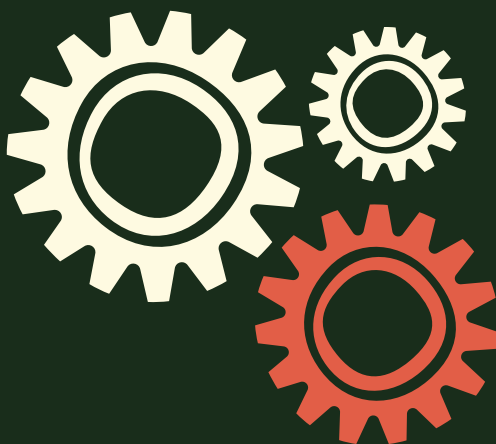


LE DÉROULEMENT D'UNE OCCUPATION

▪ *guide pratique*



Guide réalisé par la Fédération Bruxelloise Unie pour le Logement (FéBUL), rédigé par Sean Wanschoor, dans le cadre de la recherche-action participative POTA financée par Innoviris. En partenariat avec le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH) et l'asbl Woningen 123 Logements.

TABLES DES MATIÈRES

Mot d'introduction	3
Partie I : le volet administratif et logistique d'une occupation	4
Partie II : Construction d'un projet d'occupation	20
Annexes	46

MOT D'INTRODUCTION

Ce deuxième guide constitue la suite du premier guide, portant sur la période « pré-occupation », soit la période couvrant la recherche d'un bâtiment vide et les différentes étapes menant à l'occupation du lieu. Ici, nous aborderons les éléments qui ont trait à l'occupation d'un bien.

Le guide sera divisé en deux parties : la première couvre les volets administratifs et logistiques d'une occupation ; la seconde se penche principalement sur les caractéristiques qui constituent un projet d'occupation. En détails, la première partie abordera les questions relatives à la rénovation du bâtiment ; à l'assurance du lieu ; à la domiciliation et aux allocations sociales ; aux charges financières du lieu. La deuxième partie se concentrera plutôt sur l'aspect participatif d'un lieu occupé ; sur les activités qui peuvent s'y dérouler et enfin sur l'économie de l'occupation en elle-même.

Comme pour le premier guide, nous précisons qu'il s'agit ici d'un partage d'expériences de plusieurs personnes et associations pratiquant l'occupation depuis plusieurs années. Nous pensons qu'il est important de transmettre ces savoir-faire et pratiques afin de proposer des pistes de réflexion aux futures occupations. Ajoutons aussi que ce deuxième guide, comme le premier, a été rédigé dans le cadre d'une recherche-action participative portant sur les occupations temporaires autogérées en région bruxelloise comme une des réponses pragmatiques à la crise du logement. La recherche travaille principalement avec des occupations conventionnées, aussi beaucoup de points dans ce guide se rapporteront à ce type d'occupations. Néanmoins, les informations présentées peuvent être utiles pour tout type d'occupation.

LE VOLET ADMINISTRATIF ET LOGISTIQUE D'UNE OCCUPATION

■ *partie 1*



Pour cette partie, nous mêlerons à la fois notre propre expérience d'occupant depuis plusieurs années, avec une étude juridique et pratique réalisée par Nicolas Bernard (Université de Saint-Louis) et Maria Krislova (FéBUL) pour le compte de Perspective.brussels¹. En croisant les deux sources, nous désirons proposer un regard à la fois théorique et juridique sur les aspects administratifs et logistiques d'une occupation, avec un regard pratique.

I. L'ÉTAT DU BIEN ET LES TRAVAUX DE RÉNOVATION

Le cadre réglementaire

Lorsqu'on occupe un bien vide ou que l'on s'apprête à l'occuper, l'état des lieux est une étape importante dans le processus d'occupation. A ce jour, il n'existe pas un modèle d'état des lieux d'entrée type. Nous proposons néanmoins une grille d'évaluation de l'état du bâtiment réalisée par une ASBL pratiquant l'occupation temporaire (voir annexe 1). Cette grille informative, permet de faciliter l'identification des éléments techniques à vérifier lorsque l'on souhaite occuper un bien vide.

Quel est le cadre légal par rapport à l'état du bien occupé?

Si l'on analyse la réglementation, il y a différents types de normes définies par le Code du logement (normes de salubrité) ou par le Règlement régional de l'urbanisme (normes d'habitabilité), tout type de logement doit respecter les normes dites de salubrité² et d'habitabilité. Voyons une à une chacune des deux normes :

¹ N. BERNARD, « Guide pratique sur l'occupation temporaire en Région bruxelloise », Perspective.brussels, 8/11/2018. [En ligne : <http://occupationtemporaire.brussels/>]

² Plus d'infos sur ces normes via le lien suivant : https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/loi_a.pl?sql=%28text+contains+%28%27%29%29&language=fr&reche=1&tri=dd+AS+BANK&numero=1&table_name=loi&cn=2003071790&caller=image_a1&fromtab=loi&la=F

Les normes dites de salubrité : Les interprétations diffèrent quant à l'exigence de la conformité des occupations qui devraient, selon certains, y répondre comme tout autre logement. En pratique, le service d'inspection régionale, chargé de vérifier le respect de ces normes, ne vérifie et ne sanctionne que les logements mis en location, tel que prévu par la législation sur le bail. Les biens occupés à des fins de logement ne risquent donc pas d'être contrôlés par le service en question pour le moment. Et concrètement, la plupart des conventions prévoient l'exclusions de ces normes.

Les normes d'habitabilité : ces normes, prosrites par le RRU³, s'appliquent pour tous les logements modifiés sur le plan urbanistique (logement neuf, logement en rénovation, changement d'affectation du bâtiment, etc.). En théorie donc, les occupations temporaires sont susceptibles d'être sujettes à ces normes, si un permis d'urbanisme entre en jeu (en cas de modification de la destination ou de l'utilisation du bien par exemple). Néanmoins, on retiendra que les occupations temporaires, peuvent bénéficier de différents types de dérogations (travaux de minime importance, travaux de transformations et d'aménagement intérieurs, installations temporaires aux fins de recherche etc.).

³ Règlement régional d'urbanisme

En pratique

Nous avons sommairement présenté les aspects réglementaires en matière de respect des normes quant à l'état du bâtiment. *Qu'en est-il dans la pratique ?*

Il n'existe pas de réponse unique à cette question. Chaque situation ayant ses particularités. La nécessité d'effectuer des travaux de rénovation et le type de ces travaux varient en fonction de plusieurs éléments : le niveau d'exigence du propriétaire et/ou de l'occupant.e quant à l'état du bien occupé ; et le type d'occupation (activité et/ou logement) en sont les principaux.

Pour le premier élément, notre expérience nous indique que de manière générale, un propriétaire public va être plus regardant quant à l'état du bien et l'importance de respecter certaines normes en vigueur. Cette posture s'explique par le fait que les pouvoirs publics accordent une grande importance au respect du cadre réglementaire en vigueur. Dès lors, un propriétaire public va très souvent chercher à prendre le moins de risques possible quant à l'occupation.

Par exemple, cela peut se traduire par une demande de conformité des installations électriques et de gaz (ce qui est compréhensible en termes de sécurité des occupant.es) ; mais aussi par une mise en règle urbanistique ou une visite préalable du SIAMU, ce qui peut être compliqué pour la faisabilité de l'occupation. En effet, ces procédures sont souvent longues et coûteuses, ce qui risque de défavoriser les occupant.es tant en terme financier que temporel.

Au regard de l'occupant.e, ce dernier possède également des exigences différentes par rapport à l'état du bien. Une structure qui pratique l'occupation à des fins professionnelles, qui sert d'intermédiaire entre les propriétaires et les occupant.es, va très souvent viser une sécurité et un confort maximal du lieu occupé (principalement en réalisant la mise en conformité des installations électriques et de gaz) afin de proposer un cadre de vie décent aux occupant.es. Des collectifs ou associations dont les membres sont directement les occupant.es des lieux évaluent eux-mêmes la nature des travaux à effectuer en fonction des termes de la convention, de leur propre sécurité et du niveau de confort désiré.

Enfin, **pour ce qui est de la nature de l'occupation**, le fait de réaliser de l'occupation uniquement à des fins de logement ou d'activité influence la nature des travaux. Une occupation qui ne fait que du logement va réaliser des rénovations par rapport à cette fin ; tandis qu'un lieu où d'autres activités sont réalisées va plutôt orienter ses rénovations par rapport à l'accueil du public (en termes de sécurité).

Au-delà de ces positions et facteurs divers, nous estimons qu'il est important qu'une occupation soit sécurisée au moins au niveau des installations électriques et de gaz. En fonction des situations, il sera nécessaire d'obtenir une conformité des autorités agréées. Au minimum, il est nécessaire selon nous de faire vérifier ces installations par des professionnels afin d'éviter un risque physique pour les occupant.es et assurer correctement l'occupation.

Les méthodes

Voyons maintenant quelles méthodes sont utilisées par les occupant.es pour réaliser des travaux de rénovation. Pour information, nous expliquerons ici les façons de faire de collectifs et associations qui visent à effectuer des travaux de rénovation avec le moins de frais possible ; et dans une optique de participation maximale des personnes. Il s'agira donc d'évoquer surtout les bonnes idées pour réduire les coûts et encourager la participation des occupant.es à réaliser eux-mêmes une série de travaux quand c'est possible. Cette philosophie, outre qu'elle permet d'acquérir de nouvelles compétences ou de s'émanciper, permet aussi à de nouveaux projets sans ressource financière de se lancer.

Une des premières pratiques est d'évaluer collectivement ce que le groupe peut réaliser lui-même comme travaux et ce qu'il faut confier à des professionnels ou experts de la question. Logiquement, plus un collectif va avoir des occupant.es avec des compétences diverses, plus il va être capable de prendre en charge lui-même les différentes rénovations du lieu. Notre expérience nous a montré qu'une série de travaux sont accessibles à la plupart des occupants : rafraichissement des murs (peintures ou papier peint) ; recouvrement de sol (lino) ; petits travaux de tuyauterie (raccordement cuisine et sanitaire) ; plâtrage ; etc. Bref, la plupart des aspects qui ne touchent pas à l'électricité, au gaz et au raccordement des circuits d'eau demandent surtout de la motivation, un peu de frais pour l'achat du matériel et une petite aide d'un professionnel pour montrer la façon de faire la première fois.

Pour des rénovations particulières (comme le changement d'une fenêtre par exemple) et/ou les rénovations liées à l'électricité, le gaz et l'eau, le groupe pourra identifier la manière de procéder selon les ressources disponibles. Il est très courant qu'un projet d'occupation n'ait pas en son sein la totalité des compétences pour auto-réaliser l'ensemble des rénovations.

Ce qui compte alors est la capacité du groupe à mobiliser un réseau d'entraide et de partage. En se rapprochant d'autres collectifs d'occupations ou d'associations la pratiquant, on peut ainsi mobiliser un contact électricien, chauffagiste ou autre en réduisant les frais par rapport à la mobilisation d'un service classique.

La mobilisation d'un réseau d'entraide est quelque chose qui se construit avec le temps et l'expérience. En tant que jeune projet d'occupation, nous conseillons une mise en contact avec le réseau inter-occupation bruxellois ; avec des écoles professionnelles qui font parfois venir leurs étudiants sur des chantiers ; avec diverses initiatives bruxelloises associatives actives ou proches du milieu de l'occupation temporaire. Ces contacts sont détaillés dans l'annexe 2. Il y a par ailleurs, des associations qui ont développés des compétences d'intervention techniques au service des collectifs et des projets d'occupations naissants, comme l'Agence occupations temporaires (FÉBUL).

Une deuxième méthode importante consiste dans la récupération maximale d'objets et d'outils nécessaires aux rénovations. Bien souvent, avoir le réflexe de récupérer au maximum ces éléments permettent de diminuer les coûts de rénovation, en plus de limiter la surconsommation. Par exemple, en appelant une série de magasins de bricolage autour de votre occupation, vous pouvez finir par obtenir de la peinture gratuite. En contactant les bonnes initiatives bruxelloises, vous pouvez vous faire prêter des outils nécessaires à certains travaux et souvent coûteux. Idem pour les matériaux de constructions et le mobilier. Sans rentrer dans les détails, nous vous renvoyons là-aussi vers la liste d'initiatives que nous avons recensées (annexe 2). Cette liste est un bon début pour développer un réseau.

II. LES ASSURANCES

Le cadre réglementaire

Tout d'abord, il faut savoir qu'il n'est pas obligatoire de souscrire une assurance, que ce soit dans le chef de l'occupant.e ou dans celui du propriétaire (sauf dans le cas de bâtiment accessible au public). Néanmoins, il est fortement conseillé d'en souscrire pour les deux parties (elles sont différentes), ce afin d'éviter une mauvaise surprise en cas de dégâts dans le bâtiment pendant la durée d'occupation.

De quelles assurances parlons-nous ?

Pour l'occupant.e, l'assurance à souscrire est une RC (responsabilité civile), qui couvre sa faute, principalement en cas d'incendie. Pour le propriétaire, son assurance protège le bâti de manière plus large, contre tout sinistre. En clair, l'assurance de l'occupant.e le protège contre sa faute tandis que celle du propriétaire protège le bâtiment en lui-même. Autre différence, l'assurance de l'occupant.e le couvre généralement uniquement contre les incendies (seul cas évoqué par la loi) ; tandis que celle du propriétaire couvre le bâtiment des incendies mais aussi d'autres types de dégâts (foudre, explosion, chutes d'objets aériens ou venant du sol comme une voiture ou un animal, etc.). L'assurance du propriétaire couvre également les dégâts occasionnés à des tiers (comme les voisins) tandis que l'assurance de l'occupant.e ne couvre que sa responsabilité en cas d'incendie on le rappelle.

En pratique

Dans les faits, **nous conseillons vivement à l'occupant.e de souscrire une RC** pour le bâtiment qu'il occupe. Même si ce n'est pas obligatoire (à moins d'y faire des activités publiques on le rappelle, ou là c'est obligatoire), si un incendie se produit, les conséquences peuvent être fatales au projet. Également, nous conseillons à l'occupant.e de pousser le propriétaire à souscrire une assurance « propriétaire » de son propre côté afin de protéger le bien contre les autres types de dégâts et contre les dégâts sur les tiers. Le cas échéant, ces responsabilités peuvent être décrites et clarifiées dans la convention.

Comment faire pour souscrire une RC ?

Il suffit d'appeler un assureur (ou passer par un courtier) pour réaliser un contrat. Le montant de l'assurance se paye selon les modalités à convenir en avance (trimestrielle, semestrielle ou à l'année) et varie en fonction de la taille du bâtiment et ce qui est réalisé dedans (s'il y a des activités ouvertes au public, cela peut augmenter le montant de l'assurance). A titre indicatif, assurer un bâtiment de plus ou moins 100 m² coûte en moyenne entre 150 et 200 euros à l'année.

III. LA DOMICILIATION & LES ALLOCATIONS SOCIALES

Le cadre réglementaire

Pour la domiciliation, une personne peut se domicilier dans un lieu quelle que soit la situation du bien (que ce soit un squat, un bâtiment insalubre ou en infraction urbanistique). Dès lors, lorsque l'occupant.e réside dans le lieu occupé (avec ou sans convention) la majeure partie de l'année, il a le droit de se domicilier dans le bien.

Si jamais la commune refuse de domicilier un.e occupant.e sous prétexte qu'il ne résiderait pas dans le bien en question - où parce que ce bien n'a pas de contrat de bail, est insalubre, en infraction urbanistique ou quelle qu'autre raison que ce soit - l'occupant.e peut insister auprès de sa commune pour l'inscrire à l'adresse en question, et à défaut introduire un recours auprès du tribunal de Première Instance. S'il y a un caractère urgent, l'occupant.e peut saisir le tribunal en référé. Ce dernier peut contraindre la commune à inscrire l'occupant.e, ce assorti éventuellement d'une astreinte.

Concrètement, pour le cas d'une occupation non conventionnée par exemple, la commune peut délivrer une domiciliation provisoire. Cette dernière comprend les mêmes caractéristiques qu'une domiciliation classique. Seule différence, la domiciliation provisoire indique que la situation du bâtiment est dans l'illégalité et que cette domiciliation prévaut jusqu'à ce que la situation soit réglée. Si la situa-

tion de l'occupation du bâtiment n'est pas régularisée, cela peut se terminer par une expulsion. Si la situation de l'occupation du bâtiment est régularisée, il faut alors faire une inscription définitive.

Concernant les allocations sociales, le fait de vivre en occupation temporaire n'influence pas en principe l'éligibilité des allocations. Il faut néanmoins être attentif à votre statut - isolé, cohabitant ou chef de ménage - qui peut changer en fonction du type de projet dans lequel vous êtes. En effet, une occupation où la vie en collectivité est un fondement, rendra l'accès au taux isolé plus compliqué pour les personnes. Auquel cas, il y a un risque que le CPAS ou l'ONEM vous considère comme cohabitant.e plutôt qu'isolé.e, ce qui implique une baisse du montant des allocations. Néanmoins, le fait de vivre sous le même toit (entendons un partage de pièces communes par exemple) n'est pas suffisant pour basculer sous le régime « cohabitant ». La jurisprudence parle de « régler principalement en commun les tâches ménagères ». Autrement dit, cela implique de payer à plusieurs certains frais (pas uniquement le loyer et les charges) ; la mise en commun des ressources et la réalisation en commun des tâches ménagères (ménage, cuisine, linge, etc.). Enfin, le fait d'être domicilié à plusieurs sous le même toit n'implique pas systématiquement la pratique d'un taux cohabitant.

En pratique

De notre propre expérience, **se domicilier** dans un lieu sous convention n'a jamais posé de problème, dans des bâtiments qui étaient destinés, en amont du projet d'occupation, à la fonction logement. Les administrations communales acceptent sans soucis les domiciliations de personnes qui présentent une convention d'occupation (bien qu'elle ne soit pas obligatoire pour se domicilier). En revanche, nous avons rencontré une réalité plus mitigée dans le cas d'occupation sans convention. Dans ces cas, il arrive fréquemment que l'agent de quartier refuse d'acter que la personne vit bien dans le lieu en l'absence d'un contrat de bail ou d'une convention. Dans d'autres cas, les domiciliations se déroulent en bonne et due forme malgré la situation de squat. Bref, il n'est pas possible de dégager une explication générale de la domiciliation dans un lieu sans convention. Il s'agit d'un traitement au cas par cas, en fonction des instructions de l'agent de quartier et de l'administration communale.

Nous estimons important que les occupant.es soient bien au fait de la législation en vigueur et qu'ils/elles défendent leur droit en cas de refus de domiciliation de la part de l'agent de quartier ou de l'administration communale. S'il n'est pas toujours nécessaire de devoir aller jusqu'au tribunal de première instance pour obtenir gain de cause, nous rappelons que mobiliser le réseau associatif bruxellois afin de voir si des avocats pourraient défendre le cas est une chose pertinente à faire ou si les associations ont-elles-mêmes constituées des outils pertinents sur cette matière.

Pour ce qui est des **allocations sociales**, nous attirons l'attention sur la possibilité que la commune rassemble les occupant.es domicilié.es sous le même toit dans une seule composition de ménage. Bien que le CPAS ou l'ONEM ne peuvent pas se baser uniquement sur la composition de ménage afin de statuer sur le statut cohabitant.e ou isolé.e du demandeur/demandeuse, dans la pratique cela peut arriver. Auquel cas, le fait d'être repris dans un seul et même ménage peut entraîner un taux cohabitant ou isolé de la part de l'occupant.e concerné.e. Une possibilité pour éviter cette situation est de demander à la commune lors de l'enregistrement des demandeurs de faire partie de ménage séparé (on parle de « personne de référence du ménage »). Il faudra alors argumenter qu'il n'y a pas de vie commune dans l'occupation (facture internet ou de téléphone différente, pièces de vie ou entrée séparées, identification des personnes individuellement sur la ou les boîtes aux lettres etc.).

IV. LES CHARGES D'UNE OCCUPATION

Généralement, outre les frais évoqués ci-dessus, les charges inhérentes à une occupation sont les énergies (électricité et gaz) ; l'eau ; internet et éventuellement le téléphone. Nous serons assez bref dans ce dernier point lié à l'aspect administratif et logistique de ce guide. En effet, les détails économiques de ces charges seront abordés dans la deuxième partie du guide (dans le volet économie d'une occupation). On sera attentif ici aux procédures à suivre pour contracter avec différents fournisseurs.

A propos du **gaz et de l'électricité**, il faut être attentif à la situation des compteurs. Si le(s) compteur(s) ont été fermés par Sibelga avant l'occupation du lieu, il faudra procéder à l'ouverture des compteurs lorsque vous choisirez votre fournisseur. Une information importante à ce sujet : en cas de travaux réalisés sur les installations électriques et/ou de gaz, l'agent de Sibelga qui procédera à l'ouverture du ou des compteur(s) ne pourra le faire sans un certificat de conformité d'une société agréée. Soyez donc attentif si vous désirez réaliser l'ouverture des compteurs, de voir si vous souhaitez/devez effectuer des travaux électriques et/ou de gaz. Si c'est le cas, il faudra passer par un professionnel ayant l'autorisation d'effectuer des plans de la réalisation des travaux (document nécessaire lors du contrôle de la société agréée de la conformité des installations).

Une fois les compteurs ouverts (ou si c'était déjà le cas avant l'occupation), il vous suffit de choisir un fournisseur et de contracter. Il faut alors remettre un document de reprise d'énergie à votre fournisseur. Il est nécessaire de mentionner les index et numéros des compteurs ; la date de reprise des compteurs et la signature des personnes sortantes et entrantes. Vous trouverez des informations sur la procédure à suivre sur le site de comparateur énergie (voir la rubrique sur les énergies dans l'annexe 2).

Concernant l'**eau**, le réseau de distribution bruxellois est pris en charge par Vivaqua. Normalement, le compteur d'eau est déjà ouvert lorsque vous emménagez dans une occupation. Il vous suffit alors de compléter un formulaire de déménagement, qui acte votre entrée dans les lieux (avec la date, le relevé des compteurs et les signatures des personnes sortantes et celles entrantes). Si le compteur est fermé, nous vous renvoyons vers le site de Vivaqua (voir rubrique énergie dans l'annexe 2), si jamais vous avez besoin de plus d'informations.

Enfin, nous ne nous étendrons pas sur les **charges liées à internet et le téléphone**. Toutes les informations utiles sont trouvable chez les fournisseurs que vous désiriez contacter.

CONSTRUCTION D'UN PROJET D'OCCUPATION

■ partie 2



Comme indiqué en introduction, cette deuxième partie vise à partager des expériences vécues durant plusieurs années en occupation. Nous transmettrons ici des pratiques qui ont principalement lieu dans des occupations tendant à une forme de cohabitation collective et autogérées. Cela ne veut pas dire que ces pratiques et valeurs se retrouvent uniquement dans ce type d'occupation. Nous traiterons ici de trois éléments que nous estimons importants dans la construction d'un projet d'occupation : la participation des membres, élément essentiel ; les activités qui peuvent y être produites et l'ouverture du lieu sur le quartier environnant ; enfin l'aspect économique avec les coûts, les ressources mobilisables et les pistes de réflexion qu'un projet pourrait saisir pour sa propre expérimentation.

I. LA PARTICIPATION DES MEMBRES

La participation au sein des projets d'occupations est un aspect central et primordial pour les occupant.es. Si cette démarche constitue nécessairement le moteur d'un projet, il n'est pas toujours facile de savoir gérer la notion de participation au sein d'occupation axée sur le collectif. De notre propre expérience, lorsqu'un projet d'occupation voit le jour, on part souvent du principe qu'avec un minimum de bonne volonté et de bonnes intentions, le collectif sera capable de dépasser toutes les difficultés de vie en groupe qui peuvent apparaître. La spontanéité et l'absence d'organisation ou de réflexion sur les dynamiques collectives apparaissent bien souvent comme improductives et génératrices de crise, voire de dissolution du projet à terme. Sans prétendre avoir trouvé la solution aux problématiques des dynamiques de groupe, nous partagerons quelques modèles et éléments qui ont leur utilité pour des collectifs désirant vivre en occupation.

Les statuts et rôles de chacun.e

Un premier aspect important tient à une clarification du rôle et du statut de chacun.e au sein du groupe.

Par statut, nous entendons la place de l'individu dans le collectif, qui va dépendre en général du type de projet d'occupation. Par exemple, un projet qui s'axe uniquement sur un lieu et qui compte uniquement sur ses habitant.es ne sera pas ambiguë dans le statut de ses membres : être habitant.e du lieu permet de faire partie du projet au même titre que les autres habitant.es. Tous les occupant.es se trouvent alors dans un rapport égalitaire au niveau des prises de décision et de l'organisation du lieu. Il arrive qu'un projet d'occupation, même centré sur un seul lieu, voit une série de personnes graviter dans le projet sans y habiter. Quelle place accorder à ces personnes ? Comment éviter les malentendus, les frustrations dû à un flou de la place de chacun.e ? Enfin, d'autres projets d'occupations tendent vers une professionnalisation et une gestion externe du projet (entendons qu'ils/elles n'habitent pas dans le(s) lieu(x) que gèrent la structure dont ils/elles dirigent la conduite).

Concernant **les rôles**, nous pensons principalement à la fonction que va prendre une personne dans le groupe. Consciemment ou non, nous avons chacun.e tendance à prendre une place dans la dynamique de groupe. Cette place ne reflète pas nécessairement le caractère de la personne, plutôt la façon dont une personne se situe dans ses relations aux autres, au projet et aux compétences dont elle dispose. On peut ainsi être pragmatique parce que le groupe est très abstrait ; ou proposer des idées sans aspect concret car l'imagination du groupe sèche ;

voir les éléments qui ne vont pas dans le groupe parce que personne ne le fait ; au contraire, être positif pour contrebalancer une vision pessimiste d'une partie du groupe ; faciliter les discussions parce que personne n'a envie de le faire et que c'est le chaos ; etc... Bref, les rôles à assumer sont nombreux et variés.

Sans proposer de méthodes dirigistes, nous préférons plutôt sensibiliser les projets d'occupations à certaines problématiques que nous avons rencontrées. Vivre et réaliser un projet d'occupation, c'est de toute façon expérimenter des modes d'organisations collectifs. Chaque groupe doit trouver ce qui lui correspond en tâtonnant, en se trompant parfois. Nous insistons surtout sur le fait d'être attentif à la manière dont la dynamique de groupe se déroule, et pouvoir se rendre compte lorsque des grippages apparaissent.

Quels grippages par exemple ? Pour revenir sur les statuts, imaginons une occupation qui axe son projet uniquement sur le lieu occupé. Dans un esprit de participation maximale, les habitant.es gèrent collectivement l'économie du lieu, les activités qui s'y déroulent, le rapport éventuel avec le propriétaire, leur rapport avec le quartier, bref, tout ce qui a trait à la gestion du projet. Dans un premier temps, le mode d'organisation est clair : les habitant.es prennent les décisions ensemble lors de réunions fréquentes.

Maintenant, imaginons qu'avec le temps, plusieurs personnes quittent le lieu d'occupation pour diverses raisons mais souhaitent toujours s'investir dans le projet. Quelle place ont-elles ? Quels moments des réunions les concernent ? Est-ce qu'elles ont autant de « pouvoir » que les habitants dans les prises de décisions et lorsqu'il faut donner son avis ?

Ajoutons une autre possibilité : quoi faire si des voisin.es souhaitent réaliser des activités dans le lieu occupé ? A quel moment peuvent-ils/elles en discuter collectivement avec les habitant.es ? Quels statuts ont-ils/elles dans le projet d'occupation ? Quels pouvoirs de décisions et d'avis ont-ils/elles dans la thématique des activités au sein du lieu par exemple ?

Tous ces questionnements sont susceptibles d'être rencontrés dans un projet d'occupation. Sans chercher à proposer des marches à suivre, nous insistons plutôt sur l'importance :

- d'être vigilant.e à la vie de groupe et de déceler collectivement au fur et à mesure les situations évolutives qui peuvent se présenter ;
- de clarifier la place de chacun.e au sein du groupe afin d'éviter des situations inconfortables et potentiellement des départs définitifs du projet faute de clarification des rôles, des statuts et des fonctionnements internes

Pour les rôles enfin, il faut être attentif à ce que le(s) personne(s) ne s'enferment pas dans leur rôle ; ou bien que leur identité et leur reconnaissance ne passe que par ce dernier. Cela peut rapidement générer des frustrations, des colères, des blocages vis-à-vis du groupe. Par exemple, il n'est pas rare de dire qu'un.e tel.le est tout le temps négatif.ve ; qu'un.e tel.le est un.e autoritaire en puissance ; qu'un.e tel.le propose pleins d'idées sans jamais rien concrétiser ; etc... la liste est longue. Bien que ces rôles puissent être liés à des traits de personnalité, ils doivent être mis en perspectives du groupe et de sa dynamique. En être conscient et ne pas stigmatiser, ni restreindre la personne à ce seul rôle peut permettre de désamorcer des conflits interpersonnels que l'on ne comprend pas toujours sans cette démarche d'analyse et de prise de recul. Arriver à formuler collectivement la manière de fonctionner du groupe, décrire les rôles qui sont pris par chacun.e, les manières de les dépasser ou de changer le rôle pris par chacun.e sont des pistes intéressantes à développer collectivement dans un groupe.

Les prises de décision

Un des éléments clés de la participation tient dans la manière de gérer collectivement le projet d'occupation. Cette gestion se matérialise notamment via la façon de prendre des décisions. Qui prend les décisions dans le projet ? Comment se passe les moments de prises de décisions ? Quelles sont les difficultés rencontrées dans ces moments ? Ce sont des questions qui ont leur importance lorsque l'on construit ou que l'on vit un projet d'occupation.

La réunion est un moment formalisé important, où se prennent un certain nombre de décisions quant à la bonne tenue du projet d'occupation. Plusieurs difficultés peuvent apparaître durant ce moment formel. Ces problèmes apparaissent souvent lorsque le groupe fonctionne uniquement par spontanéité, sans organisation préalable. Bien que nous ne recommandions pas la rigidité dans le déroulement d'une réunion, nous estimons au regard de notre expérience, qu'un minimum d'organisation et de préparation sera bénéfique au groupe et lui évitera certains ennuis. En voici les principaux aspects :

Préparer un ordre du jour permet de prendre connaissance à l'avance – ou juste au début de la réunion – des sujets qui vont être discutés. Plusieurs manières de faire existent : le préparer à l'avance (une ou deux personnes se chargent de collecter les points à discuter) et le publier à l'ensemble du groupe d'occupant.es avant la réunion ; ou le construire au tout début de la réunion, en entendant ce que chacun.e souhaite amener. Dans tous les cas, il est essentiel que l'ordre du jour soit annoncé en début de rencontre et soit validé par les participants.

Mettre un ordre de priorité entre les points qui doivent être traités et ceux qui peuvent attendre. En clair, distinguer par quels points on commence la réunion. Ce moment peut aussi permettre de « timer » les points. Même si on n'est pas obligé de suivre à la lettre le programme, ce processus permet au groupe d'avoir une vue d'ensemble sur le temps qu'il a devant lui et la durée des points à traiter. On peut alors constater que certains sujets devront être postposés puisque le temps sera insuffisant au regard de l'ordre du jour. Cela peut éviter un « stress » collectif de devoir aller vite pour parler de tous les points dans un temps imparti.

Prendre note de ce qui se dit. Rédiger un « PV » de la réunion où les éléments importants à retenir sont indiqués clairement ; y figurent également les décisions qui sont prises ; etc. Cela permet à la fois aux personnes absentes de prendre connaissance de ce que le groupe a décidé, mais aussi de tracer les engagements pris par le groupe et la répartition des tâches entre les personnes.

Distribuer des rôles. Cette méthode dépend aussi de la situation (nombre de personnes, expérience de discussion en groupe, confiance, sécurité, etc.). Néanmoins, le fait de définir certaines fonctions durant la réunion peut baliser et aider à ce qu'un cadre collectivement défini soit tenu (à condition que les personnes tiennent leur rôle). Les rôles les plus fréquents sont : un facilitateur (qui « encadre » la réunion en abordant l'ordre du jour, en recadrant si le groupe est hors-sujet, en visant la bonne tenue des échanges entre les gens via la distribution de la parole, etc.) ; un scribe (qui note le PV de la réunion et qui fait des résumés de certains points si nécessaire) ; un maître du temps (qui vérifie si on déborde par rapport au temps que le groupe s'est donné pour chaque point).

Etablir des codes de communication. Nous laissons le soin à chaque groupe de définir sa manière de fonctionner collectivement. Pour notre part, le fait de lever la main pour dire quelque chose, d'établir un tour de parole via le facilitateur (qui vérifie qui a levé la main en premier), permet d'encadrer les discussions. Il y a aussi la possibilité, via les signes de la main (les mains en l'air pour marquer le fait d'être d'accord lorsque quelqu'un parle ; un T pour apporter une précision technique à la discussion ; un P pour indiquer qu'on a une proposition ; etc.) d'enrichir les possibilités de s'exprimer sans générer trop de perturbations dans la fluidité de la réunion.

Définir une méthode de prises de décision. Dernier élément mais pas le moindre, il est important que le groupe définisse collectivement la manière dont il prend des décisions. Plusieurs possibilités existent. Dans les projets d'occupation autogérés, c'est le consensus qui prime le plus souvent. Le consensus est une démarche qui amène l'ensemble des personnes à réfléchir, discuter, échanger, partager... pour arriver à une conclusion/décision qui convient à toutes et tous. Ce processus permet selon nous de limiter les frustrations qui peuvent apparaître en cas de vote. Il ne scinde pas le groupe en une majorité et une minorité. Il permet des discussions plus profondes mais nécessite aussi que les personnes qui ne seraient pas d'accord avec une décision osent le manifester afin d'enclencher des discussions souvent fortes intéressantes pour le groupe.



En dehors de la réunion, il ne faut pas sous-estimer l'importance du quotidien dans l'avancée du projet. Dans la pratique, un groupe d'occupant.es ne peut pas traiter l'entièreté des éléments ayant trait à leur projet d'occupation uniquement durant la réunion. Un certain nombre de décisions sont prises au quotidien, soit parce qu'elles ne peuvent attendre la prochaine réunion ; soit parce qu'elles semblent ne pas mériter qu'on en discute tous ensemble. Il y a un équilibre à trouver entre la gestion formelle et informelle du quotidien et du projet. Un élément important réside dans la communication, plus particulièrement la fluidité dans les mécanismes de communication. Trouver un endroit dans le lieu, et/ou un canal de communication où chacun.e peut voir ce qui se passe, donner son avis et prendre une décision rapidement sans passer par la réunion est une méthode importante. Certains groupes passent par facebook ; d'autres par le gsm ; la mailingliste ; les tableaux dans l'occupation ; etc. Les façons de faire sont nombreuses. L'essentiel, ici, pour préserver la dynamique positive du groupe, est que ces processus informels soient transparents et définis par le collectif.

Il peut également être intéressant de définir, lors des réunions, des référents sur certains aspects de la gestion et de la vie du projet. Ces personnes peuvent ainsi traiter et répondre à des besoins du projet en dehors des réunions. Ici encore, c'est le collectif qui doit définir les personnes de référence et le mandat qui leur est confié.

Globalement, plusieurs associations peuvent soutenir et accompagner un processus participatif au sein d'un projet d'occupation (voir annexe 2). Ainsi, un tiers-intervenant peut ainsi proposer d'animer les premières réunions, d'informer les personnes sur les mécanismes de groupe et les processus de décision, garantir une intervention dégagée des enjeux de la vie ensemble au quotidien. Cette accompagnement peut prendre différentes formes et s'inscrire dans de multiples temporalités. On peut imaginer des temps de formation, des séances d'informations, des processus de médiation ou encore des interventions de l'ordre de l'observation du fonctionnement du groupe et d'un debriefing avec ce dernier. Dans ce cas, il faudra être attentif, à ce que l'intervention d'un tiers ne provoque pas la démobilisation des personnes dans le projet.

II. LES ACTIVITÉS

La réalisation d'activités est une autre composante importante d'un projet d'occupation. Le type d'activités varie en fonction du type d'espace qu'on occupe et du type de projet d'occupation que l'on souhaite porter collectivement et individuellement. Sans encourager un type d'activité plutôt qu'un autre, nous souhaitons dans ce point revenir sur une notion importante liée aux activités : l'ouverture vers le quartier et la capacité de l'occupation à faire participer le voisinage (s'il le désire) à la dynamique du lieu occupé au travers des activités proposées. Nous décrirons également une série d'activités qui composent souvent l'ADN d'un projet d'occupation. Ce sont là des exemples, qu'il est intéressant de s'approprier et de faire évoluer. Bref, une inspiration pour des collectifs d'occupant.es plutôt que des modèles à suivre.

● Ouverture sur l'extérieur

Lorsqu'on occupe un bâtiment abandonné, il y a toujours un quartier qui l'environne. A nos yeux, il est important pour l'occupation de s'ouvrir un minimum à ce quartier, ne fut-ce que pour briser l'entre-soi. C'est une vision de l'occupation comme étant un moyen matériel de proposer une vie en ville collective et dynamique incluant les interactions entre voisins. Nous entendons qu'elle ne peut refléter l'entièreté des occupations sur la région bruxelloise. Certains projets d'occupations ne comportent pas de dimension collective ; d'autres ne souhaitent tout simplement pas s'ouvrir vers l'extérieur. Pour les projets d'occu-

pations qui souhaitent réaliser des activités et/ou profiter de ce moment d'occupation pour tisser des liens avec le voisinage, nous transmettons quelques partages d'expériences d'activités et d'avis.

Être attentif à la situation et aux besoins du quartier qui entourent votre occupation, peut éviter à votre projet d'être le jeu d'un phénomène bien en vogue dans notre capitale : la gentrification . Actuellement, plusieurs projets d'occupations, situés dans les quartiers fragilisés et souvent encouragés par les pouvoirs publics, entraînent des conséquences problématiques pour le quartier en question. Ces occupations, par le type d'activités proposées (activités artistiques et culturelles variées), amènent une nouvelle population dans le quartier et participent aux changements à venir du quartier en transformation. Il s'agit en quelque sorte d'un avant-poste pour les changements à venir que le quartier subira (logements de plus haut standing, commerces d'un nouveau type, etc.).

Nous pensons qu'investir des lieux abandonnés dans les quartiers fragilisés ne doit pas être abandonné. Au contraire, cela permet, avec une réflexion et une auto-critique attentive de la part du collectif, de proposer un projet différent de la norme au sein de la ville. C'est pourquoi nous invitons chaque projet d'occupation à être attentif aux envies du quartier qui l'environne ; à faire l'effort d'inclure et faire participer les personnes du voisinage désireuses de porter des actions ; à identifier le réseau d'acteurs locaux (associations, commerces, ...) et à collaborer

avec ce dernier. Bien plus qu'un discours de façade, cette réflexion implique des efforts, des sacrifices sur certaines de nos envies, une ouverture à des personnes qui pensent différemment que le collectif, qui ont vécu des parcours de vie différents que les occupant.es, etc. Cette réflexion s'insère principalement dans le cadre d'une occupation qui a lieu au sein de quartiers résidentiels. Elle a moins de consistance dans un quartier non-résidentiel ou dans un quartier où les possibilités de liens avec le quartier sont limitées (sans pour autant impliquer qu'elles ne peuvent exister).

Exemples d'activités

L'épicerie solidaire, consiste à récupérer les invendus alimentaires des commerces afin de les distribuer au quartier environnant. Cette activité est née du fait que le collectif, en récupérant d'abord des invendus alimentaires de plusieurs magasins pour ses propres activités, gardait encore trop de nourritures. Donner les surplus gratuitement ou à prix-libre afin de rembourser partiellement les frais de transport semblait alors la solution la plus logique.

Dans le registre des activités liées à l'alimentaire, la **table d'hôtes** est aussi fort présente dans l'univers des occupations. Cette activité permet également d'utiliser les invendus alimentaires, cette fois-ci en cuisinant un repas ouvert vers l'extérieur. Ce moment d'ouverture sur l'extérieur peut permettre de réaliser d'autres activités durant la soirée : concerts, jam session, projection, etc. Là aussi, proposer le repas contre un prix-libre permet une petite rentrée d'argent pour le projet. Au-delà de cet aspect, organiser des tables d'hôtes périodiquement si le groupe en a envie, permet à chacun.e de s'impliquer dans des tâches variées (préparation cuisine, tenue du bar, rangement, vaisselle, etc.) et de créer une activité de groupe. Cela permet également de faire découvrir le lieu aux personnes extérieures.

Réalisée fréquemment ou non, proposer un moment où les gens peuvent venir récupérer la nourriture est un moment d'échange, de dialogue et de découverte du projet d'occupation. En plus de générer une petite rentrée d'argent en cas de prix-libre, cette activité permet surtout d'entretenir un lien avec les gens du quartier et de mettre à disposition des invendus à tous et toutes, pas seulement au lieu occupé. Il nous semble cependant toujours important d'être attentif à l'évolution de l'épicerie solidaire. En effet, cette dernière peut rapidement produire une relation de service entre les acteurs de l'activité et les personnes qui se servent en invendus. Des adaptations sont souvent nécessaires en fonction de la situation (des tickets à l'entrée, distribués au hasard par exemple en cas de trop nombreuses personnes) ; et proposer la participation à la gestion de l'épicerie de personnes externes à l'occupation permet notamment de briser quelque peu une relation de service.

Les événements musicaux comme les **concerts et/ou les jam sessions** sont également des activités importantes dans les projets d'occupations. Ces moments permettent l'inclusion et le développement des aspects musicaux et artistiques. Des concerts « classiques » qui permettent à des personnes de se faire connaître ; des jams sessions où chacun.e peut venir s'exprimer et passer un beau moment collectif ; une définition autre de l'art en cassant le principe de la scène et des spectateurs ; etc. Les possibilités de se réapproprier ce champ sont nombreuses.

Proposer des **projections et des débats** sur des thématiques sont également des activités récurrentes. Ce type d'activités permet de pouvoir aborder collectivement des sujets qui tiennent à cœur à des personnes issues de l'occupation ou d'ailleurs. Selon nous, le plus épanouissant dans ce type d'activités est de tenter d'apporter une concrétisation aux discussions qui peuvent émerger durant le débat ou après la projection (si le sujet le permet), notamment par d'éventuelles actions dans la ville.

Enfin, nous terminons ce bref tour d'horizon avec les **permanences occupations**. Cette activité consiste à prendre de son temps pour transmettre son savoir et ses expériences en matière d'ouverture de lieux vides. Nous estimons que cette action à son importance, notamment afin d'ouvrir cette possibilité d'occupation d'espaces abandonnés à des personnes, des collectifs nouveaux qui cherchent à expérimenter cette façon de vivre (ou qui ont besoin d'un toit). Historiquement d'ailleurs, les permanences squat ont été créées à l'initiative de Woningen123Logements pour tenter de satisfaire les demandes de logements affluant en leur sein alors que les bâtiments occupés étaient remplis. Cette action a donc son origine dans la volonté des occupant.es d'autonomiser les personnes demandeuses de vivre en occupation en leur transmettant les outils et clés pour y arriver par leurs propres moyens.

En conclusion, il est évident que chaque projet d'occupation développe, pense et porte des activités qui lui tiennent à cœur. Nous n'avons transmis là que les activités les plus représentées mais un projet d'occupation à la liberté de trouver soit son axe d'actions (une lutte particulière, un type d'activité, etc.) soit de trouver un équilibre d'activités variées, dépendant aussi de ce que veulent apporter les membres du projet et le quartier environnant. Nous encourageons la diversité d'activités, pourvu que nous ne tombions pas dans une standardisation et une homogénéisation de ce que proposent les projets d'occupation. Nous encourageons également les lieux à réfléchir sur l'aspect politique qu'ils peuvent proposer au quartier et à l'extérieur. Il serait dommageable de voir disparaître les racines de luttes urbaines, du droit à la ville et plus spécifiquement du droit au logement pour voir arriver des projets d'occupation axés uniquement sur une vision économique, de services et culturelle.

III. L'ÉCONOMIE DANS UN PROJET D'OCCUPATION

● Les coûts en occupation

Généralement, les coûts qui sont présents lorsque l'on vit en occupation sont : les travaux de rénovation et d'entretien technique en cours de projet ; les charges énergétiques ; l'assurance ; l'achat de produits divers (nourriture, etc.). Voyons les plus en détails.

Première dépense, **les coûts de travaux de rénovation et d'entretien technique** vont dépendre de plusieurs paramètres : l'état du bâtiment qu'on occupe ; les éventuels points à respecter en termes de normes ; les capacités du groupe à récupérer du matériel, des outils et à mobiliser des personnes ayant des compétences nécessaires à la réalisation des travaux. Nous avons déjà répondu aux méthodes et pratiques conseillés pour réduire au maximum le montant des coûts de ces travaux. Nous rappelons aussi qu'il existe des associations actives dans l'occupation, pouvant proposer une expertise technique aux projets d'occupations (par exemple l'Agence Occupation de la FéBUL). Enfin, il est important qu'un projet d'occupation puisse réaliser un maximum les travaux par lui-même ; récupérer le plus possible de matériel et d'outils via son réseau ; mobilise au mieux les personnes compétentes dans des domaines coûteux et im-

portants comme le gaz, la tuyauterie, l'électricité (voir annexe 2 pour les initiatives intéressantes). Quoi qu'il en soit, se projeter sur les coûts et efforts éventuels à fournir pour occuper un lieu est une donnée qui doit entrer en compte dans le chef du projet d'occupation. Il peut être problématique d'occuper un espace nécessitant trop de réparations, de s'épuiser et/ou de se ruiner dans des travaux interminables pour finalement devoir quitter les lieux très (trop) tôt.

Deuxième coût, les **charges énergétiques** ne sont pas non plus à sous-estimer. Elles dépendent bien sûr du type et de la taille du lieu qu'on occupe. Un projet d'occupation qui s'axe sur un petit ou moyen lieu avec des habitant.es va pouvoir plus facilement gérer économiquement le coût des charges qu'un lieu très grand, mal isolé et avec peu d'habitant.es pour payer les coûts par exemple. Nous conseillons de calculer la consommation du lieu en faisant un relevé après les premiers mois d'occupation et ainsi pouvoir anticiper les coûts réels de la consommation d'eau, de gaz et d'électricité. Cela permettra à l'occupation de pouvoir réfléchir soit à mieux consommer l'énergie ; et/ou augmenter les cotisations par exemple.

L'**assurance** également peut représenter une dépense si le projet en contracte une. Là aussi, les coûts d'une assurance vont dépendre de plusieurs paramètres : la taille du lieu, le type de projet d'occupation (uniquement du logement ou aussi des activités), le paiement de la prime en plusieurs tranches, ou encore l'assureur avec qui vous contractez. Comme nous le soulignons dans la première partie, notre propre expérience indique qu'assurer un bâtiment de +- 100 m2 où il y avait à la fois du logement et des activités revenaient plus ou moins à 200 euros l'année. En fonction de votre situation, nous rappelons qu'il est possible de négocier avec le propriétaire (en cas de discussions avec lui) le paiement de la RC à ses frais. Il est important également de bien lui rappeler la nécessité qu'il contracte une assurance pour son bien (voir partie I).

Terminons avec l'**achat de produits divers** (nourriture, produits d'entretiens, etc.) qui peuvent représenter un coût collectif ou individuel en fonction du type de projet d'occupation. Durant nos occupations, l'accent était généralement mis sur la collectivisation d'un certain nombre de produits (produits d'entretien ; nourriture de base comme les pâtes, le riz, les sauces, etc.) définis par le groupe d'occupant.es. Certains produits, comme l'alcool ou le tabac, étaient individualisés. Bien entendu, le fait de réaliser des récupérations d'invendus alimentaires pour une majorité d'aliments permet de diminuer sensiblement les coûts collectifs de certains aliments. Nous y reviendrons.

Les ressources en occupation

Nous décrivons ici les différentes possibilités de générer des ressources dans un projet d'occupation afin de payer les coûts inhérents au projet ; mais également dégager une base pécuniaire (mais pas seulement) pour le projet en lui-même.

Première ressource, les **cotisations des membres du projet d'occupation**. En cas de projet avec une dimension logement, les habitants sont souvent amenés à cotiser pour une partie des frais de leur lieu. Il s'agit de définir collectivement quels coûts sont pris en charge par les membres de l'occupation. Pour notre part, il s'agissait la plupart du temps des travaux de rénovation et d'entretien technique, des charges énergétiques, de l'assurance et des achats de produits divers (la quasi-totalité des coûts en fait). Plusieurs modalités de cotisations existent, chaque collectif doit trouver un système qui lui convient. Personnellement, nous avons expérimenté divers modèles de cotisation durant nos occupations : les paliers, avec des montants différents en fonction des revenus des personnes ; ou des cotisations fixes pour tout le monde. Mais il existe d'autres façons de faire (prendre du temps dans le projet autrement que financièrement, etc.). Dans la pratique, on peut observer une évolution dans la perception de ces cotisations : une unique, au début, qui couvre les frais de travaux ; une autre mensuelle qui couvre les coûts quotidiens du projet. Enfin, il peut être intéressant de définir collectivement un montant supplémentaire des coûts à allouer à diverses caisses collectives ou individuelles : « une caisse de solidarité », qui par exemple peut être activée lors-

qu'un membre connaît des problèmes personnels ; « un fond de roulement » pour créer une base au projet d'occupation ; « une épargne individuelle » ou « collective », la première étant restituée au membre qui quitte un projet d'occupation (c'est une base financière pour la suite), la seconde pouvant constituer une épargne collective en cas d'achat ou autre usage ; des provisions assurant le paiement des charges énergétiques. Toutes ces idées sont à discuter – et à se réapproprier collectivement – chacune possédant son utilité dans un projet d'occupation.

Deuxième apport, les **activités réalisées au sein du projet d'occupation**. Dans les projets d'occupation auxquels nous avons participé, ces activités n'avaient pas une finalité de profits. Elles comportaient au contraire une dimension d'accessibilité à tous et toutes, et donc se concentraient autour de la gratuité ou de la pratique du prix-libre. Néanmoins, même avec des petits prix ou la gratuité, il est possible de générer un peu de revenus qui peuvent être alloués à divers frais que connaît l'occupation (coûts énergétiques du lieu d'occupation, frais de transport pour réaliser la récupération des invendus, achats de matériels nécessaires au fonctionnement des activités, contrat de bénévolat avec certains membres, etc.), les possibilités d'usages sont nombreuses. Pour indication, durant nos occupations, les collectifs ont régulièrement estimé que les rentrées d'argent liées aux activités ne devaient pas faire bénéficier directement les membres mais uniquement le projet en lui-même.

Une autre façon de créer des ressources, ce sont les **subsidés et les appels aux dons**. Nous rangeons ces deux méthodes dans la même catégorie, bien qu'elles ne comportent pas les mêmes conséquences. Elles ont cependant en commun de demander à l'extérieur des fonds pour faire fonctionner le projet.

Dans le cas des subsidés, il faut distinguer les subsidés « one-shoot », qui sont alloués à une thématique du projet d'occupation (par exemple l'achat d'un véhicule ou d'équipements de cuisine) et impliquent des démarches de justifications moins contraignantes à l'égard du pouvoir subsidiant ; des subsidés « structurels » qui vont couvrir une portion importante des ressources du projet d'occupation (des salaires par exemple) et qui imposent davantage de regards de la part de l'organisme qui alloue les subsidés.

La thématique des subsidés soulève des questionnements importants lorsque, collectivement, un projet d'occupation choisit d'emprunter cette voie. Lorsqu'un projet d'occupation dépend de subsidés, est-il toujours dans la participation maximale, ou l'auto-gestion de son projet ? Conserve-t-il une liberté d'action et de penser ou sa dépendance vis-à-vis du pouvoir subsidiant le restreint-il ? La professionnalisation nécessaire à l'obtention des subsidés (dossiers, tenue de compte, capital de base, etc.) entraîne-t-elle des conséquences sur le projet en lui-même et plus largement, sur les autres projets d'occupations qui ne sont pas dans cette logique ? Autant de questions qu'il convient d'aborder et de ne pas éluder.

Les appels aux dons quant à eux, se matérialisent par exemple via des organismes comme le crowdfunding. Ils dépendent donc de la générosité de personnes extérieures, sympathisantes au projet. Ces dons permettent généralement de réaliser des achats importants pour la bonne tenue du projet, etc. Ici encore, les associations qui sont subsidiées peuvent soutenir le collectif qui souhaite rester totalement indépendant de l'apport pécunier externe.

Enfin, un dernier moyen que nous avons expérimenté, c'est la **récupération de diverses ressources délaissées par le système**. Cette pratique permet d'apporter une quantité de ressources variées au projet d'occupation : alimentaires avec les invendus des magasins ; matérielles avec la récupération dans la rue, via des sites internet, via des magasins de proximité ou spécialisés en divers matériels, via les dons des voisins, etc. En prenant le temps de prospecter, en se constituant un réseau conséquent, il y a ainsi la possibilité de minimiser au maximum les dépenses de l'occupation. Nous insistons sur le fait que cette pratique, en la systématisant, constitue l'un des moyens principaux pour assurer la viabilité économique du projet d'occupation.

● Pistes de réflexions économiques pour les occupations

Nous souhaitons terminer cette partie sur l'économie en partageant les interrogations et les réflexions qui animent une série de lieux d'occupations par rapport à la gestion économique de leur projet d'occupation. Ces pistes de réflexions visent aussi à lancer des idées aux différents projets d'occupations qui seraient intéressés d'y réfléchir.

Créer des activités communes aux projets d'occupation. Cette première initiative se concrétise déjà dans la mise en place d'un festival inter-occupation chaque année. Au-delà des rentrées financières, il s'agit surtout de construire un réseau inter-occupation, de renforcer les liens existants entre les projets. En plus de cette « solidarité » potentielle entre les lieux, la création d'activités communes entre projets d'occupations peut générer des ressources potentielles pour les projets : production de bières ; marché de produits créés dans les occupations vendus à prix fixes ou prix libres ; fêtes récurrentes ; cuisine mobile ; etc. En résumé, cette idée vient de l'envie de plusieurs projets de se rassembler et de construire des choses communément, dans l'esprit d'être plus forts ensembles que séparément.

La réalisation d'un inventaire des compétences présentes dans chaque projet d'occupation. Cette idée pourrait se matérialiser par un document partagé qui reprendrait les différentes personnes ayant des compétences diverses utiles aux projets d'occupations (chauffagiste, électricien, comptable, arts vivants, menuisier, juridiques, etc.). Cette liste, accessible aux projets d'occupations nouveaux et anciens, permettrait un partage des compétences utiles et diminuerait sensiblement certains coûts qui nécessitent de faire appel à des experts externes.

L'autonomisation financière de certains occupant.es. Cette réflexion anime des occupant.es de divers projets. Ces dernier.es cherchent à « sortir » du marché du travail en pérennisant économiquement leur mode de vie en occupation. Certain.es essayent déjà de le faire en réalisant une série d'activités leur permettant d'enregistrer un peu de revenus. Mais pour l'instant, la création d'un système économique autonome (entendons sans apport externe et sans contribution des occupants) permettant à une série d'occupant.es de vivre de leur projet d'occupation est encore au stade des idées.

...ANNEXES

ANNEXE N°1
GRILLE D'ÉVALUATION DE L'ÉTAT DU BÂTIMENT

	Quoi	Qui (1)	Remarques
Stabilité du bâtiment	Fondations	Ingénieur en stabilité / architecte	Doit-on vraiment vérifier la stabilité du bâtiment s'il a déjà été utilisé, et est affecté, en tant que logement ?
	Maçonneries		
	Poutres, colonnes et charpentes		
	Toitures et accessoires		
	Planchers, balcons et terrasses		
	Escaliers		
	Cheminées		
Électricité	Menuiseries extérieures et châssis de fenêtres	Occupants / Électricien	
	Dangerosité apparente des installations		
	Accessibilité aux compteurs et aux dispositifs de coupure	Vincotte / BTW	L'attestation exige qu'un plan des circuits électriques existe (plan établi par l'électricien)
	Attestation de réception par un organisme agréé		
	Dangerosité apparente des installations		
Gaz (et chauffage)	Évacuation vers l'extérieur des gaz brûlés (chauffe-eau)	Occupants / Chauffagiste	
	Maintien en un bon état d'entretien des pré-installations et installations		
	Accessibilité aux compteurs et aux dispositifs de coupure		
	Attestation de réception par un organisme agréé	Vincotte / BTW	

	Quoi	Qui (1)	Remarques
Égouts	Présence d'un système d'évacuation des eaux usées	Occupants / Plombier	
	Canalisations, citernes, branchement à l'égout		
Incendie	Présence de détecteurs de fumée	Occupants	
	Existence d'un chemin d'évacuation balisé		
Humidité	Présence d'humidité d'infiltration	Occupants / Plombier	
	Présence d'humidité ascensionnelle		
	Présence d'humidité de condensation		
Équipements élémentaires	Présence d'eau froide	Occupants	
	Présence d'au moins un point d'eau chaude		
	Sécurité du système de production d'eau chaude	Occupants / Chauffagiste	
	Présence d'un WC privatif		
	Présence d'au moins un point d'éclairage	Occupants	
	Présence de suffisamment de prises électriques		
	Présence d'un disjoncteur 16A	Occupants / Électricien	
	Présence d'un disjoncteur différentiel		
	Possibilité de chauffer convenablement le lieu	Occupants	

ANNEXE N°2

LISTE DES INITIATIVES EXISTANTES SUR BRUXELLES

Ce document a pour but de présenter les différents projets collectifs présent en région Bruxelloise. Ces projets, répartis entre différentes thématiques, visent à soutenir une occupation temporaire sous divers aspects : aide à la rénovation du lieu occupé ; récupération de mobiliers et/ou outils ; récupération de nourriture pour divers usages ; etc. Nous décrivons succinctement les divers projets que nous avons recensé lors de nos recherches, avec la possibilité de les contacter ou de se rendre sur place pour les occupations désireuses.

AIDE AUX TRAVAUX / RÉNOVATIONS DU LIEU

● Gilbard – récupérothèque pour matériaux de construction

Le projet Gilbard se concentre autour de l'échange de matériaux. En créant un compte sur place à prix-libre, on peut récupérer des matériaux et en apporter. Le système d'échange est ainsi encouragé, mais l'on peut également venir récupérer du matériel en échange de G (la monnaie du projet) que l'on obtient en amenant des matériaux ou en passant du temps dans le projet (permanence, idées, reconditionnement).

Infos et contact :

www.gilbard.be

info@gilbard.be

rue Abbé Cuyllits 44, Anderlecht (1070)

Open - 7/7 sur RDV (+32 489 01 38 75)

Tournevie – outillthèque

Tournevie Bruxelles propose trois types d'aides en matière de construction/rénovation : le prêt d'outils divers (1) ; l'usage de leurs ateliers (2) ; le suivi de formations (3). En pratique, vous pouvez devenir membre en payant 40 euros à l'année (ou 20 euros pour un mois), ces frais servants à entretenir ou acheter le matériel. Vous pouvez ensuite emprunter les outils que vous désirez, pour une durée d'une à deux semaines.

Infos et contact :

www.tournevie.be/francais

rue Bara 142 (Anderlecht) OU Rue Gray 200 (Ixelles).

Ouvert le lundi et vendredi entre 18 et 20h (Anderlecht)

Fabrik – outillthèque et conseil en rénovation

Fabrik est une association d'échange et de création qui se consacre à l'étude et l'action sur le territoire habité de Saint-Josse à travers des dynamiques participatives, environnementales et expérimentales. Dans cet esprit, l'association propose une outillthèque gratuite (de travaux et de jardinage). Il suffit de remplir un formulaire de prêt et de s'engager à ramener l'outil emprunté. En plus de l'emprunt de matériel divers, fabrik propose également des conseils en rénovation avec entre autres : une sensibilisation des habitants aux gestes durables, économes en énergie ; des conseils pour économiser l'énergie ; des visites techniques chez l'habitant ; une information sur les primes, aides financières, permis d'urbanisme ; un appui technique au montage de projets ; un soutien à la réalisation de projets individuels.

Infos et contact :

www.fabrikfabrik.be - info@fabrikfabrik.be

02/217 94 40

Rue du Moulin 85-89 (Saint-Josse) - Lundi et mercredi de 17 à 19h.

In Limbo – Echange de matériaux et mobiliers

In Limbo est une plateforme qui vise à faciliter le don de matériaux au sein du secteur culturel bruxellois. Le projet a deux composantes : une plateforme virtuelle qui permet de découvrir le matériel et les objets qui sont à donner ; et un dépôt physique où l'on peut venir chercher ce dont on a besoin en échange d'une inscription lors des permanences le mercredi de 13 à 18h. Il est également possible de venir déposer du matériel et du mobilier. Le mieux est alors de contacter les organisateurs du projet pour qu'ils passent voir ce qu'il y a donner.

Infos et contact :

<http://www.inlimbobxl.org/> - al@inlimbobxl.org

0486 94 06 43

Adresse du dépôt : rue Bara 142 (Anderlecht)

Ouvert le mercredi de 10 à 12h et de 18 à 20h.

Permanence inscription et information le mercredi de 13 à 18h.

Récupération de peintures

Pour la peinture, nous n'avons pas de contact précis (si ce n'est In Limbo qui a parfois des stocks de peinture). Dans la pratique, certaines occupations ont déjà pu récupérer des stocks de peinture en contactant divers magasins de bricolage (Brico, petits magasins spécialisés en peinture, construction, travaux, etc.). Le bon réflexe est donc ici d'appeler des magasins dans les environs de votre occupation et espérer trouver une possibilité de récupération. En effet, il est très fréquent de devoir repeindre les lieux occupés afin de faire un rafraîchissement du bâtiment. Les frais d'achats de peinture peuvent rapidement devenir conséquents.

Epicerie solidaires

Certaines occupations temporaires qui récupèrent des invendus alimentaires ont orienté une partie de leurs activités à une épicerie solidaire. Périodiquement, le lieu distribue les invendus au public sous divers modalités qui dépendent de la manière de fonctionner du lieu. Nous les recensons ici avec le lieu, l'adresse, la date des épiceries et un contact. Il faut cependant savoir que ces épiceries sont temporaires, dans le sens où elles dépendent des lieux occupés. Il n'est pas rare de voir une épicerie déménager de lieu en lieu en suivant le projet des occupants.

La Maison à Bruxelles

14-16 rue de l'association, Bruxelles-Ville

Tous les samedis à 19h30

Prix-libre afin de rembourser les frais d'essence

La Clef

118 rue Fransman, Laeken

Chaque dimanche de 14h à 15h

Prix-libre afin de rembourser les frais d'essence

L'Alternatif

109, rue de l'été, Ixelles

Tous les samedis de 12h à 13h

Prix-libre afin de rentrer dans les frais

L'Uzine

75 quai de l'industrie, Molenbeek

Chaque lundi de 17h à 19h

Prix-libre pour pallier une partie des frais

Les frigos solidaires

Cette initiative est très similaire aux épiceries solidaires. Présente dans beaucoup de communes bruxelloises, des associations locales organisent la récupération d'invendus alimentaires afin de les distribuer dans divers endroits, souvent en échange d'un euro symbolique. A notre connaissance (qui se limite au frigo solidaire d'Ixelles), ce type de projet propose des colis déjà préparés tandis que les épiceries solidaires laissent les gens choisir ce qu'ils désirent. Pratiquement, nous vous conseillons de vous renseigner pour découvrir comment fonctionne le frigo solidaire de votre commune (via les réseaux sociaux ou internet).

AIDE AU POTAGER/COMPOST

● Worms ASBL – aide au compost

Le projet Worms se concentre autour du compost. Pour les occupations qui voudraient se lancer dans un compost (utile pour ne pas gaspiller ces déchets alimentaires) afin d'alimenter un potager, Worms propose des conseils par mail ou téléphone, la venue possible de maître-composteurs, ou encore le recensement de compost de quartier. Enfin, il y a également la possibilité de suivre des formations en compostage, mais aussi en construction de toilettes sèches.

Infos et contact

<https://wormsasbl.org/index.php?tar=accueil>

info@wormsasbl.org

0472/36.54.06

AIDE AUX CHARGES ÉNERGÉTIQUES

Comparteur énergie – conseils et guide pour l'énergie

Comparteur énergie permet de se documenter sur les charges énergétiques (gaz et électricité). Le site web propose notamment des articles et des guides pratiques sur une série de sujets et une comparaison des offres de la part des fournisseurs.

Infos et contact

<https://www.comparteur-energie.be/>
0800 37 369

Vivaqua - fournisseur d'eau

Infos et contact

<https://www.vivaqua.be/>

DYNAMIQUES DE GROUPE, NÉGOCIATIONS, DIAGNOSTICS ET INTERVENTIONS TECHNIQUES, CONSEILS JURIDIQUES, ORGANISATION FINANCIÈRE

● Agence Occupations Temporaires (AOT) développée au sein de la FéBUL

– Soutien à l'expertise technique, juridique et financière

La FéBUL, association active dans le secteur du droit au logement, comprend en son sein une Agence Occupation dont les missions diverses, comprennent notamment le soutien aux occupations temporaires dans le domaine technique, juridique et financier. Concrètement, en contactant l'Agence, il est possible de demander à son travailleur technique de venir sur place pour donner un avis technique sur l'état du bâtiment et la nature des travaux de rénovations à effectuer au regard de son expérience dans l'occupation temporaire de bâtiments vides. Dans le même esprit, des travailleurs ayant de l'expérience en matière juridique et financière sont disponibles pour soutenir, accompagner des projets d'occupations le nécessitant.

Infos et contact :

<https://www.febul.be> - info@febul.be
02/201 03 60
Rue du Progrès 333/1 - 1030 Schaerbeek

Woningen123Logements
– Soutien au montage des projets et partage d'expériences

C'est une ASBL qui expérimente et développe depuis de nombreuses années, les projets d'occupations temporaires. Ils sont toujours disponibles, sur demande, pour conseiller et partager leurs pratiques, leurs expériences et leurs conseils.

Infos et contact :

Maxime Mathieu

mathieu.maxime.w123l@gmail.com

0471 31 18 87

Permanence occupation

- Soutien à l'ouverture de bâtiments vides

Une permanence a lieu une fois par mois de manière itinérante dans les lieux occupés de Bruxelles. Ce moment a pour but de partager les expériences accumulées au fil des années par des occupant.es. Ces dernier.es expliquent les différentes étapes pour occuper un bâtiment vide (avec ou sans convention) et répondent aussi aux questions plus spécifiques des personnes présentes.

Infos et contact :

lecoucoupuissant@riseup.net

Les permanences ont lieu un mercredi par mois (date et lieu à définir) de 14 à 16h.

...NOTES

**LE DÉROULEMENT D'UNE OCCUPATION
GUIDE PRATIQUE**

**RECHERCHE CO-CREATE «POTA»
2019 © FÉBUL**