

L'occupation temporaire à la croisée des chemins en 2020

Nicolas BERNARD

Colloque IRIB – FéBUL

28 Janvier 2020



I. Contextualisation

1. *Une « success story »...*

- diffusion exponentielle en dix ans
- développement aussi bien quantitatif que qualitatif (morceaux de ville multi-fonctionnels)
- diversification des acteurs : publics (fédéral, Région bruxelloise et communes) *et* privés
- soutien public régional (Agence d'occupation temporaire)

2. ...mais dont la croissance rapide charrie son lot de difficultés aujourd'hui

- risque de requalification juridique (en bail ou en commodat)
- risque d'accident
- risque de création d'un sous-statut (moins protégé)
- tendance à l'écrasement des droits des occupants (gardiennage)
- tendance à la marginalisation du résidentiel
- tendance à la commercialisation
- tendance à l'institutionnalisation/professionalisation
- ...

➔ besoin d'encadrement aujourd'hui

II. Aspects contractuels

1. *De la nécessité d'encre le contourner le droit du bail ?
(ou, du rapprochement des deux figures juridiques)*

- assouplissement régional de la législation sur le bail de courte durée : autorisation des prorogations successives et de la résiliation anticipée du bail par le bailleur
- relativisation de la notion de précarité sous-jacente à la convention d'occupation précaire (car a pu être qualifié comme telle une convention non susceptible de résiliation anticipée : Cour de cassation, 29/2/2016)

2. *Une convention-type ?*

- des vertus traditionnelles (pédagogie, information des parties, ...) encore plus importantes ici, vu l'absence de cadre législatif
- des précédents (logements de transit A.I.S., convention S.L.R.B., ...)

III. Normes de salubrité

1. *Un phénomène (l'occupation temporaire) qui a pris trop d'ampleur pour demeurer en dehors de toute loi*
2. *Un corollaire de l'éventuelle liaison au bail*
3. *Le dilemme (classique) entre laisser-aller et normalisation/disqualification*

4. *Le pari d'une troisième voie (ou, un noyau dur de normes vitales)*

- un principe déjà acquis dans le Code bruxellois du logement (art. 7, § 3, al. 7)
- l'exemple flamand (avec des normes qui justifient à elles seules, en cas de manquement, la fermeture immédiate du bien)
- le cas de l'habitat léger en Wallonie (projet d'arrêté d'exécution du décret du 2 mai 2019)

IV. Le caractère « social » de l'occupation temporaire

1. *Une exigence transversale*

- Déclaration de politique régionale
- projets de modification des arrêtés « minime importance » et « permis d'urbanisme à durée limitée »
- ...

2. *Une essentielle contrepartie à d'éventuelles facilitations réglementaires (comme, mutatis mutandis, le taux de TVA de 12% pour la construction)*
3. *Une approche par le contenu (critères de fond) plutôt que par les acteurs (critères institutionnels)*
4. *Attention au risque : qui définit exclut*

5. *L'occasion d'un (nécessaire) débat sur la « finalité sociale » d'une occupation*

- en fonction du type de public hébergé ?
- ...ou du type de contrat (utilisation d'une convention-type par exemple) ?
- ...ou du type de projet ?
- ...ou du respect des normes de salubrité (comme pour le label logement étudiant) ?
- ...ou d'une éventuelle reconnaissance publique préalable (association d'insertion par le logement par exemple)?
- ...ou de la forme juridique de l'association (asbl ou coopérative par exemple) ?
- ...

5. *Vers un label ?*

- des précédents (logements étudiants ou entreprises d'économie sociale par exemple)
- gare à la multiplication des labels et des statuts différenciés
- le danger d'exclure par là les structures plus informelles...
- ...mais une vertu plus essentielle encore dans ce champ-ci, où cohabitent des acteurs de toute sorte
- l'exemple de la coopérative « à finalité sociale »
- un engagement corrélatif des pouvoirs (para)publics de recourir en priorité à une association labellisée
- l'exemple de la Charte de la Ville de Paris
- ...

V. L'urbanisme

1. *Instaurer de l'égalité de traitement*
2. *Intégrer la spécificité de l'occupation temporaire (informelle, transitoire, test de l'affectation définitive parfois...)*
3. *De salutaires efforts d'adaptation (projets de modification des arrêtés « minime importance » et « permis d'urbanisme à durée limitée »)...*
 - transversalité
 - nécessaire « finalité sociale »
 - dispense de permis dans certains cas

V. L'urbanisme

1. *Instaurer de l'égalité de traitement*
2. *Intégrer la spécificité de l'occupation temporaire (informelle, transitoire, test de l'affectation définitive parfois...)*
3. *De salutaires efforts d'adaptation (projets de modification des arrêtés « minime importance » et « permis d'urbanisme à durée limitée »)...*
 - transversalité
 - nécessaire « finalité sociale »
 - dispense de permis dans certains cas

4. ...mais à mettre en débat

- lier obligatoirement la dispense de permis à la réalisation de travaux (le cas du changement de destination) ?
- une durée minimale de six mois seulement ?
- opportunité d'une restitution des lieux dans leur pristin état ?
- une facilitation procédurale accordée au occupations pas nécessairement à finalité sociale ?

5. Une réforme incomplète si elle ne se double pas d'un assouplissement parallèle des normes du Règlement régional d'urbanisme (titre II)

VI. Articuler avec la loi fédérale du 18/10/2017 (anti-squat)

1. *La procédure de conflit d'intérêts : une occasion manquée ?*

2. *Exploiter la « compétence implicite » bruxelloise pour contrecarrer l'influence de cette loi ?*
 - exemples : le nouveau droit régional du bail d'habitation qui, en Flandre, a modifié les compétences du juge de paix ainsi que la loi sur l'humanisation des expulsions...
 - ...et qui, à Bruxelles, a prohibé la clause d'arbitrage (qui serait insérée dans le bail même)

Merci pour votre attention !

nicolas.bernard@usaintlouis.be