin d'un mi-temps pour la coordination, un mi-temps pour l'animation du vivre ensemble et le travail de groupe et un veilleur de nuit.

WONINGEN 123 LOGEMENTS

«Les projets d'occupation temporaires, un mode d'habitat solidaire» par Bart Dewin

D'abord : félicitations du 123 à la Fébul pour ses 25 ans. Je pense qu'on peut dire, sans trop se vanter, que le 123 joue et a joué depuis 13 ans un rôle pionnier dans la promotion et mise en pratique des conventions d'occupation temporaire.

A l'époque, au nom du droit au logement, plusieurs bâtiments furent occupés/squattés ... sans convention et plusieurs expulsions en découlaient, pour finalement atterrir le 25/05/2007 au 123 Rue Royale.

Une convention d'occupation temporaire fut signée avec le propriétaire, la Région Wallonne. Il ne s'agissait probablement pas d'une première, puisque cette forme de convention avait déjà été utilisée avant dans des cas précis. Mais c'était la première fois qu'un si grand bâtiment était mis à la disposition d'un collectif constitué de personnes dites précarisées : des habitants de rue, des sans papiers, des étudiants, artistes et quelques militants. Qui en plus voulaient s'autogérer!

Assez vite le 123 a tissé des liens avec la FéBUL, d'abord via Chille qui commençait à

suivre nos réunions d'habitants et mettait à disposition son expérience de travailleur communautaire. Et quand la Secrétaire d'Etat de l'époque, Madame Dupuis, lançait son appel à projet pour soutenir les "habitats solidaires", la Fébul, en étroite collaboration avec le 123, rentre un projet basé sur le modèle du 123 et obtient 3 contrats ACS. L'équipe occupations temporaires était née.



L'occupation temporaire est certainement un outil efficace dans la lutte contre les bâtiments vides et pour la création de logements, même si ceux-ci sont temporaires.

Pendant 10 ans, le 123 a logé dans ses différents bâtiments, environ 600 personnes, pour certains pendant 1 an, pour d'autres pendant 10 ans. En plus de créer des logements, les occupations temporaires peuvent aussi jouer un rôle dans l'accueil d'urgence de sans abris et de voyageurs alternatifs. Ainsi nous mettons, via nos chambres d'amis, annuellement plus de 1000 nuitées à disposition.

Une occupation temporaire peut aussi jouer un rôle important dans la création d'espaces autonomes, ouvert aux expériences sociales et culturelles.

Mais les occupations temporaires ne peuvent pas devenir une excuse pour ne pas prendre des mesures sérieuses et structurelles au niveau politique pour combattre la crise du logement. En augmentant drastiquement le nombre des logements sociaux, en instaurant

« Mais les occupations temporaires ne peuvent pas devenir une excuse pour ne pas prendre des mesures sérieuses et structurelles au niveau politique pour combattre la crise du logement »



un plafond des loyers, en stimulant des habitats alternatifs ou mobiles. Peut-être même qu'une remise en question de notre modèle de société s'impose pour sortir de l'impasse? On ne rentrera pas dans ce sujet ce soir!

Quoi qu'il en soit, depuis la création de l'équipe occupations temporaires au sein de la Fébul, un partenariat solide s'est construit entre les 2 associations ; nous sommes membre de nos CA respectifs. Notre employé est logé dans les bureaux de la Fébul et sur le terrain nous collaborons étroitement. Le 123 souhaite donc pas seulement longue vie à la Fébul, mais aussi longue vie à cette collaboration avec la Fébul.

WONINGEN 123 LOGEMENTS

Rue Royale, 123 - 1000 Bruxelles

info@rueroyale.be

Tel: 02 888 81 23

www.123rueroyale.be/

AIS QUARTIERS ASBL

Rue du Progrès, 323/8 - 1030 Schaerbeek

info@aisquartiers.be

Tel: 02 204 09 63

Fax: 02 204 09 67

www.ais-quartiers.be

MAISON DE QUARTIER BONNEVIE

Rue Bonnevie 40 - 1080 Molenbeek

info@bonnevie40.be

Tel: 02 410 76 31

Fax: 02 411 80 33

www.bonnevie40.be

ULM

Rue des Renards, 24 - 1000 Bruxelles

info@ulmarolles.be

Tel: 02 512 87 44

www.ulmarolles.be

ULF

Chaussée de Neerstalle, 109 - 1190 Forest

ulforest@yahoo.fr

Tel: 0483 19 67 78

ULSCH

Rue de la Poste, 156 - 1030 Schaerbeek

aycan@ssq-wmw.be

Tel: 02 218 52 66

Fax: 02 218 65 80

ULAC

Chaussée de Mons, 211 - 1070 Anderlecht

info@ulac-huvak.be

Tel: 02 520 21 29

Fax: 02 522 46 15

ULSG

Rue Berckmans, 131 - 1060 Saint-Gilles

ulsaintgilles@yahoo.fr

Tel: 02 538 70 34

Fax: 02 538 70 34

ULQN

Chaussée d'Anvers, 332 - 1000 Bruxelles

ulqn@skynet.be

Tel: 02 203 48 57

Fax: 02 203 48 57

BIJONS / CHEZ NOUS

Rue des Chartreux, 60 - 1000 Bruxelles

info@cheznousbijons.be

Tel: 02 513 35 96

users.skynet.be/cheznous.bijons/

WONINGEN 123 LOGEMENTS

Rue Royale, 123 - 1000 Bruxelles

info@rueroyale.be

Tel: 02 888 81 23

www.123rueroyale.be/



de **1975** à **2016**
ligne du temps



CONTEXTE

Dans le contexte historique du début des années 1970-1974 quatre ou cinq éléments doivent être pris en considération pour expliquer le(s) démarrage(s).

LE OU LES CRISES DU LOGEMENT DE L'ÉPOQUE

Pas tant le manque absolu de logements (parce qu'il y avait à cette époque 30 à 50.000 logements vides), mais bien une difficulté réelle et profonde d'y accéder à cause des prix des loyers mais aussi d'une discrimination patente vis-à-vis de certains habitants immigrés (marocains et turcs tout particulièrement). Ceci était le cas tant dans le marché privé que public (logement social) du logement.

LA PRISE DE CONSCIENCE

La prise de conscience du 'politique' et particulièrement d'une fraction luttant pour une autonomie régionale en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire ainsi que du logement, et incarné dans le « conseil de l'agglomération bruxelloise » (cfr : ARAU, Serge Mouraux, etc. ...).

QUARTIER NORD

La triste déconfiture de la bataille du Quartier Nord où 85% des habitants ont été expulsés,

délogés et laissés sans relogement dans le quartier.

Après plus de 6 ans de lutte, de mobilisation, protestations, négociations... certains militants ont été convaincus qu'il était bien nécessaire de faire « autre chose », de passer à une autre vitesse, d'imaginer de mener autrement la bataille pour un « bon logement pour tous » : accessible quant au prix, confortable et salubre, dans un environnement agréable... ce que revendique actuellement le RBDH... et qui était à l'époque « Les amis des Marolles, » ou l'« Action Nationale pour la sécurité vitale ».

FAIRE AUTRE CHOSE

Parmi les possibilités de « faire autre chose » existait à l'époque plusieurs options, modèles, initiatives. En voici quelques uns :

- « La coopérative de locataires » en tant qu'organisation collective de locataires gérant « en commun » les logements alloués à leurs membres. Ex. la « Holloway Tenant Co-op » de Londres, qui n'était pas propriétaire des logements loués.
- La lutte pour l'obtention du relogement dans un quartier rénové au profit des habitants (locataires) par l'obtention d'un PPA régional

ou communal, avec négociation du montant du loyer, priorité de relogement, etc. Ex. : Comité du Quartier Botanique dans le cadre de la rénovation de la rue St-François à St-Josse.

- L'achat, la rénovation et la location de logements par l'asbl « Ligue des Familles nombreuses » en créant l'« aide locative ».
- Le modèle français du « Syndicalisme cadre de Vie » (Caul-Futy) appliquant le « modèle syndical » dans d'autres domaines que le travail : logement, éducation, santé, vie de quartier, etc.

(...) il était bien nécessaire de faire «autre chose», de passer à une autre vitesse, d'imaginer de mener autrement la bataille pour un «bon logement pour tous»

Contexte et situations d'une part, inquiétude du secteur social et de certains politiciens 'sociaux' devant la pérennité du problème du logement, frustration et indignation de militants échaudés... Tout cela a produit un mélange plus ou moins explosif qui a donné naissance à certaines initiatives dont les Uls.

Création de l'Union des Locataires
(UL) de Schaerbeek sur base du
«modèle autobus»

1975

Conclusion d'un contrat de
mandat type entre les UL's et la
Société Nationale du Logement
pour faire accéder, au logement
social, des familles étrangères

1979

Création de l'UL Quartier Nord
Création de l'UL de Saint-Gilles

1984

LE MODÈLE DE L'AUTOBUS

La première Union de Locataires, celle de Schaerbeek, a pris les coopératives de locataires britanniques comme source d'inspiration. Le modèle d'organisation se voulait résolument autogestionnaire. Il était appelé « **le modèle autobus** ».

Au cours des Assemblées Générales, nous avons souvent comparé l'UL à un autobus que les familles prennent pour aller d'un mauvais logement à un bon logement. Un autobus, plutôt qu'un taxi (plus cher) ou un voyage à pied (plus lent).

Mais pour faire rouler cet autobus, il faut toute une organisation, un partage des tâches et des responsabilités.

Dans ce type de transport en commun, nous distinguons les fonctions ou les catégories suivantes :

les passagers : les membres

les chauffeurs : les assemblées générales

le moteur : le secrétariat

les mécaniciens : les délégués représentants les membres

la carrosserie : le président et le conseil d'administration

le carburant : l'argent.

Les trois UL's qui se sont créées après celle de Schaerbeek ont adopté le même modèle.

Conflit des majorations des loyers
entre les UL's et le Fond du Logement

1988

Création de la FÉBUL, un projet
de RISO. 1^{er} Président: Albert
Martens.

Création de l'UL des Marolles

1985

Création de l'ALMK,
Association de Locataires de
Molenbeek et Koekelberg

1990

L'ALMK lance les deux premiers
projets de rénovation, d'autres
UL's suivent et développent
cette piste de relogement en
vue d'augmenter le nombre de
logements locatifs adéquats
pour leur public.



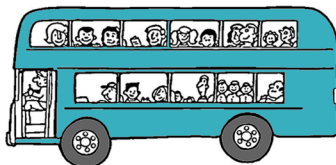
Logement adapté et salubre



ou



Logements adaptés et salubres



Publication des premiers statuts
de la FéBUL

Création de l'Union des Locataires
Anderlecht - Cureghem (ULAC)

1991

Intensification de la crise du logement: les
missions de relogement et de recherche
de logements dignes et adaptés aux
situations des personnes et familles
deviennent difficiles à assurer

1992

1993

Rédaction, publication et diffusion
de «Cause Logement» le journal
commun des UL's et de la FéBUL





LA PLATEFORME DES UL'S

En 1994, la première plateforme des UL's se met en palce: les Unions de Locataires se réunissent à la FéBUL et discutent de plusieurs enjeux :

- les impasses et les obstacles sur le marché du logement
- l'annonce de la création d'une AIS
- le modèle de fonctionnement des ULs
- la description des rôles de la FéBUL , notamment celle de la coordination des ULs, de veiller à la plateforme commune et d'être le porte-parole de l'ensemble des ULs.

Le tout sera publié dans une brochure décrivant «les buts, les objectifs et les moyens que les Unions de Locataires poursuivent».

Sept ans plus tard (2001), le contexte ayant changé, les ULs décident de réunir à nouveau la plate-forme afin de décrire et redéfinir leurs moyens et objectifs futurs. Une nouvelle brochure est publiée.

Création de la **cellule technique** de la FéBUL – prémisses à la création de l’AIS Quartiers. Cette cellule intervient dans les projets de rénovations et dans la gestion technique des logements que les UL’s gèrent au travers des mandats de gestion

1997

Réalisation d’une étude faisant l’inventaire des initiatives d’accompagnement dans le logement social, à la demande du Ministre du Logement, E Thomas. Auteurs: N. Purnôde et C. Deman

Création de l’AIS Quartiers par les UL’s et la FéBUL

1998

Le Rassemblement Bruxellois du Droit à l’Habitat (RBDH) devient une asbl. La FéBUL cède un temps de travail à la nouvelle structure

L’UL de Schaerbeek mène le projet pilote *Convivialité* en partenariat avec Germinal, société de logement social à Evere

LA CELLULE TECHNIQUE

Dans les années 90, les Unions de Locataires ont développé leur propre parc de logement en investissant dans des rénovations lourdes de biens cédés au travers de baux emphytéotiques ou à rénovation moyennant une redevance symbolique ou relativement basse.

En 1997, la FéBUL a créé une Cellule Technique.

La Cellule Technique était au service des projets de rénovation des UL's et de la FéBUL. Une architecte et un expert financier ont été engagés. La Cellule réalise deux études sur le financement des projets de rénovation.

Les Unions de Locataires constatent qu'elles sont des AIS « avant la lettre ». La FéBUL participe activement à la réflexion pour créer un cadre légal pouvant accueillir les AIS en Région bruxelloise :

- « *L'organisation de Tables Ronde à la Fondation Roi Baudouin* », consacrées aux AIS (1996)
- « *Participation au « groupe de travail AIS »* au Cabinet Hutchinson (1998)

Durant plusieurs années, la question d'« une seule AIS ou plusieurs ? » s'est posée au sein de la FéBUL. Certaines Unions de Locataires voulaient créer leur propre AIS. Il s'est avéré que le patrimoine de chaque UL était trop peu important pour pouvoir créer une AIS autonome.

LA CRÉATION DE L'AIS QUARTIERS

L'AIS Quartiers a donc vu le jour en décembre 1998. Les sept Unions de Locataires et la FéBUL en sont les membres fondateurs. Il s'agit d'une entité juridique distincte de la FéBUL.

Les Unions de Locataires transfèrent la gestion de leurs logements à l'AIS Quartiers et élaborent une définition des rôles :

- *L'AIS Quartier* gère les briques, les loyers et l'entretien courant.
- *L'Union des Locataires* s'occupe de l'accompagnement social des habitants des logements en question.

L'AIS engage du personnel (l'expert en bâtiment et finances de la Cellule Technique, Xavier Reckelbus), désigne un CA et élit un président, Bernard Lanssens.

Le transfert des logements des Unions de Locataires vers l'AIS Quartiers rencontre pas mal de résistances et de problèmes. Les Unions de Locataires ont du mal à céder une part de ce qui a été leur travail jusqu'à ce moment. L'AIS Quartiers doit trouver sa manière de fonctionner en lien avec les dynamiques des UL.

Réalisation de deux études:

- La participation des habitants en Angleterre
- L'accompagnement social dans le logement social en RBC

1999

L'ULAC met en place le premier **Projet de Cohésion Sociale (PCS)** avec le Foyer Anderlechtois sur le site des Goujons

La FéBUL publie une étude «Travail social communautaire dans le logement social». Ce texte sera la base de l'intervention menée par les UL's dans le **dispositif PCS**.

La FéBUL se charge de la mission «Centre de formation pour les travailleurs PCS».

2000

Départ d'Albert Martens
2ème président: Walter Quix

LES PCS

Au printemps 1999, plusieurs débuts d'incendie se déclarent aux Goujons à Anderlecht (Foyer Anderlechtois). Le nouveau Secrétaire d'Etat au logement, Alain Hutchinson interpelle la FéBUL pour réfléchir à l'éventualité d'y créer un dispositif à l'image du projet-pilote Germinal, décrit dans l'étude FéBUL. L'ULAC donne son accord pour mener un premier PCS (Projet de Cohésion Sociale).

Alain Hutchinson multiplie ces initiatives et des PCS sont créés à différents endroits. D'autres Unions de Locataires sont invitées à créer des PCS : l'UL de Schaerbeek (PCS Marbotin) ; l'ALMK (PCS Hunderenveld) et l'UL Quartier Nord (PCS Versailles-Val Marie avec Lorebru et le Home Familial Bruxellois et PCS Quartier Nord avec Lorebru, le Foyer Laekenois et le Foyer Bruxellois).

Des réunions avec les travailleurs des UL sont consacrées à la question de l'accompagnement social dans le logement social. Il en résulte un texte « L'accompagnement social dans le logement social » qui devient la base de l'intervention des Unions de Locataires. (2000)

Entre-temps, l'ULAC propose d'organiser une formation centrale pour tous les nouveaux travailleurs PCS des UL. Le CA de la FéBUL décide d'ouvrir ces séances de formation et d'échange d'expériences à tous les travailleurs PCS, aussi ceux d'autres association non-membres de la FéBUL. L'embryon du « Centre de Formation » est né et ceci à l'intérieur de la FéBUL.

LES COCOLO

En 2003, après plusieurs années d'études et de travail sur les pistes à envisager pour améliorer la participation des habitants dans le logement social, le cabinet Hutchinson crée les Conseils Consultatifs des Locataires (CoCoLo).

La FéBUL ayant largement contribué à ce travail réflexif (études, voyage en Angleterre etc.) s'est vu attribuée la formation et l'accompagnement des délégués, dans la continuité du travail réalisé avec les PCS.

Les CoCoLo avaient pour objectif premier d'améliorer la relation SISF/locataires. En effet, dans le passé, cette relation était inscrite dans un système paternaliste où la consultation n'était pas la règle dans les prises de décision, sauf bien sûr dans les sociétés coopératives. Les CoCoLo ont largement palliés à ce problème, de par leur présence OBLIGATOIRE au Conseil d'Administration de leur SISF.

Outre une présence de deux délégués au CA, les CoCoLo se sont vu attribués différentes missions :

- Émettre des avis de droit et d'initiative
- Transmettre les informations de la SISF
- Animer ou participer à des activités conviviales.

L'année 2013 fut le théâtre d'un changement important dans la vie des CoCoLo, les deux délégués présents au CA s'étant vus attribuer une voie délibérative, revendication que les CoCoLo et la FéBUL portaient depuis de nombreuses années.

Depuis 2014, les SISF de la RBC ont entamé un processus de fusion, changeant de ce fait complètement la configuration du parc social locatif. Ce changement représente un défi majeur pour les délégués CoCoLo, nécessitant un accompagnement toujours plus pro-actif de la FéBUL.

Deuxième plateforme des UL's:
adaptation de leur travail aux
nouvelles pistes de relogement
(rénovation, AIS, ...)

2001

3ème présidente de la FéBUL:
Nicole Purnôde

Création du Conseil Consultatif du
Logement au niveau régional.
La FéBUL est désignée parmi les 6
représentants du secteur associatif
«insertion par le logement» pour y siéger.

2002

Création des **Conseils Consultatifs
des Locataires (CoCoLo)** et
élargissement du centre de
formation de la FéBUL

2003

Crise interne à la FéBUL -
3 UL's créent le collectif «colère».
Remise en question des missions de la
FéBUL et de son modèle d'organisation

2004

Redéfinition de l'objet social de l'asbl:

- Formation et ressources
- Recherche et recherche-action
- Action en fonction de pistes de logement
- Action en fonction de la réalisation du droit à l'habitat
- Capitalisation et communication d'informations et d'expériences

2006

2007

Occupation du bâtiment bd de Waterloo par l'UL Marollienne, l'UL de Saint-Gilles et le Syndicat des Locataires. C'est l'occasion d'une sensibilisation à la crise du logement.

1ère occupation symbolique suivie de l'occupation du Gésù et de celle du 123 rue Royale légalisée par une convention précaire et temporaire conclue avec la Région Wallone.

2008

Le nombre d'occupations conventionnées est en augmentation, y compris dans le logement social au travers de projets pilotes développés en partenariat avec la SISP Ieder Zijn Huis, Le Foyer Forestois et la SLRB

Constitution du Ministère de la crise du
logement



LE MINISTÈRE DE LA CRISE DU LOGEMENT

Trois associations se sont associées fin 2006 autour d'un projet en lien avec les occupations temporaires en cours ou en préparation:

- **Woningen321Logements** (devenu ensuite Woningen123Logements), en passe de devoir quitter le Tagawa.
- **Chez Nous/Bij Ons**, centre d'accueil pour sans-abri.
- **Le RBDH**

Tout en ayant des visions et stratégies différentes, les trois associations ont porté des revendications communes :

- Lutter contre les logements vides, notamment par le droit à l'occupation ;
- Doubler le nombre de logements sociaux ;
- Des loyers encadrés ;
- Attribuer une allocation loyer ;
- Reconnaître des initiatives d'habitation solidaire.

Cette collaboration a mené à la création du « Ministère de la Crise du Logement » s'inspirant de pareille initiative à Paris et dans d'autres villes françaises (avril 2007).

La FéBUL a rejoint le Ministère durant l'été 2007.

Dans le cadre de ce mouvement, la FéBUL agit au delà de sa fonction fédérative des membres. Elle mène sa propre réflexion et se positionne par sa voix à elle.

Avec ce changement d'orientation de la fédération, les membres questionnent les nouvelles missions et la dimension fédérative de la FéBUL.

Obtention de 3 travailleurs avec statut ACS pour le développement de projet d'habitats solidaires. Ces postes de travail seront consacrés à l'accompagnement des **projets d'occupations**.

Participation à la mise en place d'une plateforme associative en vue de la création d'un Community Land Trust

2009

2010

Les asbl Woningen123Logements et Bij Ons/Chez nous rejoignent la FéBUL qui devient «Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement»



PROJETS D'OCCUPATION PRÉCAIRE ET TEMPORAIRE

La FéBUL s'investit dans l'occupation 123 rue royale et dans l'asbl qui la dirige

- Le coordinateur de la FéBUL participe aux assemblées hebdomadaires des habitants (fin 2007 - 2011). Le but est d'apprendre à connaître le projet de l'intérieur et d'apporter une aide méthodologique en matière d'animation de réunions, d'organisation et de connaissances en matière logement.

- La FéBUL « occupe » et aménage un local de réunions au 123 rue Royale. Elle y organise ses propres réunions de formation pour les travailleurs des UL et des PCS et les Conseil d'Administration de la FéBUL. Elle met le local à disposition des occupants et d'autres associations.

- La FéBUL organise une série de formations (animation de réunions, techniques de prise de décisions, ...) pour les habitants de Woningén123Logements.

- La FéBUL devient membre de l'asbl W123L et le coordinateur est élu membre du CA.

- En collaboration avec Woningén123Logements, la FéBUL introduit une demande de subsidiation (ACS) d'un travailleur communautaire auprès de Madame Dupuis, Secrétaire au Logement (Appel à projets – 10/12/ 2008).

- En collaboration avec Dune, L'Autre Lieu, Bij Ons/chez Nous et Woningén123Logements, la FéBUL organise un Comité de Pilotage qui doit déterminer les tâches du personnel en place (un mi-temps de Bij Ons) et de la personne à engager (2009). La collaboration entre les associations devient cependant trop compliquée et s'éteint après un an.

- Une aide active à la discussion et à la réalisation du changement des statuts de Woningén123Logements (2010 – 2011). Les nouveaux statuts détermineront plus précisément la place et les tâches de tous les acteurs (les habitants, les administrateurs, les associations, ...) Le changement de statuts était devenu impératif puisque l'asbl ouvrait d'autres occupations (rue des Plantes ; tentative au Foyer Ixellois; rue du Progrès ; Foyer d'Auderghem. ...)

- En 2009, Madame Dupuis décide d'attribuer trois ACS à la FéBUL (qui n'en avait demandé qu'un). Après cela, il y a des élections régionales et le dossier ACS se « perd ». La FéBUL aide activement à « retrouver » le dossier et organise, en collaboration et en concertation avec W123L, le recrutement des trois postes ACS : un animateur communautaire; un animateur technique et un animateur comptabilité et administration. Le profil des trois personnes

est bien défini et les tâches de l'animateur communautaire correspondent plus ou moins aux formations qui se donnent dans les écoles sociales. Les deux autres profils par contre sont nouveaux : il faut trouver des personnes avec des compétences précises (comptabilité et rénovation) et qui sont en même temps capables de mener du travail communautaire. Engager les bonnes personnes ne réussit pas du premier coup.

- Avec l'accord de Woningén123Logements, le travailleur de l'ASBL 123 (voir ci-dessous) et les trois ACS de la FéBUL ont leur bureau rue du Progrès 333/1, à la FéBUL donc.

- Implication très concrète dans les occupations de W123L : rue des Plantes (2009 – 2012) et celle de la rue du Progrès /Infrabel :

- Au départ, 15 logements en novembre 2009 et ensuite extension à la Poissonnerie et 9 autres bâtiments de la rue du Progrès (toujours en cours en avril 2015) ;

- Financement par Infrabel d'un poste de travail : mi-temps puis 3/5 temps.

Départ du coordinateur Chille Deman
remplacé par Karine Seront qui devient
la nouvelle directrice de la FéBUL

Création de l'ASBL et de la Fondation
d'utilité publique Community Land Trust.
La FéBUL est membre de l'AG de l'ASBL.

2013

La FéBUL reçoit de la Région une
mission de relogement des expulsés
du Gésù et la reconnaissance ainsi
que le **premier financement pour
l'Agence Occupations Temporaires**

La FéBul rejoint la plateforme
associative dédiée à
l'accompagnement des familles en
errances. Elle accompagne un projet
pilote «Accueil-Logement» de deux
familles dites en errance, mené par la
Commune d'Ixelles.

2014

Réalisation de l'étude «Les conventions
d'occupations temporaires - Une piste
à développer» et organisation d'un
colloque sur ce sujet.

Les «conventions d'occupations
temporaires» dans le logement social
sont reconnues dans le Code du
Logement bruxellois.

Accompagnement à la signature
d'une convention d'occupation (Foyer
Ixellois- samenlevingsopbouw - Projet
Leeggoed).

Organisation de tables rondes sur la
dimension fédérative et la définition
d'une articulation de la fédération
avec ses membres. Ce processus donne
lieu à une modification statutaire et
de nouvelles dynamiques internes et
externes.



PROJETS D'OCCUPATIONS PRÉCAIRES ET TEMPORAIRES

Des projets pilotes à la reconnaissance de «l'Agence Occupations Temporaires» (AOT)

Face à la multitude de logements vides en région bruxelloise et dans un contexte de la crise de logement, la FéBUL explore des projets de logements alternatifs et innovants.

Depuis 2007, la FéBUL s'est impliquée dans l'accompagnement de l'ASBL «Woningen123Logements», signataire de deux conventions:

- avec la Région Wallone pour le 123, Rue Royale
- avec InfraBel pour les logements sis Rue du Progrès

En parallèle, deux projets pilotes ont été menés dans le logement social en attente de rénovation, avec les sociétés de logement social Ieder Zijn Huis et le Foyer Forestois. Une nouvelle ordonnance, entrée en vigueur le 28 juillet 2013, reconnaît explicitement le dispositif des «conventions d'occupations temporaires»

dans le logement social et désigne la SLRB pour les reconnaître et les encadrer.

Depuis la participation au relogement des expulsés du GéSù en 2013, les projets ne cessent de se développer et s'élargissent aux nouveaux opérateurs publics et privés (Fonds du Logement, Agences Immobilières Sociales, IBGE, régies communales, ULB, Foyer du Sud, Binhôme, etc) en partenariat avec une multitude d'ASBL et de collectifs (Communa ASBL, Compilothèque ASBL, Tomorrow Project, Samenlevingsopbouw, La Demeure, Maison à Bruxelles, etc).

En 2014, la FéBUL reçoit une reconnaissance régionale en tant que «Agence Occupations Temporaires», ayant pour missions:

- d'activer les leviers entre les propriétaires publics ou privés et les personnes désireuses d'occuper légalement un logement vide pour une durée minimum d'un an.
- de proposer un encadrement et un soutien méthodologique aux acteurs de terrain qui mettent en oeuvre de tels projets.

Qu'il s'agisse de logements sociaux en attente de rénovation, des bâtiments privés ou publics en attente d'une vente, de démolition, ou toute autre destination, cette période d'attente peut offrir un toit pour une période temporaire et impulser des projets innovants et communautaires.

Départ Nicole Purnode
4ème Président : Nicolas Bernard

Contribution à la réflexion sur la crise migratoire,
développement d'une expertise en droit des étrangers et
soutien aux projets associés.

Lancement d'une «plateforme occupation» informelle,
coordonnée par l'Agence occupations temporaires.
71 personnes la compose.

2015



Prolongation de la signature de la convention d'occupation
à Ixelles en partenariat avec L'ULB.

Conclusion d'une convention d'occupation entre la FéBUL et
l'IBGE.

Lancement d'un projet intergénérationnel porté par l'AIS
Quartiers en partenariat avec la FéBUL, les UL's de Forest,
des Marolles, Quartier Nord, Cogénérís, le service des droits
des jeunes et la plateforme mineurs en exil.

Elaboration et organisation d'un programme de formations transversales à destination des associations membres, des habitants, des acteurs du secteur logement. Le centre de formations de la FéBUL a élargi son public et s'est défini autour de l'expertise en matière de logement et d'actions sociales communautaires.

La FéBUL demande et obtient un agrément régional dans la lutte contre les immeubles inoccupés. Les membres et la Fédération peuvent désormais organiser un processus de repérage, négociations avec des propriétaires, dénonciations et actions en cessation.



2016

Signature de la convention d'occupation rue de la Senne en partenariat avec la régie foncière de Bruxelles-Ville et la Compilothèque.

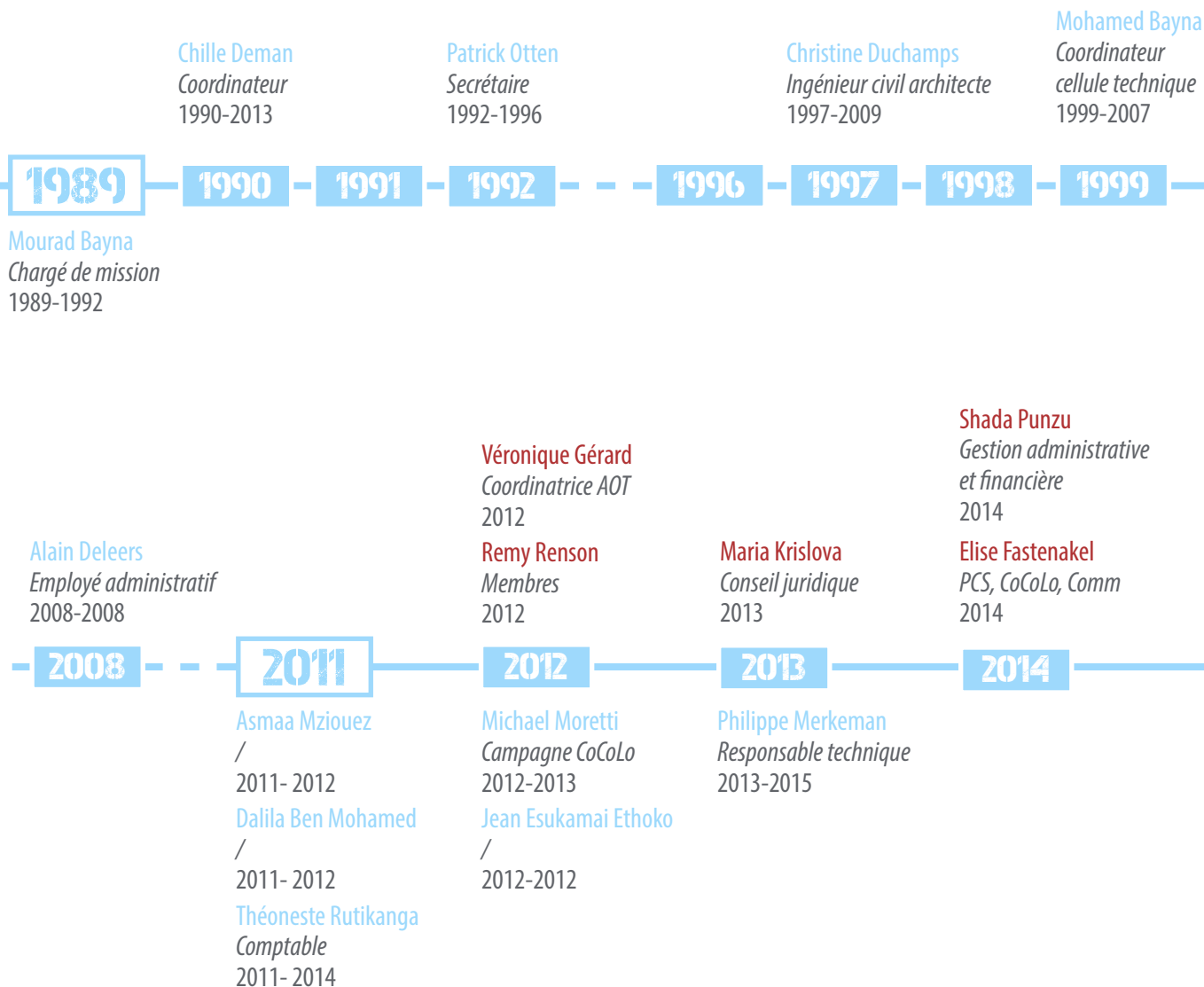
Signature de la convention d'occupation avec la Commune de Molenbeek et le Collectif Commun.

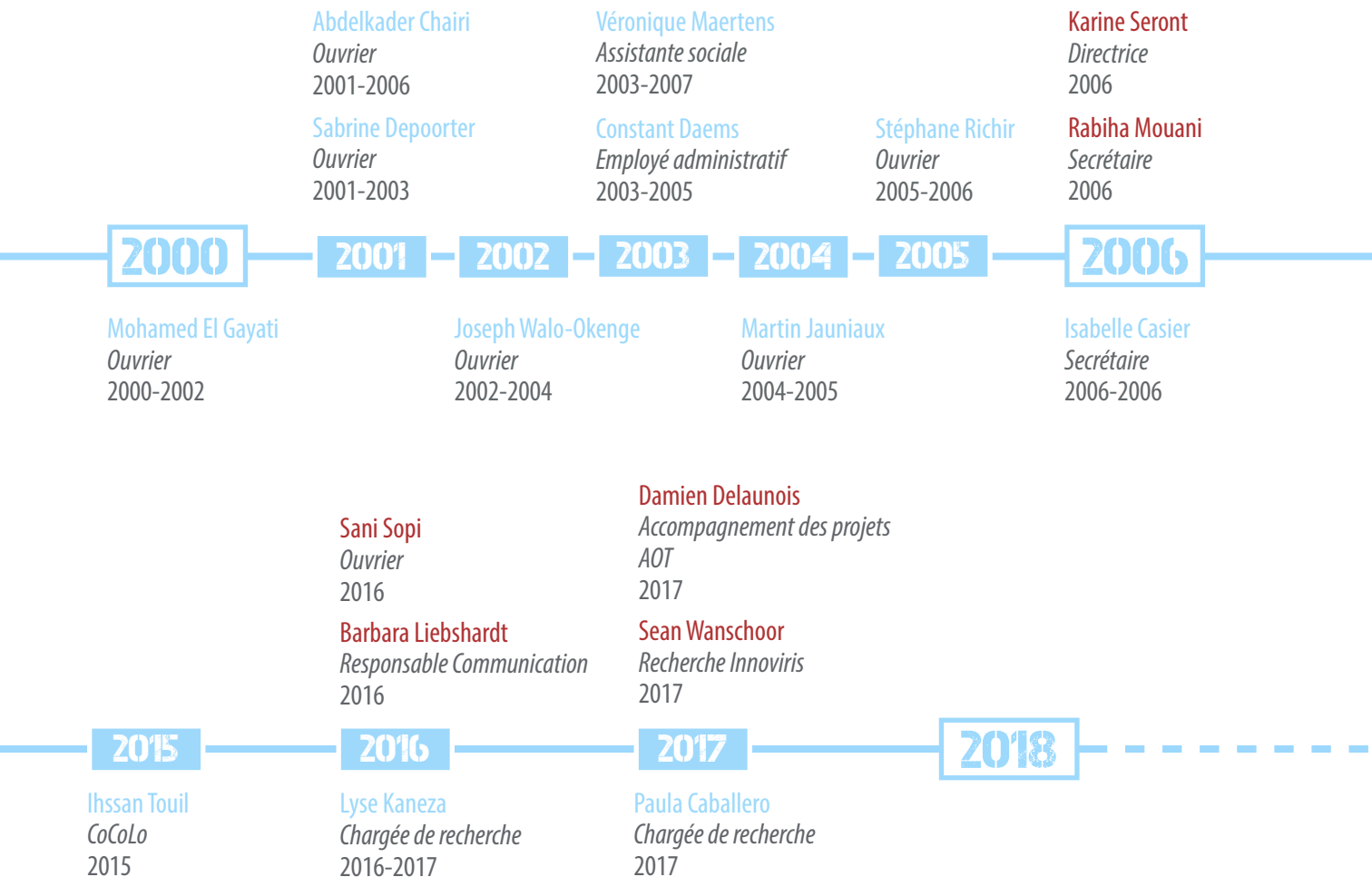
Introduction d'une demande de convention d'occupation dans le logement social avec la SISP BinHôme, à Ixelles.

Accompagnement et dépôt de candidature d'un projet de recherche sur les projets d'occupations (appel à projets lancé par Innoviris – Co-Create).

ÉVOLUTION DE LA FÉDÉRATION

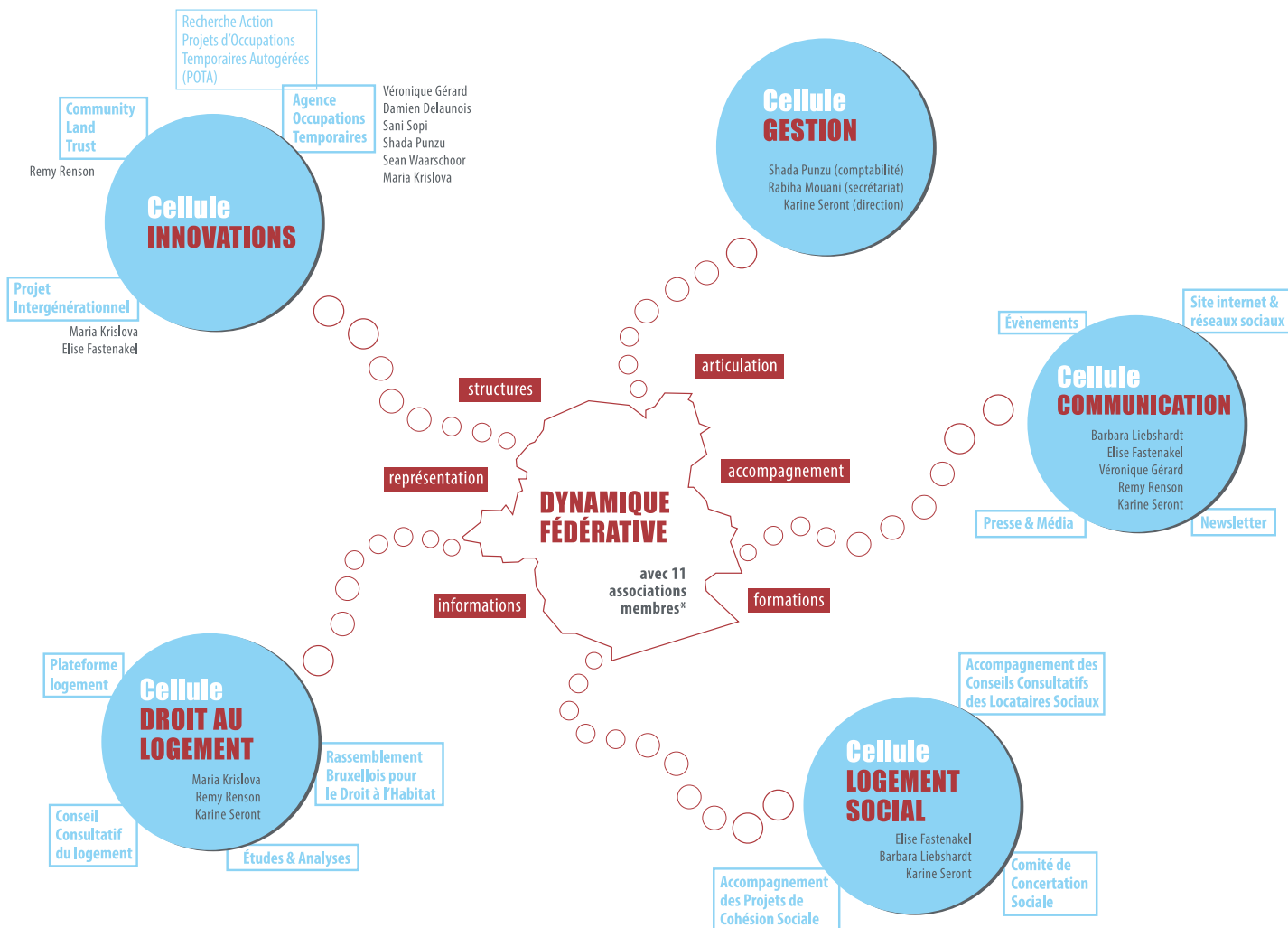
L'équipe





ORGANIGRAMME

2018



CONCLUSION

La FéBUL, aujourd'hui et ses chantiers à venir



PAR KARINE SERONT

Directrice de la FéBUL

Je prends la parole à présent pour évoquer avec vous la FéBUL, aujourd'hui et ses chantiers à venir...

La FéBUL organise ses actions autour de quatre axes

LA FÉDÉRATION DE MEMBRES

Il y a 10 associations qui y sont membres à ce jour. La FéBUL défend leurs intérêts communs, porte leurs constats et propositions dans les instances adéquates.

Des assemblées mensuelles sont organisées pour définir les lignes directrices des actions de la Fédération, mais aussi et surtout, pour définir des positions et des revendications collectives.

Chaque membre garde son autonomie mais

nous avons tous conscience qu'une force de proposition collective est toujours plus efficace...

UN CENTRE DE RESSOURCES ET DE FORMATIONS

Depuis sa création, la FéBUL a développé une expérience en matière de logement et d'action sociales communautaires.

La Fédération a toujours été une ressource et un soutien pour ses membres.

Au fil des années, nous avons voulu ouvrir à un public plus large nos échanges de bonnes pratiques et la redistribution des savoirs et savoir-faires capitalisés à partir de nos observations, et de nos expérimentations.

Aujourd'hui, la FéBUL offre un service de formations et d'accompagnement

méthodologique aux travailleurs, administrateurs et bénévoles des associations membres mais aussi :

- aux acteurs PCS
- aux délégués CoCoLo
- aux collectifs occupants
- aux groupes d'habitants
- aux acteurs de la Région, associations et institutions qui directement ou indirectement travaillent autour du droit au logement.

UN LABORATOIRE D'INNOVATIONS SOCIALES

En sa qualité d'opérateur de seconde ligne, la FéBUL soutient et initie des projets innovants, alternatifs, créatifs en vue de proposer des solutions de logement toujours plus adaptées aux Bruxellois.

La réalisation effective du droit à l'habitat est un moteur pour nous.

Le pragmatisme nous guide dans les méandres de la crise du logement grandissante... C'est ainsi que nous sommes actifs aujourd'hui, dans différentes actions et projets qui visent à augmenter toujours le nombre de logements accessibles pour les personnes fragilisées.

Concrètement, cela peut se traduire par :

- soutenir et renforcer les AIS ;
- permettre l'accès à la propriété via le CLT ;
- repérer les immeubles vides, négocier et proposer aux propriétaires des pistes telles que l'occupation ou la prise en gestion ;
- développer et accompagner des projets d'occupation temporaires, dans les bâtiment privés mais aussi publics ;
- Rassembler autour d'un projet intergénérationnel des familles et des jeunes;
- Rendre d'avantage efficient et complémentaire les pratiques du secteur logement et immigration ;
- Mener un projet de recherche-action spécifique autour des conventions d'occupations temporaires avec un

financement reçu d'Innoviris et qui pourra en profondeur traiter des questions de réseau, d'économie et de démarrage de projets d'occupations.

SE MOBILISER ET COMMUNIQUER

Tout ce travail n'aurait que peu de sens à nos yeux s'il n'était partagé, communiqué et utile à la cause logement.

C'est pourquoi la FéBUL est membre du :

- Conseil Consultatif du Logement
- Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat
- la plateforme Logement

Ce sont des lieux où les constats, analyses et revendications peuvent être nourries et défendues, et portées, via des stratégies de lobbying et de communication collectives et efficaces.

La FéBUL est dotée aussi d'outils de communications tels que le site web, les réseaux sociaux, dépliants et autres.

PERSPECTIVES

Je terminerais mon intervention en vous citant quelques-uns des chantiers que la FéBUL mène en ce moment :

- la régionalisation du bail
- la lutte contre les inoccupés (agrément)
- le déploiement de l'AOT (inscription au budget régional)
- la lutte contre les loyers abusifs (plateforme logement) et meeting du 9 février
- l'expansion du centre de ressources et de formations (Clarification des missions PCS et enjeux CoCoLo et un programme de formations transversales)
- un espace de dialogue et de concertation avec la SLRB (Administration de tutelle du logement social) (la FéBUL a été invitée à participer au comité de concertation restreint associatif mis en place par la SLRB).
- La recherche de moyen en vue de renforcer les associations IPL toujours plus sollicitées et avec des moyens inadéquats

Merci à tous d'être venus fêter avec nous les 25 ans de vie de la FéBUL

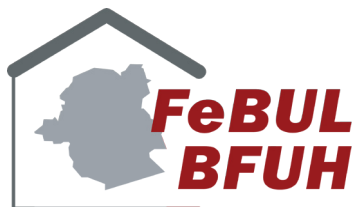
Merci aux associations – membres pour leurs présentations du jour mais aussi plus largement pour la richesse des débats et l'énergie dégagée pour mener à bien des projets en vue d'amoindrir les effets dévastateurs de la crise du logement.

Merci aussi à toi Nicolas, pour ton engagement et ta disponibilité comme président de notre fédération.

Merci aux anciens, Chille, Nicole et Albert, et, sans qui, nous ne serions fort probablement par réunis aujourd'hui.

Merci à l'équipe de la FéBUL. Ces dernières années ont connu bon nombre de changements et l'équipe a dû s'adapter, ce qu'elle a fait avec succès. Je voudrais sincèrement leur dire que je suis fière de travailler au quotidien avec chacun d'eux, tous différents mais tellement complémentaires. Il règne au sein de l'équipe un climat de bienveillance qui m'est cher. Merci pour votre motivation et la qualité du travail fourni.





FéBUL ASBL
Rue du progrès 333 Vooruitgangstraat
1030 Bruxelles - Brussel
02/201 03 60
info@febul.be
www.febul.be