

Balises de répartition des coûts de l’approvisionnement d’eau en cas d’occupation sans titre ni droit ou de lieux habités avec convention d’occupation temporaire/précaire

L’article 16 de la Directive (UE) 2020/2184 du Parlement européen et du Conseil du 16 décembre 2020 relative à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine (refonte) prévoit que :

Sans préjudice de l’article 9 de la directive 2000/60/CE et des principes de subsidiarité et de proportionnalité, les États membres, en tenant compte des perspectives et des circonstances locales, régionales et culturelles en matière de distribution de l’eau, prennent les mesures nécessaires pour améliorer ou préserver l’accès de tous aux eaux destinées à la consommation humaine, en particulier des groupes vulnérables et marginalisés tels qu’ils sont définis par les États membres.

Sur cette base, nous attirons l’attention sur la multiplication de publics précaires, vulnérables et marginalisés vivant dans des squats (occupation sans titre ni droit) en Région bruxelloise¹ - le cas échéant avec conclusion d’une convention d’occupation précaire avec le propriétaire - et la nécessité de garantir l’accès à l’eau à coût abordable pour les occupants.

- I. Recommandation générale : politique tarifaire pour l’eau qui approvisionne les squats, avec ou sans convention d’occupation précaire
 - Obtenir de Vivaqua qu'elle étende sa politique sociale (réduction de 50% de la facture d’eau des asbl offrant des soins d’hygiène aux sans-abris : <https://www.vivaqua.be/fr/soutien-aux-sans-abri/>) pour les factures d'eau des lieux occupés par des publics précarisés, ou qu'elle adopte une politique tarifaire adaptée, par exemple via un tarif linéaire rabaisé.
 - Subventionner Vivaqua en conséquence.

- II. Recommandation spécifique en cas de convention d’occupation précaire :

¹ Dans le dernier recensement rendu public de Bruss’Help, sur la situation en 2022, il est mentionné le chiffre de 919 personnes vivant dans des squats en RBC : https://brusshelp.org/images/Infographie_rapport_d%C3%A9nombrement_FR.pdf

a. Pour rappel, qu'est-ce qu'une convention d'occupation temporaire/précaire ?²

Convention par laquelle le propriétaire (public ou privé) d'un immeuble vide le met temporairement à disposition d'une personne ou d'un collectif, à titre gracieux ou contre paiement d'un montant périodique (inférieur à un loyer).

Elle se caractérise par une durée déterminée et chaque partie peut y mettre fin à tout moment, soit avec des courts délais. La convention n'est pas un contrat de bail : elle n'est pas soumise à la législation relative aux baux mais plutôt au droit commun. Cela veut dire que les parties doivent négocier les clauses de la convention.

Concrètement, une convention d'occupation précaire est le plus souvent le fruit d'une négociation mise en place entre un collectif de soutien ou une association et le propriétaire. En opposition à la pratique d'immeubles occupés sans l'autorisation du propriétaire, la Région bruxelloise promeut vivement les conventions conclues avec le propriétaire d'un bâtiment vide.

Les associations assurent l'accompagnement de ces projets qui s'adaptent en fonction de chacun d'eux (autogestion, vie communautaire...). L'accompagnement peut se traduire par le suivi des négociations avec le propriétaire, l'organisation de la vie de tous les jours, la gestion des locaux ou encore l'aide en lien direct avec les occupants. Lorsqu'on parle de convention d'occupation, on ne parle pas uniquement d'un contrat négocié et signé entre deux parties, mais surtout d'un projet d'occupation avec un encadrement et une dimension sociale approfondie.

Le profil des occupants de cette formule alternative au logement est diversifié. Il y a ceux dont l'occupation a un but politique dont l'objectif est de transmettre un message fort aux autorités publiques. D'autres y recourent par nécessité : loyers trop élevés, listes d'attente trop longues dans le logement public, difficulté à trouver un logement décent, etc.

Le propriétaire du bâtiment occupé tire plusieurs avantages de la convention d'occupation précaire, avantages qui méritent d'être rappelés :

- Économique : le propriétaire se voit dispenser de la taxe communale liée à l'inoccupation des logements vides, ainsi que de l'amende régionale.
- Sécurité : le bâtiment étant occupé, la convention permet de sécuriser le bâtiment et ainsi d'éviter toute forme de vandalisme ou de squat sauvage pendant la durée parfois longue de vide locatif, et ce dans un cadre juridique établi.

² Sur cette question, voy. notamment N. Bernard, « Les occupations précaires : guide juridique et pratique », Jurimpratique, Larcier, Bruxelles, 2017/2.

- Entretien et valorisation du bâtiment : du fait d'être occupé, le bâtiment est chauffé et présente moins de risques de se dégrader. Il est également davantage valorisé puisqu'il échappe à l'image négative du chancre pour le quartier.

b. Dans quelles situations elle opère ?

La convention doit être justifiée par un certain contexte : immeuble en attente de la délivrance d'un permis, de travaux de rénovation, de démarches liées à la succession, voué à la démolition, locataire dont le bail expire et qui a besoin de temps supplémentaire pour trouver un nouveau logement, etc.

c. Approvisionnement en eau

Souvent, les conventions mentionnent que sont à charge des usagers (exemples de clauses) :

- les frais de raccordement ;
- les frais découlant de l'ouverture des compteurs, de sa consommation d'eau, ainsi que sa quote-part dans l'abonnement au prorata du temps d'occupation ;
- l'obligation de réaliser les travaux nécessaires à la mise en conformité des installations.

Si les frais d'abonnement et de consommation peuvent éventuellement rester à charge des usagers (ainsi qu'éventuellement les frais d'ouverture des compteurs) mais idéalement à prix réduit (cfr. supra), les frais de raccordement et la mise en conformité des installations ainsi que la réception par un organisme agréé devraient être à charge du propriétaire (ou au moins à frais partagés), car :

- Le propriétaire reste responsable du point de vue pénal s'il y a un accident dû au mauvais état des installations ;
- Il bénéficiera aussi normalement par la suite de cette mise en conformité / raccordement.

Lorsque le propriétaire des lieux est un propriétaire public, il arrive souvent que, dans la convention d'occupation précaire, soit insérée la clause selon laquelle une partie des frais de consommation (p. ex. 50 %) seront supportés par le propriétaire, et cela dans le cadre de ses missions sociales. Il faudrait donner plus de visibilité à cette possibilité.

Par conséquent :

- Si convention nouvelle à négocier : militer pour que ce partage des frais soit inclus dans la convention ;

- Si convention faite avec partage : la faire appliquer, la faire valoir comme argument face à Vivaqua ;
- Si convention fait sans partage : utiliser les arguments précédents face au propriétaire, faire valoir la convention face à Vivaqua.

Enfin, si une de parties signataires de la Convention d'occupation précaire est une association bicommunautaire, et que la Convention porte sur une durée d'un an idéalement mais de minimum 6 mois, la COCOM peut prendre un arrêté de subventionnement (facultatif) couvrant la totalité de frais d'eau.

Il faudrait donner plus de visibilité à ce mécanisme qui n'est actuellement mobilisé que par les quelques acteurs informés de son existence.