

# Appel à Faire Commun

## Rue des Palais 32-34

Février 2025





- 1. Qui est Communa ?**
- 2. Philosophie et durée**
- 3. Le contexte**
- 4. Pourquoi un “Appel à faire commun” et pas un “appel à projets” ?**
- 5. Contribution financière des projets occupants**
- 6. Nos critères de sélection**
- 7. Calendrier**

# 1. Qui est Communa ?

## **Pour améliorer la ville de demain, Communa occupe des bâtiments actuellement vides.**

Bruxelles est de moins en moins abordable : de plus en plus d'habitant·es peinent à se loger ou à trouver des espaces pour réaliser leurs activités. Parallèlement à cela, même si on a toujours du mal à chiffrer précisément le nombre de bâtiments vides à Bruxelles, la vacance immobilière reste une constante dans notre capitale.

À ce constat, nous répondons par notre principal levier d'action : l'occupation temporaire à finalité sociale (OTFS). Nous prenons en charge la gestion de bâtiments inoccupés pour créer des espaces d'activités, d'hébergement, ou les deux simultanément, jusqu'à leur reprise pour transformation.

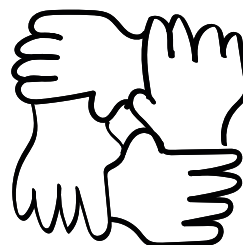
Nos objectifs : améliorer la ville pour la rendre plus abordable, plus démocratique, plus résiliente et plus créative.

Et pour incarner dès à présent une société plus juste, nous utilisons des méthodes différentes : moins centralisées et plus démocratiques, moins individuelles et plus solidaires.

Nous pilotons l'association en gouvernance partagée : chez Communa il n'y a ni chef·fes ni manager. Les travailleurs et les travailleuses de l'ASBL ont des rôles et des responsabilités distinctes mais participent tous et toutes à construire la stratégie.

[Notre manifeste](#)

[Notre rapport d'activités](#)



Communa

# 2. Philosophie et durée de l'occupation

Après avoir lu la vision et les valeurs de Communa, vous savez pourquoi nous ouvrons une nouvelle occupation temporaire et quelle philosophie nous souhaitons insuffler à ce lieu. Chaque lieu que nous avons participé à créer a été façonné par son contexte (la durée du projet, les besoins du quartier, les moyens disponibles, ou encore son caractère transitoire.

Ici, notre intention est de construire ensemble, avec les projets qui nous rejoindront :

- **Un lieu confortable**, où chacun peut se consacrer pleinement à son travail
- **Un lieu de coopération, d'entraide et de chaleur humaine**

Avec un cadre soutenu par Communa pour la gestion technique, financière et administrative, ainsi que le partage d'outils pour une communauté qui tend à l'autogestion

**Chaque lieu que nous avons participé à créer a été façonné par les personnes qui l'ont rejoint. Nous avons beaucoup de joie à l'idée de voir ce que la somme de nos projets va créer !**

➤ Étant donné la durée de l'occupation, il n'est pas possible techniquement de transformer les bureaux en hébergement. Le lieu devra attendre les travaux réalisés par L'ilot pour voir sa vocation finale advenir.

**Durée de l'occupation :** Emménagement dans le lieu possible des mars - fin estimée : Août 2026 au plus tôt (dépendra du planning dès travaux de L'ilot, une prolongation est possible)



# 3. Le contexte

## Le propriétaire des bâtiments : l'ASBL L'ilot

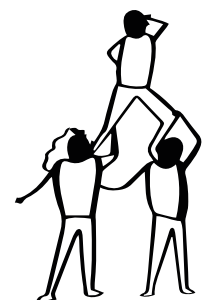
L'ilot, asbl qui lutte contre le sans chez-soi, a fait l'acquisition de ces deux bâtiments afin de les transformer d'une part en centre de jour par et pour les femmes sans chez-soi et de l'autre en maison d'accueil avec chambres et espaces communs.

Un projet complet, qui permettra donc à la fois l'accueil d'urgence et l'hébergement temporaire des femmes vivant en rue.

En attendant de pouvoir réaliser les importants travaux qui transformeront des bureaux en hébergement, les deux bâtiments vont rester vides. L'ilot a proposé à Communa de transformer le vide en opportunité en lançant une occupation temporaire ! C'est ainsi que nous avons signé une convention avec l'ilot et reçu les clefs des lieux la semaine passée. Nous rendrons les clefs du lieu à l'ilot lorsqu'ils lanceront leurs travaux, dont le démarrage est projeté pour septembre 2026.

Pour en apprendre plus sur l'ilot et leur beau projet : <https://ilot.be/les-premises-dun-projet-novateur-pour-lutter-contre-le-sans-abrisme-au-feminin/>

## 2 bâtiments sortis du marché spéculatif grâce à la Coopérative Fair Ground



Cet achat des deux bâtiments a été rendu possible grâce à la coopérative Fair Ground que nous avons co-créé avec le CLTB, L'ilot, Les petits riens, et une dizaine d'autres associations bruxelloises. Fair Ground Brussels crée des espaces abordables et pérennes, pour du logement et des activités d'intérêt collectif. L'ambition de la coopérative est de développer des projets immobiliers non spéculatifs et de transformer le sol en bien commun.

Pour toujours !

# 4. Pourquoi un “Appel à faire commun” et pas un “appel à projets” ?

Cet Appel à Faire commun est un appel à ceux et celles qui ont envie de dépasser l'addition de projets individuels au profit d'interactions chaleureuses et de coopérations. C'est un appel pour ceux et celles qui ont envie de créer un sentiment de communauté le temps de cette occupation temporaire !

Concrètement, ça veut dire simplement :

- Avoir envie de faire des liens avec d'autres projets
- Ou de mutualiser des ressources (matérielles comme une imprimante ou immatérielles comme des outils d'animation)
- Réfléchir ensemble à la gestion du lieu et en prendre soin



Et dans la pratique ?

- Prendre une heure par mois pour garder le lieu propre
- Participer à une réunion collective de 2h une fois par mois
- Participer à sortir les poubelles ou garder les plantes en bonne santé

## Qui peut répondre à cet appel ?

Tout le monde ! Collectif, ASBL, indépendant·e, fondation, entreprise... Nous donnerons la priorité aux projets selon les critères expliqués. Faites-passer le mot dans Bruxelles, à tous ceux et celles qui cherchent un espace dans un lieu collectif !

# 5. Contribution financière des projets occupants

## Notre philosophie et nos contraintes :

En amont de votre arrivée, nous travaillons sur le “plan financier du lieu” avec un système de contributions financières des projets occupants. Ici comme dans les autres lieux que Communa a participé à créer, nous cherchons à créer un modèle économique à fois tenable pour notre ASBL et à la fois cohérent avec nos idéaux.

Nous souhaitons que la participation à créer ce lieu soit accessible à un maximum d’initiatives et de personnes, et en même temps nous devons garantir l’équilibre financier du bâtiment et de Communa, qui va porter la charge mentale et la charge concrète du risque financier.

## Les coûts à couvrir :

- Les travaux pour que le bâtiment soit “prêt à être emménagé”
- Les aménagements nécessaires
- La rémunération des personnes de Communa qui gèrent l’ouverture et l’activation des lieux
- Les rôles «supports» de Communa : le pôle qui a réalisé le montage du projet avec L’Ilot, le pôle qui a fait le suivi administratif et financier, et les autres fonctions qui permettent à Communa de créer d’autres projets.

**Contribuer aujourd’hui à ce lieu, c’est d’ailleurs aussi soutenir notre ASBL et [les missions qu’elle s’est donnée.](#)**

## Nous cherchons une entité qui sera un pilier économique du lieu :

Sans subsides, il est difficile d’atteindre l’équilibre financier tout en permettant à des projets à faibles ressources de s’installer, même avec une coordination minimale de Communa. C’est pourquoi nous



cherchons un projet «pilier» : une grande entité ou un projet bien financé qui pourrait occuper un étage entier, la salle polyvalente, ou la cuisine et la salle, en échange d'une contribution financière importante pour le lieu. Il s'agirait d'un projet bien soutenu ou générant des revenus, avec des valeurs qui correspondent aux nôtres et à celles des autres projets du lieu. Par exemple : une école, un projet d'Horeca, les bureaux d'une grande ASBL ou d'une entreprise, un projet qui a besoin de 300m<sup>2</sup> de stockage en caves sèches ? Si cela vous parle, manifestez-vous, on a besoin de vous !

## Pour le reste des espaces, nous pensons fonctionner avec un prix libre à 3 montants



**Comment fonctionnerait le prix libre pour ce lieu :**

Pour rendre les espaces accessibles aux projets à faibles revenus ou peu subsidiés, et pour sortir des rapports habituels de «service» / «client», à Comuna nous fonctionnons avec le « prix libre et conscient » dès que nous le pouvons. Cela signifie que vous allez être amené·e à choisir la contribution financière que vous apportez au lieu.

Dans nos précédentes occupations, nous avons testé différents modèles de prix libre : avec ou sans minimum suggéré, avec une fourchette, ou parfois sans aucune indication. Pour cette nouvelle aventure, nous avons envie d'expérimenter un système à 3 prix (un peu comme la Boulangerie Schaerbeekoise le Pain Levé !)

Ces prix sont basés sur notre plan financier prévisionnel actuel, mais peuvent légèrement évoluer selon le travail qui nous attend au mois de février.

### **Se situer entre les 3 prix**

L'idée est que les projets qui s'installeront choisiront eux-mêmes le prix qu'ils paieront parmi 3 prix : **prix solidaire, prix de base, prix de soutien**. Le pari, c'est que par « magie » (et surtout : transparence sur le plan financier du lieu, discussions entre nous, choix des projets) les contributions financières s'équilibrent et ne mettent pas le lieu en déficit.

## **Voici les 3 prix imaginés :**

### Prix hors TVA et hors charges :

Le “ **prix de base** ” est le prix **moyen**, calculé pour que le lieu tienne la route sans déficit : **7€50 / m<sup>2</sup> par mois**.

Le “ **prix en-dessous** ” - le prix **solidaire** pour permettre aux projets qui n'ont que très peu de ressources de pouvoir nous rejoindre : **6€ / m<sup>2</sup> par mois**.

Le “ **prix au-dessus** ” - le prix **soutien** pour ceux·celles qui permettent au prix solidaire d'exister : **à partir de 9€ / m<sup>2</sup> par mois**. Il n'y a pas de maximum, soutenez le lieu autant que vous le pouvez !

> **Ces prix sont donnés hors TVA**, que vous devrez ajouter en supplément. . La TVA est une taxe de 21% ; un impôt de l'état sur les biens et services pour financer son fonctionnement. Les entreprises et les ASBL (comme Communa) servent d'intermédiaire pour que l'État prélève cette taxe à le ou la “consommateur·ice”

> Lors de la rencontre avec les projets qui s'installeront dans le lieu, **nous vous présenterons en détail le plan financier** qui a guidé au calcul de ces montants.

> **Ce lieu ne reçoit pas de subsides**. Si nous parvenons à en obtenir dans l'année : nous pourrions revoir le montant des contributions avec l'ensemble des projets investis dans le lieu ou bien augmenter le temps de travail dédié à la gestion administrative, financière et technique du lieu. Ce sera à réfléchir ensemble !

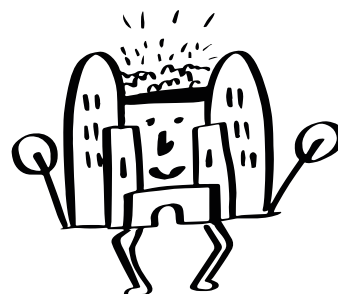
> **Le Prix des charges est à ajouter**, actuellement estimé à 4€/m<sup>2</sup> si l'on divise les coûts prévisionnels sur l'ensemble du lieu de manière égale. Nous travaillons actuellement à affiner ces calculs pour estimer au plus juste les coûts pour l'eau, l'électricité, le chauffage et internet. Nous réfléchissons également à la manière d'optimiser l'usage du chauffage, de façon sobre et économique, tout en assurant un environnement confortable pour travailler.

# 6. Nos critères de sélection

Les espaces étant limités (au nombre de 26), nous ne pourrons pas accueillir tout le monde. Nous ferons donc des choix en nous basant sur ces critères :

- **L'envie de contribuer à une démarche collective** : partager des connaissances, mutualiser du matériel, organiser des projets communs, aménager les espaces partagés, participer à des moments formels et informels, etc.
- **L'impact du projet sur le quartier** : un projet en lien avec le quartier et destiné aux habitant·e·s.
- **La compatibilité des usages avec les espaces disponibles**, pour garantir une cohabitation harmonieuse entre les projets.
- Réussir à réunir des projets qui **via la somme de leurs contributions financières permettront la viabilité financière du lieu**

# 7. Calendrier



## Les étapes à venir :

- \* **Du 11 février au 3 mars 2025** : Appel à Faire commun ! Les projets intéressés remplissent le formulaire, nous lisons les réponses au fur et à mesure de leur réception.
- \* **Vendredi 14 février** : 15h00-16h30 Visite publique collective #1
- \* **Judi 27 février** : 13h00-14h30 Visite publique collective #2  
Pour ces visites, pas besoin de vous inscrire à l'avance. Soyez simplement présent·e à l'heure pile pour qu'on vous accueille à l'entrée du 32 rue des Palais.
- \* **Lundi 3 mars à 23h59** : Fermeture de l'Appel à Faire commun
- \* **Entre le 10 mars et le 31 mars** : Réponses positives (proposition d'espace dans le lieu) ou négatives envoyées aux projets intéressés
- \* **Entre le 10 mars et le 1er avril** : Emménagements
- \* **Début avril** : Réunion collective facilitée par Communa
- \* **En mai** : Inauguration publique ? :)

# 8. Proposer votre projet pour investir le lieu :

Remplissez le formulaire pour nous raconter votre projet, vos besoins et vos envies !

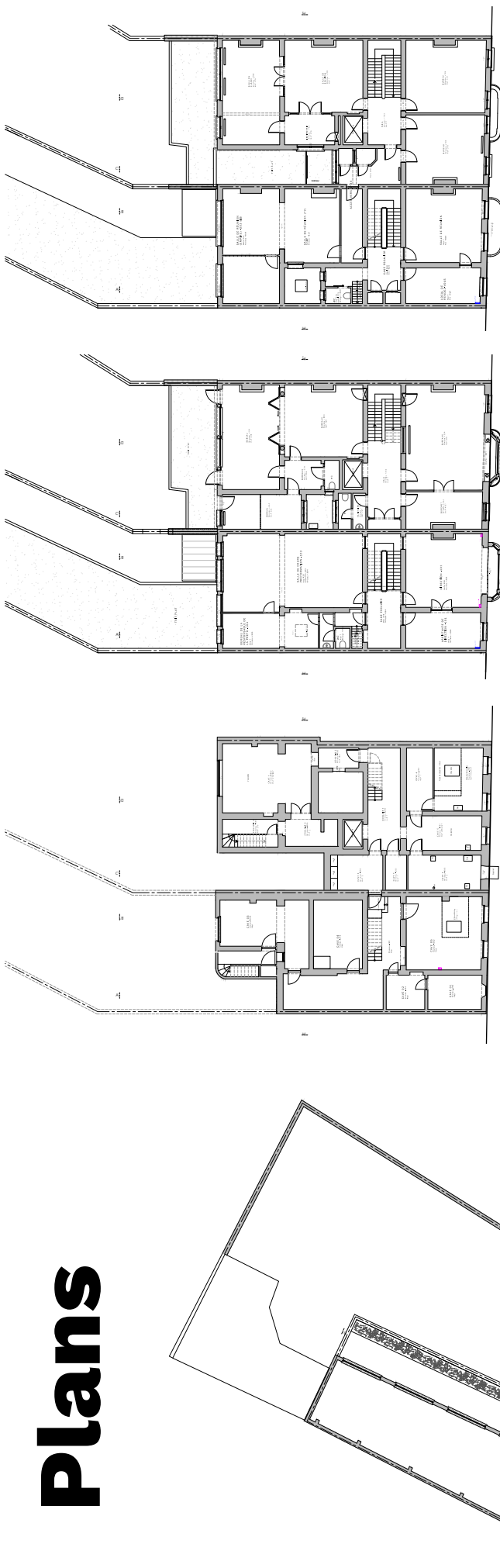
[Lien vers notre formulaire](#)

**Vous avez une question qui n'a pas trouvé sa réponse dans ces pages ?**

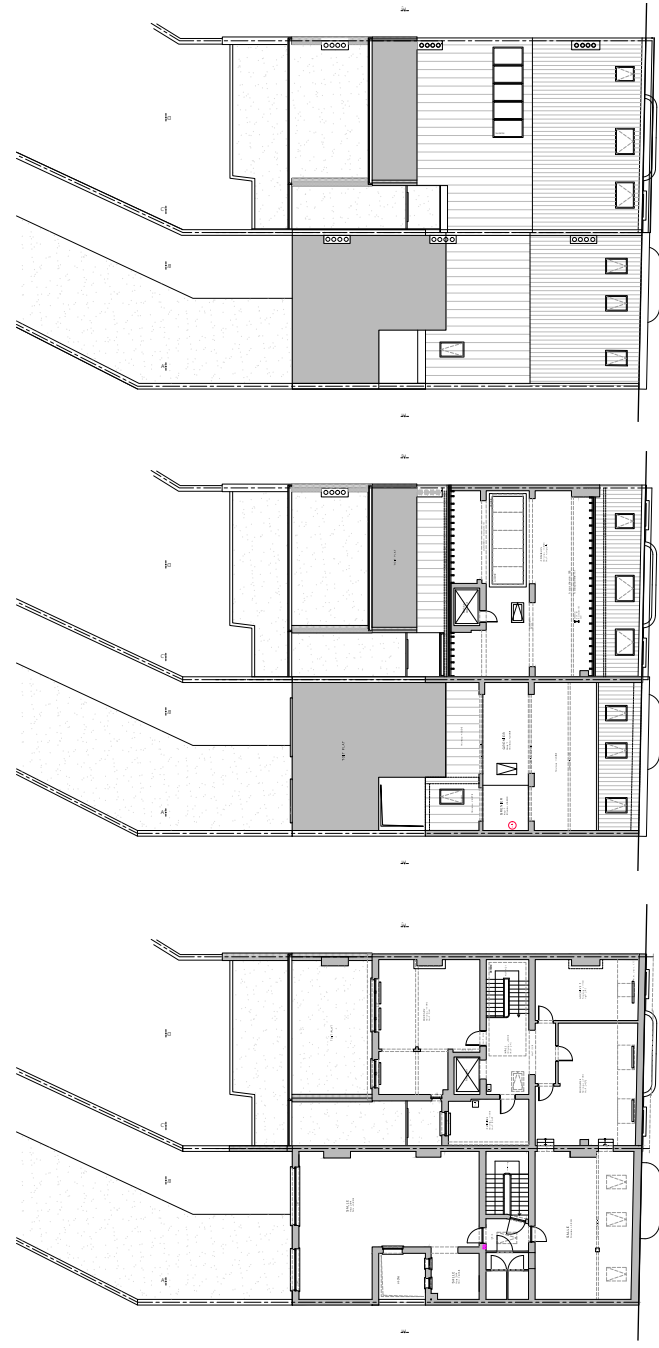
Ecrivez-nous à [nom-a-trouver@communa.be](mailto:nom-a-trouver@communa.be) !

Camille et Margaud,  
équipage Communa.

# Plans



REZ-DE-CHAUSSEE  
1ER ETAGE  
2EME ETAGE



5EME ETAGE  
4EME ETAGE (COMBLES)  
TOITURE

**ARCANNE**  
ARCHITECTURE D'INTERIEUR

N° de l'Etat de l'Architecture de l'Intérieur  
1-21-02312018  
N° de l'Etat de l'Architecture de l'Intérieur  
1-21-02312018  
Approuvé le 10/11/2018

REGION BRUXELLES CAPITALE  
COMMUNE DE SCHARBEEK

OBJET DU PROJET  
Rénovation intérieure d'un immeuble d'habitat privé de 5 étages, 25 % de logements sociaux

MAÎTRE DE L'OUVRAGE  
ASBL Gouvernance des Quartiers  
Rue des Miniers, 14 - 1050 Schaerbeek

PLAN D'IMPLANTATION  
ECHELLE 1:200

PLANS COMPLETS (ELEVATIONS / SITUATION EXISTANTE)  
ECHELLE 1:100

PAL 01.TAP

06.01.2021

# Espaces et m<sup>2</sup>

espaces	Surface Mesurée en m2	Usages envisagés
34.01	13	
34.02	23	
34.03	27	
34.04	39	
34.101	37	
34.102	14	
34.103	62	
34.104	12	
34.201	27	
34.202	26	
34.203	27	
34.204	28	
34.301-302-303	43	
34.305	33	
32.01	36	Bureaux partagés ? Espace d'accueil de public ?
32.02	66	Cuisine partagée ? Cuisine professionnelle ?
32.03	155	Salle événement, polyvalente ou salle de restaurant ?
32.101	37	
32.102	14	
32.103	70	
32.104	7	
32.201	27	
32.202	26	
32.203	55	
32.301	50	
32.302	66	
Caves	Non-renseigné	Studio de musique ? Stockage ?
Box de parking	Non-renseigné	Atelier bois ? Atelier métal ? Stockage ?
Cour	Non-renseigné	



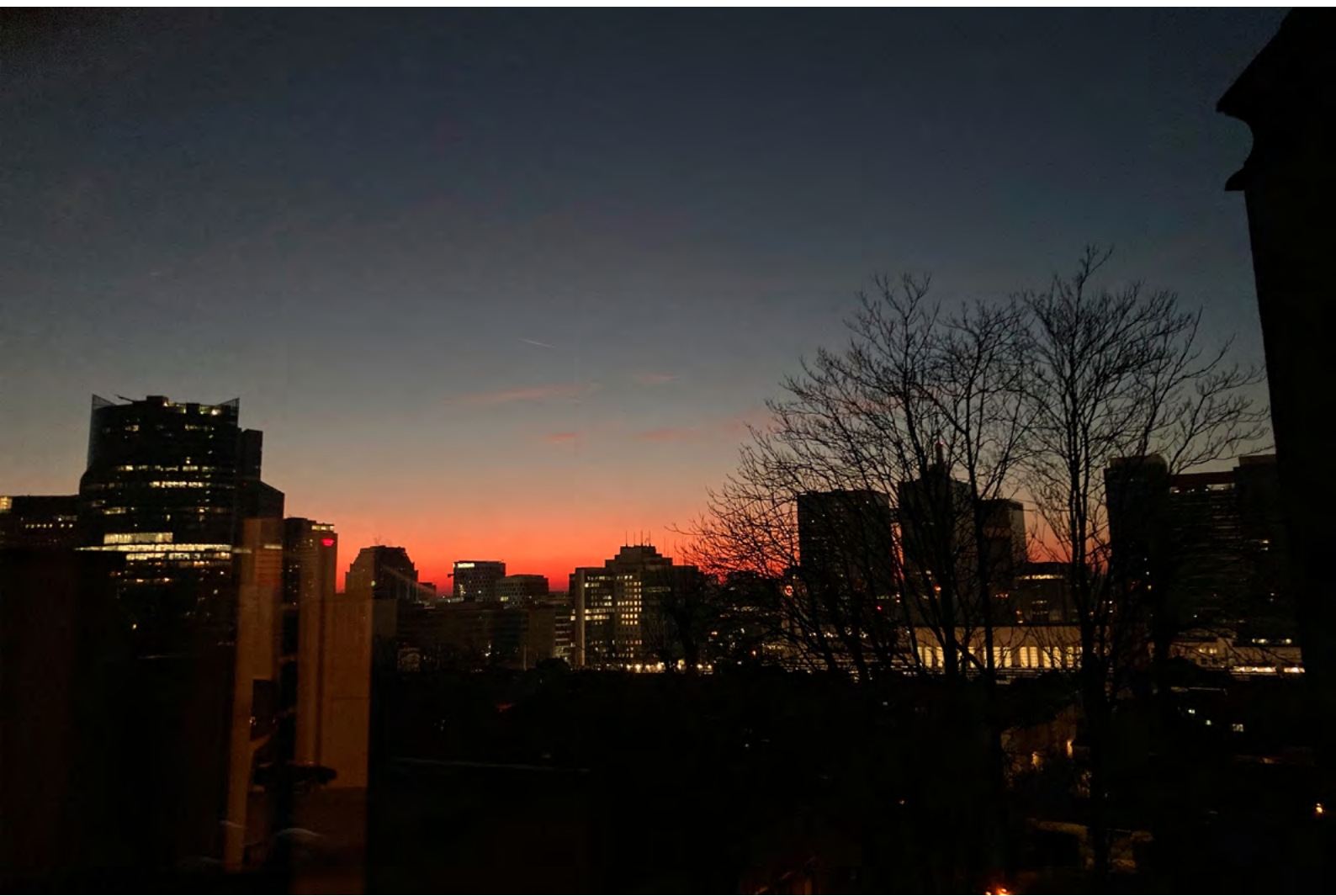












co  
mmu  
na

Pour nous contacter :  
[nom-a-trouver@communa.be](mailto:nom-a-trouver@communa.be)

