



temporary.brussels

Powered by:



LES OCCUPATIONS TEMPORAIRES EN RÉGION BRUXELLOISE

Modèles économiques, gouvernance et
perspectives européennes

MARS 2026

ÉTUDE RÉALISÉE PAR

Consortium : Plateau Urbain et ERU Urbanisme

Mathias Rouet - Plateau Urbain

Camille Offret - Plateau Urbain

Paul Citron - Plateau Urbain

Nuno Pinto Da Cruz - ERU Urbanisme

Catherine Dezuttere - ERU Urbanisme

Guichet des occupations temporaires : perspective.brussels et Citydev

Sophie Cottier - perspective.brussels

Giel Vanhoutte - perspective.brussels

Luana Berthelot - Citydev

MISE EN PAGE ET IMPRESSION

Direction Stratégie territoriale de perspective.brussels

CONTACT

info@temporary.brussels

ÉDITEUR RESPONSABLE

Antoine DE BORMAN, Directeur général de perspective.brussels - Rue de Namur 59 – 1000 BRUXELLES.

Les résultats présentés ici le sont à titre d'information. Ils n'ont aucun caractère légal.

Reproduction autorisée moyennant mention de la source

LES OCCUPATIONS TEMPORAIRES EN RÉGION BRUXELLOISE

Modèles économiques, gouvernance et
perspectives européennes

MARS 2026

temporary.brussels

Powered by:



TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	7
VOLET 1 PANORAMA DES MODÈLES D'OCCUPATION TEMPORAIRE	
MÉTHODOLOGIE	10
LES OPÉRATEURS ET LEURS PRATIQUES	11
Echantillon	11
Notices pour la lecture des fiches acteurs et projets	12
Notice de la fiche acteur	12
Notice de la fiche projet	13
Analyse transversale	14
Description des structures	14
Activités des structures	14
Motivations	14
Organisation des structures	15
Pratiques d'occupation temporaire	16
Économie des projets d'occupation temporaire	17
Fiches acteurs et fiches projets	18
LES PROPRIÉTAIRES ET LEURS PRATIQUES	70
Échantillon	70
Analyse transversale	70
Objectifs de l'occupation temporaire	70
Décomposition des missions de gestion	71
Pratiques de mise à disposition	71
Fiches propriétaires	72
ANALYSE CARTOGRAPHIQUE	89
Empreinte territoriale des projets	89
Distribution dans la Région bruxelloise	90
Lien avec le type de tissu urbain	90
Lien avec les outils de rénovation urbaine	91
Lien avec le prix de l'immobilier résidentiel	91
ENSEIGNEMENTS	92

VOLET 2 | BENCHMARK

OBJECTIFS ET CHOIX MÉTHODOLOGIQUES	102
L'OCCUPATION TEMPORAIRE COMME OUTIL AU SERVICE DE POLITIQUES PUBLIQUES	104
Lyon	105
Londres	108
Milan	112
DES DISPOSITIFS PUBLICS EN SOUTIEN AU DÉVELOPPEMENT DES USAGES TEMPORAIRES	115
Paris	116
Naples	120
DES OPÉRATEURS PUBLICS POUR PROLONGER L'ACTION DES MUNICIPALITÉS	123
Hambourg	124
Anvers	127
OBSERVATIONS EN RÉGION BRUXELLOISE	130
ENSEIGNEMENTS	132
CONCLUSIONS	134
GLOSSAIRE	136

INTRODUCTION

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (RBC) souhaite faciliter (réglementairement et pratiquement) les plans de gestion transitoire et les occupations temporaires, notamment par la création du Guichet des occupations temporaires visant à simplifier l'accès à l'information et à aiguiller tout porteur de projet d'occupation temporaire.

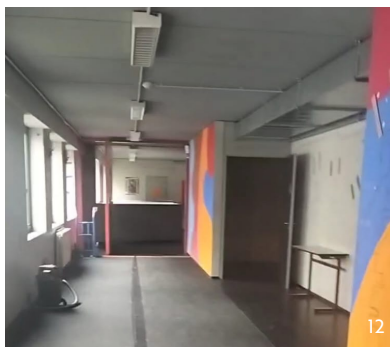
Ce Guichet, créé en 2019, est copiloté par [citydev.brussels](#), qui en assure le volet opérationnel, et [perspective.brussels](#), la dimension stratégique. Le Guichet s'appuie sur les réflexions antérieures menées dans le cadre du PREC¹ et de la CiReDe², ainsi que sur les expériences d'activation menées par [citydev.brussels](#) sur son propre patrimoine immobilier. Il s'est progressivement consolidé autour du site internet [temporary.brussels](#), lancé en mars 2023, en poursuivant les rôles de facilitateur, de centre d'expertise et d'ambassadeur de l'occupation temporaire en Région bruxelloise.

Dans son rôle de centre d'expertise, et afin de développer une véritable stratégie d'accompagnement de l'occupation temporaire, Perspective a initié la présente étude sur les différents modèles économiques et de gouvernance qui structurent les projets en Région bruxelloise. Cette étude dresse un panorama des occupations temporaires existantes et des acteurs qui les portent, identifie les types d'occupation, leurs modèles économiques et leur mode de gouvernance, et analyse les risques et opportunités qu'ils génèrent. Elle permet d'éclairer la priorisation des actions et des incitants publics proposés par le Guichet, en tenant compte des outils déjà existants et des contraintes rencontrées par les gestionnaires et les propriétaires de sites. En comparant les pratiques bruxelloises aux expériences menées dans d'autres métropoles, l'étude contribue également à mettre en évidence les spécificités locales, à s'inspirer des bonnes pratiques internationales et à consolider un socle de connaissances pour l'évolution des outils publics en faveur de l'occupation temporaire.

Le déséquilibre structurel entre, d'une part, le nombre important de porteurs de projets à la recherche d'un espace pour développer leur activité et, d'autre part, l'offre très limitée d'espaces vacants disponibles, engendre une forte concurrence. Ce contexte crée des tensions sur un territoire où coexistent des acteurs aux ambitions et aux projets très variés, tantôt à finalité sociale, tantôt à finalité lucrative. À cette diversité de finalités s'ajoute la complexité des mécanismes économiques et de gouvernance des projets, qui articulent charges, taxes, conventions, responsabilités, indemnités, normes, exonérations, aides financières, etc. La grande hétérogénéité des projets et la technicité de leurs cadres de gestion renforcent le besoin de mieux cerner les modèles d'occupation temporaire. Cela permettrait de consolider l'action publique et de donner au Guichet les moyens d'accompagner durablement leur développement en Région bruxelloise.

1 Le PREC (Programme Régional en Economie Circulaire) a été porté par le Gouvernement régional pour la période 2016 – 2020. Il visait différents objectifs : transformer les enjeux environnementaux en opportunités économiques, relocaliser l'économie à Bruxelles afin de produire localement quand c'est possible, réduire les déplacements, optimiser l'utilisation du territoire et créer de la valeur ajoutée pour les Bruxellois, contribuer à créer de l'emploi.

2 La CiReDe (Circular Regulation Deal) est un dispositif de collaboration publique-privé mis en place par le PREC afin d'identifier et de lever les barrières réglementaires qui sont rencontrées par les acteurs de terrain et les administrations.



VOLET 1 PANORAMA DES MODÈLES D'OCCUPATION TEMPORAIRE

Ce premier volet dresse un panorama des modèles d'occupation temporaire en Région bruxelloise à partir d'une analyse croisée des données recueillies auprès des opérateurs et des propriétaires. Il vise à caractériser les modèles économiques et de gouvernance observés, à identifier des modèles-types représentatifs des pratiques, et à situer ces dynamiques à travers une analyse cartographique. Ce travail méthodologique aboutit à une série d'enseignements permettant de mieux comprendre la diversité, les logiques et les leviers d'action du secteur.

← Projets d'occupation temporaire bruxellois (nom du projet - opérateur) :

1. B118 - La Clef
2. Grand Hospice - pali pali
3. CBO - CBO
4. Korenbeek - Toestand
5. LionCity I - Entrakt
6. Friche Van Praet - Bûmplanters
7. Circularium - Makett
8. Projet Marolles - la Fébul
9. Continental - Bruxelair
10. Woonmobiel II - Saamo
11. Maxima - Communa
12. Chaussée d'Alseberg - Les amis de la Voix des Sans Papiers
13. Van Overbeke - Level Five

Crédits photo : 1, 3-7, 10, 13 : Plateau Urbain ; 2 : Gordon Delacroix ; 8 : Logement Bruxellois ; 9 : Continental bxl ; 11 : Communa ; 12 : La Voix des Sans Papiers

MÉTHODOLOGIE

Le volet I de l'étude se base sur une récolte de données auprès d'un échantillon représentatif des acteurs de l'occupation temporaire en Région bruxelloise, pour pouvoir comprendre, décrire, analyser et catégoriser leur fonctionnement. L'attention s'est portée prioritairement sur les opérateurs et leurs projets, tout en intégrant le point de vue des propriétaires pour confronter les logiques respectives.

DÉROULÉ

En amont de l'enquête, plusieurs sites ont fait l'objet de visites de terrain et une revue de la littérature existante a été réalisée, de manière à contextualiser la recherche et à identifier les principaux enjeux relatifs aux pratiques étudiées. A partir des bases de données disponibles et des connaissances accumulées, un premier échantillon représentatif d'opérateurs a été constitué. Au total, **treize entretiens semi-directifs ont été menés in situ avec des opérateurs**, portant sur des aspects de la gouvernance (organisation interne, statut juridique, processus décisionnel) et sur le modèle économique (critères d'intervention, financements, dépenses) des structures. Ces entretiens ont également exploré la mise en œuvre de ces éléments à l'échelle de projets concrets. Les enjeux actuels et d'avenir des structures et, de manière générale, de la pratique de l'occupation temporaire en Région bruxelloise ont également été abordés. citydev.brussels, au statut particulier d'opérateur et propriétaire, a été l'objet d'une analyse sous l'angle de cette deuxième fonction.

Des entretiens avec huit propriétaires publics et privés (en ce compris citydev.brussels) ont permis d'éclairer les objectifs des occupations temporaires du point de vue des propriétaires, ainsi que les conditions de mise à disposition et les diverses approches de la gestion des sites.

Par la suite, un questionnaire a été diffusé plus largement à destination d'un second cercle de porteurs de projet et de propriétaires, afin d'élargir la base empirique et de confronter les données issues des entretiens avec de nouveaux apports. **Six opérateurs et un propriétaire privé ont répondu** (voir schéma ci-contre). **Un acteur du squat a également été rencontré de manière informelle.**

RÉSULTATS

Au total, des contacts ont été établis avec 29 opérateurs et propriétaires, concernant pas moins de 126 projets actifs en

2023, année de référence. Ces projets ont par la suite été cartographiés afin de mieux analyser leur lien au territoire bruxellois.

DES ENTRETIENS À L'ANALYSE ET AUX FICHES

La matière issue des entretiens a été encodée dans une base de données de manière à être normalisée, comparée et regroupée. Dans le cas des opérateurs, ce processus a permis de regrouper l'information selon trois grands champs analytiques :

- › Les activités de la structure avec la nature des principaux champs d'activités et la clé de répartition des recettes ;
- › L'organisation de la structure avec les modalités de gouvernance et de fonctionnement ;
- › Les pratiques d'occupation temporaire appréhendées à travers les projets actifs en 2023 dans la Région bruxelloise et le chiffre d'affaires associé.

Après relecture par les acteurs interrogés, l'analyse comparative de ces dimensions a conduit à un travail systématique de catégorisation et de quantification, permettant d'identifier des régularités et des différences dans les pratiques, malgré une forte hétérogénéité de profils. L'analyse d'un site emblématique des pratiques de chaque opérateur a permis de mieux appréhender leur mode d'organisation. Ce focus a mis en évidence les dynamiques d'impulsion, les modalités de fonctionnement, le modèle économique et les conditions de mise à disposition des espaces propres à un projet concret.

Ce processus a permis de produire une analyse transversale structurée et objectivée. En complément, une fiche synthétique a été élaborée pour chaque opérateur, accompagnée d'une fiche relative à un site représentatif de sa pratique, ainsi que pour chaque propriétaire identifié.

LES OPÉRATEURS ET LEURS PRATIQUES

Cette partie présente les opérateurs impliqués dans l'occupation temporaire en Région bruxelloise ainsi que leurs pratiques. À partir d'un échantillon représentatif de structures aux profils variés, elle met en évidence la diversité des modèles, des finalités et des modes d'organisation. Le chapitre s'articule autour de la présentation de l'échantillon, de la structure des fiches d'analyse, puis l'examen transversal des résultats fondés sur les fiches individuelles qui suivent.

ÉCHANTILLON

L'échantillon retenu est constitué de structures présentant une diversité en termes :

- › D'échelle et nombre de projets (du grand opérateur à la petite initiative locale) ;
- › De vocation (du service public aux services aux particuliers) et finalité (lucrative ou non-lucrative) ;
- › De pratiques (hospitalité et solidarité, événementiel, animation de quartier...)
- › De sites accueillant les projets d'occupation temporaire (bâti résidentiel, bâti industriel, espaces ouverts...)
- › De la nature et la hauteur des recettes liées à l'occupation temporaire.

Afin de garantir une comparabilité minimale et une pertinence empirique, plusieurs critères de sélection ont été appliqués :

- › Occupation d'un espace (bâti ou non bâti) d'une superficie supérieure à 100 m² ;
- › Durée d'occupation supérieure à un an ;
- › Existence d'une convention d'occupation précaire formalisant la relation avec le propriétaire, le distinguant ainsi des squats, par définition non-conventionnés.

L'échantillon intègre ainsi aussi bien des opérateurs majeurs, incontournables par leur poids relatif dans le secteur (*Communa*, *FéBUL*...), que des initiatives de moindre envergure, mais représentatives de pratiques plus émergentes ou alternatives (*La Clef*, *CBO*...). Les activités couvertes par ces opérateurs témoignent d'une forte hétérogénéité, allant de l'animation et la végétalisation de friches (*Bûûmplanters*) jusqu'à l'hébergement et le plaidoyer social (*Voix des Sans Papiers*).

Cette sélection raisonnée vise à refléter la pluralité des pratiques tout en permettant une analyse comparative cohérente

des structures. Parmi les opérateurs sollicités, quatre n'ont pas donné suite à notre demande d'entretien : deux acteurs du milieu du squat (l'un des deux ayant pris l'initiative d'un échange hors cadre formel d'entretien), un acteur du secteur de l'agriculture urbaine et un acteur actif dans le domaine du gardiennage de bâtiments vacants. Cela a réduit, dans une certaine mesure, la variété des pratiques analysées.

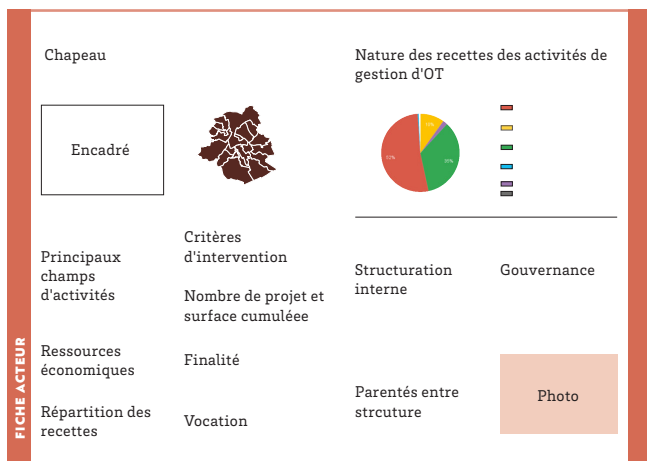
Makett accompagnement à la transition	Toestand accompagnement social	
Bûûmplanters animation et végétalisation de friches	Saamo hébergement "tremplin"	La Clef communauté de convivialité et de quartier
Bruxselair animation événementielle	Pali Pali incubation entrepreneuriat culturel	citydev.brussels occupation temporaire de leur sites
Entrakt occupation de locaux vacants par l'activité	Level Five ateliers d'artistes abordables	Interim vastgoedbeheer sécurisation par l'occupation
Fébul logement public précaire	Voix des Sans Papiers hébergement et plaidoyer	123 Logements logements solidaires et autogérés
CBO communauté de quartier et artistique	Communa hébergement et tiers-lieux	ZonneKlopper communauté artistique et de convivialité
Creative District initiatives de soutien aux industries créatives	Ze Boiler résidences d'artistes pluridisciplinaires	Carré & Co atelier citoyen en art et artisanat inclusif
Vaisseau Mère ateliers d'artistes et de monstration	Au Kalme espace de créativité dans un environnement urbain	Superlab Engineering accompagnement de production locale

- opérateurs rencontrés formant l'échantillon
- opérateur-propriétaire rencontré
- opérateur ayant refusé d'être intégré à l'échantillon analysé
- opérateur ayant répondu au questionnaire

↑ Participation des opérateurs

NOTICES POUR LA LECTURE DES FICHES ACTEURS ET PROJETS

Fiche acteur



↑ Canevas de fiche acteur

Les fiches acteurs présentent l'identité et le fonctionnement des structures impliquées dans les occupations temporaires en Région bruxelloise : statut, taille, activités principales et modèle de gouvernance. Elles décrivent la répartition des recettes et l'organisation interne, ainsi que les liens avec d'autres organisations. Un focus est fait sur les pratiques d'occupation temporaire en 2023 : nombre et surface des projets, critères d'intervention et finalités poursuivies. Enfin, elles détaillent le chiffre d'affaires lié à l'occupation temporaire, sa ventilation et l'évolution du modèle économique.

Chapeau

Nom de la structure, logo et formulation en une phrase de la raison d'être de la structure

Encadré

Dans cette section est décrite la structure : statut juridique, date de création, nombre de personnes salariées et nombre de bénévoles, chiffre d'affaires global 2023 dont celui liés à l'occupation temporaire et échelle à laquelle l'activité est développée (commune, région, national, international).

Principaux champs d'activités

Dans cette partie sont indiquées une ou deux activités principales choisies parmi les catégories suivantes :

Hospitalité et solidarité	Animation du quartier
Événementiel	Art et culture
Économie et transitions	Végétalisation, environnement

Ressources économiques

- › commerciales = issues de la vente de biens et services sur un marché
- › non commerciales = sources de financement hors vente
- › mixtes = combinaison des deux

Répartition des recettes

Ici sont précisées la part des revenus liés à la gestion de sites en 2023 et la part liée aux autres activités de la structure. Pour chaque part, il est précisé s'il s'agit notamment de prestations de conseil et d'accompagnement, vente de produits, produits financiers, etc. Ces catégories ne sont pas figées et doivent correspondre aux spécificités de chaque structure.

Cartographie

Une cartographie est élaborée à partir des données fournies (nom et adresse de chaque projet).

Critères d'intervention

Ici sont explicités les critères déterminant le choix de développer un projet d'occupation temporaire (surface minimale ou maximale, durée, localisation, conditions de mise à disposition, etc.). Ces critères peuvent être des prérequis, préférentiels ou exclusifs.

Nombre de projets et surface cumulée

Le nombre de projets en occupation temporaire dans la Région est précisé ici, ainsi que la surface cumulée des sites en gestion.

Finalité

Il est précisé si l'objectif principal est lucratif ou non.

Vocation

Ici vue comme l'orientation générale des projets sur un continuum entre :

- › service public ou délégation de service public = qui prend directement ou indirectement en charge une mission relevant d'une politique publique locale, régionale ou nationale
- › service d'intérêt collectif/communautaire = qui prend en charge des réponses aux besoins ou des services à destination d'un groupe ou d'un type spécifique de personnes
- › service aux particuliers = qui propose une offre à destination d'individus considérés comme des clients

Gouvernance

Ici sont décrits les éléments clés du modèle de gouvernance, qu'ils soient formels ou informels : récurrence des réunions officielles et des rituels pratiques, qualité et nombre de personnes impliquées dans les différents cercles de gouvernance. Lorsque le modèle diffère du cadre légal lié au statut juridique, cette différence est précisée.

Structuration interne

La manière dont la structure organise son travail quotidien est décrite ici (pôles métiers, nombre de salariés et/ou bénévoles impliqués dans chaque type d'activité, répartition des tâches, etc.).

Parentés entre structures

Les différentes organisations liées à la structure sont nommées dans cette rubrique (filiales, organisations connexes, etc.), notamment lorsqu'un lien économique existe. La nature de ce lien est précisée.

Nature des recettes des activités de gestion d'occupation temporaire

Le montant total des revenus liés à la gestion de site(s) en occupation temporaire est indiqué ici. La ventilation des volumes financiers par type de recettes est précisée, et, en cas de gestion de plusieurs sites, une moyenne est fournie.

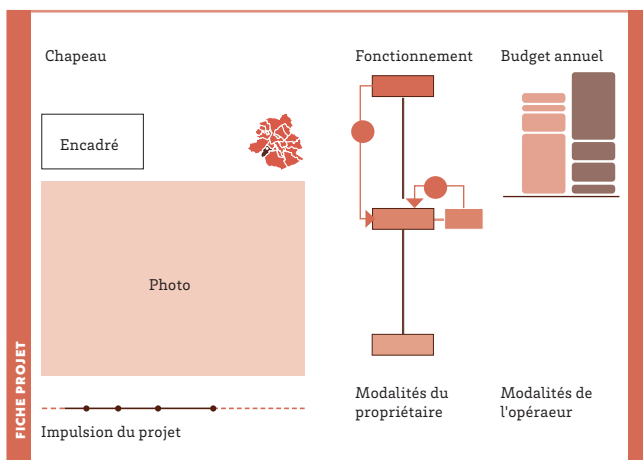
Pour chaque type de recette, des éléments de compréhension sur la provenance des revenus sont apportés (subsidés, rémunération par le propriétaire, loyers, sponsors, etc.).

Les catégories de revenus peuvent inclure :

- › prestations d'accueil solidaire
- › location d'espaces d'activités
- › prestations d'animation communautaire
- › vente de boissons et/ou de nourriture
- › location d'espaces résidentiels
- › privatisations (ponctuelles)

Enfin, un commentaire synthétique d'une à trois phrases permet d'éclairer le modèle économique des occupations avec, le cas échéant, des précisions sur son évolution.

Fiche projet



↑ Canevas de fiche projet

Les fiches projets documentent un site d'occupation temporaire spécifique, avec des photographies illustrant les espaces et activités. Elles retracent la genèse du projet, les conditions de mise à disposition par le propriétaire et les modalités de fonctionnement entre acteurs. Un budget annuel type permet

d'identifier les principales sources de recettes et postes de dépenses. Elles précisent enfin les conditions financières appliquées aux occupants, charges incluses et termes contractuels.

Impulsion du projet d'occupation

Dans cette rubrique, les étapes clés du montage du projet sont décrites, depuis l'ancienne fonction du bâtiment jusqu'à l'ouverture de l'occupation temporaire et l'installation des occupants. Des précisions peuvent être apportées sur la démarche du propriétaire, les modalités de sélection de l'opérateur et les grandes étapes d'aménagement. Une mention spécifique est apportée lorsque l'occupation a une influence attendue sur le projet futur.

Fonctionnement

Ici sont décrits les liens contractuels et financiers entre les parties prenantes du projet :

- › Propriétaire → Opérateur
 - contractualisation
 - durée de convention (fixe ou prolongations)
 - préavis
 - missions de gestion demandées
 - mouvements monétaires (loyer, subside, etc.)
- › Opérateur → Bénéficiaires
 - contractualisation
 - préavis
 - participation des bénéficiaires à la gestion
 - mouvements monétaires (loyer, redevances, indemnités, etc.)

Modalités du propriétaire

Les principales conditions de mise à disposition du site par le propriétaire sont précisées dans cette partie (loyer, paiement des charges, réalisation de travaux, droit de regard sur les occupants, etc.). Elles varient en fonction de la politique de mise à disposition interne à l'organisation propriétaire, mais aussi parfois de l'accord trouvé projet par projet entre les deux parties.

Budget annuel

Le budget annuel de fonctionnement du projet présenté correspond à une année type. Sont donc exclues ici les dépenses liées aux travaux (investissements initiaux). Les différentes catégories de dépenses et de recettes y sont décrites avec des montants estimatifs.

Modalités de l'opérateur

Dans cette partie, les conditions financières de mise à disposition entre l'opérateur et les occupants sont décrites avec la précision des termes utilisés (« indemnités », « redevances », « loyer ») et des charges incluses. En cas de charges fixes, celles-ci sont détaillées.

ANALYSE TRANSVERSALE

L'analyse transversale basée sur la récolte de données (cf. fiches acteur et projet ci-après) permet de comparer les pratiques, les modèles économiques et l'organisation des différents acteurs, d'identifier des tendances communes, de mettre en évidence certaines spécificités pour par la suite dégager des modèles-types.

Description des structures

Type d'organisation

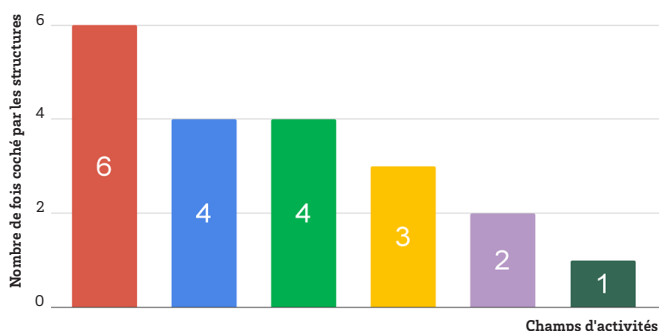
La majorité des structures rencontrées sont des ASBL (10 sur 13). Pour la moitié d'entre elles, le but social préexiste et dépasse la démarche d'occupation temporaire. L'autre moitié a été fondée spécifiquement pour porter un projet d'occupation temporaire. Cela illustre un fort ancrage associatif du secteur, qui peut s'expliquer par la vocation sociale et communautaire de nombreux projets mais aussi par la facilité de montage de ce format d'entreprise. On note aussi la présence de quelques sociétés commerciales, témoignant d'un intérêt pour des modèles économiques hybrides ou entrepreneuriaux.

Échelle d'intervention

Les structures opératrices interviennent majoritairement à une échelle régionale, voire au-delà. Cette dimension extra-locale traduit une capacité d'action étendue, mais aussi une volonté d'inscrire les projets dans des dynamiques urbaines plus larges. Cela suggère une certaine maturité d'une partie du secteur, capable d'adresser des enjeux transversaux et d'interagir avec plusieurs niveaux d'acteurs.

Activités des structures

Les projets d'occupation temporaire en Région bruxelloise développent une grande diversité d'activités. Si les activités événementielles sont souvent visibles et bien identifiées, de nombreux autres champs plus discrets trouvent également un espace pour se déployer, allant de l'hébergement et de l'animation de quartier jusqu'aux initiatives artistiques, culturelles, économiques.



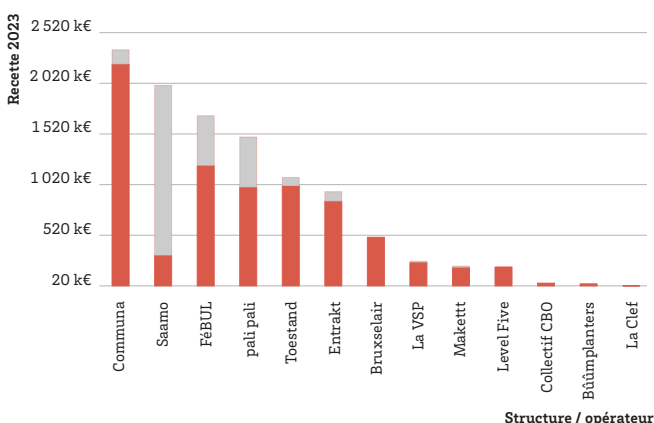
↑ La ou les deux principaux champs d'activités de la structure parmi les catégories suivantes :

- Hospitalité (accueil et hébergement) et solidarité
- Animation de quartier
- Événementiel
- Art et culture
- Économie et transitions
- Végétalisation, environnement

Principaux champs d'activités

L'enquête a permis de mettre en évidence la variété des activités menées globalement par les structures. Le domaine hospitalité et solidarité (accueil et hébergement) apparaît comme le plus fréquemment cité, traduisant l'ancrage social fort de nombreux projets. Viennent ensuite l'animation de quartier et l'art et la culture. Cette diversité montre que l'occupation temporaire constitue un terrain fertile pour des expérimentations fonctionnelles, sociales et culturelles multiples, au service des publics locaux et souvent précaires.

Répartition des recettes



↑ Répartition des recettes pour l'année 2023 par structure

- Part des revenus liés à la pratique d'occupation temporaire
- Part des revenus liés aux autres activités de la structure

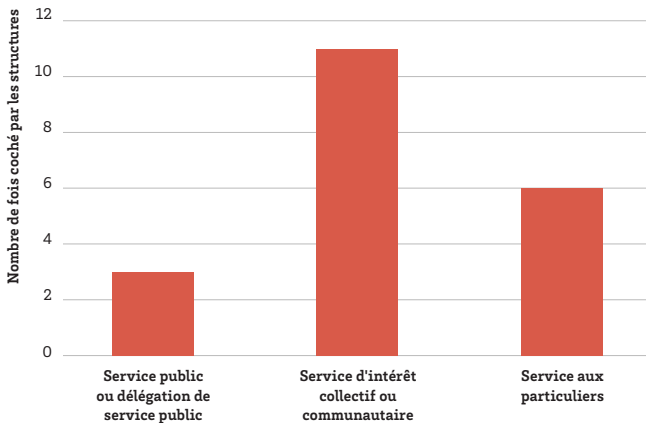
Plusieurs structures rencontrent des difficultés à distinguer précisément les recettes liées à l'occupation temporaire, probablement en raison de la structuration des comptes et bilans mais aussi de l'imbrication des activités. La majorité des structures déclare que les projets d'occupation temporaire représentent une part substantielle, voire dominante, de leur chiffre d'affaires annuel. Pour 9 structures sur 13, l'occupation temporaire constitue plus de 75 % des revenus, ce qui montre une forte dépendance aux ressources financières provenant directement de cette pratique. Cette donnée souligne l'importance stratégique de l'occupation temporaire dans la structuration économique des opérateurs, tout en pointant leur vulnérabilité face à des changements de contexte (politique, économique, etc.).

Motivations

Intention de la structure et ressources pour y répondre

Les motivations sont majoritairement d'ordre collectif : intérêt général, ancrage local, démarche solidaire. Les structures déclarent un objectif non lucratif (notion de « but désintéressé » dans le Code des Sociétés et Associations), tout en adoptant des modèles économiques mixtes – combinaison de recettes marchandes et non marchandes. On observe un positionnement entre service d'intérêt public, service d'intérêt collectif et service aux particuliers, rendant la catégorisation difficile mais révélatrice de leur rôle hybride dans la ville.

Vocation, finalité et provenance des ressources économiques

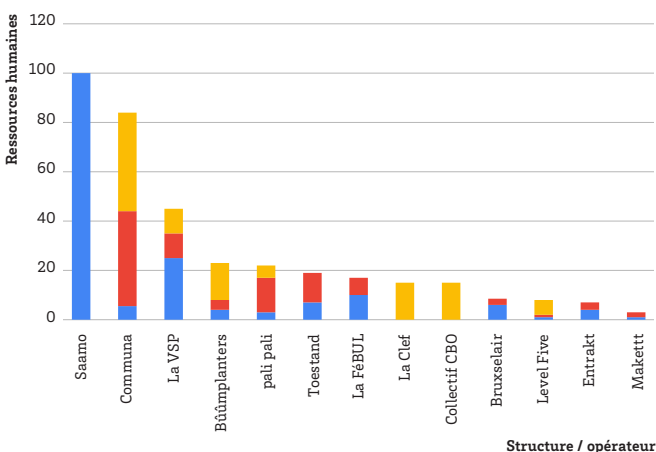


↑ Vocation(s) des structures selon elles

Les structures oscillent ou combinent différentes finalités : service aux particuliers, service d'intérêt public et service d'intérêt collectif. Hormis les structures de type ASBL, pour lesquelles l'absence de but lucratif inscrit d'emblée la poursuite d'une finalité sociale — même lorsqu'elles développent des activités économiques — la plupart des opérateurs évoluent aujourd'hui dans un espace hybride. Ils adoptent des formes juridiques variées, parfois commerciales, mais revendiquent néanmoins une mission sociale, un intérêt collectif ou général. Ce positionnement traduit la difficulté de catégoriser les projets d'occupation temporaire, qui naviguent entre initiative citoyenne, délégation de service public et entrepreneuriat social, sans s'inscrire durablement dans un cadre institutionnel clair.

Organisation des structures

Ressources humaines



↑ Ressources humaines par structure :

- Nombre de bénévoles total (en moyenne)
- Personnes ou salariés impliqués dans la gestion des lieux
- Personnes ou salariés en support

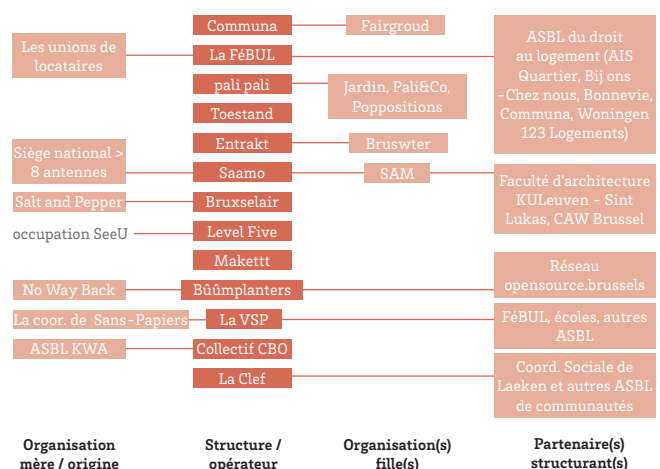
Les structures disposent souvent d'une organisation souple, reposant sur un petit noyau dur de salariés mais aussi sur l'appui de bénévoles. Les formes d'organisation interne des structures d'occupation temporaire apparaissent comme

3/4

des structures rencontrées sont des ASBL

fortement hétérogènes. La majorité des structures interrogées sont composées de petites équipes. Le bénévolat est récurrent dans les ASBL et le recours au temps partiel très présent dans les structures professionnelles, qu'elles soient ASBL ou sociétés commerciales. L'organisation par pôles métiers ou par projets est courante, mais reste souvent souple et adaptable selon les besoins et ressources disponibles. Leurs modèles de gouvernance sont majoritairement horizontaux, ils peuvent être structurés et/ou inclure des formes informelles avec par exemple des modes d'organisation fondés sur la concertation spontanée et la participation non hiérarchisée des acteurs. Ce fonctionnement agile, bien adapté à la nature temporaire et évolutive des projets d'occupation temporaire, repose souvent sur des équipes mouvantes et des ressources limitées. Il en résulte une moindre formalisation des processus, ce qui peut compliquer la montée en compétences, la transmission des savoirs et la consolidation de pratiques partagées, rendant ainsi plus difficile la capitalisation et la pérennisation des expériences à long terme.

Parenté organisationnelle



↑ Parentés avec d'autres structures

Les structures d'occupation temporaire entretiennent des relations avec une grande variété de partenaires : associations locales, organisations apparentées, autorités publiques, acteurs culturels, réseaux militants, mouvements citoyens ou

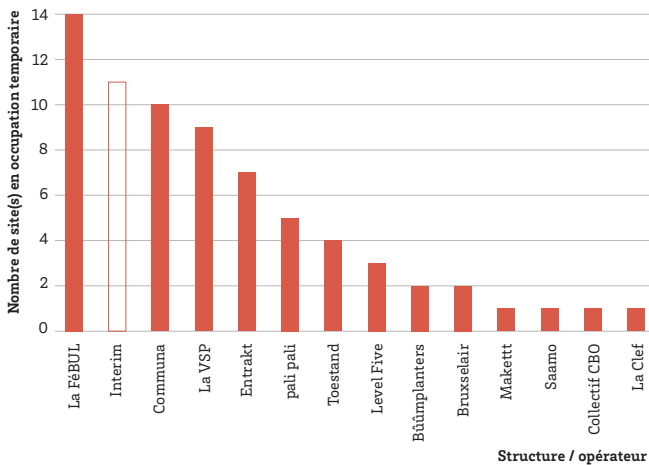
universités. Cette densité de liens révèle une insertion dans des écosystèmes collaboratifs plus larges, favorisant la coopération ou le soutien mutuel essentiels au bon déroulement des projets. L'analyse des acteurs montre que plusieurs structures sont le fruit de la création par un ou plusieurs anciens employés ou résidents d'une nouvelle structure ayant pour vocation à gérer des occupations temporaires. Cette situation renforce l'effet de concurrence entre les organisations analysées.

Pratiques d'occupation temporaire

Projets portés par opérateur et actifs en 2023

Le nombre de sites gérés varie fortement d'un acteur à l'autre, de monosite à plus de dix pour certains. La surface moyenne gérée est estimée autour de 2 000 m². Les critères déterminants pour s'engager dans une occupation incluent la durée, l'état du bâti, la localisation, ainsi que les conditions financières. Des motifs de renoncement sont aussi mentionnés par les opérateurs : partenaires peu alignés, dégradation du site, difficultés juridiques.

Nombre de sites géré par opérateur



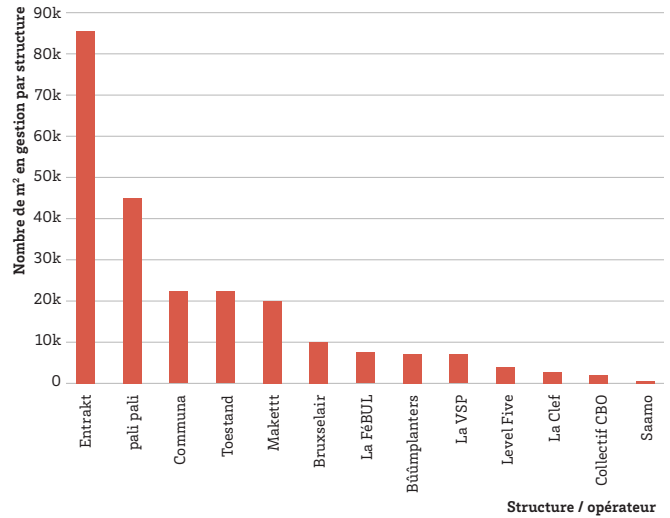
↑ Nombre de sites par opérateur

Parmi les opérateurs analysés, dix gèrent plusieurs sites en occupation temporaire dans la Région bruxelloise, tandis que quatre n'en gèrent qu'un seul. Cela illustre une structuration différenciée du secteur, avec d'un côté des acteurs aux capacités de gestion étendues, et de l'autre des structures plus modestes ou ponctuellement investies dans l'occupation temporaire. Cette distribution souligne à la fois la diversité des formats organisationnels et les enjeux d'échelle dans la mise en œuvre de cette pratique.

Surface cumulée des sites gérée par opérateur

La surface totale en gestion varie fortement entre les acteurs. Certains opèrent sur des espaces très vastes, souvent dans des bâtiments industriels ou commerciaux reconvertis (ex. :

Entrakt, pali-pali, etc.), tandis que d'autres se concentrent sur des unités plus restreintes (ex. : Saamo, Level Five, La Clef, etc.). Ces écarts sont le reflet non seulement des opportunités foncières disponibles mais aussi les choix stratégiques des structures selon leurs capacités humaines et économiques. Ils interrogent la capacité des structures moins soutenues ou disposant de ressources limitées à assurer durablement la gestion de sites de grande ampleur.



↑ La surface valorisée par l'occupation temporaire et prise en compte par l'opérateur (y compris des espaces techniques et extérieurs)

**Les opérateurs
 cherchent en moyenne
 des espaces
 disponibles pour
 min. 2 ans**

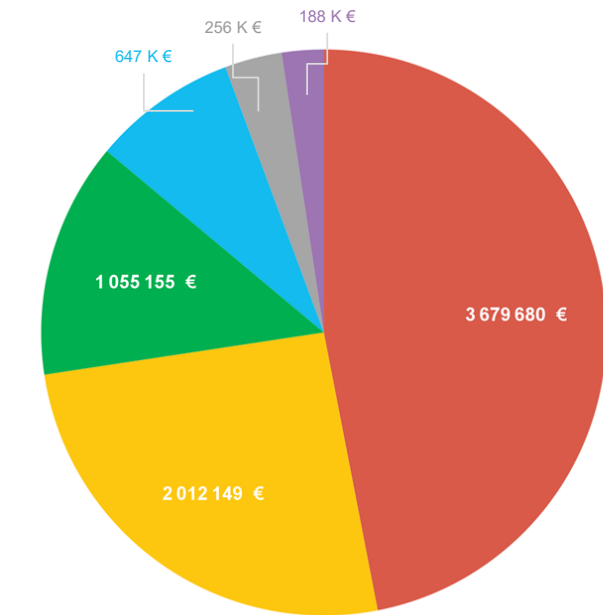
Critères d'intervention

Les critères principaux de sélection d'un site par les opérateurs sont la durée d'occupation (préférée autour de deux ans), la localisation, et la surface disponible. L'état du bâtiment intervient également, bien que moins systématiquement. Le fait de percevoir un subside ou de bénéficier gratuitement d'un espace n'est pas a priori un critère de sélection dans le choix d'un site, mais peut toutefois influencer la faisabilité du projet. Cette hiérarchisation met en lumière le besoin de temps pour stabiliser les modèles économiques et le rôle crucial de la localisation dans les choix stratégiques.

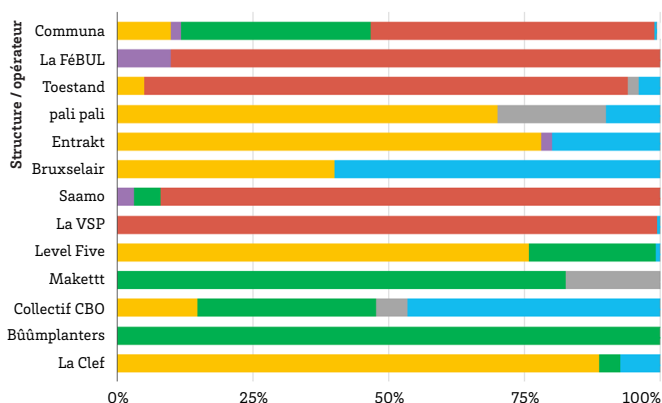
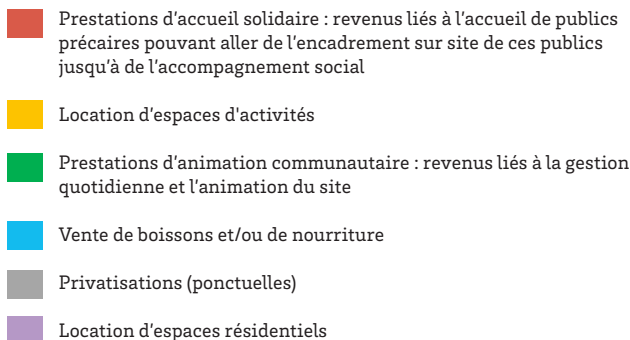
Économie des projets d'occupation temporaire

Description des recettes liées à l'activité d'occupation temporaire

L'étude dresse un panorama des types de recettes générées par les projets d'occupation temporaire.



↑ Total des recettes liées à l'activité d'occupation temporaire par type pour les structures de l'échantillon



↑ Recettes liées à l'activité d'occupation temporaire par structure et par type (voir légende ci-dessus)

On y distingue six principales catégories de revenus :

- prestations d'accueil solidaire ;
- prestation d'animation communautaire ;
- location d'espaces d'activités ;
- location d'espaces résidentiels ;
- privatisations (ponctuelles) ;
- vente de boissons et/ou de nourriture.

La variété de ces recettes illustre la pluralité des fonctions remplies par l'occupation temporaire, mais aussi la complexité de leurs modèles économiques, souvent composites et adaptés à chaque contexte local.

Sources des revenus des projets

Les revenus liés à l'occupation temporaire proviennent majoritairement des prestations d'accueil solidaire (accueil, accompagnement), puis des locations d'espaces d'activités. Certains opérateurs parviennent à financer leur activité grâce à la privatisation d'espaces ou à la restauration. On note des différences importantes entre opérateurs, selon leur modèle économique. Certains tirent l'essentiel de leurs revenus de l'accompagnement social, d'autres de la mise à disposition d'espaces professionnels.

Ressources et modèle par structure

Les revenus sont majoritairement générés par des prestations d'accompagnement social (47 %), suivies par la location d'espaces d'activités (26 %) et l'animation communautaire (14 %). Cette répartition montre l'importance des fonctions sociales dans l'économie de l'occupation temporaire, mais également la place des usages productifs et événementiels. Les recettes issues de l'Horeca ou des privatisations restent marginales, ce qui témoigne de la faible orientation commerciale de la plupart des projets étudiés.

Liens entre chiffre d'affaires et surface en gestion

Les chiffres d'affaires liés à l'occupation temporaire en 2023 montrent des disparités importantes entre les structures : certains opérateurs, notamment ceux disposant de plusieurs sites et/ou d'activités économiques fortes, atteignent plusieurs centaines de milliers d'euros. Cette concentration des revenus met en lumière l'émergence de structures professionnalisées, capables de capter des ressources diversifiées, tandis que d'autres restent en marge avec des chiffres bien plus modestes.

Lorsque l'on met en corrélation le chiffre d'affaires de chaque structure avec la surface totale qu'elle gère, on distingue trois types de profils : les structures à fort chiffre d'affaires et grande surface, les structures moyennes, et celles à faible envergure. Cette catégorisation permet d'appréhender l'efficacité économique relative des opérateurs et de mieux comprendre leurs besoins spécifiques en termes de soutien public ou de modèle économique.

COMMUNA



« POUR UNE VILLE PLUS ABORDABLE, DÉMOCRATIQUE, RÉSilIENTE ET CRÉATIVE »

Statut : asbl
Création : 2013
Nombre de salariés : 44
+ 4 services civiques / stagiaires
Chiffre d'affaires 2023 : 2,3 M€
dont 2,1 M€ liés à l'OT
Échelle d'action : internationale



Principaux champs d'activités

Hospitalité et solidarité	Animation de quartier
Événementiel	Art et culture
Économie et transitions	Végétalisation, environnement

Critères d'intervention

- › Surface : 100 m² min.
- › Durée : 3 ans min.
- › Localisation : en Région bruxelloise
- › Adéquation du projet à la mission de Communa
- › Faisabilité technique et économique

10 PROJETS EN GESTION
SOIT 22 340 M²

Ressources économiques

Non-commerciales	Mixtes	Commerciales
------------------	--------	--------------

Finalité

Non-lucrative	Lucrative
---------------	-----------

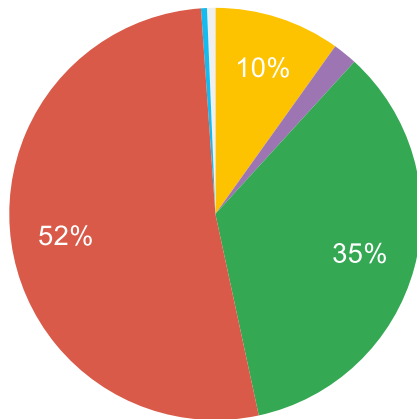
Répartition des recettes



Vocation

Service public ou délégation de service public	Service d'intérêt collectif ou communautaire	Services aux particuliers
--	--	---------------------------

Nature des recettes des activités de gestion d'OT



L'ASBL Communa est principalement soutenue financièrement pour ses activités de gestion de communautés, accueillies au sein de bâtiments vides. Ces rentrées financières, sous la forme de subsides ponctuels, annuels ou pluriannuels, permettent aux équipes de terrain de remplir des missions d'accompagnement et de gestion de communautés par le prisme de l'animation sociale. L'ASBL dépend aujourd'hui de subventionnements externes à près de 80%.

Prestations d'accueil solidaire
travail de terrain sur des projets de logement / hébergement, financé par du public et/ou du privé

Location d'espaces d'activités
mise à disposition d'espaces pour des porteur-euses de projets issus de l'ESS ou secteur assimilés, contre contribution financière

Prestations d'animation communautaire
travail de terrain sur des projets "tiers-lieux", de mixité d'usages ou de logement / hébergement, financé par du public et/ou du privé

Vente de boissons et/ou de nourriture
0,5% : sur des lieux disposant d'espaces "café associatif" ou "bar", ou lors d'événements ponctuels

Location d'espaces résidentiels
2%

Autres
0,5%

Structuration interne

Opérationnel (30 salariés)

- › Lieux
- › Technique

Socle (10 salariés)

- › Communication
- › Développement
- › Admin / Finances
- › Structure

Autre (4 salariés)

- › Accompagnement
- › International
- › Plaidoyer

Les salariés ne sont pas à temps-plein, les 44 salariés équivalent à environ 39 ETP.

Parentés entre structures

Fairground

- › Foncière fondée par Communa qui associe une dizaine d'ASBL sur la question des espaces abordables

Gouvernance

CA

- › Composé de deux collèges : travailleurs (6 max) et externes (10 max)
- › Mandat de 3 ans
- › Sur convocation de l'un des admin.
- › Soutien dans les réflexions stratégiques

Assemblée générale

- › Tous les membres effectifs
- › 2 fois par an
- › Modification des statuts, nomination des administrateurs et commissaires, approbation de budgets, composition du CA



© Communa

MAXIMA

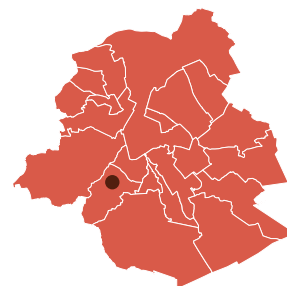
UN PROJET MIXTE LOGEMENT-TRAVAIL, ANCRÉ DANS LE QUARTIER ET LA VIE LOCALE

Localisation : Forest

Surface : 6 000 m²

Ouvert depuis 2020

Prolongé 2 fois

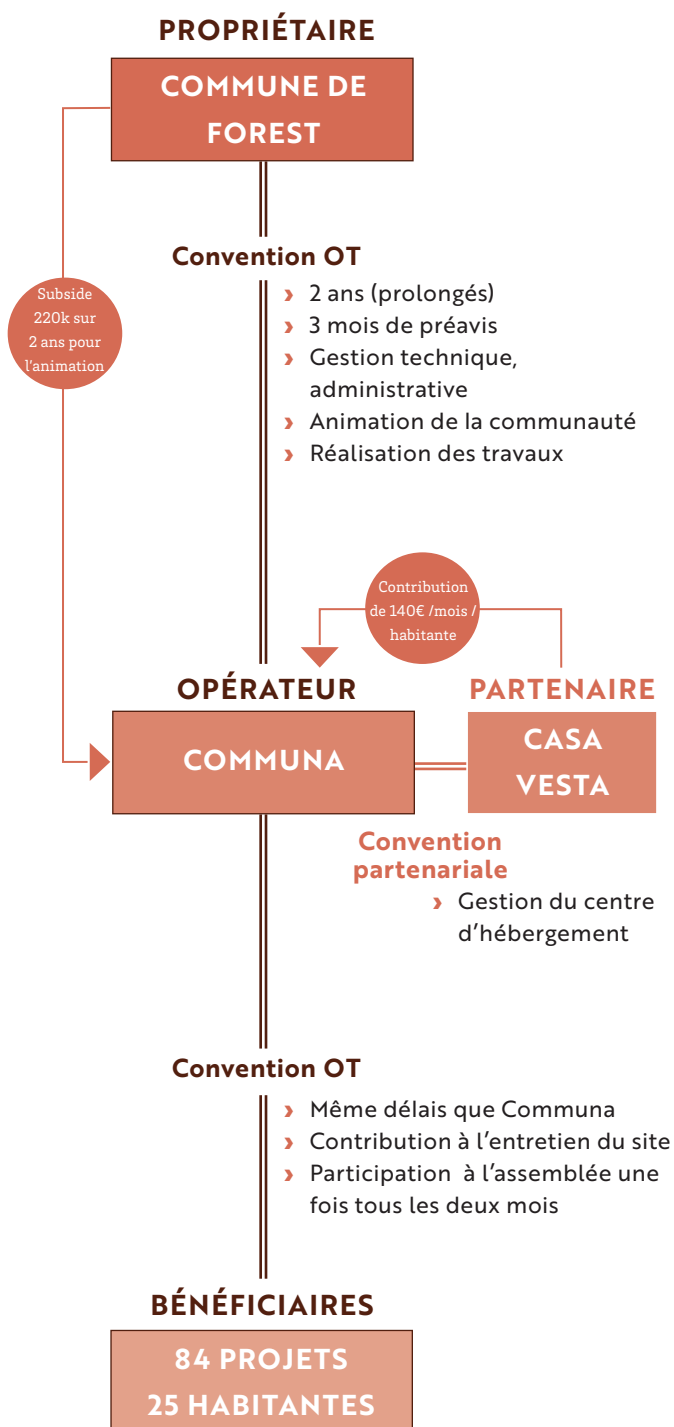


© Communa

Impulsion



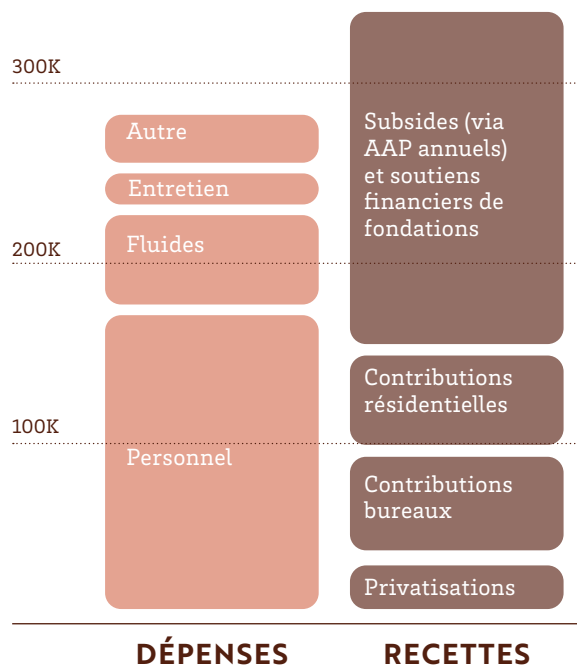
Fonctionnement



Modalités du propriétaire

- › Pas de loyer demandé
- › Subside à l'amorçage pour la remise aux normes du bâtiment
- › Subside annuel pour l'animation du quartier

Budget annuel



Modalités de l'opérateur

Prix libres suivant une fourchettes de prix suggérés. Pas de contributions demandées aux asbl qui font partie du Contrat de Quartier Wiels sur Senne.

Prix pour un bureau € / mois

Minimum	40
Moyen	100
Maximum	150

- › Le prix indiqué comprend les charges de consommation

Contribution payée par le new samusocial, versée par Casa Vesta à Communa, qui permet à chaque habitante d'épargner cette somme pour se préparer à un logement indépendant.

Prix pour un logement € / mois

Environ	140
---------	-----

Avenir du site

Des travaux démarreront à l'horizon 2026 pour pérenniser la Casa Vesta, projet d'hébergement co-créé avec le Samu Social sur une partie du site et mis en place par la coopérative d'acquisition foncière Fairground.

PALI PALI



« ACCÉLÉRATEUR DE PROJETS CULTURELS, SOCIAUX ET SOLIDAIRES, PALI PALI CRÉE, GÈRE ET DYNAMISE DES LIEUX D'ÉCHANGES ET D'EXPÉRIMENTATION »

Statut : srl
Création : 2016
Nombre de salariés : 15
Chiffre d'affaires 2023 : 1,49 M€ dont 998 000 € liés à l'OT
Échelle d'action : internationale



Principaux champs d'activités

Hospitalité et solidarité	Animation de quartier
Événementiel	Art et culture
Économie et transitions	Végétalisation, environnement

Critères d'intervention

- › Surface : taille moyenne, environs 5 000 m²
- › Durée : 2 à 4 ans

**5 PROJETS EN GESTION
SOIT 45 000 M²**

Ressources économiques

Non-commerciales	Mixtes	Commerciales
------------------	--------	--------------

Finalité

Non-lucrative	Lucrative
---------------	-----------

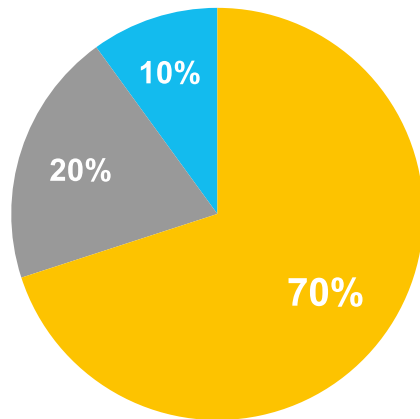
Répartition des recettes



Vocation

Service public ou délégation de service public	Service d'intérêt collectif ou communautaire	Services aux particuliers
--	--	---------------------------

Nature des recettes des activités de gestion d'OT



- Location d'espaces d'activités
- Vente de boissons et/ou de nourriture
- Privatisations (ponctuelles)

Les bénéficiaires sont réinjectés dans chaque projet pour financer notamment une programmation pour les occupants des lieux et le grand public.

Le Grand Hospice représente 50% de ces recettes.

Structuration interne

Administration (2 salariés)

- › Gestion
- › Finance & Admin

Gestion de projet (11 salariés)

- › Horeca & Events (2)
- › Publics (2)
- › Communauté (2)
- › Programmation (1)
- › Technique (4)

Autre (2 salariés)

- › Accompagnement
- › Incubation

Les salariés sont à temps-plein, soit 15 ETP.

Gouvernance

1 associé fondateur

- › Décisions stratégiques et financières

2 actionnaires associés

- › Avec 12 et 13%
- › Peu impliqués dans les décisions

Parentés entre structures

pali & co (filiale à 100%)

- › Structure commerciale pour externaliser les opérations Bar, Restauration, et Events

Jardin (sous-traitant)

- › Gérants du bar sur le site Grand Hospice



GRAND HOSPICE

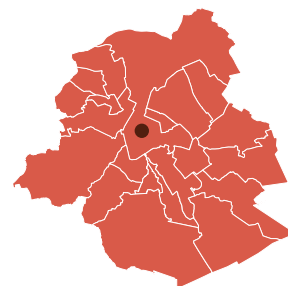
UN TIERS-LIEU, AVEC QUATRE QUARTIERS QUI CONSTRUISENT LA DYNAMIQUE DU SITE AUTOUR DES JARDINS

Localisation : Ville de Bruxelles

Surface : 16 000 m²

Ouvert depuis 2021

Prolongé 1 fois pour 2 ans



Impulsion

2021

L'hospice Pacheco est actif entre 1843 et 1887

AAP : le CPAS lance une consultation restreinte pour la sélection d'un opérateur dans le but de créer un lieu solidaire et ouvert au quartier dans l'attente d'un projet de logements et services. Le CPAS n'inclut pas d'hébergement dans la programmation.

Juillet

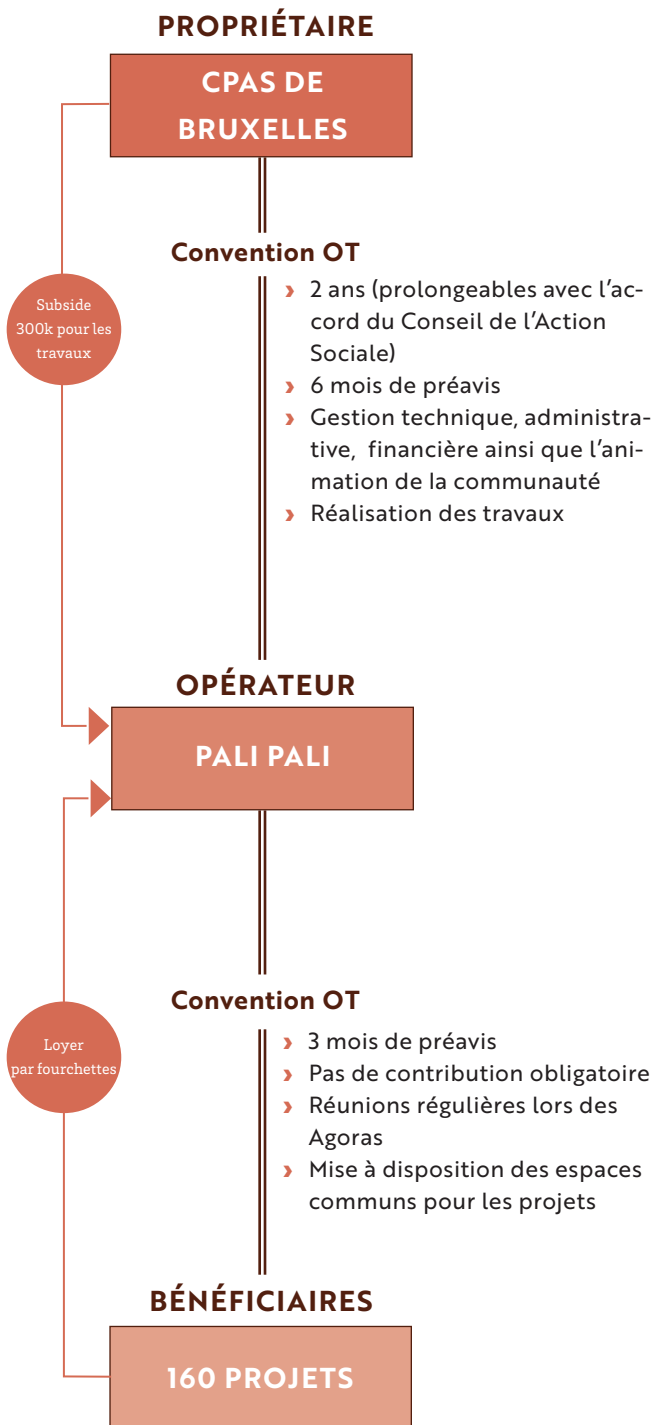
pali pali est lauréat et lance les travaux de mise aux normes (300 000 € de travaux sont financés par le CPAS et 100 000 € sont dépensés par pali pali en aménagements)

Décembre

Première activation du site afin de ne pas rater un premier temps fort, une programmation a lieu dans les jardins

Ouverture du Grand Hospice
Installation des bénéficiaires et aménagements intérieurs

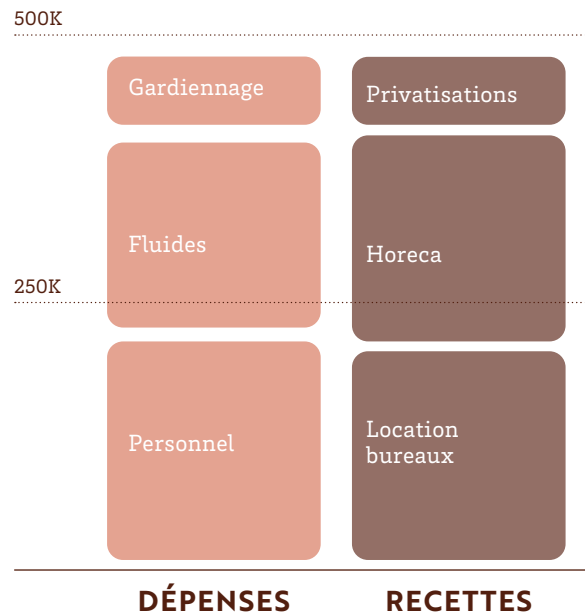
Fonctionnement



Modalités du propriétaire

- › Pas de loyer
- › Subside à l'amorçage pour la mise aux normes
- › Validation des occupants et tarifs imposés
- › Totalité des charges prise en charge par l'opérateur
- › Ouverture sur le quartier
- › Certaines associations, solidaires notamment, imposées par le propriétaire

Budget annuel



Modalités de l'opérateur

Une fourchette de prix est établie selon l'activité de la structure.

Prix pour un bureau € / m² / an

Associations du quartier (24)	0
Structure ESS Tarif Réduit (0)	30
Structure ESS Tarif Normal (135)	65
Structure commerciale (1)	90

- › Les prix indiqués sont hors charges de consommation (10 € élec/ 20 € communales)

LEVEL FIVE



« DÉVELOPPER ET CULTIVER LES PRATIQUES NÉCESSAIRES À LA PÉRENNISATION D'ESPACES ARTISTIQUES ABORDABLES »

Statut : asbl
Création : 2019
Nombre de salariés : 2
Chiffre d'affaires 2023 : 206 000 €
dont 206 000 € liés à l'OT
Échelle d'action : régionale



Principaux champs d'activités

Hospitalité et solidarité	Animation de quartier
Événementiel	Art et culture
Économie et transitions	Végétalisation, environnement

Ressources économiques

Non-commerciales	Mixtes	Commerciales
------------------	---------------	--------------

Répartition des recettes



Liées à la pratique d'occupation temporaire

Critères d'intervention

- › Surface : entre 500 et 2 000 m²
- › Durée : 2 ans min.
- › Localisation : en Région bruxelloise et bien desservi par les transports commun
- › Partenaire ou propriétaire avec des moyens d'investir dans le site

3 PROJETS EN GESTION
SOIT 4 000 M²

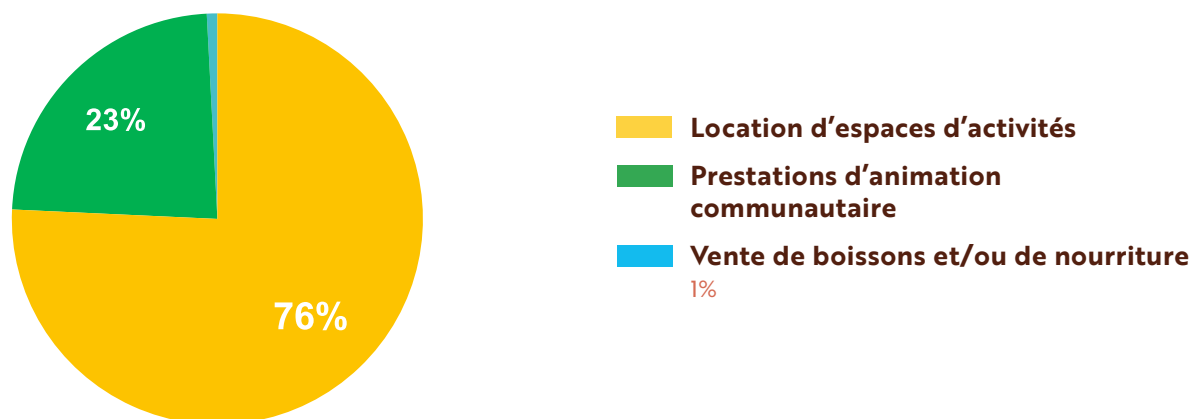
Finalité

Non-lucrative	Lucrative
----------------------	-----------

Vocation

Service public ou délégation de service public	Service d'intérêt collectif ou communautaire	Services aux particuliers
--	---	---------------------------

Nature des recettes des activités de gestion d'OT



Un modèle qui s'appuie sur les loyers payés par les artistes occupants afin de couvrir les charges de fonctionnement, comblé par un soutien financier de la part de la VGC pour les activités d'organisation d'espaces de travail pour artistes (résidant à Bruxelles) à Bruxelles.

Structuration interne

Coordination générale et partenariats, dont budget

- › 1 salarié

Gestion quotidienne

- › 2 référents thématiques bénévoles dédiés pour chaque site (réduction de la contribution financière en contrepartie du temps investi)

Les salariés ne sont pas à temps-plein, les salariés équivalent à 1 ETP

Gouvernance

Réunions

AG : 2 fois par an avec tous les membres

Forum : tous les 3 mois avec les membres effectifs

Directoire

3 personnes élues, pas obligatoirement membres de l'association

126 membres

- › Tous les membres payent une contribution financière à l'asbl
- › 27 membres effectifs ont le droit de voter aux AG
- › 99 membres sont simplement adhérents
- › parmi eux 117 ont un atelier, et 9 membres soutien n'ont pas d'atelier mais souhaitent payer une contribution de soutien à Level Five



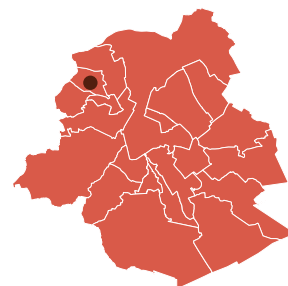
VAN OVERBEKE

RÉUNIR TEMPORAIREMENT 60 ARTISTES POUR ÉCHANGER DES CONNAISSANCES, DES OUTILS ET DES MATÉRIAUX

Localisation : Ganshoren

Surface : 2 000 m²

Ouvert depuis 2022



Impulsion

Level Five est ainsi sollicité par le propriétaire pour être gestionnaire du site sur conseil de P. Smet.

2020

2022

Ancienne maison de retraite vacante pendant un an

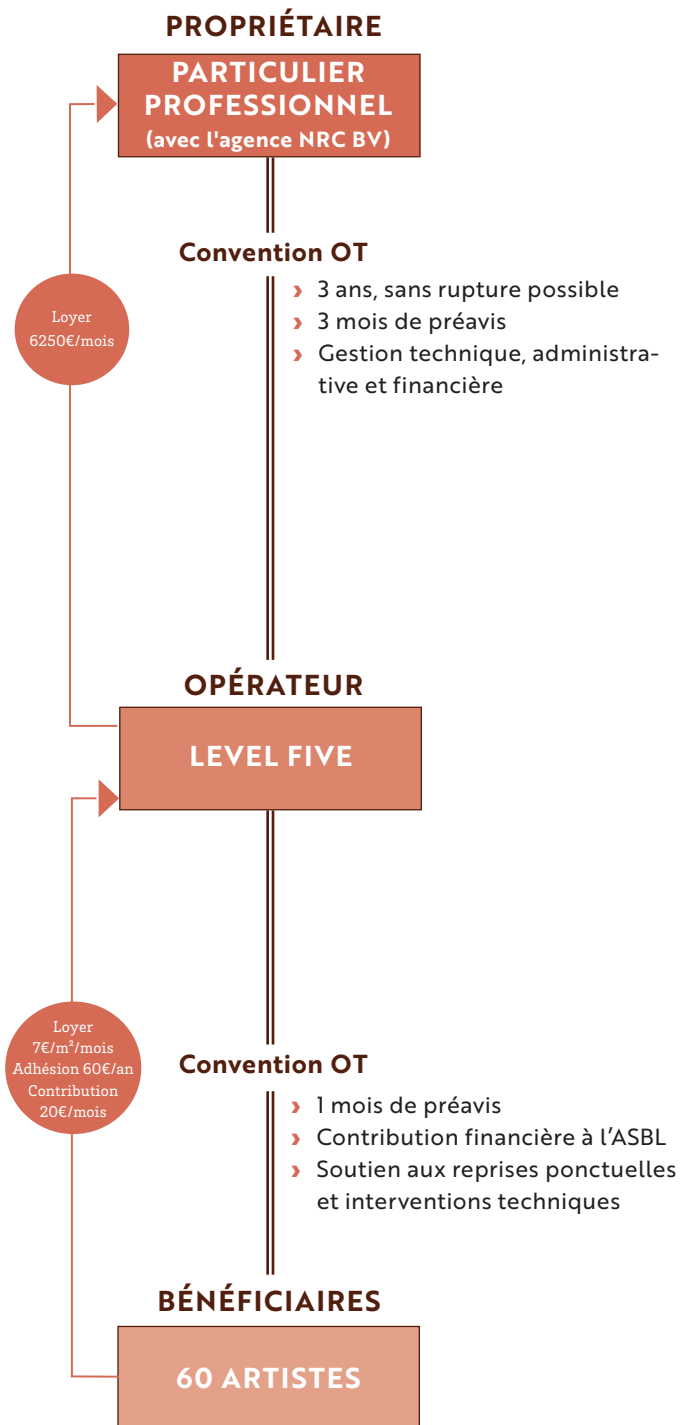
Le propriétaire contacte P. Smets, secrétaire d'État bruxellois à l'urbanisme et membre du collège de la VGC, afin de mettre à disposition son bien pour des occupations temporaires artistiques dans le cadre du Plan Atelier

Level Five réalise une estimation des travaux nécessaires et reçoit 90k€ de subsides pour la remise aux normes par la VGC

La convention d'occupation est signée entre Level Five et le propriétaire

Ouverture du site
Les artistes s'installent en juin

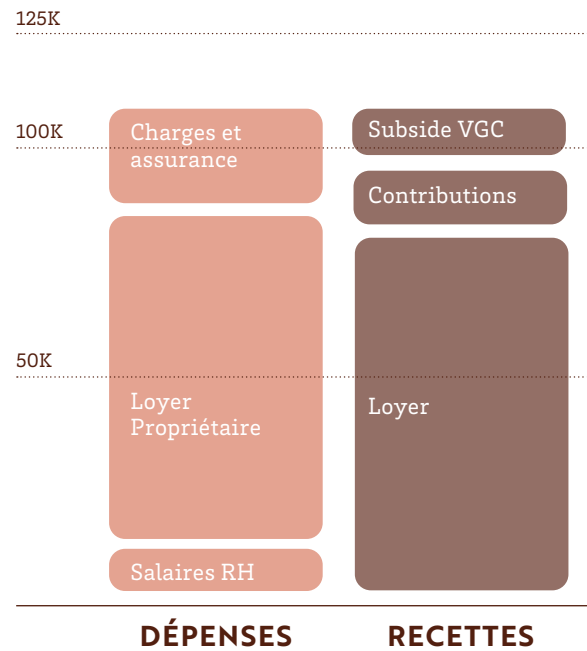
Fonctionnement



Modalités du propriétaire

- › Loyer mensuel
- › Durée de 3 ans fermes

Budget annuel



Modalités de l'opérateur

Prix par personne € / mois

Loyer par m ²	7
Contribution fixe	20
Adhésion	5

- › Le prix indiqué comprend les charges de consommation.

Décomposition de ce que finance la contribution

Référent.e de site	5
Cagnotte collective	5
Programmation, portes ouvertes	5
Trésorie	5

LA CLEF



« VISER L'ÉMANCIPATION ET L'AUTONOMISATION DE SES MEMBRES PAR L'OCCUPATION DE BÂTIMENTS VIDES À BRUXELLES »

Statut : asbl

Création : 2017

Nombre de bénévoles : 11

Chiffre d'affaires 2023 : 20 000 €
dont 20 000 € liés à l'OT

Échelle d'action : régionale



Principaux champs d'activités

Hospitalité et solidarité	Animation de quartier
Événementiel	Art et culture
Économie et transitions	Végétalisation, environnement

Critères d'intervention

- › Surface : bâtiment qui comprend au moins 15 chambres
- › Durée : un préavis de 6 mois si possible
- › Localisation : flexible

1 PROJETS EN GESTION
SOIT 2 750 M²

Ressources économiques

Non-commerciales	Mixtes	Commerciales
------------------	--------	--------------

Finalité

Non-lucrative	Lucrative
---------------	-----------

Répartition des recettes

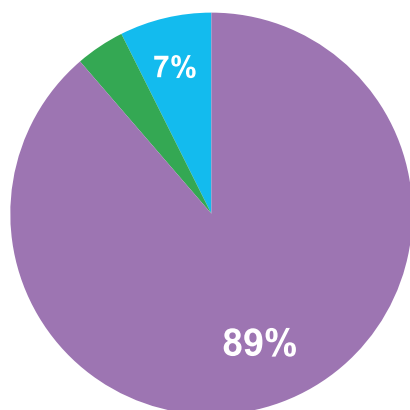
100%

Liées à la pratique d'occupation temporaire

Vocation

Service public ou délégation de service public	Service d'intérêt collectif ou communautaire	Services aux particuliers
--	--	---------------------------

Nature des recettes des activités de gestion d'OT



Prestations d'animation communautaire

4%

Vente de boissons et/ou de nourriture

Location d'espaces résidentiels

cotisations des résidents pour payer les charges

Les résidents contribuent au budget via une cotisation mensuelle pour payer les charges, entretenir le bâtiment et faire vivre le lieu. Les ventes du bar permettent de mettre de l'argent de côté pour des imprévus et pour certains événements ouverts sur le quartier l'association va chercher des subsides.

Structuration interne

Gestion quotidienne

- › 15 résident.es sur place

Gestion administrative et financières

- › Gérée par 2/3 membres

Gouvernance

AG

- › 1 fois par an minimum
- › obligation du statut

CA

- › 11 personnes élues (parmi les membres effectifs)
- › 2 fois par an minimum

Parentés entre structures

Partenariats locaux

- › La Clef participe aux assemblées mensuelles de la Coordination Sociale de Laeken, qui regroupe les associations solidaires du quartiers

Autres partenariats

- › La Clef est partenaire d'autres occupations (le Freon, l'Hôtel Flambeau, le Boiler, etc) et d'autres asbl comme Graphoui avec qui ils ont un projet de radio



B118

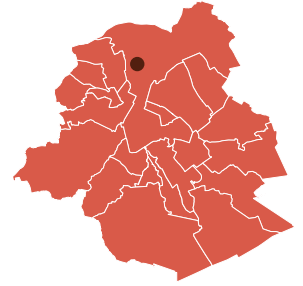
UN LIEU DE VIE DE L'ASSOCIATION GÉRER EN AUTONOMIE POUR ANIMER LE QUARTIER AVEC DES ACTIVITÉS SOCIO-CULTURELLES

Localisation : Laeken

Surface : 2 750 m²

Ouvert depuis 2020

Prolongé 5 fois, entre 6 mois et 1 an



Impulsion

2018

Bâtiment communal occupé par l'académie de musique « Muziek, Woord, Dans »

Bâtiment vacant
L'académie quitte le lieu

La Clef investit le bâtiment via une occupation non-conventionnée, après avoir quitté leur ancien site à Uccle

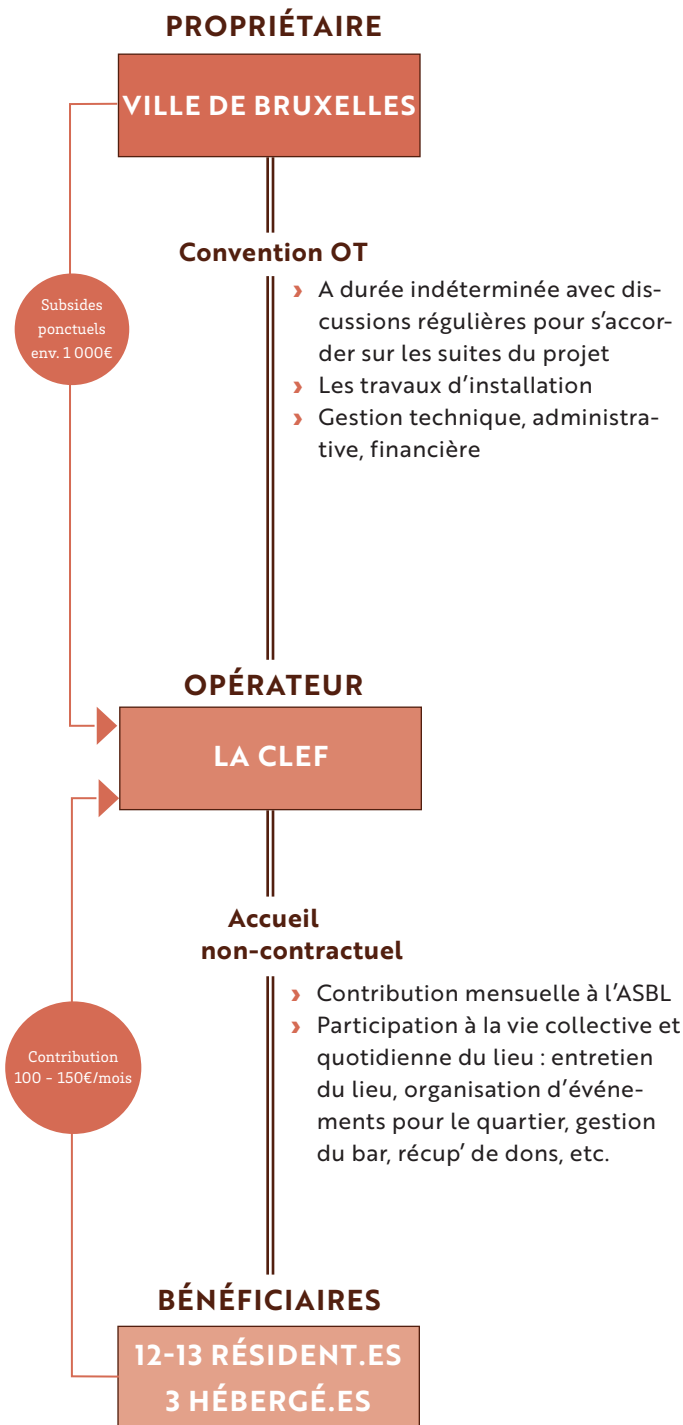
2020

Convention signée
Nouvelles conditions définies entre La Clef et le propriétaire

La durée de l'occupation n'étant pas définie dans la convention, elle a été discuté régulièrement entre la commune et La Clef, selon la base d'un accord oral stipulant que la commune préviendrait plusieurs mois en avance si elle

souhaitait mettre un terme à l'occupation. Finalement, la commune a demandé à La Clef de quitter les lieux en un mois

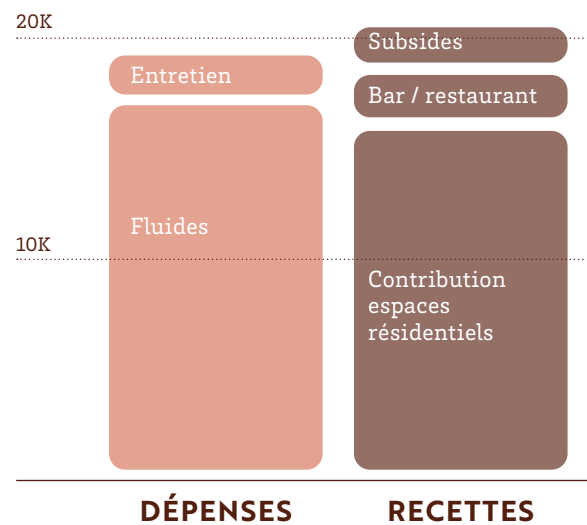
Fonctionnement



Modalités du propriétaire

- › Pas de loyer
- › Fluides et travaux d'entretien pris en charge par l'ASBL

Budget annuel



Modalités de l'opérateur

Tous les résident.es contribuent via une cotisation mensuelle, sauf les personnes hébergées.

Prix par personne € / mois

Hébergement d'urgence	0
Contribution fixe	100/150

- › Charges de consommation comprises

« PERMETTRE À DES ASSOCIATIONS NE DISPOSANT PAS DE LOCAUX PROPRES ET AYANT PEU DE MOYENS DE BÉNÉFICIER DE LOCAUX À MOINDRE COÛTS POUR LEUR PERMETTRE DE DEVELOPPER ET D'EXERCER LEURS ACTIVITÉS AU MIEUX ET AU BÉNÉFICE DU QUARTIER »

Statut : asbl
Création : 2021
Nombre de membres : 15
Chiffre d'affaires 2023 : 47 000 € dont 47 000 € liés à l'OT
Échelle d'action : communale



Principaux champs d'activités

Hospitalité et solidarité *	Animation de quartier
Événementiel	Art et culture
Économie et transitions	Végétalisation, environnement

* Les activités développées sont sociales, éducatives, culturelles et artistiques ; elles sont destinées à une population mélangée, y compris la population précarisée.

Ressources économiques

Non-commerciales	Mixtes	Commerciales
------------------	--------	--------------

Répartition des recettes

100%

Liées à la pratique d'occupation temporaire

Critères d'intervention

- Localisation : regroupement d'associations locales ayant la volonté de rester sur place

**1 PROJET EN GESTION
SOIT 2 000 M²**

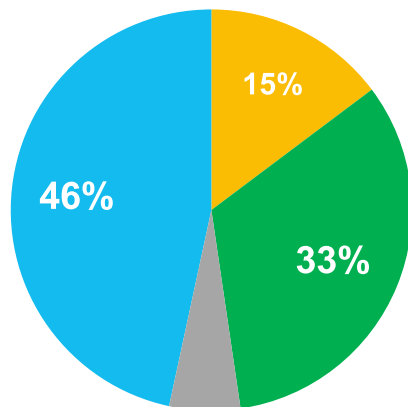
Finalité

Non-lucrative	Lucrative
---------------	-----------

Vocation

Service public ou délégation de service public	Service d'intérêt collectif ou communautaire	Services aux particuliers
--	--	---------------------------

Nature des recettes des activités de gestion d'OT



Location d'espaces d'activités

participation aux frais des membres pour l'utilisation des espaces

Prestations d'animation communautaire

subside de la commune et cotisations des associations

Vente de boissons et/ou de nourriture

ventes du bar, le bar de CBO ne propose que des boissons et pas de nourriture

Privatisations (ponctuelles)

5% : participation aux frais d'acteurs extérieurs

Le subside de la commune est complété par les recettes du bar pour permettre d'accueillir les associations gratuitement sur le site moyennement un investissement en termes de temps. Ces dernières payent une cotisation pour le fonctionnement de l'asbl ainsi qu'une participation aux frais du projet lors de l'organisation d'activités régulières ou ponctuelles sur le site. De la même manière, des espaces sont ponctuellement mis à disposition d'acteurs extérieurs en contrepartie d'une participation aux frais.

Structuration interne

Groupes de travail

- › Chaque membre effectif est impliqué dans un ou plusieurs groupes(s)
- › Groupes thématiques : gestion quotidienne, relations et partenariats, communication, etc.
- › Organiques, selon besoins, permanents ou épisodiques
- › Auto-gestion en termes de composition, décision, responsabilisation
- › Font des retours réguliers à la coordo

Gouvernance

Membres

- › 15 membres effectifs : s'engagent à participer à la coordo et aux groupes de travail. Parmi eux, 6 membres sont résidents (CdQ, MAPS, ZIN TV, MARA, KWA !, SH)
- › membres invités : pas de pouvoir de décision, non prioritaires sur les réservations d'espaces
- › les membres effectifs paient des cotisations supérieures aux membres invités

Réunions

- › CA : composé de 5 postes parmi les membres effectifs. 1 réunion / semaine : gestion quotidienne
- › Coordo : composée des membres effectifs obligatoirement, les membres invités peuvent participer s'ils le souhaitent. 1 réunion / mois minimum : décisions importantes (budget, ajout de membres, programmation, etc)
- › AG : tous les membres. 1 réunion / an : votent les décisions propres à l'asbl.



CBO

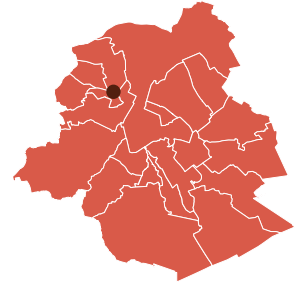
FAVORISER L'INCLUSION DE TOUS DANS DES PROJETS COLLECTIFS À TRAVERS UNE PROGRAMMATION MUTUALISÉE, OUVERTE, ET SOLIDAIRE

Localisation : Jette

Surface : 3 200 m²

Ouvert depuis 2022

Prolongé 1 fois



Impulsion

2021

Bâtiment racheté par Revive Acquisition avec intérêt de faire une occupation temporaire dans l'attente du futur projet immobilier

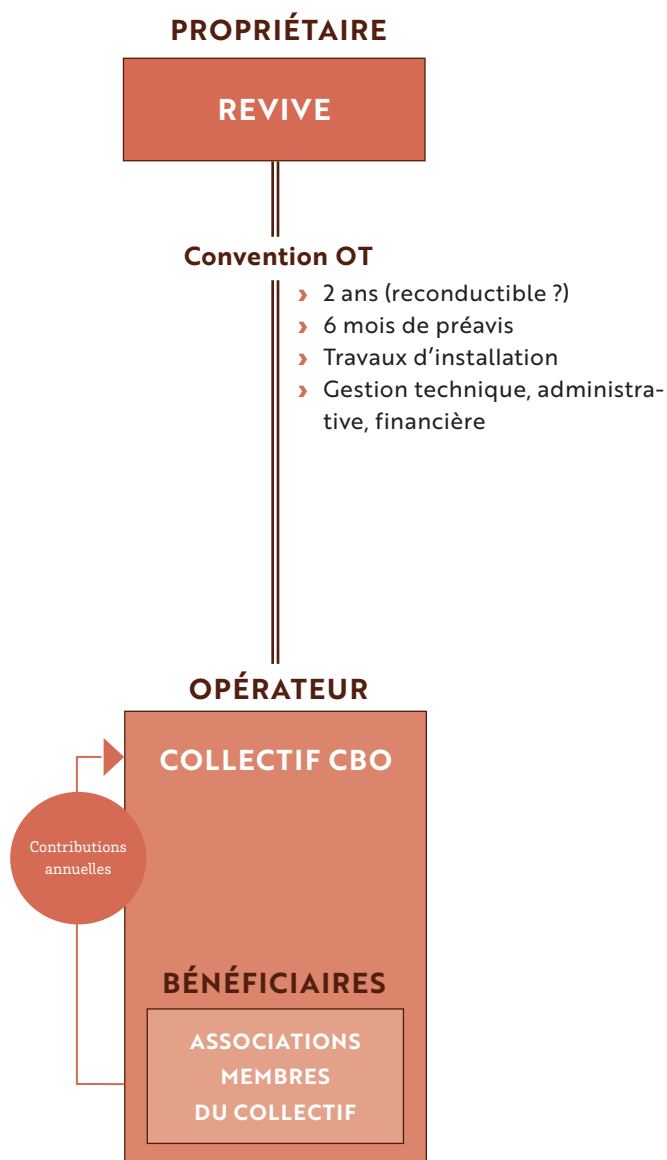
La commune de Jette met en contact Revive avec l'association culturelle Kwa! avec qui elle était déjà en lien

Kwa! est conventionnée chapeautant le regroupement de 13 associations du quartier afin de monter une première version du projet

2022

La convention est renouvelée avec CBO comme signataire, association qui s'est créée pour la gestion de ce projet

Fonctionnement

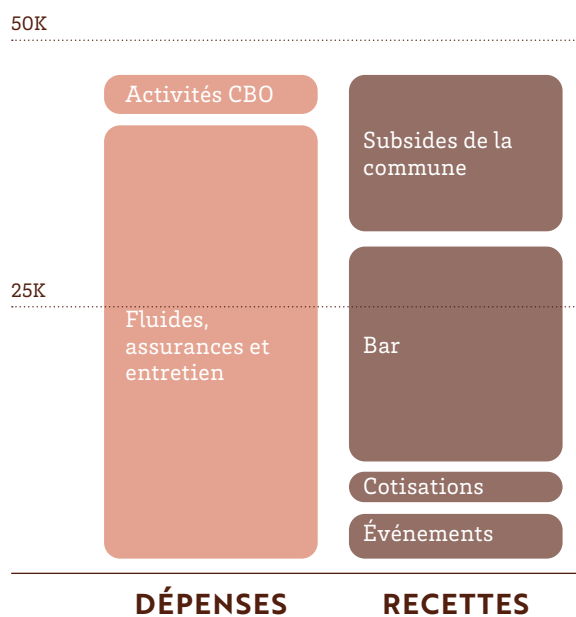


Modalités du propriétaire

- › Pas de loyer
- › Fluides et assurances pris en charge par l'ASBL
- › Approbation des nouveaux membres par le propriétaire

NB : exonération pour le propriétaire des taxes d'inoccupation et d'une taxe communale d'imperméabilisation vu l'occupant (association à but social et culturel)

Budget annuel



Modalités de l'opérateur

Les associations ne payent pas de loyer mais une contribution dont le montant dépend du type de membre de la structure.

Prix par structure € / an

Invité	10
Effectif	25
Résident	50

- › Le prix indiqué est hors charges de consommation : les associations qui utilisent le site, régulièrement ou ponctuellement, payent une participation aux frais supplémentaires.

TOESTAND



« L'ORGANISATION DE CENTRES SOCIO-CULTURELS TEMPORAIRES ET AUTONOMES : LE DIALOGUE, LA CRÉATION, L'AUTONOMIE ET L'ACTION, C'EST NOTRE DEVISE »

Statut : asbl

Création : 2012

Nombre de salariés : 19

+ 150 bénévoles

Chiffre d'affaires 2023 : 1,1 M€
dont 1 M€ liés à l'OT

Échelle d'action : internationale



Principaux champs d'activités

Hospitalité et
solidarité

Animation de
quartier

Événementiel

Art et culture

Économie et
transitions

Végétalisation,
environnement

Critères d'intervention

Facteurs excluants

- › Histoire complexe (squat, ancienne fonction du site, etc)
- › Projets spéculatifs

**4 PROJETS EN GESTION
SOIT 22 340 M²**

Ressources économiques

Non-
commerciales

Mixtes

Commerciales

Finalité

Non-lucrative

Lucrative

Répartition des recettes

85%

Liées à la pratique d'occupation
temporaire

15%

Autres activités :
Formation (10%)
International (5%)

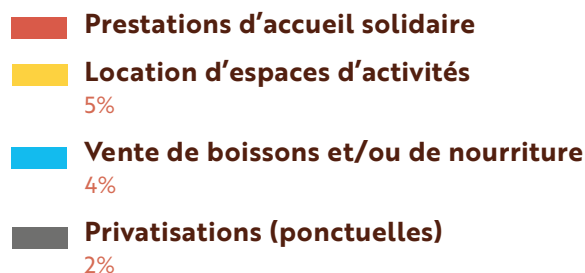
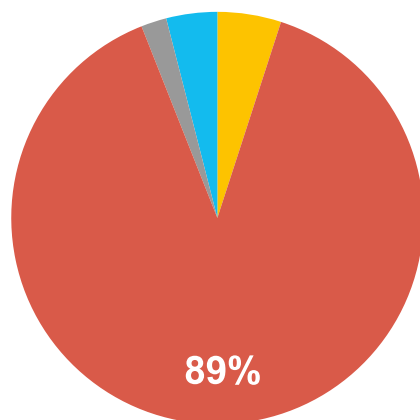
Vocation

Service public
ou délégation
de service
public

Service
d'intérêt
collectif ou
communautaire

Services
aux
particuliers

Nature des recettes des activités de gestion d'OT



L'activité principale de Toestand est le travail social, par la création de lieux socio-culturels : ils perçoivent donc des subsides pour cette activité, et non par lieux. Leur objectif est de ne jamais dépasser 20% du financement global par un même financeur, pour conserver leur indépendance. Actuellement 21 sources de subsides.

Structuration interne

Gestion (12 salariés)

- › Coordination logistique
- › Coordination projets sociaux, 3/4 pers. / projet

Support (4 salariés)

- › Administration
- › Communication
- › Personnel & Finances

Autre (3 salariés)

- › International
- › Réemploi & DIY (Toestand Academy)

Bénévolat (+- 150 bénévoles)

- › Riverains principalement
- › Tâches quotidiennes, participation à la vie des lieux

Les salariés ne sont pas à temps-plein, les 19 salariés équivalent à environ 13 ETP.

Gouvernance

Admin. quotidienne

- › 2 salariés

CA

- › AG : 1 fois / an avec les membres
- › Validation de budgets, vision stratégique



KORENBEEK

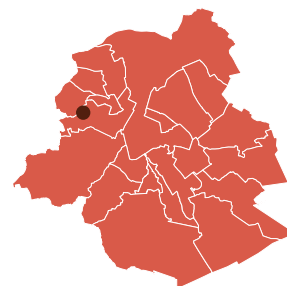
**UNE MAISON DE QUARTIER ALTERNATIVE EN COLLABORATION
AVEC DES PARTENAIRES ET BÉNÉVOLES**

Localisation : Molenbeek

Surface : 986 m²

Ouvert depuis 2019

Prolongé 1 fois



Impulsion

2019

Ancienne école
municipale

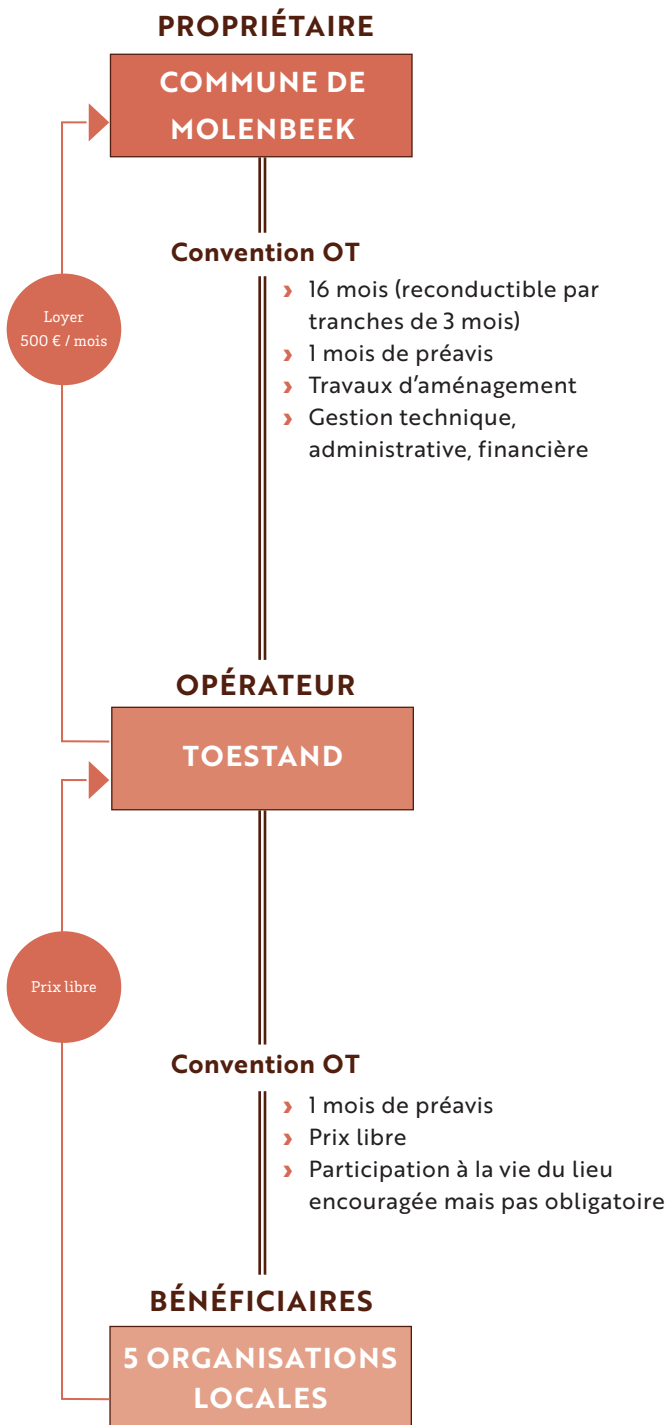
AAP lancé par
la commune

Sélection de Toestand
pour développer un
projet ouvert au quartier

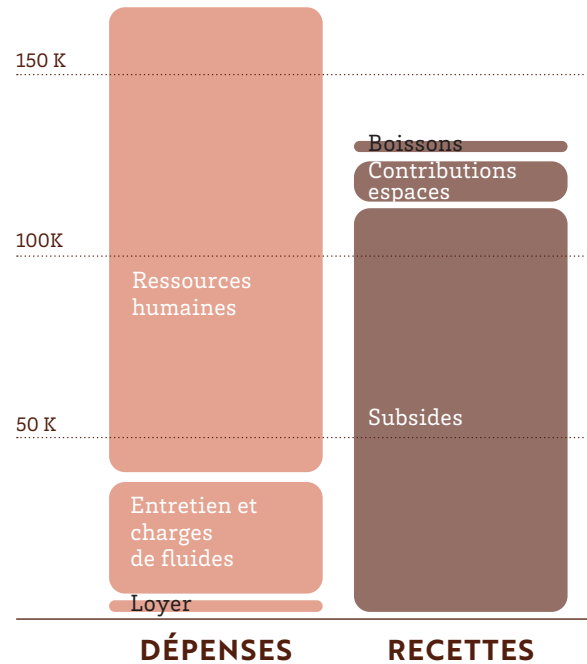
Ouverture dès réception des clefs,
avec l'intégration des acteurs
locaux qui ont fait part de leur
souhait de s'implanter dans le
site et qui coorespondaient à la
dynamique du projet

Les aménagements du site ont
été réalisés par Toestand à
l'installation et durant toute la
durée du projet

Fonctionnement



Budget annuel



Modalités du propriétaire

- › Loyer de 500 € (n'est plus payé depuis le covid)
- › Paiement des charges de fluides par l'opérateur
- › Pas de suivi spécifique exigé : relation de confiance et échanges réguliers entre le propriétaire et l'opérateur

Modalités de l'opérateur

- › Contributions financières pour l'utilisation des espaces à prix libre.
- › Participation à la vie du lieu encouragée, mais pas obligatoire. Les partenaires participent beaucoup dans l'entretien et la construction, mais le font volontairement.

« DE LA SÉCURISATION D'IMMEUBLES VACANTS À L'UTILISATION DU TEMPORAIRE COMME OUTIL DE LA TRANSFORMATION DES QUARTIERS »

Statut : sl
Création : 2009
Nombre de salariés : 6,5
Chiffre d'affaires 2023 : 950 000 € dont 855 000 € liés à l'OT
Échelle d'action : nationale



Principaux champs d'activités

Hospitalité et solidarité	Animation de quartier
Événementiel	Art et culture
Économie et transitions	Végétalisation, environnement

Critères d'intervention

- › Localisation : pas de contrainte, mais plus simple en ville. Favorable si connaissance de l'écosystème local.
- › Durée : 1 an min. dans de bonnes conditions, 5 ans min. si le site est complexe. Rapport entre durée, surface et localisation
- › Plus favorable si client déjà connu

**7 PROJETS EN GESTION
SOIT 85 550 M²**

Ressources économiques

Non-commerciales	Mixtes	Commerciales
------------------	--------	--------------

Finalité

Non-lucrative	Lucrative
---------------	-----------

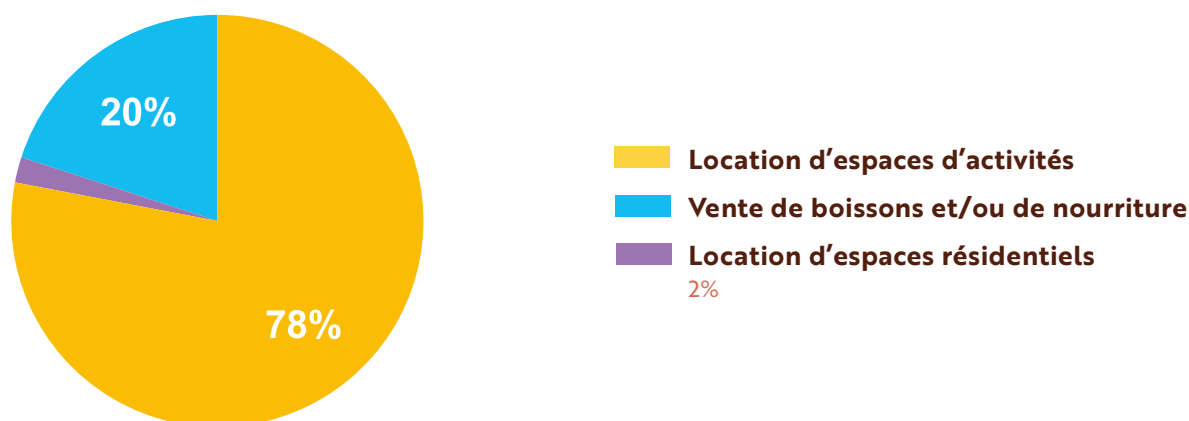
Répartition des recettes



Vocation

Service public ou délégation de service public	Service d'intérêt collectif ou communautaire	Services aux particuliers
--	--	---------------------------

Nature des recettes des activités de gestion d'OT



La quasi totalité du budget provient de la location d'espaces de travail, avec une péréquation entre les petits sites qui donnent rapidement des recettes et les gros sites qui permettent de financer les petits une fois stabilisés. Un certain nombre de structures ne paient pas leur loyer, il est donc compliqué de faire des bénéfices.

Structuration interne

Gestion

- › Gestion de 35 lieux en Belgique, dont des lieux de logements et des lieux d'activité (3,5 ETP)

Support

- › Communication (0,5 ETP)
- › Comptabilité (0,5 ETP)
- › Coordination (1 ETP)

Gouvernance

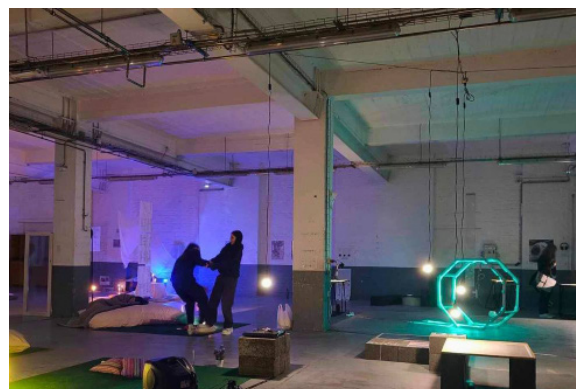
Direction

- › 1 associé décisionnaire (1 ETP)

Parentés entre structures

Bruswter

- › Nouvelle structure pour répondre à un projet de « guinguette » à Anderlecht et développer une activité horeca



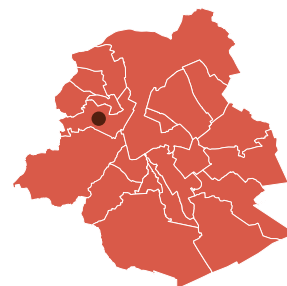
LIONCITY I

PROJET AMBITIEUX QUI ASSOCIE DIFFÉRENTS PARTENAIRES PUBLICS ET PRIVÉS SUR UN SITE DE 4,4 HA

Localisation : Molenbeek

Surface : 26 000 m²

Ouvert depuis 2024



Impulsion

2019

Siège de Delhaize depuis 1883

Acquisition du site par citydev.brussels pour reconfigurer ce grand site industriel

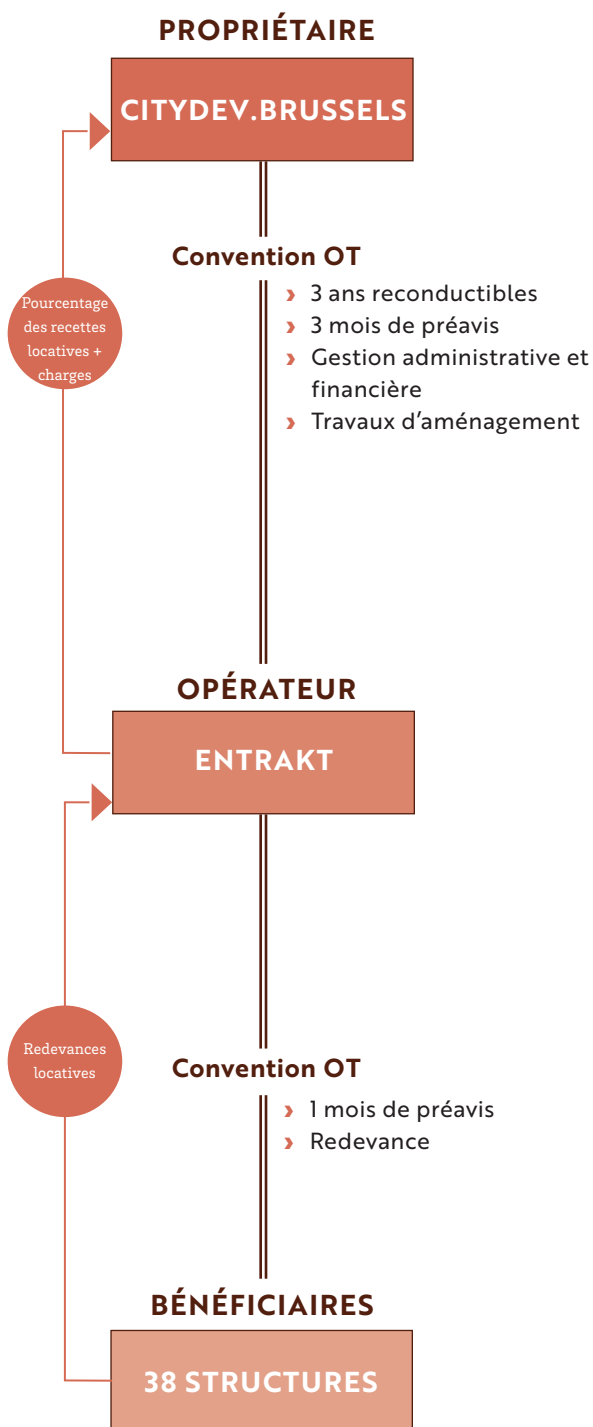
Juillet 2023

Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) lancé par citydev.brussels pour occuper le site, avec 4 candidats. La sélection est faite sur les niveaux de redevance proposés et la répartition des futures activités.

Entrakt devient gestionnaire par signature d'une convention.

Les locaux sont peu à peu loués à des structures : 16 structures fin 2023, 38 structures fin 2024

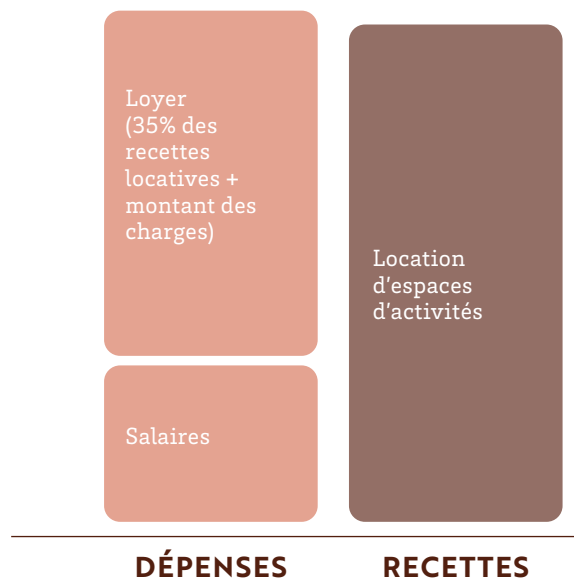
Fonctionnement



Modalités du propriétaire

- › Loyer exigé : 35% recettes locatives + montant des charges
- › Travaux d'aménagement payés et réalisés par l'opérateur
- › Gestion technique réalisée par par le propriétaire (un prestataire engagé par citydev.brussels)

Budget annuel



Modalités de l'opérateur

Prix par structure € / m²/mois

Social I	1,25
Social II	2,40
Structure classique	5,25
Structure commerciale	8,00

- › Le prix indiqué est hors charges de consommation.

« PERMETTRE DE DÉVELOPPER DE NOMBREUSES INITIATIVES DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE »

Statut : srl

Création : 2014

Nombre de salariés : 3

Chiffre d'affaires 2023 : 215 000 €
dont **200 000 €** liés à l'OT

Échelle d'action : nationale



Principaux champs d'activités

Hospitalité et solidarité	Animation de quartier
Événementiel	Art et culture
Économie et transitions	Végétalisation, environnement

Critères d'intervention

- › Durée : non définie mais suffisante pour que le projet fonctionne
- › Localisation : Belgique
- › Rémunération, ne pas porter le risque
- › Opportunité / inspiration d'un lieu (symbolique, stratégique, état, type de client)

1 PROJETS EN GESTION
SOIT 20 000 M²

Ressources économiques

Non-commerciales	Mixtes	Commerciales
------------------	--------	---------------------

Finalité

Non-lucrative	Lucrative
---------------	------------------

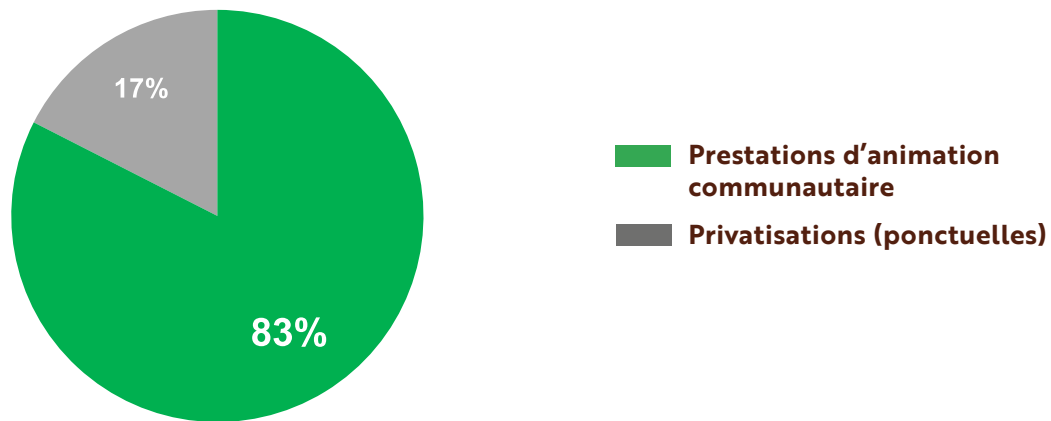
Répartition des recettes



Vocation

Service public ou délégation de service public	Service d'intérêt collectif ou communautaire	Services aux particuliers
--	---	---------------------------

Nature des recettes des activités de gestion d'OT



La structure est rémunérée par le propriétaire pour animer le lieu et la communauté de structures, et faire la gestion quotidienne. Une partie des recettes provient de locations événementielles de certains espaces dédiés.

Structuration interne

Gestion (2 salariés)

- › Technique
- › Responsable

Autre (1 salarié)

- › Accompagnement, conseil

Gouvernance

Actionnaire(s)

- › 1 actionnaire
- › montant des investissements

Direction

- › 1 associé décisionnaire



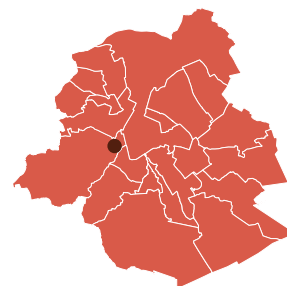
CIRCULARIUM

UN PÔLE MAJEUR POUR L'INNOVATION LOCALE ET LA PRODUCTION CIRCULAIRE

Localisation : Anderlecht

Surface : 20 000 m²

Ouvert depuis 2020



Impulsion

2020

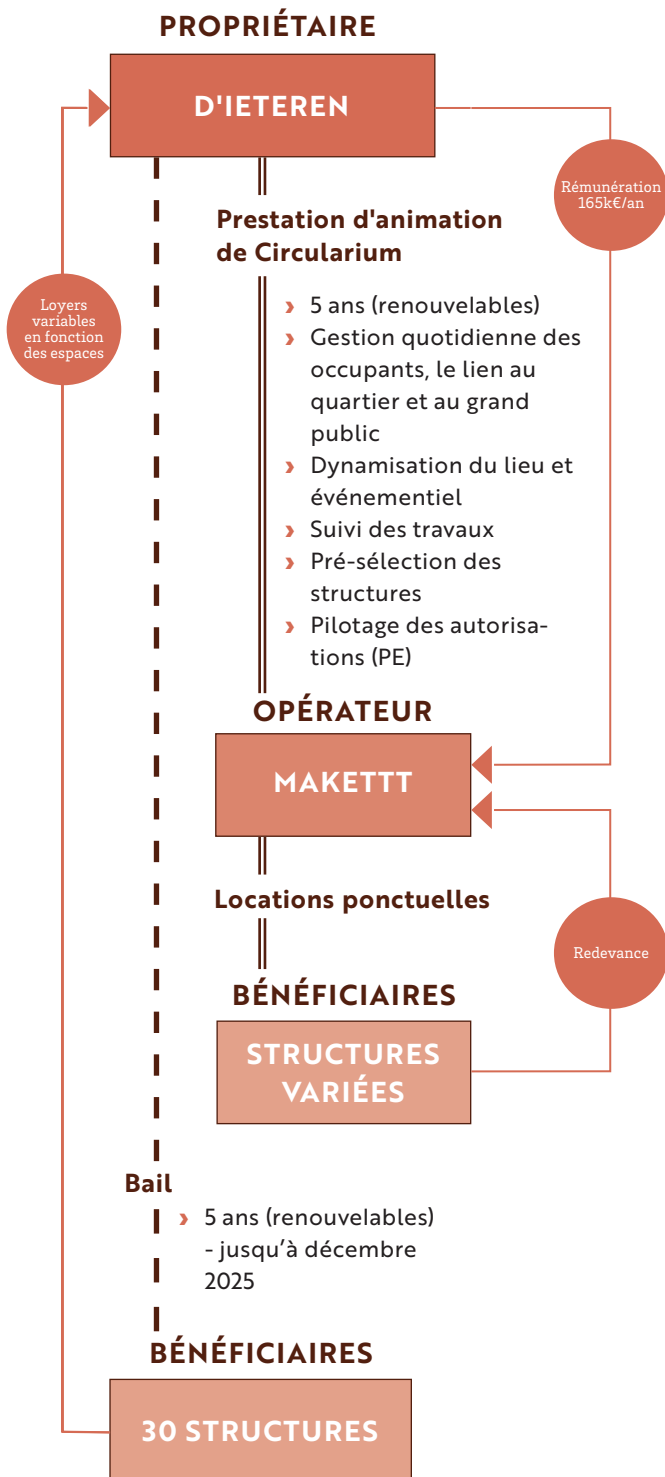
Construit en 1940 en tant que D'Ieteren Centre

L'activité automobile est délocalisée

AAP lancé par D'Ieteren pour trouver un gestionnaire temporaire du site pour que le quartier continue son évolution avant le lancement d'un projet immobilier (vente, transformation, etc.)

AMI lancé par Makett, nouvel animateur du site, pour chercher des structures occupantes qui sont validées par D'Ieteren

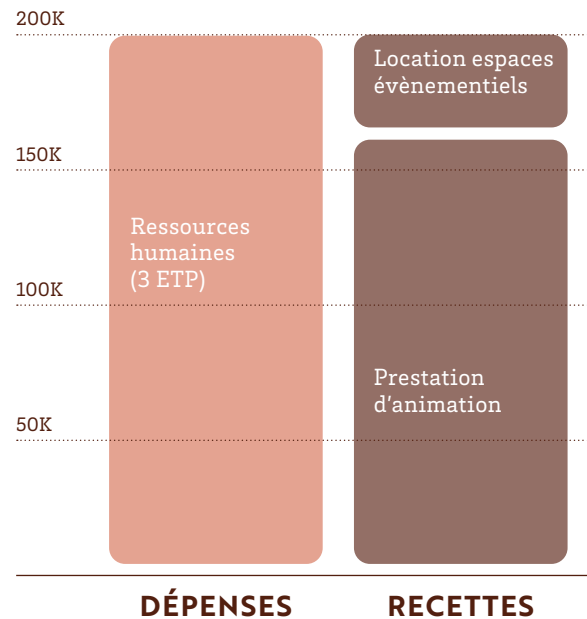
Fonctionnement



Modalités du propriétaire

- › Rémunération de l'opérateur pour l'animation
- › Coûts d'investissements (travaux, aménagements, sécurité) couverts le propriétaire
- › Gardiennage à la charge de l'opérateur

Budget annuel



Modalités de l'opérateur

Les loyers des structures sont perçus par le propriétaire, c'est également lui qui gère les contrats.

Prix par espace € / m²/mois

Non Chauffé	7
Chauffé	10

- › Charges de consommation comprises.

BÛÛMPLANTERS



« FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT D'ÉCOSYSTÈMES POUR FAIRE LA VILLE PLUS AGRÉABLE ENSEMBLE »

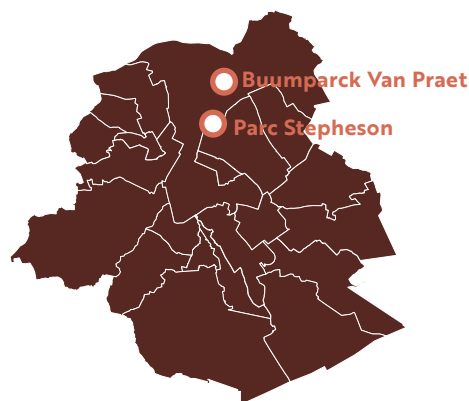
Statut : asbl

Création : 2019

Nombre de salariés : 8

**Chiffre d'affaires 2023 : 450 000 €
dont 40 000 € liés à l'OT**

Échelle d'action : nationale



Principaux champs d'activités

Hospitalité et
solidarité

Animation de
quartier

Événementiel

Art et culture

Économie et
transitions

Végétalisation,
environnement

Critères d'intervention

Facteurs excluants

- › Site compliqué, conflits d'usages ou activités illégales.
- › Contraintes naturelles qui exigent de gros leviers financiers.
- › Durée d'occupation limitée qui empêche une végétalisation

**2 PROJETS EN GESTION
SOIT 7 100 M²**

Ressources économiques

Non-
commerciales

Mixtes

Commerciales

Finalité

Non-lucrative

Lucrative

Répartition des recettes

10%

90%

Liées à la pratique
d'occupation
temporaire

Autres activités :
Prestation de végétalisation (30%)

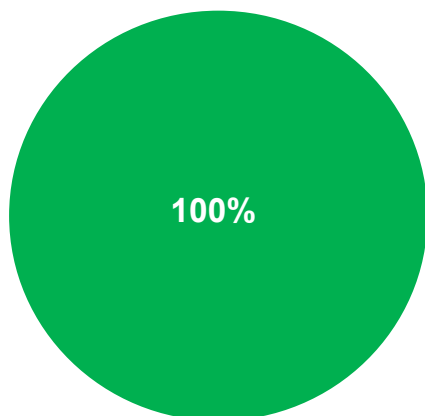
Vocation

Service public
ou délégation
de service
public

Service
d'intérêt
collectif ou
communautaire

Services
aux
particuliers

Nature des recettes des activités de gestion d'OT



■ Prestations d'animation communautaire

La structure est rémunérée par des subsides pour les prestations de gestion quotidienne des sites, qui comprend la végétalisation des espaces, leur entretien, l'organisation d'ateliers ouverts au public de sensibilisation, etc.

Structuration interne

Equipe salariée (8 salariés)

- › Coordination de lieux, animation et formation (4 salariés)
- › Plantations, entretien (4 salariés)

Bénévoles

- › Entre 8 et 30 personnes aident régulièrement
- › 100 personnes aident 2 fois / an
- › Aident à l'entretien, participent aux temps forts, s'impliquent dans les jardins ouverts

Gouvernance

Décisions stratégiques

- › CA : 6 personnes
- › AG : 1 fois par an
- › Réunions du CA : 4 fois par an
- › Gestionnaire journalier fait le lien entre les salariés et le CA

Budget

- › Gestion du projet et choix des projets : par le gestionnaire journalier, les employées et le CA

Parentés entre structures

Structure « mère » : NoWayBack

- › association de sensibilisation et d'activation de projets

Structure « sœur » : Opensource.brussels

- › mise à disposition d'eau non potable pour limiter l'usage d'eau potable



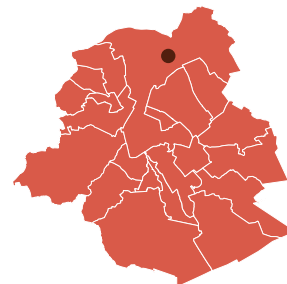
FRICHE VAN PRAET

**UNE DÉMARCHÉ ÉCOLOGIQUE POUR ORGANISER
TEMPORAIREMENT L'ESPACE VERT AFIN DE PRÉFIGURER UN
PARC PÉRENNE**

Localisation : Ville de Bruxelles

Surface : plus de 5 000 m²

Ouvert depuis 2021



Impulsion

2021

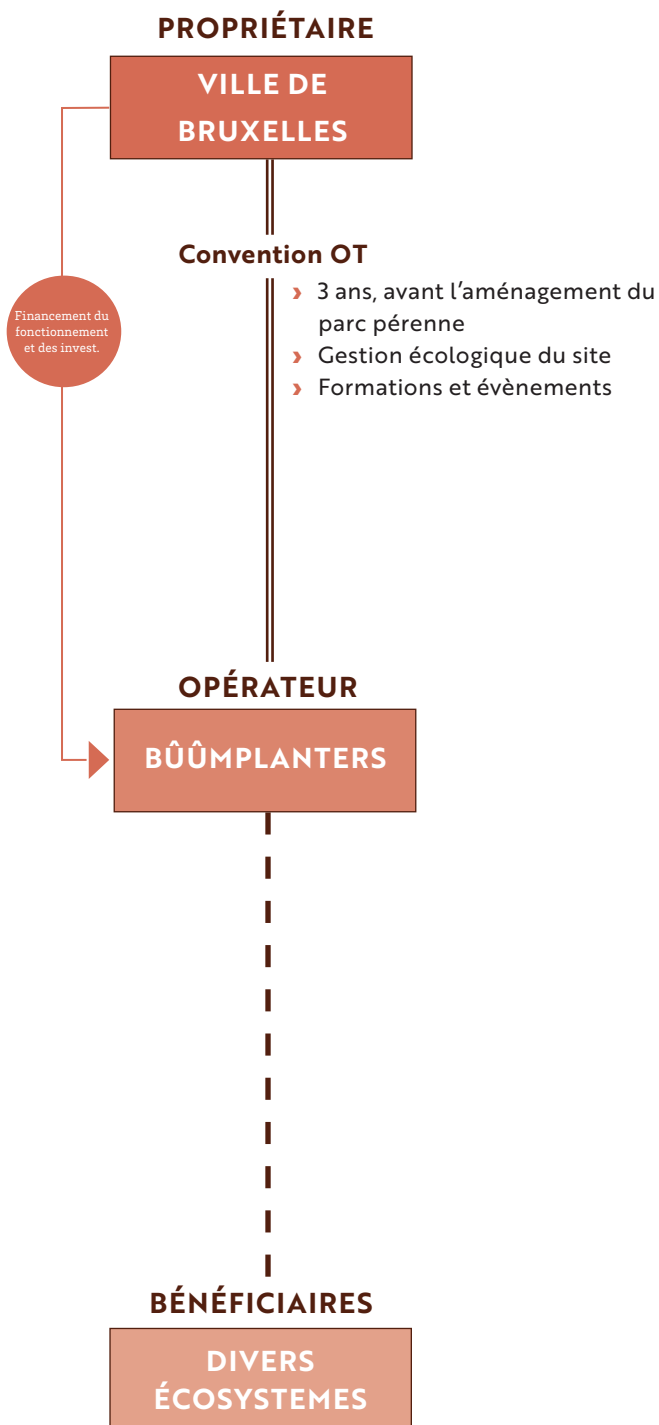
Surface d'asphalte, des vestiges d'anciennes infrastructures, croissances spontanée d'espèces envahissantes

Appel à gestion
par la Ville de Bruxelles

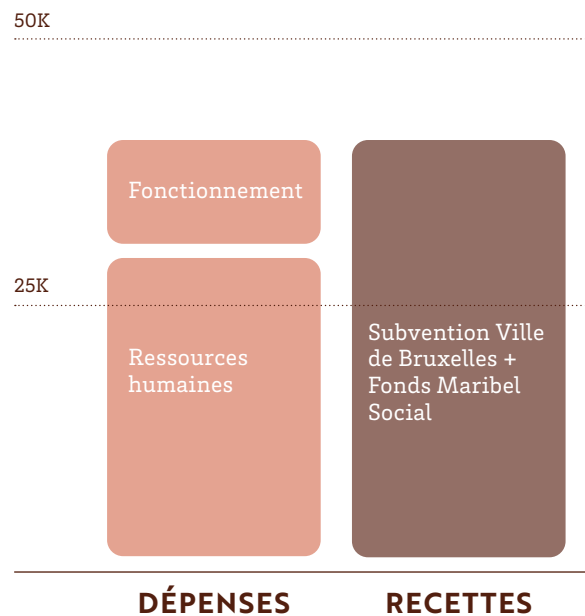
Site ouvert
Bûmplanters s'y implante,
avec son container comme
base et rangement

Aménagement du site
peu à peu

Fonctionnement



Budget annuel



Modalités du propriétaire

- › Pas de loyer
- › Subside de 70 000 € pour les investissements pour 3 ans
- › Subside de 120 000 € pour le fonctionnement pour 3 ans (90 000 € de salaires + 30 000 € de fonctionnement)
- › Lignes du projet pérenne à respecter

Modalités de l'opérateur

- › Pas de mise à disposition à d'autres acteurs

LA FÉBUL



« **UNE FÉDÉRATION DE PLUSIEURS ASSOCIATIONS MEMBRES ŒUVRANT À LA RÉALISATION EFFECTIVE DU DROIT AU LOGEMENT. L'ASBL ŒUVRE DANS LE CHAMP DU DROIT ET À L'INSERTION PAR LE LOGEMENT** »

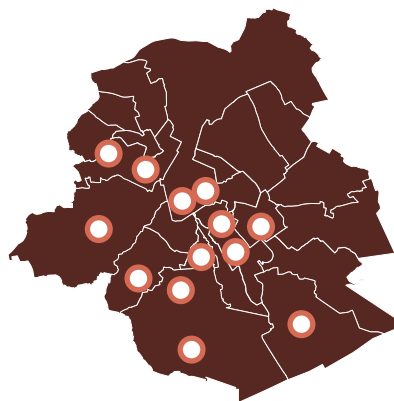
Statut : asbl

Création : 1990

Nombre de salariés : 15

**Chiffre d'affaires 2023 : 1,7 M €
dont 1,2 M € liés à l'OT**

Échelle d'action : régionale



Principaux champs d'activités

Hospitalité et
solidarité

Animation de
quartier

Événementiel

Art et culture

Économie et
transitions

Végétalisation,
environnement

Critères d'intervention

- › Durée : 2 ans min.
- › Interventions techniques minimales
- › Pas de loyer et prise en charge des frais supplémentaires par le propriétaire

**14 PROJETS EN GESTION
SOIT 5000-10 000 M²**

Ressources économiques

Non-
commerciales

Mixtes

Commerciales

Finalité

Non-lucrative

Lucrative

Répartition des recettes

70%

30%

Liées à la pratique d'occupation
temporaire

Autres activités :
Formation
Plaidoyer

Accompagnements des locataires sociaux
Aides à l'emploi et insertion par le logement

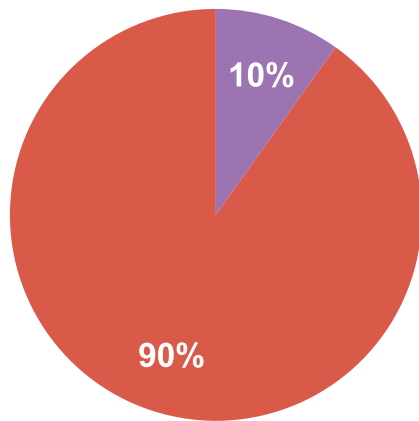
Vocation

Service public
ou délégation
de service
public

Service
d'intérêt
collectif ou
communautaire

Services
aux
particuliers

Nature des recettes des activités de gestion d'OT



- Prestations d'accueil solidaire**
- Location d'espaces résidentiels**
les indemnités perçues par la Fébul de la part des personnes résidentes

La majorité des recettes de la Fébul provient de subsides divers :

- › Un agrément et un subside de la Région, IPL, dont 1/3 finance le projet AOT
- › Un subside de la Région, HCAN, qui finance les occupations temporaires collectives
- › Un subside de la CoCom dans le cadre du plan de relogement des sans-abris qui finance des projets d'occupations spécifiques dans le logement social
- › Un financement via marché public pour la mobilisation et l'information des locataires sociaux dans le cadre des élections des Conseils Consultatifs de Locataires dans le logement social
- › Des aides à l'emploi (ACS et Maribel)

Structuration interne

Direction (2 ETP)

- › Direction et dir. adjointe

Équipe

- › Gestion admin et financière (2 ETP)
- › Formation / Accompagnement social (2,5 ETP)
- › Technique (3,5 ETP)
- › Gestion des occupations (1,5 ETP)
- › Mobilisation et plaidoyer (2 ETP)
- › Communication (1,5 ETP)

Gouvernance

AG

- › Composée des 6 Unions des Locataires et d'autres associations (Bij Ons / Chez nous, ALSQ, Communa, Wonigen 123, Convivence, Bonnevie)
- › Assure le suivi des projets et définit les orientations

CA

- › Deux tiers de l'AG sont aussi membres du CA (les unions locataires étant les plus importantes)
- › Le CA traite des questions que l'AG lui soumet, veille à la bonne gestion financière et traite les questions de personnel qui lui sont soumises

Parentés entre structures

Membres du CA



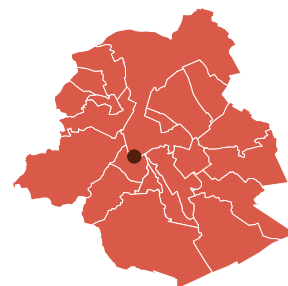
PROJET MAROLLES

LA MISE À DISPOSITION TEMPORAIREMENT DE 24 APPARTEMENTS POUR LES PERSONNES DANS LES SITUATIONS D'URGENCE OU DE PRÉCARITÉ

Localisation : Ville de Bruxelles

Ouvert depuis 2020

Prolongé 1 fois



Impulsion

2020

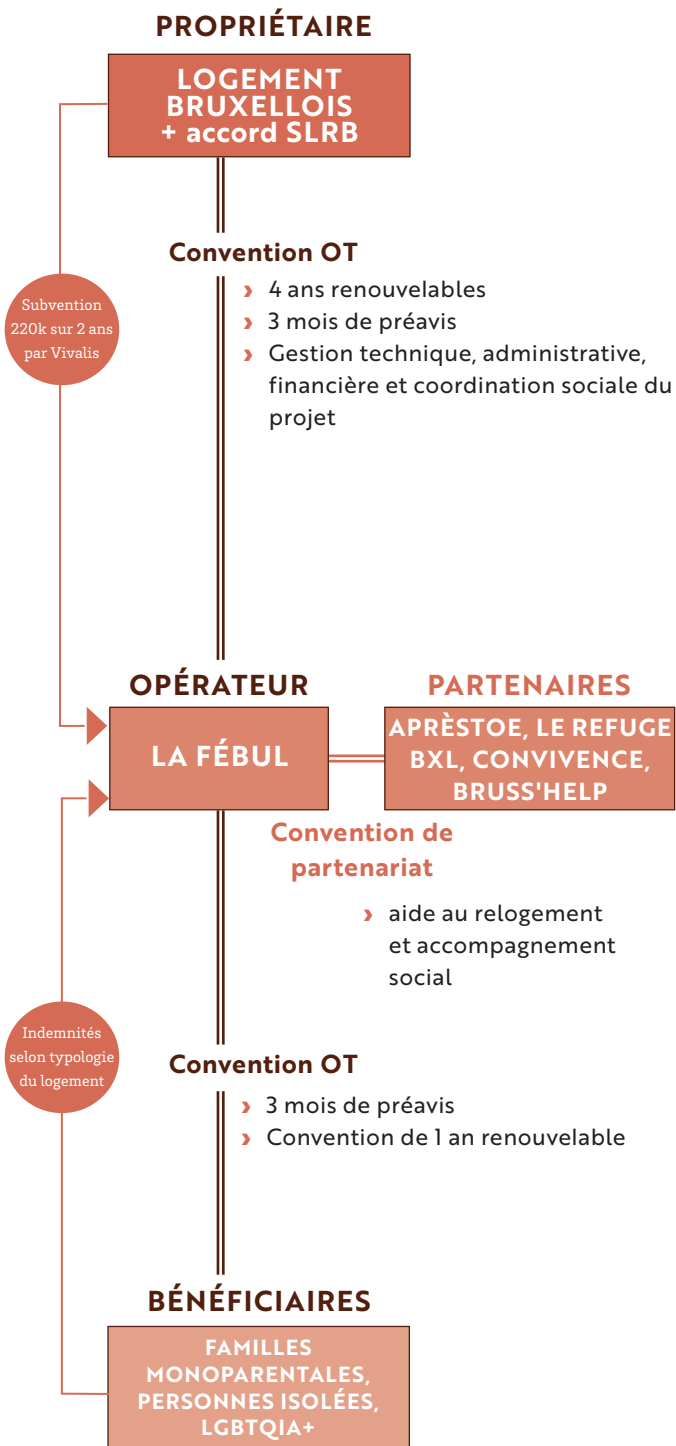
Le logement Bruxellois décide de mettre à disposition un ensemble de 24 logements sociaux inoccupés en attente de rénovation

La FéBUL, via une consultation directe, prend en charge les appartements avec l'accord de la SLRB (co-signataire de la convention d'occupation temporaire)

L'équipe technique de la FéBUL se charge de remettre en état les logements

Au rythme des travaux, les associations partenaires assurant l'accompagnement social (AprèsToe, Convivence et Le Refuge Bruxelles) installent des occupants

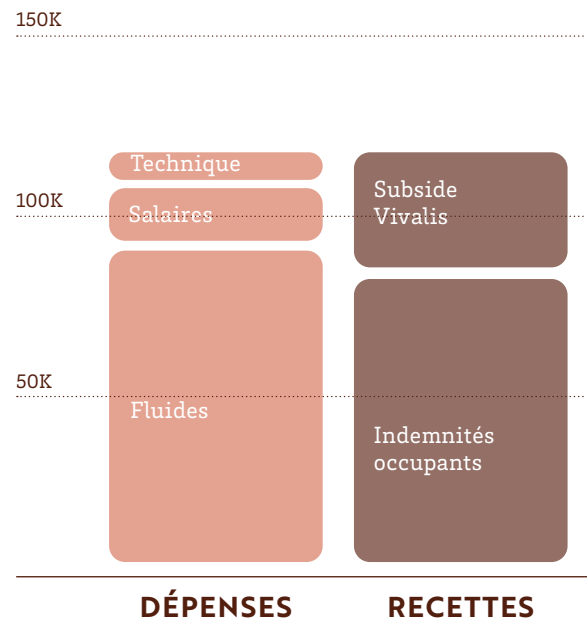
Fonctionnement



Modalités du propriétaire

- › Mise à disposition gracieuse
- › Travaux de remise en état et de conformité par l'opérateur
- › Prise en charge des fluides par l'occupant.e

Budget annuel



Modalités de l'opérateur

Paiement d'une indemnité d'occupation qui comprend une épargne-garantie forcée, une provision sur le chauffage et l'eau chaude, les interventions techniques urgentes.

Prix pour un 2 chambres € / mois

Logement	525
Charges	...225
Epargne garantie	...50

BRUXSELAIR



« **UTILISER DE LIEUX EN OCCUPATION TEMPORAIRE AFIN D'Y DÉVELOPPER DES ACTIVITÉS CULTURELLES ET ÉVÉNEMENTIELLES** »

Statut : asbl

Création : 2018

Nombre de salariés : 8,5

**Chiffre d'affaires 2023 : 500 000 €
dont 500 000 € liés à l'OT**

Échelle d'action : régionale



Principaux champs d'activités

Hospitalité et
solidarité

Animation de
quartier

Événementiel

Art et culture

Économie et
transitions

Végétalisation,
environnement

Ressources économiques

Non-
commerciales

Mixtes

Commerciales

Répartition des recettes

100%

Liées à la pratique d'occupation temporaire

Critères d'intervention

- › Durée : 2 ans min.
- › Localisation : chalandise événementielle, peu de voisinage résidentiel pour éviter des conflits d'usages
- › Surface : pas un critère, même sur une petite surface possible de créer une guinguette ou un atelier de vélo
- › Typologie : bâtiment en bon état

**2 PROJETS EN GESTION
SOIT 10 000 M²**

Finalité

Non-lucrative

Lucrative

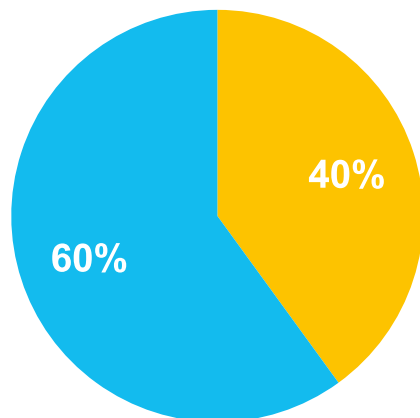
Vocation

Service public
ou délégation
de service
public

Service
d'intérêt
collectif ou
communautaire

Services
aux
particuliers

Nature des recettes des activités de gestion d'OT



- **Location d'espaces d'activités**
- **Vente de boissons et/ou de nourriture**
 - 67% : vente de boissons et nourriture à Circle Park
 - 13% : vente de boissons et nourriture à Continental
 - 17% : vente de billets à Circle Park
 - 3% : sponsors boissons

Les recettes proviennent majoritairement de la vente de boissons et nourriture ainsi que des billets d'entrée des espaces événementiels (Circle Park, RDC du Continental), et de la location des espaces de travail ouverts ou non au public. La structure souhaite peu à peu être moins dépendante des recettes de restauration.

Structuration interne

Gestion (2 ETP + 8 employés en contrat étudiant)

- › Bar
- › Communauté
- › Programmation
- › Technique

Support (4,5 ETP)

- › 1 projet manager
- › 1 communication
- › 1 admin
- › 1 technique
- › 1/2 technique

Gouvernance

Direction

- › 3 associés fondateurs, dont 2 sont décisionnaires principaux et coordinateurs
- › CA : pas de membres

Salariés

- › décisions quotidiennes : prog., occupants, budget du lieu, etc

Parentés entre structures

Salt and Pepper (SRL)

- › structure dédiée à la production événementielle
- › les 3 directeurs sont communs aux deux structures
- › échanges ponctuels de ressources (matériel, savoir-faire, salariés, etc)



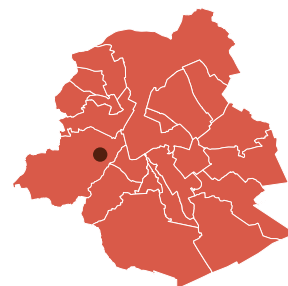
CONTINENTAL

UN PROJET ANIME PROPOSANT DE LA RESTAURATION ET DES BUREAUX À DESTINATION DE STRUCTURES NON LUCRATIVES

Localisation : Ville de Bruxelles

Surface : : 4 000 m²

Ouvert depuis 2023



Impulsion

Septembre 2022

Ancien hôtel Continental puis bureaux de la Régie foncière de la Ville de Bruxelles

Avril 2023

Bruxselair est lauréat et entame les travaux d'aménagement pour ouvrir le lieu

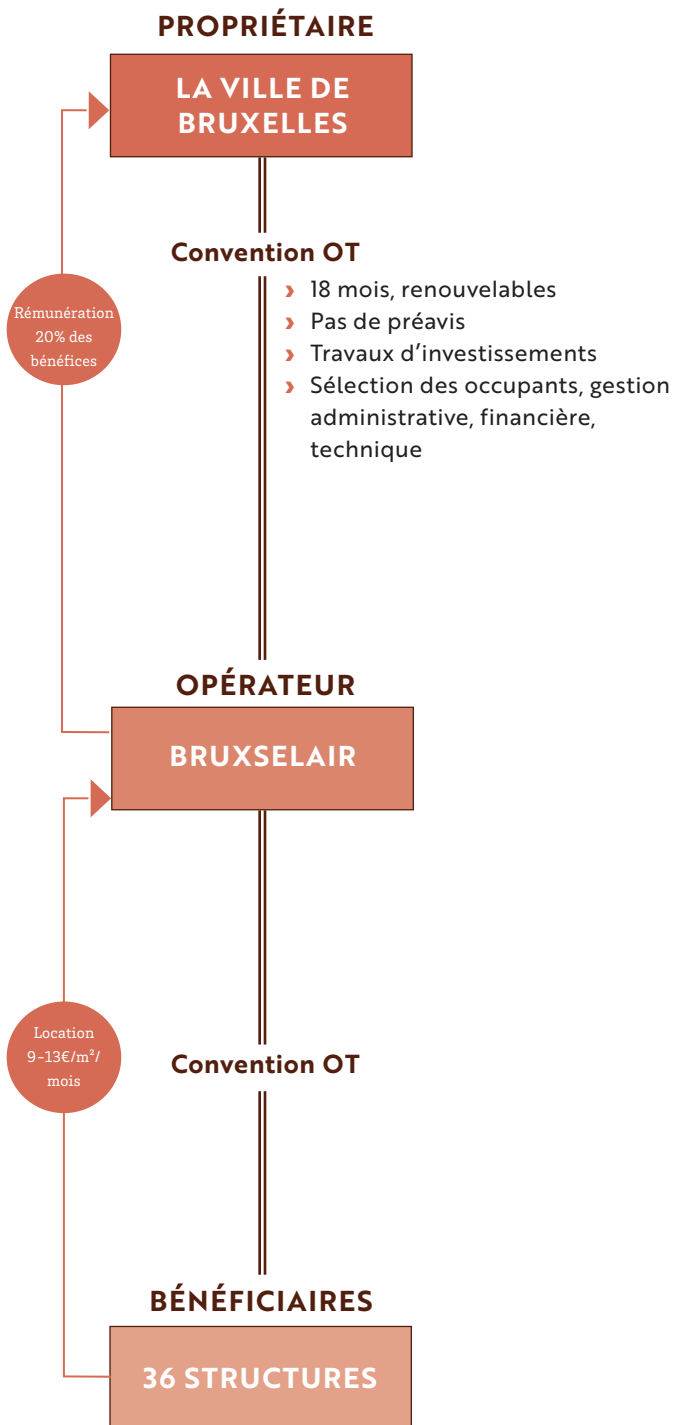
Octobre 2023

Ouverture du Continental

2024

Remplissage progressif des espaces de travail, pour atteindre les 95% d'occupation au bout d'un an

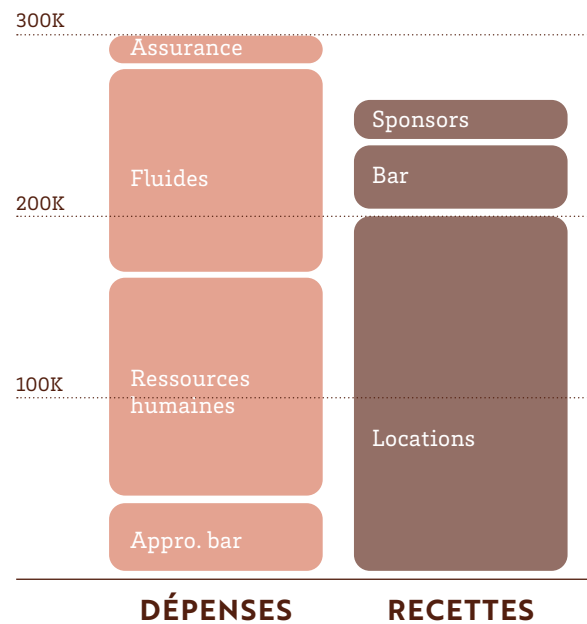
Fonctionnement



Modalités du propriétaire

- › Pas de loyer, mais rétribution de 20% des bénéfices du projet (pour le moment pas de bénéfices)
- › Précompte immobilier payé par le propriétaire
- › Le propriétaire a aidé dans les autorisations administratives (pas de PC nécessaire).

Budget annuel



Modalités de l'opérateur

Les prix sont déterminés selon le niveau de vétusté des locaux et l'activité de la structure.

Prix par espace € / m² / mois

Boutique	9 - 13
Bureaux	9 - 10

- › Charges de consommation comprises.

« ASSURER LES DROITS HUMAINS, PAR LE DROIT AU LOGEMENT ET LE DROIT DES PERSONNES EN SÉJOUR IRRÉGULIER, POUR UNE PROTECTION SOCIALE »

Statut : asbl

Création : 1984

Nombre de salariés : 24

**Chiffre d'affaires 2023 : 2 M€
dont 320 000 € liés à l'OT**

Échelle d'action : régionale



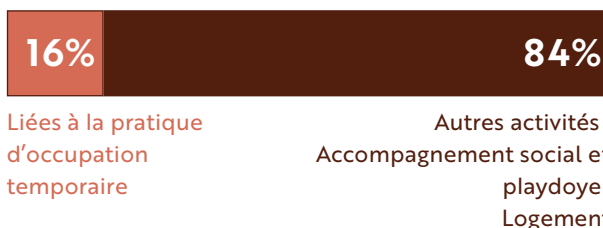
Principaux champs d'activités

Hospitalité et solidarité	Animation de quartier
Événementiel	Art et culture
Économie et transitions	Végétalisation, environnement

Ressources économiques

Non-commerciales	Mixtes	Commerciales
------------------	--------	--------------

Répartition des recettes



Critères d'intervention

- › Surface : 500 m² min.
- › Durée : 2 ans min.
- › Localisation : quartier bien desservi, près de commerces et services
- › Gratuité, prise en charge des frais d'installation par le propriétaire

**1 PROJETS EN GESTION
SOIT 615 M²**

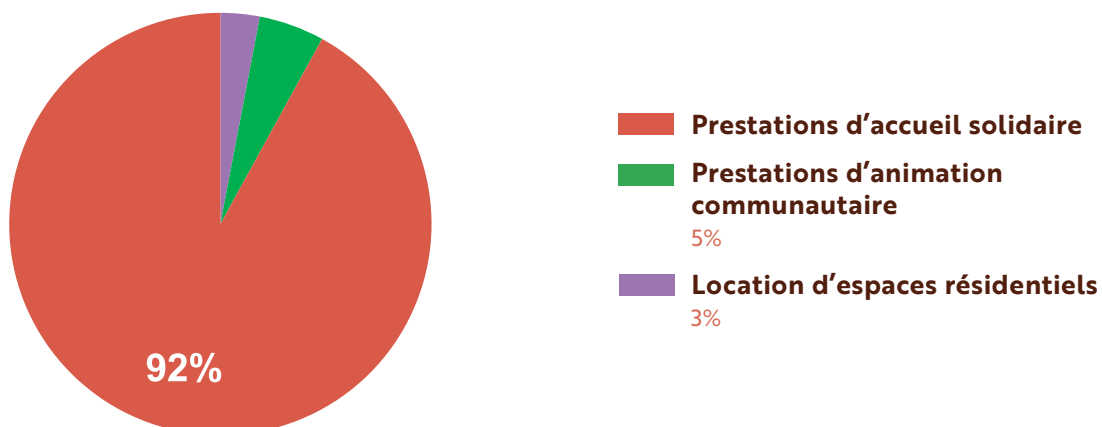
Finalité

Non-lucrative	Lucrative
---------------	-----------

Vocation

Service public ou délégation de service public	Service d'intérêt collectif ou communautaire	Services aux particuliers
--	--	---------------------------

Nature des recettes des activités de gestion d'OT



Structuration interne

Accompagnement

- › Travail communautaire
- › ...

Gouvernance

Décisions stratégiques

- › CA : 1 réunion par mois
- › AG : 1 par an
- › Les décisions sont prises par la direction et le CA

Groupes de travail

- › avec des experts externes

Parentés entre structures

Le réseau national est organisé en 8 structures par secteurs géographiques (5 provinces flamandes, Antwerp, Bruxelles, Ghent). Chaque structure est indépendante.

SAM

- › Centre d'accompagnement, expertise et soutien pour les travailleurs sociaux



WOONMOBIEL II

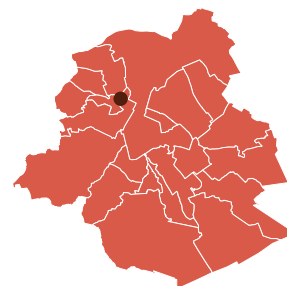
UN PROJET DE LOGEMENT TEMPORAIRE ET DE QUARTIER (UNITÉS DE LOGEMENTS MODULAIRES)

Localisation : Koekelberg

Surface : 260 m²

Ouvert depuis 2024

Prolongé 1 fois



Impulsion

2019 - 2021

Co-création du projet à Jette.
Projet de recherche-action, via CoCreate, en collaboration avec des architectes, Casablanca (VZW) et des étudiants de KU Leuven

mars-mai
2022

Après le repérage du site Godivia par Saamo, échanges entre la régie communale, Perspective et Saamo pour valider le lancement d'une OT. Est acté que le projet définitif sera la construction de logements publics dans le cadre du CRU 6, une emphytéose est signée entre la commune et la Région.

Novembre
2022

Appel d'offre
pour la construction de logements, duquel Saamo est Lauréat

Fév.-Mai
2023

Production des unités de logements en récupérant des éléments de Jette

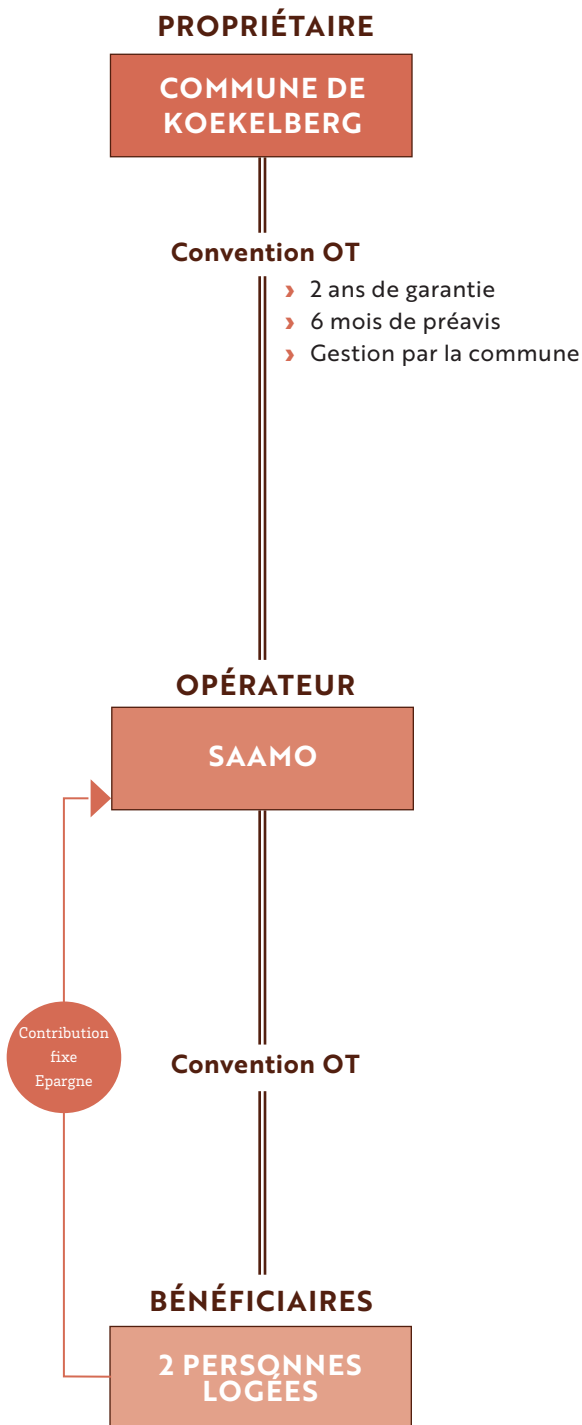
fin 2023 -
début 2024

Raccordements et installation des modules

Avril
2024

Ouverture des deux unités de logement WoonMobiël à Koekelberg

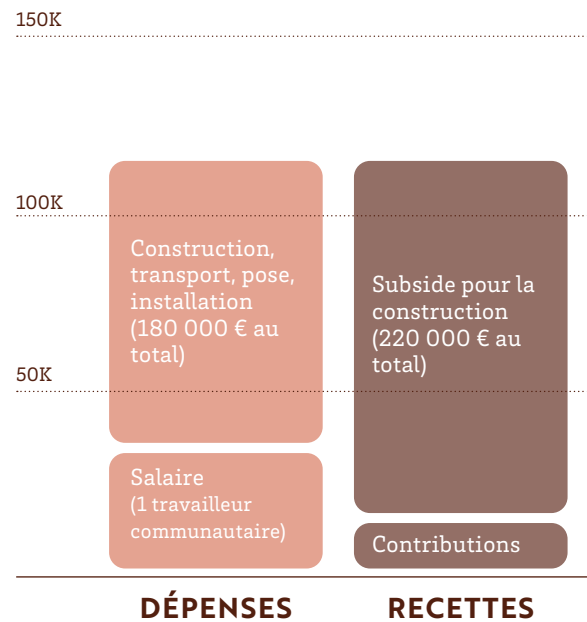
Fonctionnement



Modalités du propriétaire

- › Gratuité du projet
- › Gardiennage, entretien et nettoyage du site par Saamo
- › Activités ouvertes au quartier
- › Subsidés de 170 000 € pour les deux logement et de 50 000 € pour l'espace collectif

Budget annuel



Modalités de l'opérateur

En parallèle de la contribution et des charges, les résidents versent chaque mois une épargne pour garantie locative qui permet la constitution d'un fond utilisable lorsque ces derniers chercheront un logement sur le marché classique.

Prix par logement	€ / mois
Contribution pour le logement	320
Charges de fluides	80
Épargne	100

LES AMIS DE LA VOIX DES SANS PAPIERS



« **DONNER DES PISTES DE NOUVELLES FORMES DE FRATERNITÉ, DE SOLIDARITÉ ET DE COMBAT SOCIAL, EN COLLECTIF, PARTICIPATIF, AUTO-GÉRÉ ET AUTOGESTIONNAIRE** »

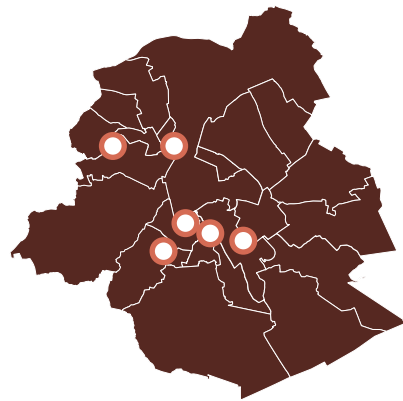
Statut : asbl

Création : 2016

Nombre de bénévoles : 15

**Chiffre d'affaires 2023 : 263 000 €
dont 251 000 € liés à l'OT**

Échelle d'action : régionale



Principaux champs d'activités

Hospitalité et solidarité	Animation de quartier
Événementiel	Art et culture
Économie et transitions	Végétalisation, environnement

Critères d'intervention

- › Durée : 6 mois min.
- › Localisation : bon accès
- › Salubrité du bâtiment
- › Raccordement électricité / eau
- › Surface : sont exclus les bâtiments trop grands (cf. max. 100 personnes) ou trop petits (min. 15 personnes)

**9 PROJETS EN GESTION
SOIT 7 000 M²**

Ressources économiques

Non-commerciales	Mixtes	Commerciales
------------------	--------	--------------

Finalité

Non-lucrative	Lucrative
---------------	-----------

Répartition des recettes



Liées à la pratique d'occupation temporaire

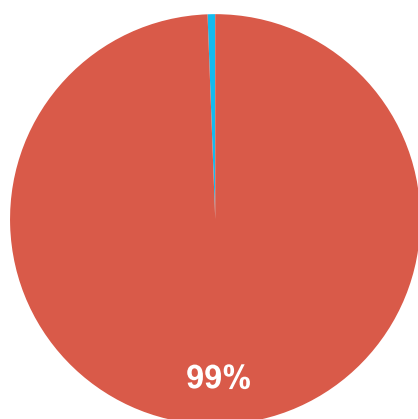
Autres activités :

Débats, conférences, formations (4%)
Dons (1%)
Gestion indirecte via l'acc. d'autres collectifs (non rémunéré)
Projet « Y en a marre » : aide démarches admin. (non rémunéré)

Vocation

Service public ou délégation de service public	Service d'intérêt collectif ou communautaire	Services aux particuliers
--	--	---------------------------

Nature des recettes des activités de gestion d'OT



■ Prestations d'accueil solidaire

■ Vente de boissons et/ou de nourriture

1% : les ventes de boissons et de nourriture permettent d'avoir une caisse pour acheter de la logistique et d'aider financièrement des personnes expulsées

Pour les trois projets gérés directement par la VSP (Voix des Sans Papiers), des subsides régionales (Vivalis) étaient perçues par des intermédiaires (la Fébul ou le CPAS notamment) et redistribuées via une convention de partenariat à la VSP pour payer les charges, des petits travaux et des activités organisées sur les sites (tables d'hôtes, projets artistiques, etc). Aujourd'hui la VSP perçoit directement les subsides.

La VSP gère également des sites, gratuitement (hors CA), pour le compte :

- du CPAS d'Ixelles : 4 projets où la VSP réalise la coordination et l'entretien du site (en transmettant les factures des prestataires au CPAS) ;
- de la Fébul : 2 projets où la VSP se charge juste de la coordination sur site.

Structuration interne

Gestion quotidienne

Uniquement bénévoles

- › Coordination (9)
- › Référent.es thématiques (commission) : hébergement, nettoyage, sécurité, nourriture, relations extérieures, etc (8)

Sujets spécifiques

- › Groupe de femmes pour échanger autour de problèmes spécifiques
- 0,5 ETP externe pour la gestion admin

Gouvernance

AG

- › Ouverte à tous les membres
- › Votent les grandes décisions, avec majorité simple

Commission interne

- › Membres élus
- › Établit les règles fondamentales de vivre ensemble et répartit les tâches
- › Sont tous issus de la mouvance
- › sans-papiers
- › Selon les principes auto-apprenants

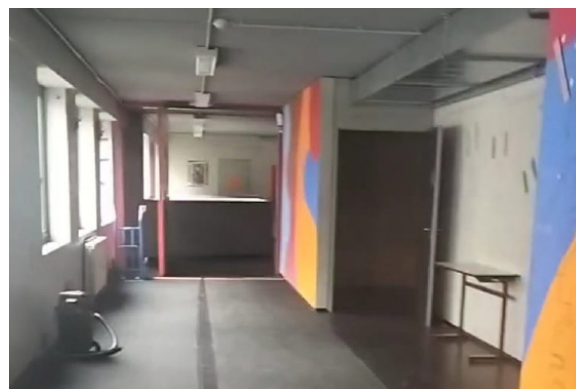
Parentés entre structures

Partenariats divers

- › Autres associations de sans-papiers
- › Groupes politiques militants sur le territoire
- › Habitant.es impacté.es
- › Ecoles (St Luc, ERG), autres asbl (la Béllone) avec qui sont organisés des ateliers, temps forts, etc
- › Agence OT de la Fébul : soutien pour les demandes de subsides, les questions logistiques

La Coordination de Sans-Papiers

- › Réseau autonome national qui coordonne les collectifs sans papiers, duquel fait partie VSP

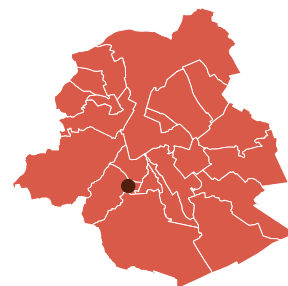


CHAU. D'ALSEMBERG

Localisation : Forest

Surface : 1 013 m²

Ouvert depuis 2024



Impulsion

2024

18 Janvier

Une trentaine de femmes sans-papiers logent dans l'ancien hôtel Monty à Woluwe-Saint-Lambert

14 Mai

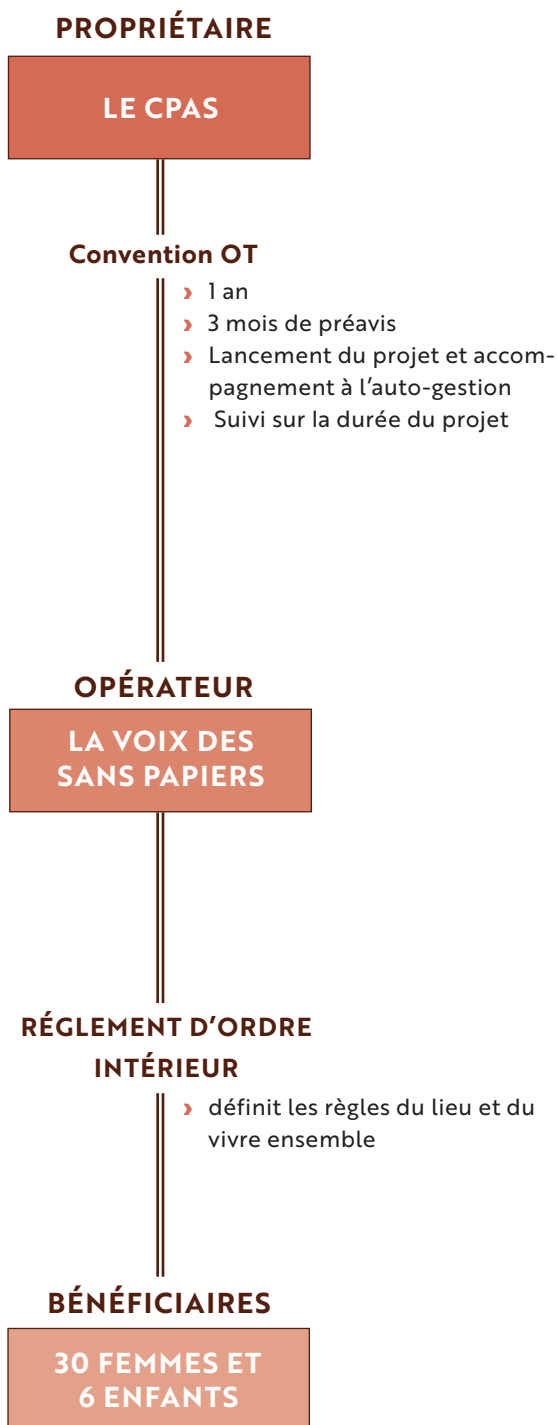
Expulsion et transfert au centre Ariane 7, un bâtiment de Fedasil, à court terme

12 Juin

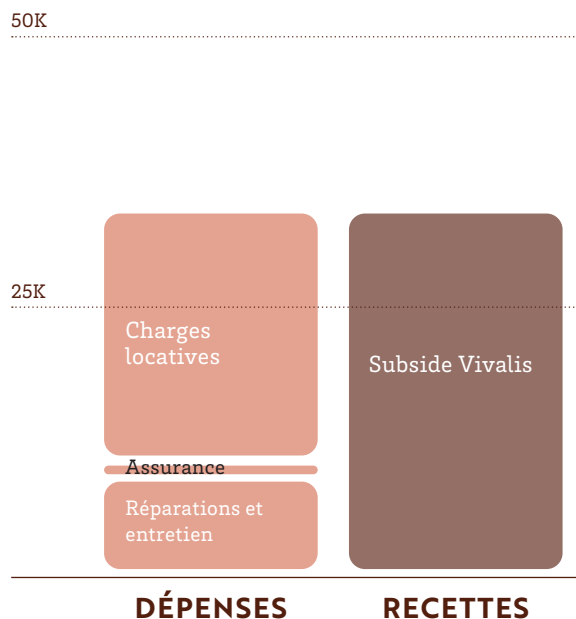
Soutien par la VSP en négociations avec des parties prenantes pour trouver un autre logement sain et sécurisé

Accords signés et installation sur le site

Fonctionnement



Budget annuel



Modalités du propriétaire

- › Pas de loyer
- › Prise en charge des fluides par l'opérateur
- › Entretien du bâtiment par l'opérateur

Modalités de l'opérateur

- › Les personnes hébergées ne payent rien.
- › Par contre la VSP demande une implication pour que le lieu fonctionne bien (nettoyage, bonne entente au sein du groupe, etc.).

LES PROPRIÉTAIRES ET LEURS PRATIQUES

Cette partie présente les propriétaires de biens utilisés pour l'occupation temporaire en Région bruxelloise et leurs pratiques. À travers un échantillon représentatif de propriétaires publics et privés, elle met en évidence la diversité des stratégies, des finalités et des modes de gestion des espaces mis à disposition, ainsi que les relations établies avec les opérateurs et les occupants. Le chapitre s'articule autour de la présentation de l'échantillon puis l'examen transversal des résultats fondés sur les fiches individuelles qui suivent.

ÉCHANTILLON

L'échantillon de propriétaires analysés vient compléter l'analyse des opérateurs et des projets explorés dans la première partie. Cet échantillon est varié et couvre un spectre large d'acteurs publics et privés actifs en Région bruxelloise. Il ne vise pas l'exhaustivité mais cherche à donner un contrepoint au travail d'enquête opérateurs.

On y retrouve :

- › Des administrations régionales comme Bruxelles Environnement, qui mobilise l'occupation temporaire surtout dans les espaces verts et avec des attentes en termes de participation.
- › Des communes (Forest, Bruxelles-Ville) avec des approches allant de la revitalisation urbaine à la gestion transitoire de patrimoine vacant, souvent via des opérateurs tiers.
- › Des organismes publics spécialisés comme la Société d'Aménagement Urbain (SAU), la Société du Logement de la Région bruxelloise (SLRB) ou citydev.brussels, intégrant l'occupation temporaire dans des stratégies de grands projets, logement social ou développement économique.
- › Des gestionnaires fédéraux tels que la Régie des Bâtiments, recourant à l'occupation temporaire pour limiter la vacance et sécuriser les biens.
- › De grands propriétaires privés comme D'Ieteren Immo, utilisant l'occupation temporaire comme outil stratégique avant un redéveloppement, avec une dimension économique ou thématique (ex. économie circulaire).

Ces acteurs se distinguent par leurs statuts juridiques, finalités (sociales, économiques, environnementales, de sécurisation), modalités de mise à disposition (gratuite, redevances, loyers), et par le degré d'externalisation ou d'internalisation de la gestion, de l'entretien et de l'animation des sites.

ANALYSE TRANSVERSALE

Objectifs de l'occupation temporaire

Les motivations des propriétaires recouvrent souvent plusieurs dimensions : sécurisation et entretien des biens, activation d'espaces vacants, contribution à la dynamique locale ou expérimentation de nouvelles fonctions. Pour les propriétaires publics et les projets de grande ampleur en particulier, l'occupation temporaire apparaît comme un moyen d'activer un site sur des périodes parfois longues à très longues entre deux occupations, notamment dans le cadre de reconversions (ex. : Usquare pour la SAU, LionCity pour citydev.brussels, l'hospice Pacheco pour le CPAS de la Ville de Bruxelles, le parc Ouest pour Bruxelles Environnement).

La très faible représentativité des propriétaires privés rencontrés ne permet pas d'observer une polarisation nette entre acteurs privés et publics. En réalité, les frontières entre motivations publiques et privées restent ténues : les propriétaires publics cherchent à optimiser leurs sites même s'ils tendent à prioriser des finalités sociales, culturelles ou environnementales, ceux privés sont davantage centrés sur l'optimisation économique ou la valorisation stratégique de leur patrimoine mais s'intéressent progressivement à l'occupation temporaire dans une visée plus sociale et sociétale, comme le montrent certains projets récents (ex. : Mona). L'occupation temporaire conserve ainsi sa fonction de dispositif flexible, capable de répondre à des besoins immédiats tout en préparant des projets de réaffectation à plus long terme.

Décomposition des missions de gestion

Gestion administrative



Entretien et maintenance du site



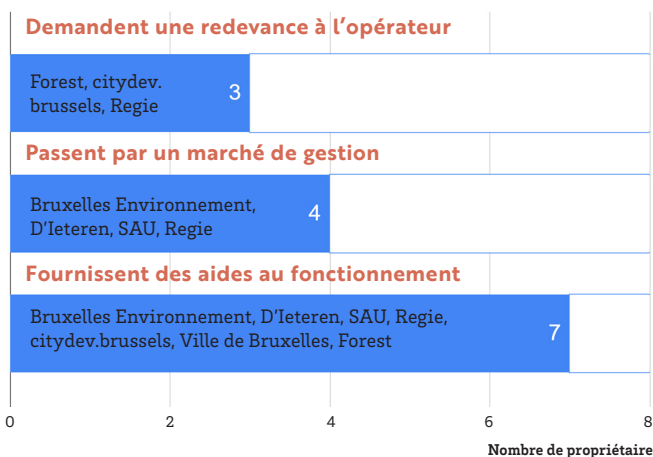
Animation de communauté



Les missions du quotidien peuvent être regroupées selon trois dimensions clés : la gestion administrative (contrats, suivi financier), l'entretien et la maintenance, et l'animation de communauté (accueil, coordination des usages), soit effectuées en régie par le propriétaire, soit déléguées complètement ou partiellement à un tiers. On observe que les propriétaires assument surtout les missions structurelles (travaux, sécurisation, conformité) et gardent parfois un droit de regard sur les activités et occupants.

Cette répartition des tâches tend à concentrer la gestion stratégique et patrimoniale chez le propriétaire, et à laisser une flexibilité opérationnelle à l'opérateur.

Pratiques de mise à disposition



Les propriétaires utilisent plusieurs montages pour la mise à disposition. Le cas le plus fréquent est une occupation gratuite avec transfert des charges courantes et de l'entretien vers l'occupant. Certains demandent une redevance ou un loyer symbolique. Les travaux lourds ou structurels restent en général côté propriétaire. L'opérateur prend les aménagements légers et la maintenance à sa charge. Cette répartition n'est pas neutre. Plus le propriétaire transfère d'obligations, plus l'opérateur doit avancer des montants élevés et disposer d'une trésorerie solide ou d'une capacité d'emprunt.

Cela favorise mécaniquement les structures anciennes et robustes. Pour maintenir l'accès à des ASBL, petites entreprises ou collectifs, il est souvent indispensable que les travaux lourds restent portés par le propriétaire, qu'il y ait un loyer ou non. Cela évite une sélection fondée uniquement sur la capacité d'investissement.

La convention d'occupation organise aussi la répartition des responsabilités et des risques. Dans la pratique, on observe que le propriétaire reste responsable de la solidité du bâtiment, des vices structurels et de l'assurance bâtiment. Il garantit un niveau minimal de conformité pour permettre l'usage. L'opérateur ou l'occupant prend la responsabilité de l'usage courant, du respect des règles incendie et de sécurité liées à ses activités, et des dommages causés par lui. Il souscrit l'assurance RC exploitation et l'assurance contenu. Les aménagements légers qu'il réalise relèvent de sa responsabilité. Ce cadre limite les zones grises et sécurise les deux parties, surtout lorsque les occupants potentiels sont de petites structures qui ne peuvent absorber un risque financier ou technique trop important.

Les conventions prévoient souvent une flexibilité dans la durée, avec des préavis courts pour permettre une récupération rapide du bien. Enfin, le degré de contrôle sur les activités menées varie : certains propriétaires s'impliquent dans la sélection des occupants et le suivi des usages, tandis que d'autres délèguent entièrement cette mission à l'opérateur, en misant sur la confiance et l'autonomie.

Un propriétaire peut soutenir le fonctionnement en apportant des subsides de gestion ciblés pour l'animation de communauté et en prenant en charge certains coûts récurrents comme une partie des fluides, de la maintenance ou de la sécurité.

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION RÉGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ÉNERGIE

Cette fiche se focalise sur le cas des espaces verts, qui est le plus représentatif des opérations menées par Bruxelles Environnement

4 projets d'OT en 2023, 3 bâtiments dont 1 avec opérateur et 1 site avec opérateur

200 000 € annuels dédiés à des prestations

2 postes dédiés au suivi

Services pratiquant l'OT :

- Participation (Division Espaces Verts)
- Patrimoine-Architecture



Modalités de recours à l'occupation temporaire

Pour les espaces non-bâti

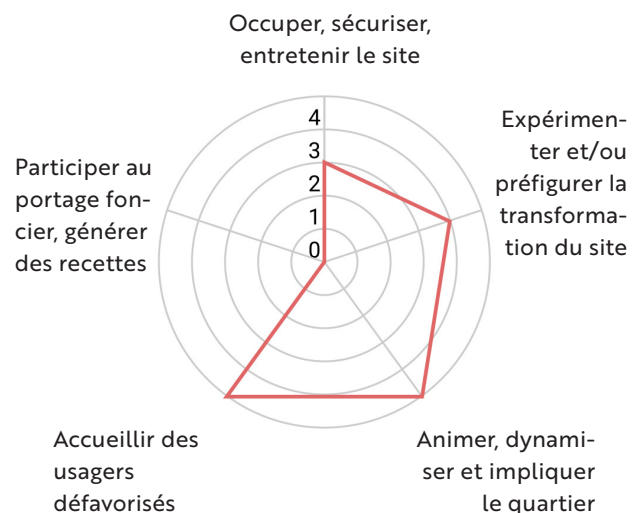
L'occupation temporaire est un outil au service des processus de participation dans le cadre du développement de projets d'aménagement d'espaces verts. C'est une mission indépendante des missions d'aménagement confiées aux bureaux d'architectes.

Pour les bâtiments

L'occupation temporaire est pratiquée dans l'attente de travaux de remise en état des sites destinés à accueillir le personnel de BE.

Cela représente peu de cas et les durées de vacances sont en général assez courtes. Ces bâtiments étant pour la plupart destinés aux logements, Bruxelles Environnement travaille avec des opérateurs spécialisés (ex.: la FÉBUL). Dans certains cas, les bâtiments peuvent être mis à disposition pour des occupations temporaires afin de soutenir la dynamique du site.

Objectifs de l'occupation temporaire



- › Les occupations temporaires développées par Bruxelles Environnement sont des outils au service d'un aménagement urbain participatif et ancré dans les réalités locales.
- › En tant qu'acteur gestionnaire d'espace public, Bruxelles Environnement souhaite mettre à disposition des habitants des projets ouverts et inclusifs.

Décomposition des missions de gestion

Gestion administrative (dont perception des redevances)



Entretien et maintenance du site



Animation de communauté



- Bruxelles Environnement confie à l'opérateur, dans le cadre d'un marché public de service, plusieurs missions dont l'animation et la conduite du processus de participation citoyenne.

Conditions de mise à disposition

Demande de loyer à l'opérateur : non.

Financement de l'opérateur : oui, la prestation est réalisée dans le cadre d'un marché public (ex. : 200 000 €/an pour la prestation d'animation de Park Ouest par Toestand).

Prise en charge des travaux : BE réalise les travaux de sécurisation et mise en état du site. Selon les projets, BE prend aussi en charge les frais de consommation (eau, gaz et électricité).

A noter que cela ne concerne que les OT d'espaces non-bâti. Pour les OT dans des bâtiments, les travaux sont pris en charge par l'opérateur et les consommations sont payées par les occupants selon une convention.

Procédure de sélection de l'opérateur : marché public de service.

Spécificités dans le choix de l'opérateur : gratuité d'accès aux activités proposées sur le site, mise en place d'expérimentations fonctionnelles in-situ (mobiliers, activités...), développement du lien social (bonne connaissance du tissu local et du contexte politique bruxellois), présence permanente sur le site (flexibilité et adaptabilité).

Procédure de sélection des bénéficiaires : programmation des activités en collaboration avec l'opérateur.

Spécificités dans le choix des bénéficiaires : -



↑ Park Ouest avec Toestand pour opérateur, Molenbeek-Saint-Jean

SOCIÉTÉ DU LOGEMENT DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE

ORGANISME D'INTÉRÊT PUBLIC EN CHARGE DU DÉVELOPPEMENT ET DE LA PROMOTION DU LOGEMENT SOCIAL POUR LA RÉGION BRUXELLOISE

10 projets d'OT en 2023, 4 gérés en interne, 6 avec opérateur

- € annuels dédiés à des prestations

1 poste dédié au suivi

Service pratiquant l'OT : Gestion patrimoniale



Modalités de recours à l'occupation temporaire

Opportunités liées à la vacance

Au départ, la SLRB a développé des occupations temporaires pour valoriser les sites et empêcher leur dégradation :

- dans des sites bâtis lorsque le temps de montage des projets de transformation était long (ex. : Petite île) ;
- sur des terrains en attente de construction (ex. : Dames Blanches) ;
- lorsque les sites acquis comportaient déjà des occupations (ex. : activité potagère à Verdun, Gazomètre).

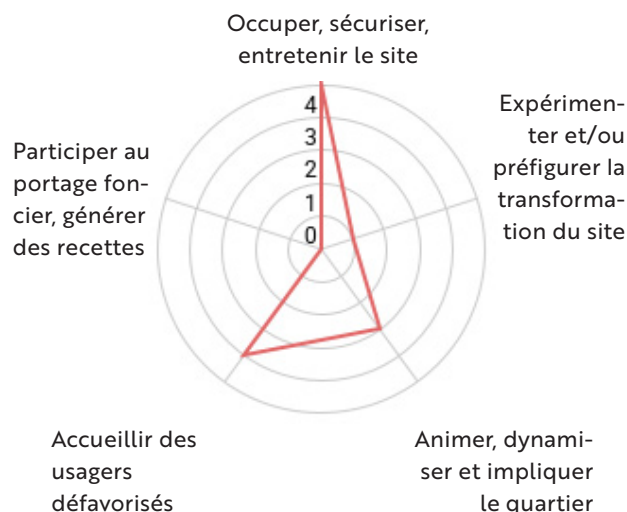
Mise à disposition gracieuse directement à un occupant ou à un opérateur en fonction de la taille du site et du projet.

Mission Ukraine

Depuis 2022, la SLRB a été désignée comme partenaire d'exécution par le Gouvernement dans le cadre de la mission Ukraine pour organiser l'accueil de personnes réfugiées : 3 bâtiments (60 000 m²) et 4 terrains avec des modulaires (75 logements et 3 locaux communautaires), et 2 000 personnes hébergées au total.

Dans le cas des villages modulaires, il y a une mise à disposition des terrains avec modulaires au SPRB qui se charge de désigner un encadrant.

Objectifs de l'occupation temporaire



- › Occuper, gérer, entretenir et sécuriser les sites en attendant le développement des projets respectifs.

Décomposition des missions de gestion

Gestion administrative (dont perception des redevances)



- internalisée
- externalisée
- › Dépend des projets, déléguée lorsque qu'il y a un opérateur. Pas de redevance perçue.
- › Pour information : il peut arriver que le SPRB touche des indemnités de la part des résidents dans les villages modulaires mais la SLRB n'est pas impliquée dans ces transferts.

Entretien et maintenance du site



- internalisés
- externalisés
- › Dépend des projets, déléguée lorsque qu'il y a un opérateur. La SLRB entretient ses modulaires, étant son patrimoine.
- › Les gestionnaires et responsables sont chargés de payer toutes les charges inhérentes à l'occupation.

Animation de communauté



- internalisée
- externalisée
- › Déléguée. Dans le cas des projets sans opérateur, il n'y a pas de nécessité d'animer une communauté car ce sont des sites avec un occupant unique.

Conditions de mise à disposition

Demande de loyer à l'opérateur : non. Les gestionnaires et responsables sont chargés de payer toutes les charges inhérentes à l'occupation.

Financement de l'opérateur : non

Prise en charge des travaux : cela peut arriver pour de petits travaux mais l'objectif est de ne pas perdre d'argent sur les OT (ex. : installation de clôtures à Verdun).

Procédure de sélection de l'opérateur : en direct avec des occupants déjà présents lors d'acquisition. AMI lors d'autres opérations. Via le SPRB pour les villages modulaires.

Spécificités dans le choix de l'opérateur : pas de spécificités outre la capacité de l'acteur à gérer le site dans les projets hors mission Ukraine. Pour les projets mission Ukraine, les critères sont fixés dans le cadre de la mission.

Procédure de sélection des bénéficiaires : -

Spécificités dans le choix des bénéficiaires : -



↑ Ariane 7 avec FEDASIL et la Croix Rouge, Woluwe-Saint-Lambert



↑ Site de Dames Blanches, Woluwe-Saint-Pierre

D'IETEREN IMMO

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU GROUPE SPÉCIALISÉ DANS L'AUTOMOBILE

1 projet d'OT en 2023 avec opérateur

165 000 € annuels dédiés à des prestations

3 postes dédiés au suivi

Service pratiquant l'OT : Asset Management



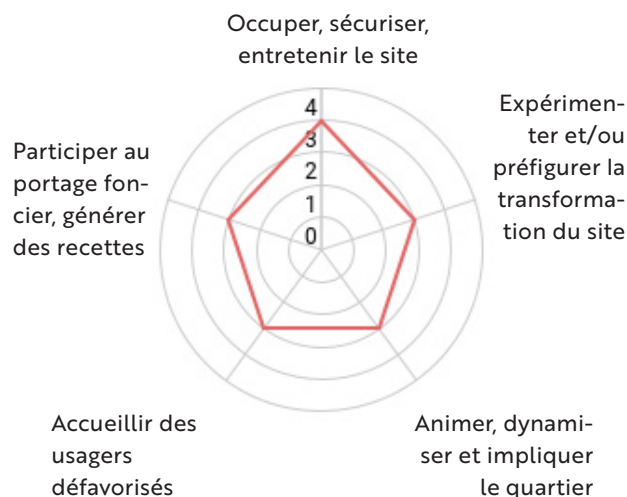
Modalités de recours à l'occupation temporaire

D'Ieteren a développé un unique projet d'occupation temporaire à ce jour : Circularium à Anderlecht. L'impulsion vient du souhait de D'Ieteren Immo de conserver le bien avant de le redévelopper en attendant l'évolution du quartier et ainsi maximiser sa valorisation.

Afin de soutenir les stratégies développées par la société immobilière, D'Ieteren Immo a souhaité mettre en place un projet autour de l'économie circulaire et du réemploi.

Les critères de mise en œuvre du projet étaient son équilibre financier et que sa durée soit conditionnée au projet immobilier global (5 ans, renouvelables).

Objectifs de l'occupation temporaire



- › Les premiers critères de développement d'une occupation temporaire étaient de conserver le site en attendant sa transformation, mais également de tester les affectations / occupations futures du site.
- › Animer, dynamiser et impliquer le quartier n'était pas la mission première lors de la conception du projet mais c'est réellement devenu un enjeu majeur du site.

CITYDEV.BRUSSELS

ORGANISME DE DROIT PUBLIC EN CHARGE DU DÉVELOPPEMENT DE PROJETS MIXTES, DE L'EXPANSION ÉCONOMIQUE ET DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ACCESSIBLES EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

19 projets d'OT en 2023, 65% gérés en interne, 35% avec opérateur

350 000 € annuels

4,5 postes

Service pratiquant l'OT : Cellule OT (stratégie et support au développement)



Modalités de recours à l'occupation temporaire

Mission 1 : Projets développés par citydev.brussels (propriétaire)

L'occupation temporaire fait partie intégrante de la stratégie immobilière de citydev.brussels. Pour chaque site que le comité d'acquisition envisage d'acheter, la faisabilité d'une occupation temporaire est étudiée en attente du développement du futur projet. Particulièrement sur les projets mixtes, mais cela peut également être le cas pour des logements et de l'expansion économique. Il peut arriver que l'occupation permette de tester de futurs usages du projet, mais ce n'est pas un objectif. Ces projets représentent environ 90% du plan de charges des 3,5 salariés (hors Guichet) de la cellule.

Mission 2 : Missions déléguées pour d'autres propriétaires publics ou privés

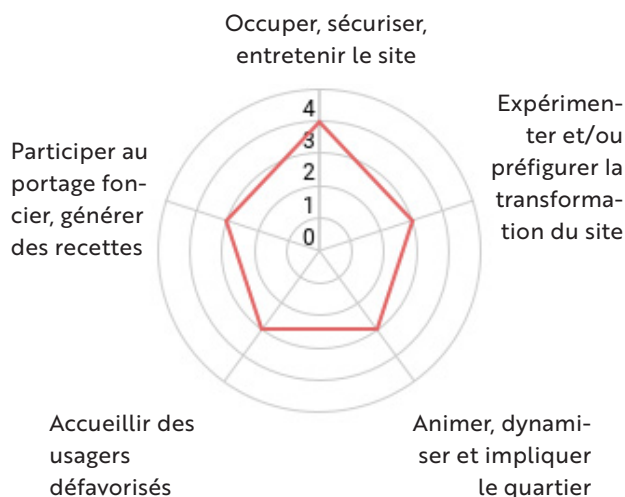
Dans le cas de demandes du Gouvernement ou de communes de développer des projets spécifiques (hébergements d'urgence par exemple), citydev.brussels intervient en tant que maîtrise d'ouvrage déléguée (portage et financement de travaux, AMI, suivi technique, etc). Ces missions peuvent aller, dans de rares cas, jusqu'à la gestion de projets d'occupation temporaire pour le compte d'autres propriétaires (cf. encart dédié). Dans le cas des équipements, c'est une autre cellule dédiée qui prend en charge le montage des projets. Ces projets représentent environ 10% du plan de charges des 3,5 salariés (hors Guichet) de la cellule.

Dans les deux cas :

La gestion interne peut être privilégiée pour les sites de petite taille ou lorsque le nombre d'occupants est faible. Toutefois, citydev.brussels externalise le plus souvent la

gestion de ses biens vacants occupés temporairement. Le gestionnaire est responsable de la coordination et de l'animation quotidienne et fait le lien avec les sous-occupants dans le respect des objectifs de citydev.brussels pour le projet. Possible recours à un gestionnaire technique, en complément, lorsque le bâtiment présente des spécificités techniques et/ou mauvais état.

Objectifs de l'occupation temporaire



- › Les occupations temporaires développées par citydev.brussels proviennent principalement d'une opportunité liée à la vacance d'un site dans la stratégie immobilière développée.
- › La coloration des occupations peut être dictée soit par une commande politique, soit par l'une des missions de citydev.brussels (expansion économique notamment), soit par des demandes directes de porteurs de projets.

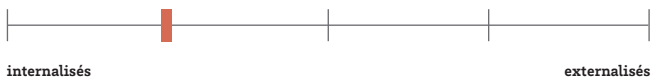
Décomposition des missions de gestion

Gestion administrative (dont perception des redevances)



- › En régie dans le cas où le projet est réalisé par citydev.brussels (foncier propre ou mission déléguée).
- › Externalisée quand le projet est géré par un opérateur.

Entretien et maintenance du site



- › Externalisés quand cela est réalisable par l'opérateur (site de taille raisonnable, peu complexe, etc.).
- › En régie (via le pôle Intervention technique de la cellule Expansion économique) dans les autres situations, avec possibilités de déléguer à un prestataire si manque de RH en interne (ex. LionCity II).

Animation de communauté



- › En régie dans le cas où le projet est réalisé par citydev.brussels (foncier propre ou mission déléguée).
- › Externalisée quand le projet est géré par un opérateur.
- › De manière générale, ce poste n'est pas le plus important dans le fonctionnement des projets car il n'y a pas de grandes attentes sur la vie du projet et sur la synergie entre les bénéficiaires.

Conditions de mise à disposition

Demande de loyer à l'opérateur : demande en général le remboursement du précompte immobilier et des taxes (entre 60% et 80% du montant). Il peut arriver sur certaines opérations spécifiques de faire des mises à disposition complètement gratuites ou avec un loyer en plus des taxes (souvent pour de courtes durées).

Financement de l'opérateur : non

Prise en charge des travaux par le propriétaire : oui, quand il s'agit de travaux qui incombent au propriétaire.

Procédure de sélection de l'opérateur : AMI pour respect d'une transparence. Anciennement, citydev.brussels effectuait un matching direct entre des opérateurs et des sites (cela arrive encore parfois).

Spécificités dans le choix de l'opérateur : dépendent du Comité de sélection (commune, BE, citydev.brussels juridique, perspective, etc.). Ancrage quartier et mixité d'usages (sociale, culturelle et économique).

Procédure de sélection des bénéficiaires : gérée par l'opérateur avec validation du propriétaire.

Spécificités dans le choix des bénéficiaires : peut encourager certains aspects (fourchettes de redevances, activités, etc) et/ou émettre un veto lorsque cela peut mettre à mal le projet (rarement).

Guichet des occupations temporaires



- › C'est une des trois missions développées par la cellule Occupation Temporaire de citydev.brussels. Elle est portée par 1 salariée de la cellule.
- › La présence de citydev.brussels au sein du Guichet provient de sa longue expérience dans le développement d'occupations temporaires et ainsi de sa connaissance de la pratique.
- › citydev.brussels est à la manoeuvre sur les tâches opérationnelles (matchmaking opérateurs-propriétaires, conseils techniques, etc).
- › citydev.brussels réalise au sein du Guichet des missions d'accompagnement à destination de porteurs de projet et de propriétaires de biens vacants, privés et publics. Telles que la mise à disposition d'outils juridiques, l'aide à la rédaction d'un AMI, le conseil au niveau de la réglementation, la mise en relation avec les bons interlocuteurs au sein des pouvoirs locaux/régionaux, la participation à des comités d'avis, etc.

SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT URBAIN

S.A DE DROIT PUBLIC CHARGÉE DE LA MISE EN ŒUVRE DES GRANDS PROJETS D'AMÉNAGEMENT URBAIN BRUXELLOIS ET DE LA RÉALISATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS D'ENVERGURE RÉGIONALE

1 projets d'OT en 2023 avec opérateur

180 000 € annuels dédiés à des prestations

3 profils (chef de projet, architectes et technicien) en interne mobilisés intensément lors de la préparation et du lancement du projet

Service pratiquant l'OT : Project Management



Modalités de recours à l'occupation temporaire

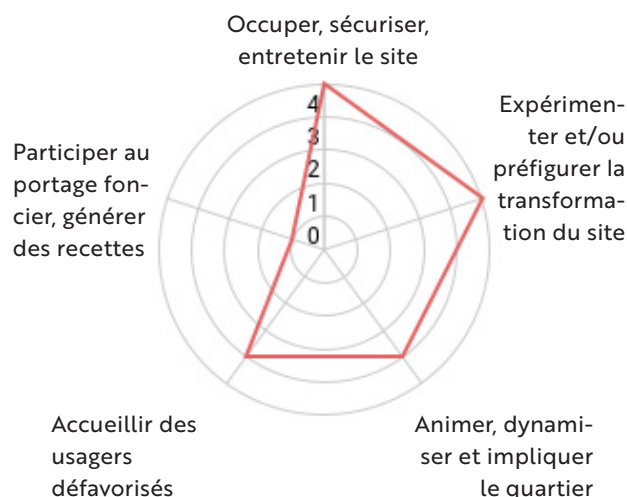
Outre quelques mises à disposition temporaire de terrains non bâtis, la SAU a à son actif une seule réelle expérience d'occupation temporaire. Développée dans le cadre du projet de réaménagement de la caserne d'Ixelles : Usquare. Cette occupation d'ampleur a connu à ce jour deux grandes saisons : SeeU (2019-2022) et UR Square (2024- 2027).

La SAU a souhaité développer une gestion transitoire, d'une part, pour laisser les bruxellois.e.s (en particulier les riverains) profiter de ce site pendant la phase de montage qui allait être longue (site complexe et néanmoins très qualitatif), et d'autre part, soutenir des porteurs de projets qui peinent à trouver des espaces.

« On nous aurait demandé de le faire (monter une occupation transitoire) de toutes façons mais nous tenions surtout à le faire au plus vite et à notre manière. »

Sébastien Rodesch

Objectifs de l'occupation temporaire



- › Complicé de garder le site car trop grand et exceptionnel
- › Tester, préfigurer malgré le fait que le PAD soit déjà ficelé
- › Soutenir une communauté : rôle de l'acteur public de soutenir ces acteurs qui n'arrivent pas à s'installer dans le marché immobilier classique
- › Faire en sorte que le site s'ouvre au quartier
- › Le site s'y prêtait : intéressant à valoriser dès le départ

Décomposition des missions de gestion

Gestion administrative (dont perception des redevances)



- internalisée
- externalisée
- La SAU contractualise avec les occupants, perçoit les loyers, paie les charges et les taxes (obligations propriétaire). C'est la perception des loyers qui permet de payer le gestionnaire et les charges. « On ne savait pas comment faire autrement », Sébastien Rodesch

Entretien et maintenance du site



- internalisés
- externalisés
- L'opérateur est en charge de petites interventions courantes liées directement à l'occupation (consommables, renforcements électriques, serrurerie, petite plomberie, contrôle d'accès, etc).
- Le reste, principalement des entretiens annuels (entretien chaufferie, ascenseurs, extincteurs, végétation, etc), reste à la charge de la SAU (via des marchés publics avec des entreprises spécialisées).

Animation de communauté



- internalisée
- externalisée
- La SAU ne se voit pas en tant qu'animateur du site du fait fait qu'il ne s'agit pas de son métier (rayonnement / programmation / lien au quartier) : délégation à un gestionnaire.
- Les recettes liées aux événements et aux privatisations vont dans un pot commun qui est utilisé selon décision du comité de pilotage du projet.

Conditions de mise à disposition

Demande de loyer à l'opérateur : non

Financement de l'opérateur : oui (ex. : 180 000 € HT / an pendant 3 ans pour pali pali à SeeU - montant proposé par l'opérateur dans le cadre de l'appel d'offre).

Prise en charge des travaux : oui (500 000 € HT) car devoir du propriétaire et intégré au bilan global de l'opération + site complexe et vu la courte durée du projet d'occupation temporaire, il était impératif que la SAU réalise ces travaux en parallèle du reste (obtention des autorisations, désignation de l'opérateur, AAP aux porteurs de projets) et ainsi monter le projet en moins d'un an et ainsi laisser un temps d'occupation de 2 à 3 ans aux occupants.

Procédure de sélection de l'opérateur : Appel d'offre (marché public) de co-gestion, coordination et animation. Consciente de l'intérêt d'externaliser à des professionnels la mission de l'animation + souhaitant mettre en place une réelle logique de co-gestion avec l'opérateur, pour rester à la manœuvre compte tenu de la courte temporalité.

Spécificités dans le choix de l'opérateur : oui, 4 critères d'attribution (vision, méthode, équipe, prix)

Procédure de sélection des bénéficiaires : AMI aux occupants rédigé par la SAU, essentiellement pour éviter de perdre du temps mais aussi pour rendre cette opportunité ouverte à tous et éviter des effets de réseautage.

Spécificités dans le choix des bénéficiaires : dans le scope du projet et à la bonne échelle (m² demandés).



↑ SeeU avec pali pali pour opérateur, Ixelles

RÉGIE DES BÂTIMENTS

GESTIONNAIRE IMMOBILIER EN CHARGE DE L'HÉBERGEMENT DES SERVICES FÉDÉRAUX

19 projets d'OT en 2023, tous avec opérateur (dont 11 avec Interim Vastgoedbeheer)

50 000 € annuels dédiés à des prestations

3 postes dédiés au suivi

Services pratiquant l'OT :

- Stratégie
- Immobilier



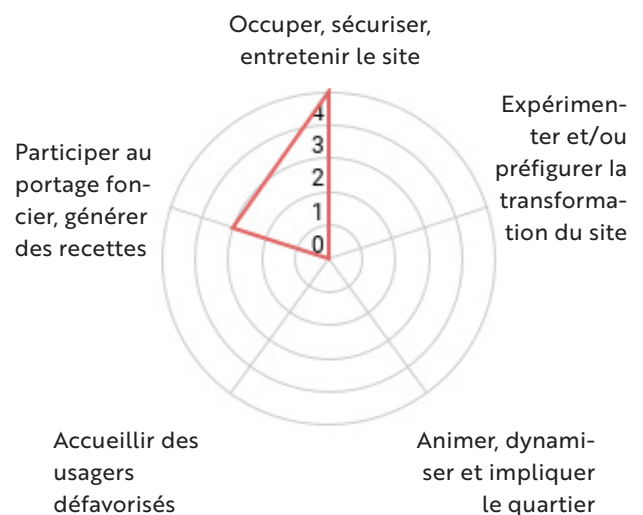
Modalités de recours à l'occupation temporaire

La Régie des Bâtiments, en tant que gestionnaire immobilier pour le compte des services fédéraux, développe des occupations temporaires dans des biens vacants qui sont en attente de vente car ils ne répondent plus aux besoins d'agents.

On peut distinguer deux cas :

- Processus dit « proactif » pour les biens occupés via un contrat-cadre avec un gestionnaire de protection contre l'inoccupation (actuellement Interim) car l'action démarre d'une volonté de la Régie mais que la réalisation est laissée à une entreprise externe, principalement pour les logements (70% des biens).
- Processus dit « réactif » pour les biens occupés via une convention d'occupation à titre précaire (COTP) avec des tiers, dans le cas de demandes spécifiques, souvent de la part de clients souhaitant prolonger leur séjour, car l'action démarre d'une volonté externe et la réalisation est faite en interne.

Objectifs de l'occupation temporaire



- › Processus dit « proactif » : l'objectif est de minimiser les risques liés à l'inoccupation (vandalisme, vol, délabrement).
- › Processus dit « réactif » : ici encore, l'objectif est de minimiser les risques liés à l'inoccupation du bien.

Dans les deux cas, la volonté est de mettre à disposition des biens qui sont voués à être valorisés à court terme ou dont l'horizon de temps pour la valorisation est indéfini.

ACCORD-CADRE

Décomposition des missions de gestion

Gestion administrative (dont perception des redevances)



- › La gestion locative est déléguée.

Entretien et maintenance du site



- › Le paiement des charges, le gardiennage, l'entretien et les petits travaux sont délégués à l'opérateur.

Animation de communauté



- › L'animation du site est déléguée (bien qu'elle soit réduite dans la proposition d'Interim). Cela n'est pas une attente forte de la part du propriétaire.

Conditions de mise à disposition

Demande de loyer à l'opérateur : non

Financement de l'opérateur : oui

Prise en charge des travaux par le propriétaire : oui et petits travaux à la charge de l'opérateur

Procédure de sélection de l'opérateur : marché public

Spécificités dans le choix de l'opérateur : le plus sécurisant et autonome possible

Procédure de sélection des bénéficiaires : -

Spécificités dans le choix des bénéficiaires : regard sur les activités, pas de prix imposés

CONVENTION D'OCCUPATION À TITRE PRÉCAIRE

Décomposition des missions de gestion

Gestion administrative (dont perception des redevances)



- › La gestion locative est réalisée en interne. Le fait qu'il n'y ait qu'un occupant par site permet de minimiser les ressources humaines.

Entretien et maintenance du site



- › Le propriétaire est tenu de ne prendre à sa charge que les réparations importants et le grand entretien.
- › L'occupant prend à sa charge les petites réparations et l'entretien du bien, ainsi que le paiement des charges.

Animation de communauté



- › Pas d'animation car occupants indépendants

Conditions de mise à disposition

Demande de loyer : oui, indemnités mensuelles de 70% du prix de marché demandés aux occupants

Financement de l'opérateur : non, pas d'opérateur

Prise en charge des travaux par le propriétaire : -

Procédure de sélection de l'opérateur : -

Spécificités dans le choix de l'opérateur : -

Procédure de sélection des bénéficiaires : réponse à des demandes directes

Spécificités dans le choix des bénéficiaires : pas de sélection, refus possible en fonction de l'occupant

FOREST

ADMINISTRATION COMMUNALE

10 projets d'OT en 2023, 7 gérés en interne, 3 avec opérateur

220 000 € annuels dédiés à des prestations

2 postes dédiés au suivi (temps partiel)

Services pratiquant l'OT :

- **Rénovation urbaine**
- **Régie foncière et Propriétés Communales**



Modalités de recours à l'occupation temporaire

Les projets liés à la rénovation urbaine

La commune de Forest mobilise l'occupation temporaire comme un outil de transition et d'expérimentation des usages mais aussi d'animation de quartier, d'accueil social et de participation citoyenne dans la transformation urbaine.

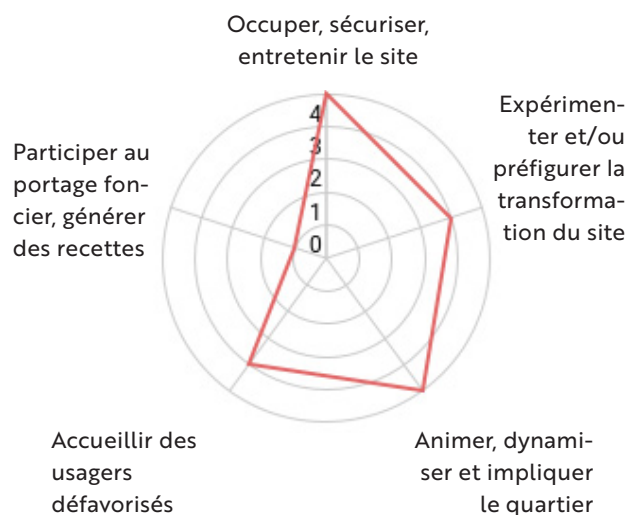
Ces projets sont financés par des dispositifs tels que les CQD et les CRU (travaux, rémunération d'un opérateur ou financement d'un poste en régie, etc).

Les antennes de CQD sont montées et gérées en régie par la commune. Les autres sites plus complexes sont généralement délégués à un opérateur tiers (ex. Maxima ou La Marelle).

Les projets liés à des opportunités foncières portés par les services Régie foncière et Propriétés Communales

La commune étudie la possibilité de monter des occupations temporaires sur les bâtiments qu'elle possède dès lors qu'une opportunité liée à de la vacance se présente (ex. Abbaye de Forest : en attente de travaux, bâtiment vide depuis longtemps ; Logements sis blv. G. van Haelen : en attente de financement pour des travaux).

Objectifs de l'occupation temporaire



La commune développe des occupations temporaires à la fois pour sécuriser et maintenir des bâtiments en bon état avant leur réaménagement final, mais aussi dans une logique de revitalisation urbaine en offrant des espaces pour des acteurs sociaux, culturels ou des habitants du quartier

Le reste des objectifs varie en fonction de la localisation du site, de ses enjeux urbains, de la temporalité de disponibilité, etc. La commune développe une grande diversité de projets.

RÉNOVATION URBAINE

Décomposition des missions de gestion

Gestion administrative (dont perception des redevances)



- › Antennes CQD : en régie via un ETP dédié (financé CQD).
- › Projets autres : délègue la contractualisation et la perception des redevances. Peut financer l'opérateur pour le paiement des charges.

Entretien et maintenance du site



- › Antennes CQD : en régie.
- › Projets autres : déléguée.

Animation de communauté



- › Antennes CQD : en régie via un ETP dédié (financé CQD).
- › Projets autres : délègue mais contrôle les activités dans le cadre du suivi de l'exécution du marché passé avec l'opérateur.

Conditions de mise à disposition

Demande de loyer à l'opérateur : généralement non

Financement de l'opérateur : oui avec contrôle des dépenses (ex. : 220 000 € / an pour Communa pour la gestion de Maxima)

Prise en charge des travaux par le propriétaire : non car peu de ressources internes disponibles et manque de compétences. Oui pour les antennes CQD qui sont gérées en régie.

Procédure de sélection de l'opérateur : Appel à projet public pour opérateurs externes (convention d'occupation). Appel d'offre pour la convention de subventionnement.

Spécificités dans le choix de l'opérateur : Finalité sociale, redynamisation du quartier, capacités financières, capacités techniques pour mettre aux normes le bâtiment, agenda partagé.

Procédure de sélection des bénéficiaires : Appels à projets quand gestion en interne, lié à la vie associative et aux besoins du quartier. Quand opérateur externe pas de contrôle des bénéficiaires mais demande à ce que la priorité soit dédiée aux projets des habitants et associations du quartier.

RÉGIE FONCIÈRE ET PROPRIÉTÉS COMMUNALES

Décomposition des missions de gestion

Gestion administrative (dont perception des redevances)



- › La gestion administrative est assurée par les services communaux (Régie foncière et/ou Propriétés Communales dans quasi l'intégralité des cas.

Entretien et maintenance du site



- › Le type de convention et sa durée déterminent les responsabilités de chacun.

Animation de communauté



- › L'animation de communautés est déléguée mais les activités sont contrôlées.

Conditions de mise à disposition

Demande de loyer à l'opérateur : dépend des cas, notamment de la durée présumée de l'occupation.

Financement de l'opérateur : actuellement non.

Prise en charge des travaux par le propriétaire : dépend de la durée, de si l'acteur paye un loyer ou de s'il rend un service d'intérêt public.

Procédure de sélection de l'opérateur : de gré à gré, pas de cas où l'opérateur n'était pas déjà impliqué ou partenaire de la commune. La procédure varie néanmoins en fonction du type de demande, de la durée et des sites disponibles.

Spécificités dans le choix de l'opérateur : pas eu à choisir entre plusieurs opérateurs. Néanmoins, l'intérêt public, la pertinence entre la demande et les espaces disponibles, la capacité à assurer la gestion des lieux et la durée, sont les éléments clés.

Procédure de sélection des bénéficiaires : -

VILLE DE BRUXELLES

ADMINISTRATION COMMUNALE

9 projets d'OT en 2023, tous avec opérateur

220 000 € annuels dédiés à des prestations

1 poste dédié au suivi (cellule Planification et développement)

Services pratiquant l'OT :

- Planification et développement
- Régie foncière
- CPAS



Modalités de recours à l'occupation temporaire

Régie et CPAS

Dans une démarche de gestion immobilière avec une recherche d'équilibre économique, soit pour préfigurer, soit pour occuper le site en attendant son redéveloppement (ex. site pollué).

Planification et développement

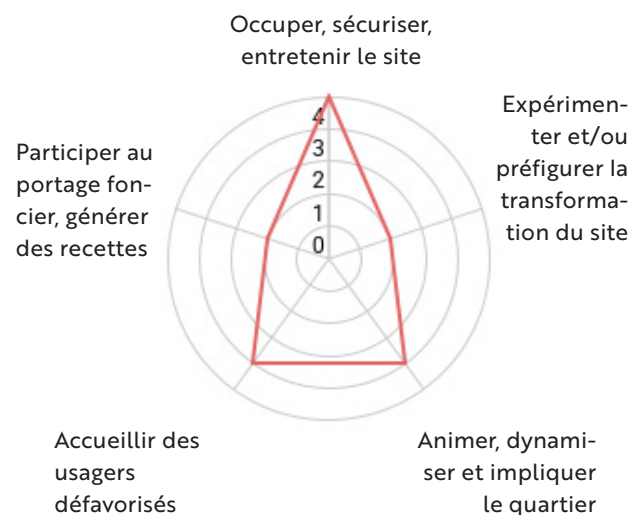
L'objectif est de lutter contre le patrimoine inoccupé. Le service étudie la possibilité de développer des OT sur tous les sites vacants.

Un audit technique est réalisé, puis un AMI est lancé avec une rémunération pour l'opérateur.

Il serait plus efficace que les OT soient développées par le service Patrimoine public car celui-ci est en contact avec tous les services techniques.

Il existe une volonté de la part de la cellule Planification et développement de construire une stratégie commune à l'échelle de la Ville de Bruxelles. Toutefois, la mise en œuvre de cette démarche se heurte à la difficulté de concilier des budgets différenciés.

Objectifs de l'occupation temporaire



Le service Planification et développement a pour mission de lutter contre la vacance à la Ville de Bruxelles. Dans ce cadre, il a été chargé de développer une méthode exemplaire de montage d'occupations temporaires sur leurs fonciers. Les objectifs dépendent ensuite de chaque projet, mais la ligne directrice est la sélection de projets soutenus politiquement et développés par des ASBL avec subsidiation.

Pour le CPAS et la Régie, l'objectif est de sécuriser leurs sites et de développer des projets sociaux dans le cas du CPAS.

PROJETS DE PLANIFICATION & DÉVELOPPEMENT

Décomposition des missions de gestion

Gestion administrative (dont perception des redevances)



- › La gestion locative est déléguée (contractualisation, perception des loyers, gestion administrative). Paiement des charges par l'opérateur.

Entretien et maintenance du site



- › L'entretien et la maintenance sont délégués car pas de compétences en interne.

Animation de communauté



- › L'animation du site est déléguée mais les activités de l'opérateur sont contrôlées pour répondre au projet souhaité par la commune.

Conditions de mise à disposition

Demande de loyer à l'opérateur : pas de loyer prévu (pour un site, une indemnité d'occupation de 5 000 € / mois a été demandée pendant 1 an).

Financement de l'opérateur : oui via subsides de fonctionnement (ex. 60 000 € / an pour Bâtiment de Ligne)

Prise en charge des travaux : non mais financement de l'opérateur pour les réaliser (ex. : 213 000 € pour Bâtiment de Ligne, 45 000 € pour Bockstael)

Procédure de sélection de l'opérateur : AMI

Spécificités dans le choix de l'opérateur : ASBL, interlocuteur unique

Procédure de sélection des bénéficiaires : pas de sous-occupation (locations très ponctuelles)

Spécificités dans le choix des bénéficiaires : -

AUTRES PROJETS (RÉGIE FONCIÈRE ET CPAS)

Décomposition des missions de gestion

Gestion administrative (dont perception des redevances)



- › La gestion locative est déléguée (contractualisation, perception des loyers, gestion administrative). Paiement des charges par l'opérateur.

Entretien et maintenance du site



- › L'entretien et la maintenance sont plutôt réalisés par les opérateurs.

Animation de communauté



- › L'animation du site est déléguée pour le CPAS et la Régie. L'opérateur a beaucoup de liberté dans la programmation et les activités. Il arrive que le CPAS et la Régie imposent certains événements.

Conditions de mise à disposition

Demande de loyer à l'opérateur : non, mais rétribution d'un pourcentage du CA possible (ex. Continental)

Financement de l'opérateur : non

Prise en charge des travaux : non mais financement possible de l'opérateur pour les réaliser dans le cas du CPAS (ex. : 300 000 € à Pali Pali pour Grand Hospice).

Procédure de sélection de l'opérateur : AMI

Spécificités dans le choix de l'opérateur : projet social pour le CPAS. Animation de quartier pour la Régie.

Procédure de sélection des bénéficiaires : validation des projets et liste de certains acteurs à implanter dans le projet pour le CPAS. Validation des projets pour la Régie, mais grande liberté laissée à l'opérateur.

Spécificités dans le choix des bénéficiaires : -

ANALYSE CARTOGRAPHIQUE

La cartographie des 126 sites recensés offre un aperçu représentatif des logiques territoriales de l'occupation temporaire à Bruxelles. L'analyse de cette empreinte territoriale éclaire les liens entre l'occupation temporaire et les caractéristiques du tissu urbain, les outils de rénovation déployés et les conditions du marché immobilier.

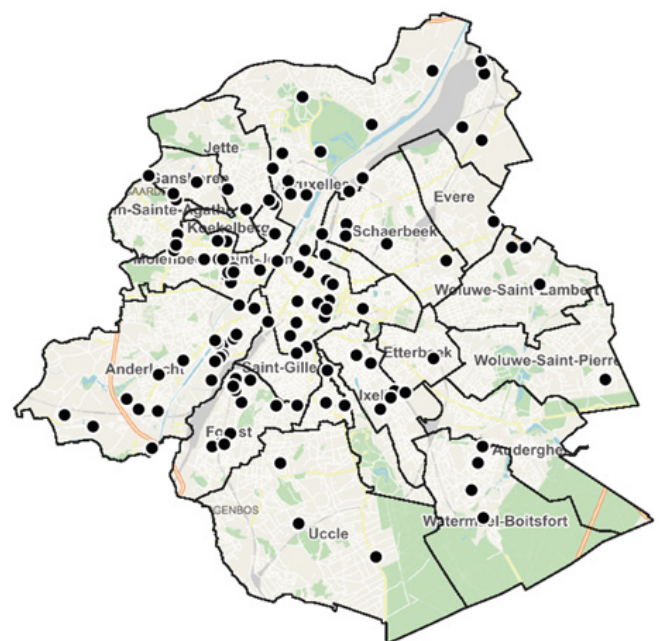
EMPREINTE TERRITORIALE DES PROJETS

La carte des projets menés par les acteurs interrogés ne prétend pas à l'exhaustivité de l'occupation temporaire à Bruxelles. Elle offre néanmoins un échantillon considérable: 126 sites, répartis entre 20 opérateurs (71 sites identifiés) et 9 propriétaires (76 sites identifiés) repris dans notre étude. Pour 34 des sites, nous avons identifié à la fois l'opérateur et le propriétaire.

En comparaison, la carte collaborative du site du Guichet, où seuls les projets sont affichés si l'opérateur et/ou le propriétaire les soumet pour publication publique, localise plus de 70 sites.

Les cartes montrent la grande pluralité d'acteurs rencontrés et les logiques territoriales liées à l'occupation temporaire.

126 sites
identifiés via
20 opérateurs et
9 propriétaires



● projets des acteurs rencontrés (opérateurs et propriétaires)

↑ Localisation des projets d'occupation temporaire en Région bruxelloise

DISTRIBUTION DANS LA RÉGION BRUXELLOISE

On observe une forte concentration de sites dans la première couronne bruxelloise — notamment dans le Pentagone, à Molenbeek ou le long de l'axe Forest–Anderlecht. Ces sites se regroupent également autour de certains axes structurants ou noeuds urbains majeurs, tels que le canal, l'avenue de la Couronne/Général Jacques, la gare de l'Ouest, l'avenue Fonsny, Biestebroek ou encore le Mont des Arts. Cependant, leur répartition couvre quasiment l'ensemble du territoire régional, avec des implantations recensées dans 17 des 19 communes bruxelloises.

COMMUNES	NOMBRE DE SITES
Ville de Bruxelles	32
Anderlecht	21
Molenbeek-Saint-Jean	18
Forest	13
Ixelles	12
Schaerbeek	5
Ganshoren	4
Watermael-Boitsfort	4
Uccle	3
Jette	3
Woluwe-Saint-Lambert	3
Saint-Gilles	2
Etterbeek	2
Berchem-Sainte-Agathe	1
Woluwe-Saint-Pierre	1
Evere	1
Saint-Josse-ten-Noode	1
Koekelberg	0
Auderghem	0
Total dans les 19 communes	126

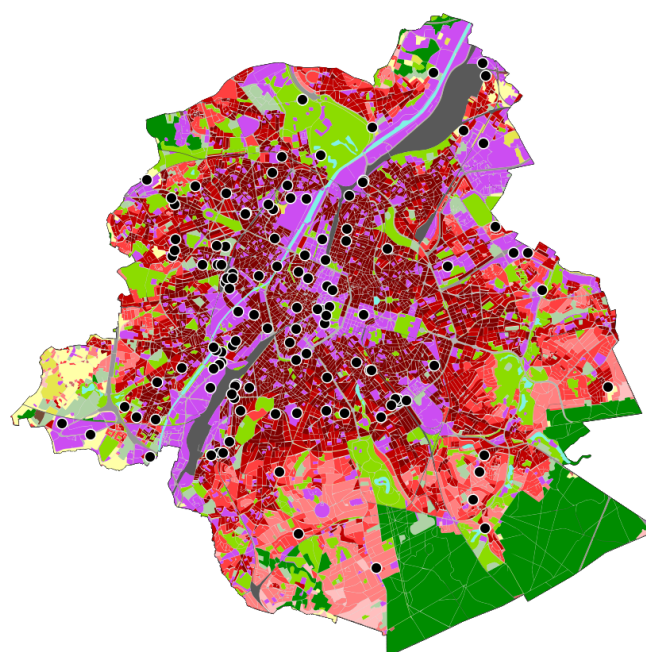
↑ Distribution des projets occupation temporaire en Région Bruxelloise par commune

- 71 des sites sur 126 (soit plus de la moitié) se concentrent sur 3 communes : Ville de Bruxelles, Anderlecht et Molenbeek.
- 96 sites sur 126 se concentrent sur 5 communes : Ville de Bruxelles, Molenbeek, Anderlecht, Forest et Ixelles.

Note : Il y a un biais de représentativité de Forest et Bruxelles, seules communes consultées en tant qu'acteur, et une absence de sites non conventionnés/non structurés juridiquement et de propriétaires privés. Tous les acteurs ont validé la localisation de leurs projets, à l'exception de Bruxelles Environnement. La localisation des sites de la Fébul est approximative.

LIEN AVEC LE TYPE DE TISSU URBAIN

La grande majorité (93 sur 126) des projets se situent dans du tissu dense et mitoyen ou du tissu industriel, commercial ou de bureaux. Ces tissus caractérisent la première couronne et la vallée industrielle du canal. L'occupation temporaire permet ainsi une phrase de transition/réoccupation dans le tissu industriel, en partie en mutation et dont la typologie et la faiblesse économique ne permettent pas de trouver rapidement de nouveaux occupants. C'est le cas des sites opérés par Makett ou Entrakt, propriétés de citydev.brussels. La deuxième couronne, moins densément bâtie et dont la dynamique immobilière est moindre, offre moins d'opportunités de bâtiments à occuper.



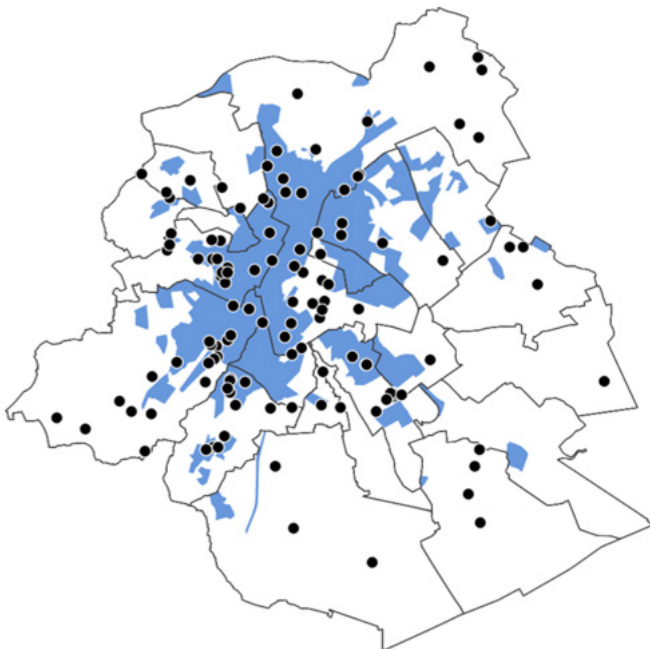
- Tissu urbain continu
- Tissu urbain discontinu dense
- Tissu urbain discontinu de densité moyenne
- Tissu urbain discontinu de faible densité
- Tissu urbain discontinu de très faible densité
- Unités indus., commerciales, publiques, militaires et privées
- Routes et terrains associés
- Voies ferrées et terrains associés
- Espaces verts urbains
- Équipements sportifs et de loisirs
- Terres arables (cultures annuelles)
- Prairies
- Forêts
- Eaux (plans et cours d'eau)

↑ Distribution des projets d'occupation temporaire du panel étudié en lien avec le type de tissu urbain (source : EEA Urban Atlas Land Cover)

LIEN AVEC LES OUTILS DE RÉNOVATION URBAINE

La carte révèle un ancrage fort dans le périmètre de revitalisation urbaine ZRU, concentrant la moitié des sites (47%), alors qu'elle ne représente qu'environ un cinquième de la superficie régionale (30 km² sur 162 km² pour l'ensemble de la Région bruxelloise). La ZRU rassemble des quartiers en difficulté (taux de chômage, revenu médian, densité de population), en vue d'améliorer la qualité de vie et l'insertion socio-économique des habitants, et de créer une nouvelle dynamique de développement de l'économie locale.

Plusieurs dispositifs régionaux sont mis en œuvre dans la ZRU, dont des Contrats de Quartiers Durables et des Contrats de Rénovation Urbaine, ce qui explique au moins partiellement cet ancrage.



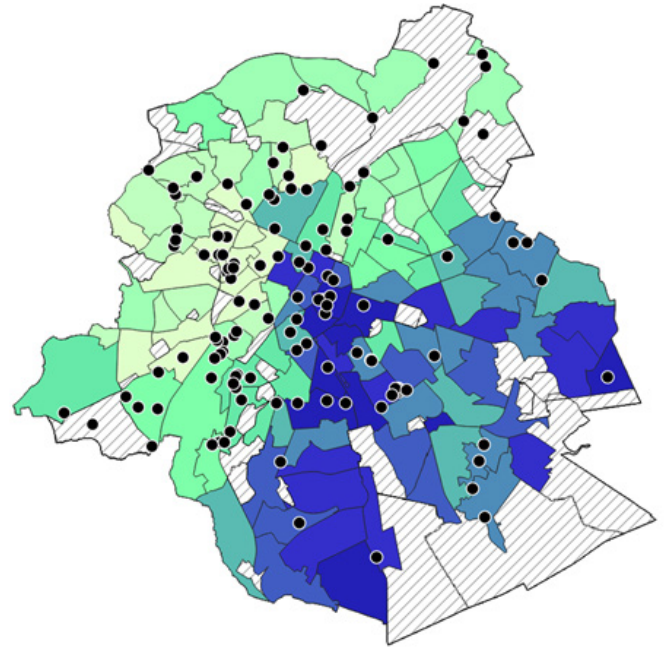
- Projets des acteurs rencontrés (opérateurs et propriétaires)
- Zone de revitalisation urbaine (ZRU)

↑ Distribution des projets d'occupation temporaire du panel étudié en lien avec la ZRU

LIEN AVEC LE PRIX DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

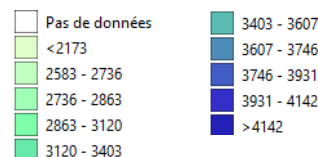
La distribution de sites d'occupation temporaire en fonction du prix de l'immobilier est relativement uniforme, toutefois avec une présence importante (18 sites) dans des quartiers très bon marché (prix au m² en-deçà de 2 173 euros).

Les prix moins élevés correspondent à la fois au croissant pauvre bruxellois et à la présence de tissu industriel ou mixte, où se situent de grands projets comme CityGate ou LionCity. La présence dans des quartiers plus chers est illustrée notamment par certaines propriétés de la Régie fédérale des Bâtiments et de la Ville de Bruxelles (notamment dans les bureaux de l'est du pentagone et du quartier européen), mais aussi de projets d'hébergement (VSP, Régie des Bâtiments, Fébul).



- Projets des acteurs rencontrés (opérateurs et propriétaires)

Prix en euros par m² :



↑ Distribution des projets d'occupation temporaire du panel étudié en lien avec le prix de l'immobilier résidentiel de 2022 (Source : Smartblock)

ENSEIGNEMENTS

DE L'OCCUPATION INTERCALAIRE À UN LEVIER DE TRANSITION : CONSTATS, LIMITES ET PERSPECTIVES

Grâce à la rencontre des opérateurs et à l'analyse de leurs pratiques en Région bruxelloise, enrichie des retours d'expérience de plusieurs propriétaires et complétée par une approche cartographique, l'étude met en évidence plusieurs enseignements permettant d'appréhender la diversité des pratiques d'occupation temporaire ainsi que les enjeux auxquels sont confrontés les acteurs de terrain.



L'OCCUPATION TEMPORAIRE : UN MOYEN ET NON UNE FIN

La majorité des acteurs de l'occupation temporaire, opérateurs tout comme propriétaires, revendiquent une mission d'intérêt général, ancrée dans des logiques sociales, d'économie sociale, culturelles ou territoriales. L'occupation temporaire apparaît comme un outil au service d'une finalité – inclusion, transition, lien social – et non comme une fin en soi. Cette posture contraste avec une vision purement opportuniste ou individualiste, visant à assurer la réoccupation d'un espace vacant (avec gain ou absence de perte financière, et sécurisation). Cette observation est à mettre en lien avec le profil des structures opératrices, majoritairement des ASBL et celui des propriétaires rencontrés, majoritairement publics.

Il y a lieu de hiérarchiser les soutiens des autorités publiques entre les projets à visée communautaire, ceux relevant d'une politique publique, ou ceux saisissant une opportunité immobilière.



DES MODÈLES D'EXPLOITATION FRAGILES

Les structures interrogées rencontrent de fortes difficultés à stabiliser leur modèle économique. La gestion de sites en occupation temporaire exige une implication humaine importante, la maîtrise d'un large spectre de compétences (techniques, financières, logistiques, administratives, juridiques), une forte capacité d'adaptation et, souvent, le développement d'activités complémentaires pour atteindre un équilibre financier. Sauf à réduire les ambitions en matière d'activation du site, d'impact social ou d'accompagnement des occupants, peu d'opérateurs peuvent s'auto-financer intégralement. Leur pérennité dépend donc de soutiens externes – subsides, contrats de mission ou apports du propriétaire – qui conditionnent la viabilité du modèle.

À ces limites structurelles s'ajoute la question de la temporalité. La durée prévisionnelle de mise à disposition influence directement la capacité d'investissement des opérateurs, en particulier sur des fonciers complexes ou des friches sans installations préexistantes. Les gestionnaires et futurs occupants doivent calibrer les travaux en fonction des objectifs du projet, de la temporalité, des contraintes techniques du site et de leur propre capacité à maintenir un équilibre financier. Cet équilibre devient plus difficile dans le cadre d'occupations courtes, susceptibles d'être prolongées mais sans garantie initiale, ou lorsque des aménagements de base doivent être créés de toutes pièces.

Selon les objectifs assignés à l'occupation – ouverture au public, inclusion, accueil social, préfiguration urbaine – les modèles économiques varient et appellent des niveaux d'implication différents de la part des acteurs publics. Les retours d'expérience des opérateurs du temporaire montrent qu'une minorité de projet parvient à trouver un équilibre propre, tandis que la majorité nécessite un soutien financier.



UNE LOGIQUE DE TRANSFORMATION DE LA VILLE EN ÉMERGENCE, MAIS ENCORE TIMIDE

L'occupation temporaire reste aujourd'hui principalement une pratique d'occupation intercalaire, sans effet transformatif à long terme sur le site ou sur les quartiers. Si certains projets amorcent une logique de préfiguration (notamment dans l'espace ouvert), peu d'occupations temporaires de sites bâtis s'inscrivent dans des trajectoires durables de transformation, qu'elles soient spatiales, sociales ou programmatiques. De même, une minorité de projets temporaires déploient une occupation dont les fonctions s'inscrivent directement dans la continuité des fonctions et usages antérieurs. Au contraire, le temporaire expérimente plutôt la reconversion (des logements dans d'anciens bureaux, des espaces communautaires dans d'anciens logements...).

Pour que certaines occupations temporaires puissent réellement jouer un rôle transitoire, un accompagnement public renforcé est nécessaire : outils, guidance-conseils, financements, anticipation des temporalités intermédiaires dans les opérations d'aménagement, et capitalisation des savoir-faire.



L'OCCUPATION TEMPORAIRE : DES PRATIQUES, PAS UN MILIEU

La fragmentation du champ de l'occupation temporaire est manifeste : peu de mutualisation, peu d'instances de dialogue, des méfiances réciproques, et des positionnements politiques divergents entre acteurs. Certains refusent même l'étiquette d'« occupation temporaire » sous laquelle il est compliqué (et pour certains peu pertinent) de rassembler des pratiques, des objectifs et des histoires si singulières voire opposées. Des tensions au sein de ce milieu ont été exprimées, en particulier en raison de la rareté et de la difficulté d'accès aux espaces vacants, et exacerbée, selon certains, par la compétition créée par les appels à projets publics. Des doutes sont exprimés quant à la finalité sociale de certains projets, des critiques formulées à l'égard d'une forme d'absence de hiérarchisation entre besoins sociaux. Ce climat interroge la capacité des autorités à jouer un rôle fédérateur et régulateur.



PEU DE PROJETS PLURI-OPÉRATEURS, UNE LOGIQUE PARTENARIALE ENCORE LIMITÉE

La majorité des projets d'occupation temporaire sont portés par un seul opérateur. Les expériences de co-gestion ou de programmation collective demeurent marginales. Cette faible porosité entre structures limite la diversité des usages et tend à renforcer la logique de silo. À souligner cependant que certains partenariats existent entre acteurs de réseaux associatifs ou actifs dans le champ de l'hébergement, notamment sur le plan événementiel ou militant, mais les coopérations stratégiques restent encore timides. Il y a lieu de mettre en place des modalités de soutien favorisant l'émergence de projets multi-acteurs, plus complexes mais aussi plus représentatifs de la richesse et de la diversité du secteur.



DES ENJEUX DIFFÉRENTS SELON LES SECTEURS ET LES FONCTIONS

Les enjeux de l'occupation temporaire varient fortement selon les secteurs et les fonctions. Dans les cas étudiés, on observe que les projets à vocation sociale reposent sur un cadre public, des prestations subsidiées et un partage encadré des risques. Les initiatives collectives ou communautaires fonctionnent avec des modèles hybrides mêlant contributions non monétaires, petites recettes et subsides, avec une prise de risque plus forte pour l'opérateur. Les projets d'opportunité foncière, impulsés par un propriétaire, relèvent d'un modèle plus extractif basé sur des loyers ou activités horeca, avec un accès au site généralement plus simple.

Ces différences produisent des besoins distincts en matière de financement, de sécurisation et de reconnaissance institutionnelle. Si l'accès au foncier est un problème commun, les formes de soutien et les contraintes varient selon les logiques sociales, communautaires ou immobilières. Cette diversité nécessite des approches différenciées et des outils adaptés aux modèles économiques et à la vulnérabilité propre à chaque type de projet.

DES MODÈLES ÉCONOMIQUES ET DE GOUVERNANCE TRÈS VARIÉS

Les projets d'occupation temporaire se caractérisent par la grande diversité de leurs modèles économiques et de gouvernance. Ils reposent toutefois sur un même principe : offrir des espaces de rencontre ou d'hébergement, d'expérimentation et de création qui trouvent difficilement leur place sur le marché traditionnel. Malgré l'intérêt croissant qu'ils suscitent, leur équilibre économique demeure fragile.

DES DÉPENSES STABLES, DES RECETTES MULTIPLES

Si les dépenses nécessaires à la remise en état et à l'exploitation des sites sont identifiables, comptabilisables et relativement stables, les recettes générées sont multiples et variables, couramment liées à la finalité et à la vocation des opérateurs qui revendiquent souvent une création de valeur avant tout sociale ou sociétale.

Cette étude observe les différents modèles économiques et de gouvernance pratiqués en occupation temporaire en Région bruxelloise. Il apparaît que le modèle d'un projet d'occupation temporaire est intrinsèquement et indissociablement lié au modèle de l'opérateur, de celui qui gère le lieu. Ainsi on observe que :

- › Lorsque l'opérateur assure la gestion de plusieurs lieux (ce qui est fréquent dans le panel étudié), il dispose de plus de souplesse pour mutualiser des ressources humaines et équilibrer les modèles – y compris financiers – d'un projet à l'autre.
- › Plusieurs opérateurs génèrent des recettes via d'autres activités non directement liées à la pratique d'occupation temporaire, ce qui ouvre à la possibilité de péréquation entre leurs différentes activités. Cette donnée est à prendre en compte dans la compréhension des projets.
- › Les capacités d'autofinancement pour réaliser des investissements sont globalement faibles (trésorerie, capacité à lever des fonds, accès à l'emprunt) chez les opérateurs du panel. Elles restent néanmoins très inégales entre les plus grosses structures à vocation commerciale et des ASBL ou collectifs qui disposent d'une capacité d'autofinancement quasi nulle.
- › Les recettes de fonctionnement en autofinancement sont

minoritaires dans les modèles économiques des projets d'occupation en Région bruxelloise. Elles sont – sans surprise – plus importantes lorsque la raison d'être des opérateurs vise une activité commerciale.

- › Les recettes de fonctionnement qui relèvent du financement extérieur sont majoritaires dans les modèles économiques observés. Elles sont directement liées à l'activité principale de la structure en charge de l'occupation (cf. fiches projets), par exemple :
 - **Projet Van Overbeke** : perception par Level Five d'un subside de la VGC lié au caractère culturel du projet ;
 - **Projet Fiche Van Praet** : perception par Bûûmplanters d'une subvention de la part du Fonds Maribel Social lié au critère d'attribution de celui-ci (fonds destiné à réduire la pénibilité au travail) ;
 - **Projet Marolles** : perception par la FÉBUL d'un subside de Vivalis lié aux activités relevant des services d'aide à la personne ;
 - **Projet Chaussée d'Alseberg** : perception d'un subside de Vivalis lié aux activités relevant des services d'aide à la personne ;
 - **Projet Continental** : perception par Bruxselair d'un sponsor.
- › Plus un opérateur a une vocation de service d'intérêt collectif ou communautaire ou de service public, plus sa propension à aller chercher du financement extérieur sera importante, pour augmenter l'impact du projet d'occupation sur ses publics cibles et sur le quartier.

DES DÉPENSES D'INVESTISSEMENTS NÉCESSAIRES

Pour appréhender le modèle économique des projets d'occupation temporaire, l'étude précise pour certains projets analysés les dépenses d'investissement qui ont été nécessaires à la remise en état des sites lorsque celle-ci a été réalisée par l'opérateur. Sont alors identifiés les subsides donnés à l'amorçage par le propriétaire public, par exemple :

- **Projet Maxima** : perception par Communa d'un subside de la commune de Forest pour la mise aux normes
- **Projet Grand Hospice** : perception par pali pali d'un subside du CPAS de la Ville de Bruxelles
- **Projet Friche Van Praet** : perception par Bûmplanters d'un subside de la Ville de Bruxelles

L'étude identifie aussi que la Ville de Bruxelles a pris à sa charge des travaux d'investissement pour le projet Continental. Le projet Circularium, seul de l'échantillon à être porté par un propriétaire privé, a lui bénéficié d'investissements couverts par D'leteren.

Dans un certain nombre de cas, le propriétaire cherche à amortir ces coûts par un loyer, qui se traduira alors dans le budget de fonctionnement côté dépenses de l'opérateur.

D'une manière générale, les dépenses d'investissement sont souvent faibles en comparaison des dépenses de fonctionnement du fait de l'approche frugale indispensable en occupation temporaire. Si les dépenses d'investissement sont estimées trop importantes, il n'y a tout simplement pas d'occupation du bien considéré.

DES BUDGETS ANNUELS DE FONCTIONNEMENT VARIÉS

L'étude décompose le budget annuel de fonctionnement des treize projets en distinguant les éléments de dépense des éléments de recette de l'opérateur (cf. budget annuel des fiches projets et partie « économie des projets d'occupation temporaire » p.17). Les types de recettes sont listés de manière plus généraliste que dans les fiches projets. Des exemples en lien avec le total des dépenses ou des recettes sont donnés à titre indicatif (sur base du budget de fonctionnement 2023).

Postes de dépense :

- › **Les charges opérationnelles liées à la gestion quotidienne:**
 - **les fluides** (eau, électricité, gaz...) : ce poste de dépense est souvent majeur, représentant jusqu'à 89% des dépenses dans le cas de La Clef
 - **le personnel** (salaires, ressources humaines) : ce poste est extrêmement variable avec des projets en autogestion ou portés en totalité par des bénévoles (CBO, La Clef) tandis que d'autres engagent du personnel dont la rémunération peut représenter une part plus ou moins impor-

Les fluides sont un poste de dépense majeur représentant jusqu'à **89%** des dépenses annuelles

tante des dépenses en fonction de la présence sur site (jusqu'à 100% des dépenses pour Circularium)

- **les dépenses courantes liées au fonctionnement** (activités, gardiennage, commandes, approvisionnement du bar...)
- **les services** (assurance, banque...)
- › **Le loyer** : ce poste concerne une minorité de projets (3 sur les 13 analysés). Une forme d'accord entre propriétaire et opérateur peut être trouvée afin que le loyer soit une part réduite des dépenses, sans quoi l'équilibre du projet est impossible. Pour le projet Continental, aucun loyer n'est demandé par le propriétaire mais bien une rétribution de 20% des bénéfices du projet.
- › **L'aménagement et/ou l'entretien du lieu** (construction, installation, système de sécurité incendie, accessibilité, reprises techniques...) : ce poste est souvent réduit par rapport aux projets pérennes. Les opérateurs ont une certaine agilité pour les petits aménagements et l'entretien, et peuvent parfois mobiliser les occupants. La maintenance et la sécurité occupent alors l'essentiel des dépenses.

Il est aussi possible d'identifier d'autres éléments comme **la fiscalité** (précompte immobilier dans le cas d'une opération gérée en régie par un propriétaire ou recherche d'amortissement du précompte dans un loyer) ou **l'amortissement des investissements**.

Types de recettes :

- › **Les locations d'espaces** avec la perception de contributions (ou d'indemnités) pouvant comprendre le paiement de charges pour :
 - **des espaces des bureaux et de travail** représentant 80% des recettes pour Continental
 - **des événementiels (privatisations)** représentant 89% des recettes pour B118
 - **des espaces résidentiels**
- › **Les cotisations des occupants** pour accéder à des services supplémentaires ou des prix de location moindres (cotisation pécuniaire ou service rendu pour le fonctionnement du lieu) : ce type de recettes est assez rare. Il représente 13% des recettes pour Van Overbeke

- › **Les ventes de produits (bar, restaurant) :** ce poste est présent dans moins de la moitié des projets analysés. Néanmoins il peut représenter une part importante des recettes sur certains projets qui font de l'événementiel ou de la restauration, comme pour CBO où il représente 47%.
- › **Les soutiens financiers ponctuels et sponsors** uniquement présents pour Continental et représentant 4% des recettes
- › **Les subsides soutenant des prestations** (accompagnement des personnes, animation...) représentant 100% des recettes pour Chaussée d'Alseberg et Friche Van Praet. Les subsides repris ici ne reprennent pas les montants des subsides dits d'amorçage (liés aux dépenses d'investissement).

l'occupation de ses biens afin d'amortir des coûts de portage) et/ou découler directement des actions et des effets recherchés à travers la mise en place d'une occupation temporaire, en cohérence avec sa raison d'être. Pour un propriétaire public, il pourra ainsi s'agir de soutenir une politique publique ancrée dans ses missions propres ou dans celles de sa tutelle politique (politique du logement, participation citoyenne, art et culture, économie et transitions...).

LES CHOIX DÉCISIFS DU PROPRIÉTAIRE

Au-delà du risque associé au modèle d'un projet et à la nature de l'opérateur en charge du projet, on s'aperçoit que le propriétaire peut influencer de manière importante sur le modèle économique de l'opération d'occupation temporaire selon qu'il :

- › Internalise certaines missions de gestion (cf. fiches projets et « Les propriétaires et leurs pratiques »). La Ville de Bruxelles a ainsi aidé le projet Continental dans la gestion financière, administrative et financière. citydev.brussels prend à sa charge la gestion technique du bâtiment pour le projet LionCity I, etc.
- › Rémunère l'opérateur pour des services de gestion administrative, d'entretien et de maintenance du site ou d'animation de communauté :
 - **Projet Maxima :** perception par Communa d'un subside de la part de la commune de Forest pour l'animation du site, en lien avec le CRU Avenue du Roi ;
 - **Projet Circularium :** perception par Makett d'une rémunération de D'Ieteren pour l'animation du site ;
 - **Projet Fiche Van Praet :** perception par Bûmplanters d'un subside de la part de la Ville de Bruxelles pour le fonctionnement du projet (gestion temporaire du site pour un parc qui constituera le cœur du futur quartier).
- › Exige une redevance ou un loyer pour accéder au site (à hauteur de X €, du précompte immobilier...) comme c'est le cas pour les projets Van Overbeke, Korenbeke et LionCity I.
- › Prend à son compte les charges / fluides type eau, électricité ou gaz (à hauteur de X %). Cette possibilité n'est pas présente dans les 13 projets analysés par l'étude. Elle est néanmoins suivie par Bruxelles Environnement sur les projets d'espaces non-bâti.

Les choix effectués par le propriétaire, qu'il soit public ou privé, répondent à ses propres intérêts. Ceux-ci peuvent relever d'une logique patrimoniale et d'une gestion agile de son parc immobilier (en utilisant par exemple la sécurisation ou

DES MODÈLES-TYPES POUR CARACTÉRISER UNE DIVERSITÉ DE PROJETS

L'analyse montre que les modèles économiques et de gouvernance des projets d'occupation temporaire s'inscrivent sur un continuum, allant de la politique sociale ou de l'initiative collective et communautaire à l'opportunité foncière et immobilière. Des modèles-types peuvent en être dérivés. Ces modèles-types ne constituent pas pour autant des catégories figées : ils servent avant tout de repères pour appréhender la diversité des pratiques, tout en restant poreux et évolutifs. Ils forment ainsi une grille de lecture souple, à confronter aux réalités du terrain.

Comme le met en évidence le tableau ci-contre, l'analyse a permis d'identifier trois modèles-types de projets : les occupations temporaires à visée sociale, les initiatives communautaires et les projets issus d'opportunités foncières. Chacun se distingue par des régularités dans le type d'opérateur intéressé par un type de ressources économiques, par des modalités d'accès aux sites spécifiques. Cette typologie permet de mieux appréhender la diversité du secteur, mais aussi d'envisager des cadres de soutien différenciés selon les besoins et les contraintes propres à chaque modèle.

Elle caractérise des idéaux-types principalement issus de l'origine de l'impulsion, de l'intention première et du mode de financement des projets. Cette mise en perspective souligne l'intérêt d'une approche typologique, tout en rappelant la porosité et l'hybridation possibles entre les modèles. Comme le schéma ci-contre le montre, les pôles doivent être compris comme des formes idéales des modèles observés. Dans les faits, les projets se situent rarement sur un seul pôle et relèvent le plus souvent de configurations hybrides, témoignant de la porosité entre les différents modèles. Les cas présentés permettent aussi de dégager des bonnes pratiques, de cerner les conditions de réussite, et de nourrir la réflexion stratégique sur le rôle futur du Guichet dans l'écosystème bruxellois.

Le premier volet de l'étude a permis de dresser un panorama précis de l'occupation temporaire en Région bruxelloise, en se concentrant sur l'analyse des modèles économiques et de gouvernance des projets existants. Sur la base d'entretiens, de questionnaires et de visites, il a documenté les structures porteuses, leurs modes d'organisation, leurs sources de financement et leurs relations avec les propriétaires. Ce travail a permis d'identifier des modèles-types, de comprendre la diversité des pratiques et de repérer les logiques économiques qui sous-tendent l'activité, qu'il s'agisse d'initiatives

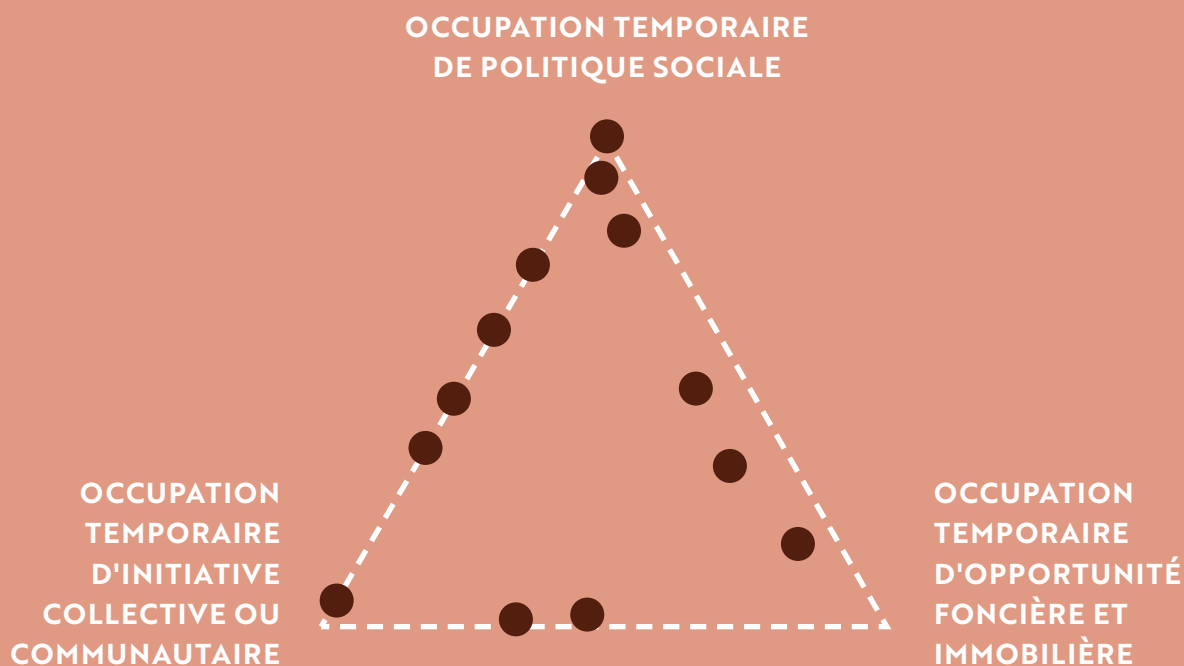
fortement subventionnées, de modèles hybrides ou d'approches davantage autonomes financièrement.

Cette compréhension constitue un socle essentiel pour toute réflexion stratégique. Elle ne permet toutefois pas, à elle seule, de déterminer quelle politique publique devrait être adoptée. Les modèles observés décrivent ce qui existe aujourd'hui, mais ne préjugent pas de ce qu'il conviendrait de soutenir demain. Les choix à opérer relèvent avant tout de l'intention politique : quelle finalité donner à l'occupation temporaire ? En faire un outil de politique sociale ? Un levier pour l'innovation économique ? Un instrument d'aménagement urbain ou de transition environnementale ? Quelle place accorder à l'initiative citoyenne ou à l'investissement privé ? Et dans quelle mesure l'action publique doit-elle se limiter à un rôle d'accompagnement, ou bien assumer un rôle d'opérateur direct ?

C'est dans cette perspective que s'inscrit le deuxième volet. Il élargit le champ d'observation à d'autres contextes, en Belgique et en Europe, afin de comprendre comment l'occupation temporaire est mobilisée ici et ailleurs comme outil au service de stratégies urbaines.

IDÉAL-TYPE DE PROJET OT	OT DE POLITIQUE SOCIALE	OT D'INITIATIVE COLLECTIVE OU COMMUNAUTAIRE	OT LIÉE À UNE OPPORTUNITÉ FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE
Finalité	Répondre aux besoins liés à l'urgence sociale et l'hébergement à l'échelle régionale	Ancrer dans un lieu la demande d'une communauté locale ou d'un collectif	Saisir une opportunité liée à la vacance dans le parc du propriétaire
Impulsion	Liée à une politique publique et donc portée par un acteur public	Portée par un collectif local	Portée par un propriétaire
Type de propriétaire	Public	Public ou privé	Privé ou public
Ressources économiques	Prestations subsidiées. S'il s'agit d'hébergement, il peut y avoir une contribution de la part des bénéficiaires	Mixtes : économie contributive non monétaire, financement (subsidés/privé) et recettes extractives	Modèle extractif : loyers, horeca Aide au fonctionnement du site selon besoin du propriétaire
Nature relation	Risques limités opérateur/ partage des risques	Prise de risque par l'opérateur	Prise de risque par l'opérateur Contribution propriétaire qui vient réduire ce risque
Accès au site	Mitigé : + exonération précompte - difficultés d'autorisation des domiciliations, refus de principe sur de l'hébergement/ du social	Mitigé Négocié Réseaux d'interconnaissance	Plutôt facile Appel à projet

↑ Proposition de typologie pour les projets d'occupation temporaire



● Projets d'occupation temporaire

↑ Schématisation du continuum entre idéaux-types permettant d'aider à la caractérisation des projets d'occupation temporaire au regard de leurs modèles économiques et de gouvernance



VOLET 2

BENCHMARK

Ce deuxième volet présente un benchmark européen des pratiques d'occupation temporaire, fondé sur une analyse comparative des modèles économiques et de gouvernance. À travers l'étude de plusieurs métropoles et leur mise en perspective avec la situation bruxelloise, il met en évidence les dispositifs, acteurs et stratégies publiques qui soutiennent le développement des usages temporaires, ainsi que les enseignements transférables au contexte régional.

← Projets d'occupation temporaire dans les villes européennes étudiées :

1. PARIS | Les Arches Citoyennes
2. BRUXELLES | Korenbeek
3. LYON | Les Grandes Voisines (Francheville)
4. NAPLES | Caserna dei pompieri
5. MILAN | Piazza Spoleto Venini
6. LONDRES | BoxPark
7. HAMBURG | Jupiter
8. ANVERS | Blikfabriek

Crédits photo : 1 : Plateau Urbain ; 2 : Toestand ; 3 : Métropole de Lyon ; 4 : Plateau Urbain ; 5 : Commune de Milan ; 6 : BoxPark ; 7 : Hamburg Kreativ Gesellschaft ; 8 : Blikfabriek

OBJECTIFS ET CHOIX MÉTHODOLOGIQUES

En confrontant plusieurs expériences européennes au contexte bruxellois, l'objectif est de mettre en lumière des approches, des outils et des conditions de réussite qui peuvent inspirer la définition d'une politique régionale adaptée, en cohérence avec les ambitions que la Région souhaite se donner.

Ce benchmark examine :

› **Des politiques publiques intégrant pleinement l'occupation temporaire dans leurs orientations stratégiques**, où celle-ci sert de catalyseur pour l'hospitalité, la culture, la revitalisation commerciale ou la transition écologique.

Exemples : Lyon, Londres et Milan

› **Des dispositifs publics dédiés au soutien et à l'encadrement des usages temporaires**, qu'il s'agisse de cadres réglementaires spécifiques, de financements ciblés ou de programmes de mise à disposition de foncier.

Exemples : Paris et Naples

› **Des opérateurs publics agissant comme instruments des municipalités**, capables de porter directement des projets, de gérer des biens et d'initier des expérimentations

Exemples : Hambourg et Anvers

Le benchmark a été construit à partir d'une approche combinant entretiens qualitatifs et recherches documentaires. Pour chaque métropole retenue, au moins deux entretiens ont été menés avec des acteurs-clés : gestionnaires de sites, représentants institutionnels ou associatifs, opérateurs spécialisés et experts académiques. Ces échanges ont permis d'obtenir des informations précises et actualisées sur les politiques publiques mises en œuvre dans ces contextes pour encourager l'occupation temporaire. En complément, une revue approfondie de documents (rapports, études, sites web officiels, publications sectorielles) a été réalisée afin de croiser et compléter les données issues des entretiens. Selon la répartition des compétences à l'œuvre dans le contexte considéré.

Métropoles	Personnes interrogées , Organisme
Lyon	Sophie Keller, Directrice de projet Urbanisme transitoire, Métropole de Lyon
Londres	Emily Berwyn, Directrice, Meanwhile Space Jen Shipley, Responsable de projets, Meanwhile Space
Milan	Matteo Moti, DaTSU (Politecnico di Milano), Dir. Régénération urbaine Comune di Milano Isabella Inti, master d'usages temporaires (Politecnico di Milan), TemporiUso Dario Marmo, LAMA
Paris	Emilie Moreau, APUR Cécile Diguët, ex Institut Paris Région David Aboulkheir, Région Ile de France
Naples	Orfina Fatigato, Université Federico II
Hambourg	Friederike Kopp, Alte Mu Louisa Schwöpe, Hamburg Kreativgesellschaft
Anvers	Christophe Dael, AG Vespa / Ville d'Anvers Koos Hogeweg, Coordinateur, Stormkop Sophie Leroy, Endeavour

↑ Personnes rencontrées lors d'entretiens

Le choix de ces métropoles s'appuie sur un échantillon raisonné visant à refléter la diversité des contextes urbains et réglementaires, ainsi que la variété des approches en matière d'occupation temporaire. Le panel intègre des politiques plus ou moins libérales, plus ou moins sociales, permettant de mettre en perspective différents degrés d'intervention publique et de régulation. Il s'agit fréquemment de métropoles de rang important à l'échelle européenne, offrant un terrain d'observation riche pour identifier des bonnes pratiques transférables. Il couvre à la fois des politiques avancées en Europe sur le sujet et des situations proches des réalités bruxelloises, avec notamment un accent particulier sur Anvers, dont l'analyse constitue un écho direct et essentiel à la réflexion menée sur la Région Bruxelles-Capitale.

Estimations de la population des aires urbaines¹ :

Londres : 14-15 M
 Paris (Ile de France) : 12,43 M
 Milan : 3,58 M
 Hambourg : 3,49 M
 Naples : 3,1-4,5 M
 Bruxelles : 2,5-3,3 M
 Lyon : 2,3 M
 Anvers : 1,18 M



¹ Pour les aires urbaines de Hambourg, Anvers, Paris (Ile de France) et la source est Eurostat ;

L'OCCUPATION TEMPORAIRE COMME OUTIL AU SERVICE DE POLITIQUES PUBLIQUES

Lyon, Londres et Milan sont regroupées dans cette analyse. Elles illustrent en effet toutes trois une utilisation assumée de l'occupation temporaire comme outil intégré au service de politiques publiques. Dans ces métropoles, la pratique ne se limite pas à une gestion opportuniste du foncier vacant : elle est inscrite dans une vision stratégique et mobilisée pour atteindre des objectifs explicites en matière de développement urbain, de revitalisation économique, de politique sociale ou de transformation de l'espace public. Chacune, toutefois, l'applique selon des logiques institutionnelles et des priorités différentes :

- › Lyon s'appuie sur un portage politique fort et une gouvernance interne dédiée pour en faire un levier d'action publique multithématiques ;
- › Londres privilégie une approche plus ciblée, centrée sur la revitalisation commerciale, dans un contexte libéral avec peu de définition juridique du temporaire ;
- › Milan, quant à elle, articule interventions sur friches et urbanisme tactique, avec une territorialisation marquée et des outils de contractualisation pour la gestion partagée.

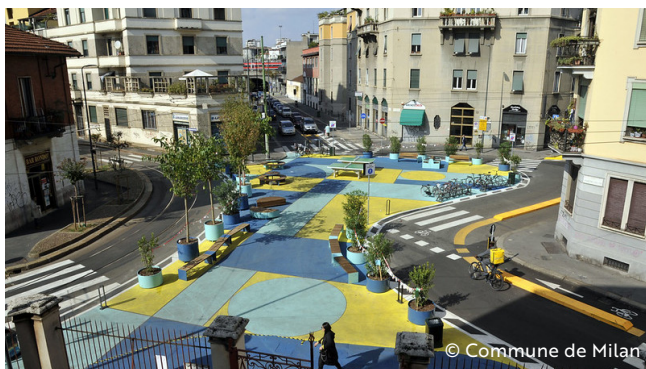
Leur comparaison permet de dégager des modèles d'intégration de l'occupation temporaire dans l'action publique et d'identifier des leviers transférables au contexte bruxellois.

LYON



↑ Les Grandes Voisines, Francheville

MILAN



↑ Piazza Spoleto Venini

LONDRES



↑ BoxPark

LYON

L'urbanisme transitoire et les occupations temporaires, catalyseurs de politiques publiques

CONTEXTE

Lyon possède une aire urbaine de 2,3 millions d'habitants. Le contexte métropolitain est dynamique, marqué par une forte pression démographique et un besoin important en logements et espaces de travail abordables, notamment dans le secteur central Lyon-Villeurbanne.

La Métropole dispose de compétences étendues et de moyens substantiels, avec un alignement politique entre la ville-centre et la Métropole, ce qui favorise la cohésion des pratiques. L'absence d'Établissement Public Foncier¹ est compensée par une politique d'acquisition foncière forte, intégrant l'occupation temporaire comme outil de gestion intercalaire depuis une dizaine d'années. Un ancrage culturel important, lié à la réutilisation régulière de friches et espaces vacants pour des événements majeurs, a contribué à diffuser la pratique de l'urbanisme transitoire.



↑ Urbanisme transitoire, "Gratte ciel", Villeurbanne

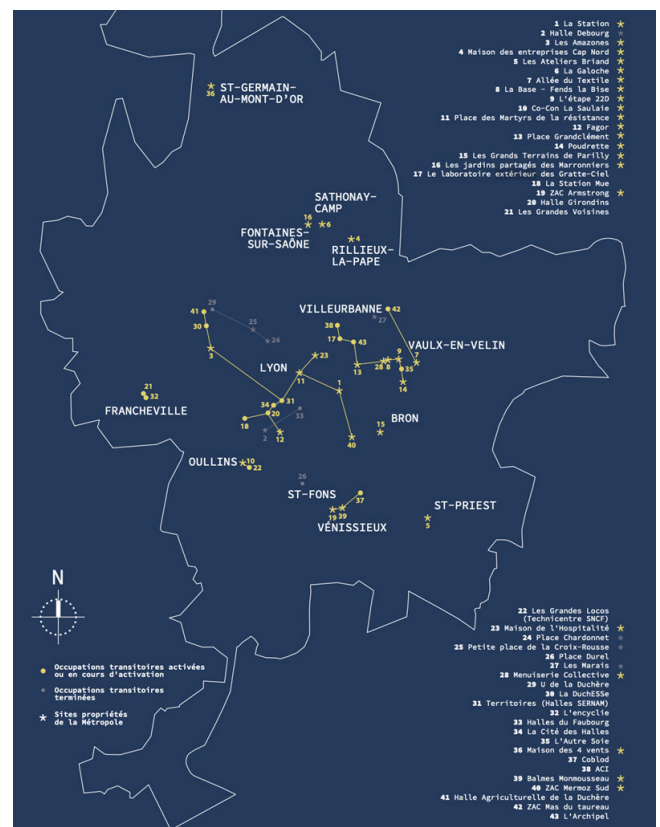


↑ La base, Villeurbanne

¹ Le métier des Établissements Publics Fonciers (EPF) consiste à acquérir des terrains pour la construction de logements, en particulier sociaux.

POLITIQUE PUBLIQUE

- Mobiliser l'occupation temporaire comme levier pour plusieurs champs de l'action publique dans une approche multi-thématique : hospitalité, culture, solidarité, transition écologique, développement de filières économiques émergentes.
- Soutenir l'innovation urbaine en testant et préfigurant de nouveaux usages et modèles.
- Mettre à disposition en priorité le foncier public, systématiquement évalué pour un usage temporaire pertinent.



↑ Cartographie des occupations temporaires, 2023, Atlas des sites d'urbanisme transitoire, Métropole de Lyon



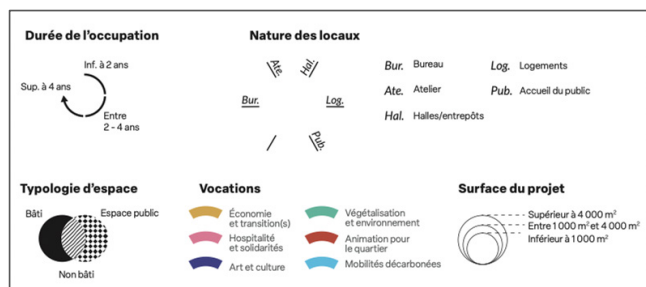
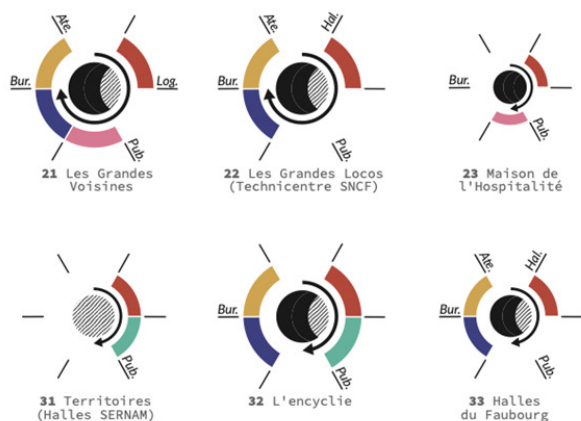
↑ Les grandes locos, La Mulatière

OUTILS ET DISPOSITIFS MIS EN PLACE

- › Budget dédié de 10 M€ dans un programme pluriannuel.
- › Gouvernance interne structurée : comité de pilotage multi-thématique présidé par l'urbanisme, comité technique mensuel interservices.
- › Direction de projet Urbanisme transitoire (1,5 ETP) rattachée à la Maîtrise d'Ouvrage Urbaine.
- › Accord-cadre Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) technique (400 000 € sur 4 ans) pour une assistance juridique, architecturale et économique et une aide à la décision à destination de la Métropole, pour accompagner ses différentes directions dans l'émergence et le suivi de projets transitoires.
- › Recensement et cartographie (Atlas des sites d'urbanisme transitoire) pour suivi et capitalisation.

ENSEIGNEMENTS POUR BRUXELLES

Lyon illustre une intégration assumée de l'occupation temporaire dans une stratégie métropolitaine transversale, avec des moyens financiers et humains dédiés, un portage politique fort et une priorisation claire des finalités. L'expérience montre l'intérêt d'une gouvernance interne formalisée et d'un outil opérationnel (accord-cadre) pour accompagner la montée en compétence des services et la diversité des projets.



↑ Extrait de l'Atlas des sites d'urbanisme transitoire, Métropole de Lyon

FOCUS SUR UN OUTIL

Les occupations transitoires comme accélérateurs des politiques d'économies des transitions, d'hospitalité et de végétalisation

L'urbanisme transitoire a pour vocation de répondre, pendant le temps du projet urbain, aux besoins des multiples politiques publiques sur les territoires de la Métropole de Lyon : économie, hospitalité et hébergement d'urgence, promotion de filières émergentes et de l'économie sociale et solidaire (ESS), accompagnement des acteurs associatifs et culturels... La Métropole a ainsi développé :

- › Un accompagnement vers la structuration du portage et du suivi interne du sujet et la montée en compétences des techniciens : 3 accords-cadres AMO consécutifs (2019-2021, 2022-2024, 2025-?). Les équipes AMO accompagnent les services sur de l'appui technique et opérationnel (faisabilité architecturale, montage juridique, économique, etc), sur de l'aide à la décision (champ des possible, scénarios d'occupation) et sur des sujets transverses comme de la transmission de connaissances (obligations propriétaires...).
- › De premières expérimentations autour de grands projets culturels notamment (Usines Fagor ou Debourg) puis une diversification des projets pour se concentrer autour de trois thématiques clés permettant pour développer un territoire "résilient, dynamique et accueillant" : la transition économique, la solidarité et la végétalisation. Ces thématiques étant défendus dans les lignes programmatiques données au projet, retranscrite dans les Appels À Projets (AAP).
- › Une prise de recul après 4 années de développement à travers une démarche d'évaluation ainsi qu'un grand recensement (Atlas de sites d'urbanisme transitoire), accompagné également par l'AMO.



↑ Les ateliers de la Villa Belleville - Le Bois

PROJETS DE RÉFÉRENCE

Les Halles du Faubourg

2018 - 2019 > 2020, prolongé pour un an

Site : une friche de 1 600 m²

Type d'occupation : tiers lieux culturel & scientifique, expositions, portes ouvertes

Opérateurs : Maison Gutenburgen, co-porté par Intermède, l'École Urbaine de Lyon et Ateliers La Mouche



L'Autre Soie

2018 - 2022

Site : zone en chantiers à proximité d'un parc municipal autogéré de 1,5 ha

Type d'occupation : préfiguration des aménagements autour, animation du parc, gestion d'une maison du projet

Opérateur : CCO, futur gestionnaire du lieu culturel du projet pérenne



Les Grandes Voisines

2021 - 2026

Site : ancien hôpital

Type d'occupation : centres d'hébergement d'urgence, locaux d'activité, épicerie solidaire, hôtel d'insertion...

Opérateurs : FNDSA, Armée du Salut, Plateau Urbain



BOB

2024 - aujourd'hui

Site : l'ancienne usine Bobst égale aux 4 ha avec 30 000 m² de plancher

Type d'occupation : activité ESS, hébergement

Opérateur : Plateau Urbain



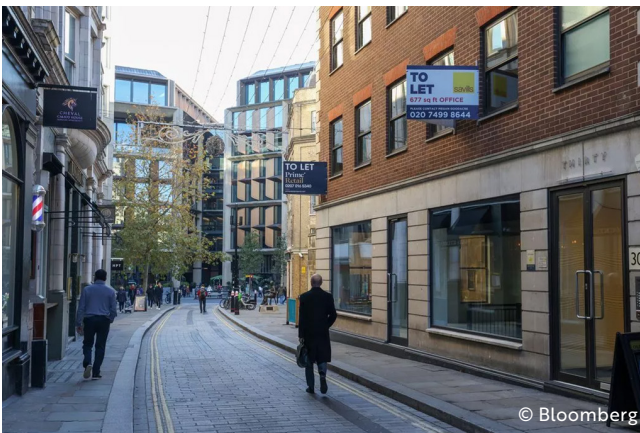
LONDRES

Permettre l'intensification des usages en variant les temporalités de projet

CONTEXTE

Londres possède une aire urbaine de 14 à 15 millions d'habitants. La métropole est globalement confrontée à une vacance tertiaire et commerciale structurelle depuis la crise de 2008, aggravée par la pandémie de COVID-19. Dans un contexte urbain très concurrentiel, cette vacance touche autant les quartiers centraux récemment réaménagés que les zones périphériques.

L'environnement institutionnel britannique est marqué par une approche libérale : l'occupation temporaire n'y bénéficie pas d'une définition juridique claire et sa régulation repose principalement sur la fiscalité, la planification locale et les accords contractuels. Les Jeux Olympiques de 2012 ont accéléré la diffusion d'usages éphémères et tactiques (pop-up stores, food trucks, occupations événementielles) qui se sont depuis installés comme pratiques courantes.



↑ La multiplication des panneaux « à louer » met en lumière l'ampleur de la vacance urbaine



↑ Newham Create

OBJECTIFS DE LA POLITIQUE PUBLIQUE

- › Politique centrée principalement sur la revitalisation commerciale, avec un accent sur la réactivation des rues commerçantes et des rez-de-chaussée vacants.
- › Conversion rapide de la vacance en opportunités économiques à court terme (6 mois à 3 ans), y compris sur des surfaces de taille réduite.
- › Soutien aux nouvelles micro-économies locales et à la création de pôles de sociabilité à l'échelle des quartiers.

OUTILS ET DISPOSITIFS MIS EN PLACE

- › Programmes structurants orientés commerce et centralité : *High Streets for All*, *Good Growth Fund*, *Meanwhile Use Activation*.
- › Incitations fiscales : majoration de la *Council Tax* sur les logements vacants, exemptions temporaires de l'impôt local sur les propriétés à usage professionnel (*Business Rates*) en cas d'OT, possibilité d'expropriation pour vacance prolongée (*Use It or Lose It*).
- › Dispositif de « Property Guardianship » pour sécuriser et utiliser à bas coût des biens vacants, notamment via des opérateurs spécialisés tout en loquant des particuliers.
- › Intégration de l'occupation temporaire dans les documents de planification stratégiques, notamment le *London Plan*, où les acteurs publics de l'aménagement et de la planification se déclarent favorables à son usage, en l'inscrivant comme levier de régénération et de soutien aux centralités commerciales.
- › Déclinaison par *boroughs* (équivalent des communes), avec financements spécifiques attribués aux initiatives locales (ex. : £500 000 à Croydon).

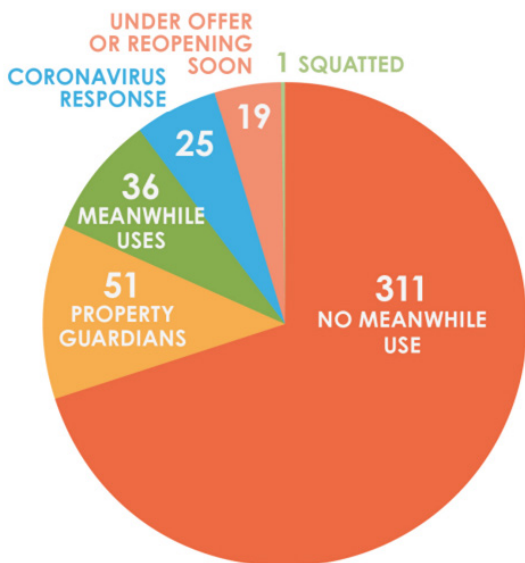


↑ Camden Collective

LONDON'S COUNCIL-OWNED DEAD SPACES:



↑ Recensement des espaces vacants propriété des 33 arrondissements de Londres - London's Dead Spaces - Bringing Them Back to Life, étude réalisée en 2022 par Siân Berry (députée du Parti Vert à l'assemblée de Londres) afin de dénoncer et lutter contre la vacance



↑ Recensement des fonciers communaux en transition, catégorisation selon l'usage actuel

ENSEIGNEMENTS POUR BRUXELLES

Londres illustre une approche thématique et ciblée de l'occupation temporaire, orientée vers la revitalisation commerciale, dans un contexte réglementaire souple et libéral. Le recours combiné à la fiscalité incitative, à la planification stratégique et aux programmes locaux permet de mobiliser rapidement le foncier vacant, même sur des espaces réduits. Cette stratégie montre l'intérêt de lier étroitement l'occupation temporaire à une finalité économique précise, tout en bénéficiant d'un soutien affirmé des acteurs publics de la planification.

FOCUS SUR DEUX OUTILS

High Streets for All (GLA)

Un soutien affiché pour les occupations commerciales

Il s'agit d'un financement d'initiatives « high street » portées par des groupes d'acteurs locaux candidats (commerçants, équipements, associations d'utilisateurs, comités de quartier) pour encourager des usages flexibles et des interventions transitoires. Ce programme est inspiré par des programmes précédents : le *Good Growth Fund*, le *High Streets and Town Centres* et la politique de *Creative Development Zones*. Il consiste en :

- › Élargir la propriété publique ou communautaire : favoriser la propriété communautaire ou publique dans les rues commerçantes.
- › Réutiliser les espaces vacants : utiliser de manière créative les bâtiments inoccupés ou sous-utilisés, en privilégiant :
 - L'accessibilité financière (coûts bas).
 - La flexibilité (usages variés).
 - L'utilisation temporaire (« meanwhile use »).
- › Collaborer avec les institutions locales : travailler avec des acteurs clés (comme les écoles, hôpitaux, etc.) qui possèdent des biens dans les rues commerçantes.
- › Nouvelle réglementation : la classe d'utilisation « E » permet aux propriétaires de changer plus facilement l'usage des bâtiments sans autorisation d'urbanisme, ce qui facilite ces initiatives.



↑ International House, occupation de 5 ans situé dans la Brixton Creative Enterprise Zone

Financement

Le programme High Street for All a déployé un budget de 4 millions de pounds sur l'ensemble de la capitale :

- 20 000 £ de subventions d'amorçage ont été pourvus à 34 projets dits « exemplaires » afin de leur permettre de développer des partenariats et d'amorcer des projets ;
- parmi ces 34 projets, 22 ont été sélectionnés (à travers 21 arrondissements) pour bénéficier d'un financement supplémentaire, allant de 80 000 £ à 300 000 £, dans le but d'élaborer des stratégies et des propositions détaillées.

À noter que les subventions High Street for All se combinent généralement avec d'autres sources de financements portés par de multiples fonds et programmes, augmentant ainsi les ressources allouées aux différents projets.

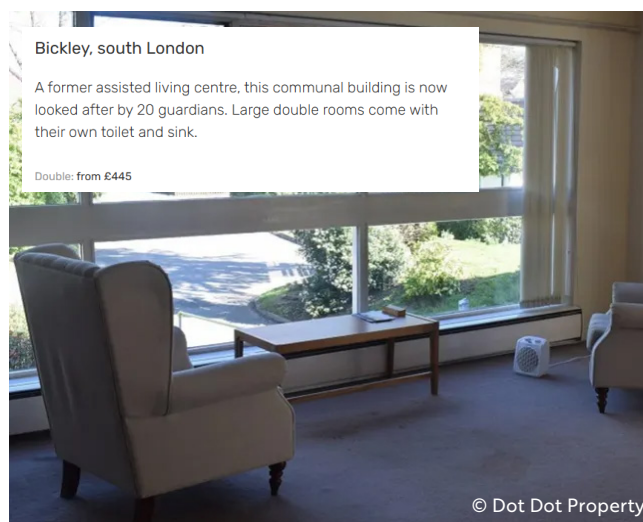


↑ Spark Lab, occupation d'un rez-de-chaussée vacant qui se tend vers un couloir vert

Property guardianship

Un dispositif de mise à disposition de locaux à prix réduits pour le logement

- Une pratique diffusée dans le Grand Londres, nourrie par les taxations (*Council Tax* et *Business Rates*) et leurs majorations
- Plus de 7 000 personnes logées avec un accord de gardiennage à Londres ce qui représenterait entre 175 000 m² et 350 000 m²
- Pratique à laquelle ont recours les *boroughs* eux-mêmes, comme Camden ou Lambeth Southwark
- Bail passé avec des particuliers qui sont hébergés en échange de gardiennage du site
- Soutien politique : Stratégie de Logement 2018
- Animation autour du sujet : *London Housing Festival* en 2019, *Meanwhile London Summit* en 2021
- Travail avec des opérateurs (Camelot, Ad Hoc, Dot Dot Dot) pour promouvoir de meilleures pratiques de gestion et la conformité à la réglementation sécurité et aux normes bâtimementaires



↑ Annonces pour des propriétés disponibles « à garder »

PROJETS DE RÉFÉRENCE

Pop Brixton

2015 - 2024, prolongé 3 fois

Site : ex-parking aménagé avec 50 containers modulables

Type d'occupation : espaces commerciaux, locaux d'activités, restauration, bar et mobilier à l'extérieur

Opérateur : Makeshift



© Pop Brixton

Start Here

2019 - 2023

Site : rue commerciale dans le centre d'Aberfeldy, à l'est de Londres

Type d'occupation : programme de revitalisation des commerces au rez-de-chaussée, proposant des locaux sans loyer pendant une année

Opérateurs : Poplar HARCA, EcoWorld London



© Jan Kattein Architects

Blue House Yard

2017 - aujourd'hui

Site : immeuble de bureaux appartenant au Conseil et parking désaffecté

Type d'occupation : espaces commerciaux, ateliers et bureaux, espaces événementiels et un café

Opérateurs : High Street Works dont Meanwhile Space et Jan Kattein Architects



© Jan Kattein Architects

PLACE / Ladywell

2016 - 2021, 2022 - aujourd'hui

Site : friche suivant la démolition d'un centre de loisirs, pose de bâtiments modulaires et temporaires

Type d'occupation : rez-de-chaussée commercial, logements aux étages dont 24 mises à disposition pour de l'hébergement

Opérateurs : Lewisham Council, Meanwhile Space



MILAN

La reconversion du patrimoine au service du changement d'image, et des besoins locaux

CONTEXTE

Milan possède une aire urbaine de 4,9 à 5,1 millions d'habitants. La ville est marquée par une forte vacance industrielle depuis les années 1980, suivie d'une reconversion vers une économie de services, notamment dans la mode et le design. Son patrimoine exceptionnel est par ailleurs utilisé pour accueillir de grands événements (Salone del Mobile, Expo 2015), avec réinvestissement dans des projets de régénération. Le marché immobilier est largement piloté par le privé, avec une intervention publique ciblée sur certains secteurs.

La ville est connue à l'échelle internationale pour ses politiques d'urbanisme tactique, mais dans le cadre de cette étude, cet aspect est moins central que la question de l'occupation temporaire de bâtiments et de sites en transition.



↑ Projet de régénération urbaine autour des anciennes zones Falck qui prévoit 75% d'espaces publics



↑ Installation artistique située dans la cour du Palazzo Moroggia pendant la Semaine du Design de Milan 2024

OBJECTIFS DE LA POLITIQUE PUBLIQUE

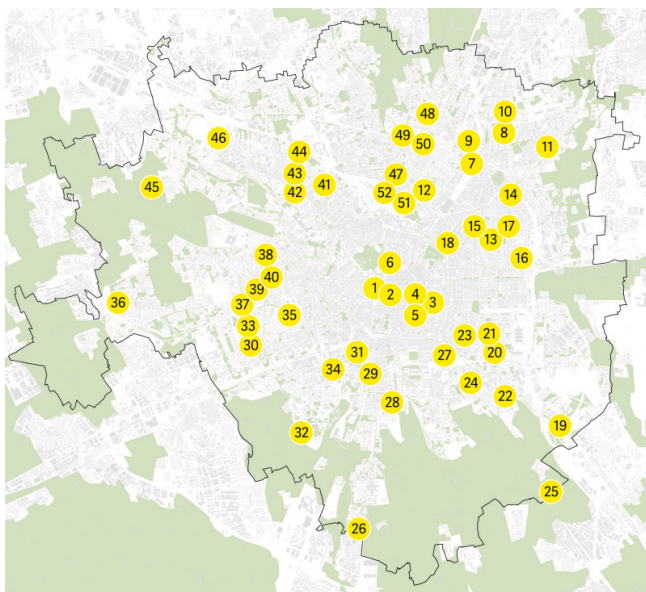
- › Animer les périphéries en transition en valorisant les friches industrielles, tout en accompagnant les transformations dans le centre ; une politique à forte composante spatiale.
- › Répondre à des besoins de proximité par la mise à disposition ponctuelle d'espaces municipaux pour des projets temporaires.
- › Transformer l'espace public dans la logique de la « Ville du quart d'heure » via des interventions tactiques (bien que ce soit une dimension plus connue que l'OT elle-même).

OUTILS ET DISPOSITIFS MIS EN PLACE

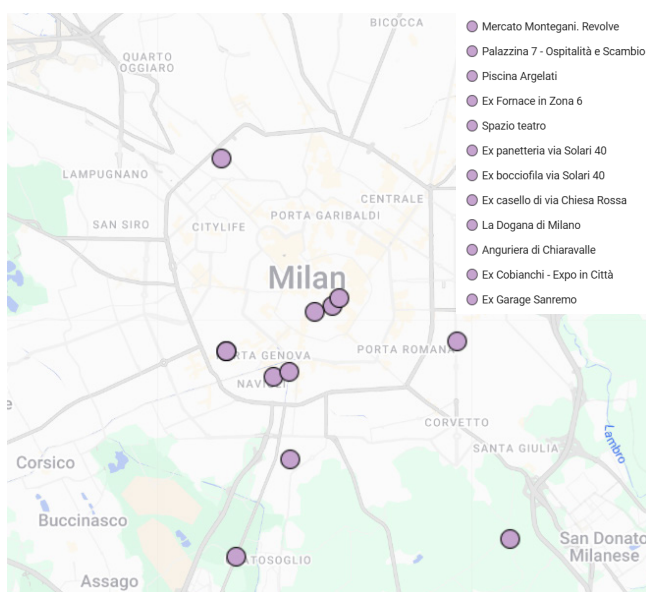
- › Programmes de financement : économie de proximité (14 M€), rénovation d'anciennes gares ferroviaires (20-30 M€), urbanisme tactique (10 M€).
- › Initiative « Piazze Aperte » : préfiguration de places publiques à travers des projets temporaires co-construits avec habitants, commerçants et associations et avec financement de max. 50 000 € par site.
- › Appels à projets internationaux (*Reinventing Cities*), intégration dans les JO 2026.
- › Utilisation du « patto di collaborazione » (pacte de collaboration) pour contractualiser la gestion partagée de biens communs entre administration locale et société civile.



↑ Piazza Gae Aulenti, Wikimedia Commons



↑ Cartographie des projets d'urbanisme tactique (Piazza Aperta)



↑ Cartographie de projets d'occupation/initiatives temporaire dans les biens publics appartenant à la Commune (2011-2016)

ENSEIGNEMENTS POUR BRUXELLES

Milan illustre une territorialisation des interventions, différenciant centre et périphérie, et une articulation entre occupation temporaire et transformation de l'espace public. L'usage d'outils juridiques spécifiques ouvre des pistes pour structurer la participation citoyenne et le partage de gestion dans des projets temporaires bruxellois.

FOCUS SUR UN OUTIL

Piazze Aperte

Il s'agit de formaliser une manière d'employer l'urbanisme tactique pour préfigurer les nouveaux pôles de sociabilité dans les quartiers de demain, en collaboration avec les citoyen.nes. L'initiative est portée par la Commune de Milan et expérimentée dans un premier temps sur des places pilotes en 2018 (Dergano, Angilberto II) et en 2019 (Gasparri, Porta Genova, Spoleto-Venini) puis dans un second temps partout dans la ville.

- › Une première expérimentation a permis d'évaluer l'utilité du programme et ses bénéfices apportés aux quartiers périphériques impliqués, afin de définir un cadre d'action autour de la répliquabilité, la souplesse d'interventions et l'engagement citoyen.
- › Une deuxième phase a élargi l'appel à projet, sollicitant non pas uniquement des experts en aménagement mais plutôt les associations, les commerçants des rez-de-chaussée et les propriétaires de locaux d'activités ou d'habitation donnant directement sur la place d'un quartier.
- › Projets conventionnés utilisant un « patto di collaborazione » déployé également pour d'autres projets temporaires qui s'adresse à la réutilisation et la gestion des biens communs.
- › Un financement maximal de 50 000 € par place avec une assistance technique pour la maintenance, un accompagnement dans la gestion et le suivi du projet pour imbriquer certains éléments dans le projet pérenne.



↑ Piazza Spoleto Venini

PROJETS DE RÉFÉRENCE

P7 Palazzo Liberty

2013 - 2016, prolongé 3 fois

Site : un bâtiment de 300 m² propriété de So.Ge.MI et part d'un ensemble de 5 bâtiments vacants

Type d'occupation : locaux d'activités des associations du 4e, logements pour des étudiants

Opérateurs : associations variées, dont TemporiUso



LOC 2026

2023 - 2026

Site : Piazza Loreto, intersection véhiculée, peu lisible et objet d'un grand réaménagement sur 9 200 m²

Type d'occupation : maison du projet, au coeur de la nouvelle place

Opérateurs : Temporiuso (gestion), FROM (animation)



Ex-Macello

2022 - 2025

Site : ancien abattoir, abandonné depuis 20 ans sur un grand site industriel de 1,6 ha

Type d'occupation : mise à disposition ponctuelle pour des événements à grande échelle, Design Week par exemple

Opérateurs : BASE, Partenariat Aria



Il Tempio del Futuro Perduto

2018 - 2022, 2023 - 2030

Site : site industriel de FS Sistemi Urbani, propriété d'une filiale de la Ferrovie dello Stato Italiane, concédé à la Ville

Type d'occupation : espaces culturels, locaux d'artistes, marchés solidaires, événements politiques, vie nocturne

Opérateur : Macao



DES DISPOSITIFS PUBLICS EN SOUTIEN AU DÉVELOPPEMENT DES USAGES TEMPORAIRES

Paris et Naples sont regroupées ici car, dans les deux villes, l'occupation temporaire est structurée par un outillage public spécifique, conçu pour encadrer de manière claire les droits, obligations et modalités de gestion des espaces concernés.

- À Paris, la Charte de l'Occupation Temporaire adoptée par la Ville formalise un cadre de référence applicable aux mises à disposition de sites vacants, fixant des principes de transparence, d'accessibilité et d'orientation vers l'intérêt général.
- À Naples, le règlement sur les beni comuni urbani (biens communs urbains) reconnaît juridiquement certains lieux comme appartenant à la collectivité et en confie la gestion partagée à des communautés d'usagers, tandis qu'un second dispositif prévoit l'affectation sociale des biens confisqués à la mafia.

Ces approches illustrent comment des outils publics, adaptés au contexte institutionnel et politique local, peuvent constituer un levier central pour structurer et sécuriser la pratique de l'occupation temporaire.

PARIS



↑ Les Arches Citoyennes

NAPLES



↑ Carte des biens confisqués

PARIS

Faire des espaces et des temps morts des opportunités pour accompagner la transformation de la ville

CONTEXTE

Paris possède une aire urbaine de 12,4 millions d'habitants. Ville dense, Paris est soumise à une pression foncière et immobilière forte, avec un marché tendu limitant l'accès à des espaces abordables pour des initiatives sociales, culturelles ou économiques émergentes. Depuis le milieu des années 2010, l'urbanisme transitoire y est utilisé de manière croissante sur des sites en mutation, dans le cadre de grands projets métropolitains.

Plusieurs échelons institutionnels portent aujourd'hui des politiques distinctes mais complémentaires en matière d'occupation temporaire



↑ Vacances de bureaux récents, Paris 19^e



↑ Le Village Reille



↑ Communauté d'acteurs du lieu IGOR, Paris

OBJECTIFS DE LA POLITIQUE PUBLIQUE

- ▶ Ville de Paris : harmoniser les pratiques via un référentiel unique (Charte), garantir la transparence et orienter les projets vers des finalités d'intérêt général.
- ▶ Région Île-de-France : soutenir les projets d'urbanisme transitoire comme outils de revitalisation territoriale et d'expérimentation économique, via un appel à projets et un fonds de soutien.
- ▶ Établissement Public Territorial (EPT)¹ Est Ensemble : utiliser l'urbanisme transitoire comme levier de développement local et de préfiguration d'aménagements dans un territoire en reconversion industrielle

OUTILS ET DISPOSITIFS MIS EN PLACE

- ▶ Ville de Paris : adoption en 2019 de la Charte de l'Occupation Temporaire, élaborée avec les services municipaux, opérateurs et collectifs. La charte définit des principes (intérêt général, inclusion, ouverture au public), obligations (conventions écrites, assurance, sécurité) et critères de sélection (qualité du projet, adéquation au site, viabilité économique).
- ▶ Région Île-de-France : Appel à projets « Urbanisme transitoire et innovations urbaines », mobilisant un budget régional dédié.
- ▶ EPT Est Ensemble : mise en place d'un guichet unique pour accompagner propriétaires et porteurs de projets, et intégration de clauses spécifiques dans les conventions d'occupation.
- ▶ Coordination avec les bailleurs publics (RIVP, Paris Habitat) et les aménageurs (SPL, SEM) pour inclure le temporaire dans les projets d'aménagement.

¹ Les EPT sont des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) situés dans le périmètre de la métropole du Grand Paris. Ils exercent diverses compétences en lieu et place des communes membres, dans les domaines de politique de la ville, construction et aménagement, assainissement, gestion des déchets, etc. (source : Insee)



SITES D'URBANISME TRANSITOIRE SELON LE TYPE D'ACTIVITÉ PRINCIPALE (124 LIEUX)

- Art, Culturel, Créatif (31)
- Hébergement, Action sociale, Solidarités (31)
- Mixte (22)
- Bureaux, Coworking, Artisanat (22)
- Cafés, Restaurants, Commerces, Événementiel (11)
- Agriculture, Potagers, Jardins (7)

- À venir (10, non exhaustifs)
- Terminés (145, non exhaustifs)

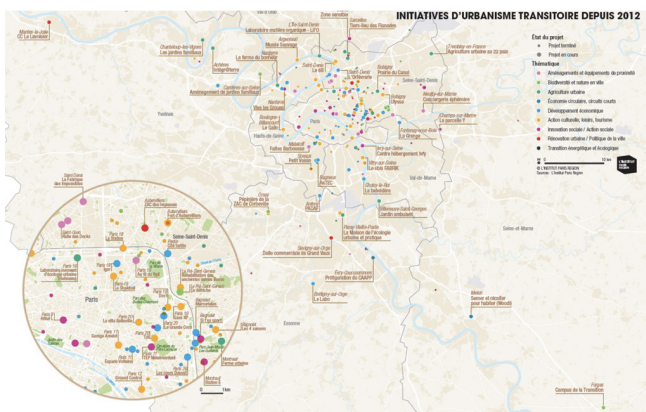
Les projets d'aménagement en cours et à l'étude

- ZAC, NPNRU, autre périmètre d'aménagement en cours
- ZAC, NPNRU, autre périmètre d'aménagement à l'étude

Sources : Apur, Ville de Paris, 2023 - Apur BD Projets, 2023

Les sites ont été classés selon l'activité dominante, il s'agit d'un choix méthodologique et d'autres activités peuvent composer ces projets souvent hybrides. Dans certains cas, au moins deux activités principales sont présentes, les projets sont alors identifiés comme « mixtes ».

↑ Recensement des projets par l'Atelier Parisien d'Urbanisme (2023)



↑ Recensement des projets par l'Institut Paris Region (2021)

ENSEIGNEMENTS POUR BRUXELLES

Paris montre l'intérêt d'articuler différents niveaux d'action publique autour d'objectifs cohérents, tout en laissant à chaque échelon la capacité d'adapter l'outil à ses priorités. La Charte parisienne illustre comment un document-cadre peut sécuriser les acteurs et homogénéiser les pratiques. La complémentarité entre Ville, Région et intercommunalité est un point clé pour Bruxelles, où plusieurs niveaux institutionnels pourraient coordonner leurs interventions.

FOCUS SUR TROIS OUTILS

La charte pour l'occupation temporaire et transitoire

Un acte d'engagement initié par la ville de Paris, co-signé avec 45 partenaires, dont 23 nouveaux partenaires publics et privés à échelle métropolitaine depuis 2023. Cette charte vise à accompagner et faciliter le développement de projets d'urbanisme temporaire et transitoire sur le territoire parisien et métropolitain. Elle invite les acteurs publics et privés à se saisir de cette méthode de transformation de la ville pour l'utiliser à des fins sociales plus que mercantiles. Elle formule un certain nombre de bonnes pratiques pour la mise en application de cet outil.



↑ Signature de la charte de l'occupation temporaire au Village Reille



↑ Signature de la charte de l'occupation temporaire à Césure

Dispositif régional de soutien aux initiatives d'urbanisme transitoire

Appel à projet annuel de la Région Île de France pour un appui à l'investissement dans des projets de reconquête de friches ou de biens vacants, dans une logique de transformation urbaine et de création de valeur économique.

Objectifs poursuivis

- › Accompagner et accélérer la réalisation des projets d'aménagement engagés ou non
- › Amorcer des projets d'aménagement et de développement territorial nouveaux
- › Impulser des dynamiques économiques sur des fonciers délaissés

Moyens

- › Les premières années : 2 M€ par an puis 1 M€ par an distribués en deux sessions chaque année
- › En 2025 : 750 000 € en une seule session
- › Financement jusqu'à 50% du montant des dépenses éligibles (subvention maximale : 200 000 €) avec un seuil minimal d'intervention de 10 000 €

Bénéficiaires

Communes, départements, EPCI, EPT ou syndicats mixtes d'Île-de-France, aménageurs, sociétés coopératives relevant de l'économie sociale et solidaire (SCIC, SCOP...), bailleurs sociaux

Nature des interventions financées

Sont finançables les projets d'investissement relevant du champ de l'urbanisme transitoire, c'est-à-dire participant de l'amorçage ou de l'impulsion d'un projet et pouvant prendre différentes formes du type :

- expérimentations urbaines, architecturales ou de nouveaux usages ;
- actions de préfiguration ou d'activation de l'espace public ;
- occupations artistiques ou culturelles éphémères ;
- animations chantier ;
- actions et supports (numériques notamment) de participation citoyenne (hors concertation réglementaire) ;
- création d'une offre nouvelle de locaux d'activités temporaires ;
- etc.

Outil Tempo'

Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) annuel de l'EPT Est Ensemble pour favoriser les occupations temporaires pendant l'intervalle entre les phases d'aménagement.

Objectifs poursuivis

- › Favoriser le recyclage urbain sur les 9 communes
- › Soutenir les quartiers fragiles et la capacité d'action des acteurs locaux
- › Renforcer l'attractivité et le cadre de vie

Moyens

- › Un AMI TEMPO' annuel depuis 2015 (40 projets accompagnés)
- › Un accompagnement des communes (veille foncière, montage de projet) en direct par environ une personne salariée de l'EPT + un AMO (environ 75 000 € par an)
- › Une dynamique initiée dans la Plaine de l'Ourcq puis étendue à tout le territoire, notamment les PRU

Budget

100 000€ par an (60% en fonctionnement et 40% investissement) pour une subvention moyenne de 15 000 € par projet

Sites

Mise à disposition pour une durée supérieure à un an d'un site soit directement versé dans l'AMI à l'ouverture d'une session, soit proposé par un acteur (avec l'accord de la ville et du propriétaire)

Porteurs de projet

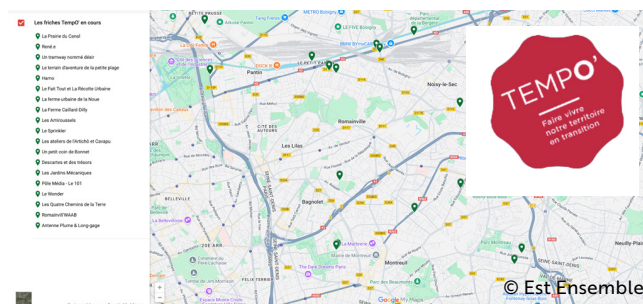
Acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire ou artistes

Thématiques des projets

- Économie circulaire
- Agriculture urbaine
- Nature en ville
- Culture et sport

Animation

Lieux ouverts au public suivant une fréquence régulière à définir



↑ Carte des friches Tempo' en cours

PROJETS DE RÉFÉRENCE

Les Grands Voisins

2015 - 2020

Site : ancien hôpital/maternité destiné à être transformé en quartier de logements sur 3,5 ha

Type d'occupation : centre d'hébergement d'urgence, locaux de travail, commerces

Opérateurs : Aurore, Plateau Urbain, Yes We Camp



© Les Grands Voisins

Le 6B

2010 - 2025

Site : immeuble de bureaux, 3 500 m²

Type d'occupation : ateliers d'artistes, bureaux, associations (200 structures), squat puis occupation temporaire, pérennisée

Opérateur : Association 6B



© Clément Salzedo

La Cité Fertile

2018 - 2025

Site : entrepôts SNCF de 9 300 m²

Type d'occupation : événementiel, bar, écologie urbaine

Opérateur : Sinny & Ooko



© Adrien Roux

Les Amarres

2020 - 2025

Site : anciens locaux du port autonome de Paris, 4 000 m²

Type d'occupation : accueils de jour, bureaux acteurs des solidarités, buvette

Opérateurs : Association Aurore, Yes We Camp



© Les Amarres

NAPLES

Des dispositifs en faveur de l'affectation sociale des biens vacants

CONTEXTE

Naples possède une aire urbaine de 3,1 millions d'habitants. La ville est marquée par un important patrimoine immobilier vacant, souvent lié à des bâtiments publics dégradés ou à des friches industrielles abandonnées. Le contexte économique est difficile, avec des ressources municipales limitées et une pression sociale forte pour la réappropriation citoyenne de certains lieux.

Depuis le début des années 2010, la municipalité développe une approche singulière de l'occupation d'espaces vacants, reposant sur deux dispositifs publics majeurs.

OBJECTIFS DE LA POLITIQUE PUBLIQUE

- › Reconnaître légalement certains lieux comme biens communs, appartenant à la collectivité et relevant d'une gestion partagée entre la Ville et des communautés d'usagers.
- › Donner une seconde vie à des biens immobiliers confisqués à la criminalité organisée, en les affectant à des usages sociaux et collectifs.
- › Protéger juridiquement les occupations citoyennes existantes et favoriser la participation directe des habitants à la gestion et à l'animation des sites.

OUTILS ET DISPOSITIFS MIS EN PLACE

- › Règlement sur les *beni comuni urbani* (2016) : conventions entre la municipalité et les collectifs, définissant droits d'usage, responsabilités et modalités de gouvernance partagée. Attribution de lieux emblématiques (ex. : Asilo Filangieri) à des communautés d'usagers selon ce régime.
- › Affectation sociale des biens confisqués à la mafia : cadre légal national permettant aux municipalités de réutiliser ces biens à des fins sociales, culturelles ou économiques solidaires. Naples en a fait un axe fort de sa politique urbaine, en lien avec des associations locales et nationales.
- › Processus participatif pour la co-écriture et l'actualisation des règlements, impliquant juristes, militants et associations.



↑ Caserna dei pompieri



↑ Centre historique



↑ Je so' pazzo ("je suis dingue") est le nom du projet (fou) qui a permis de transformer un ancien hôpital psychiatrique judiciaire abandonné (ex OPG) en bien commun

ENSEIGNEMENTS POUR BRUXELLES

Naples illustre comment un outillage public peut légitimer des occupations citoyennes tout en ouvrant la voie à une gestion pérenne et partagée. Le double dispositif — beni comuni urbani et réutilisation sociale des biens confisqués — offre une source d'inspiration forte pour Bruxelles, en particulier sur la capacité à transformer des biens « hors marché » en ressources collectives durables. Ce modèle souligne toutefois l'importance d'un engagement politique ferme et d'une ingénierie de terrain capable d'accompagner les collectifs sur la durée.

FOCUS SUR DEUX OUTILS

Expropriation des biens vacants pour occupation à finalité sociale

Objectif poursuivi

Les biens vacants peuvent être expropriés et gérés par des communautés, à condition qu'ils soient organisés dans l'intérêt général.

Identification des biens vacants

Le maire de Naples notifie le propriétaire pour qu'il prenne des mesures afin de redonner une « fonction sociale » au bien.

Délai de réponse

Si le propriétaire ne répond pas dans un délai de 150 jours, la mairie décide de la destination du bien et l'acquiert pour l'ajouter au patrimoine municipal.

Gestion des biens acquis

Les bâtiments abandonnés peuvent être confiés à des personnes physiques ou morales qui soumettent un plan de gestion après un appel public.

Rôle de l'administration

La mairie supervise le respect des règles fixées dans la convention de gestion.

Évaluation des plans

Un comité technique spécial évalue les plans de gestion proposés.

Reconnaissance de biens communs à « usage civique »

Objectifs poursuivis

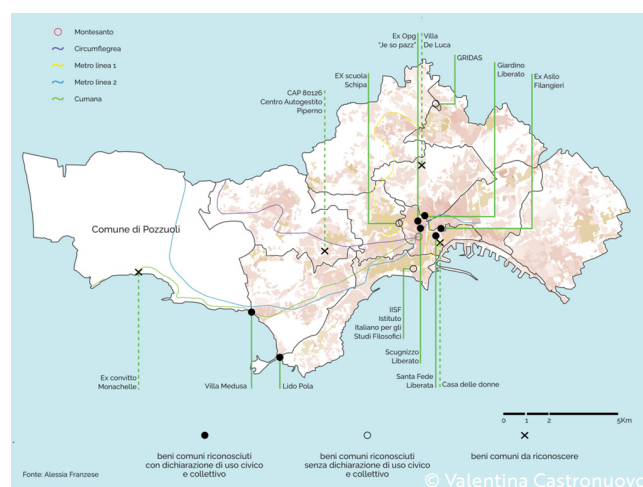
- › Reconnaître des lieux à « usage civique » comme « biens communs » : les lieux occupés (squats) peuvent être reconnus comme « biens communs » pour encadrer les pratiques d'occupation et d'autogestion.
- › Éviter les conflits judiciaires et les risques d'expulsion.

Répartition des charges d'exploitation

- › La ville prend en charge les coûts liés à l'espace (entretien, rénovation).
- › Les frais liés aux activités sont à la charge du collectif.
- › L'espace doit être mis à disposition gratuitement.

Gestion et conditions

- › Le lieu reste propriété publique, mais la communauté gère l'accès et la programmation.
- › Les activités doivent être non-lucratives et d'intérêt public et ouvertes à tous.
- › L'autorité publique est responsable de la rénovation du patrimoine en dernier ressort.



↑ Carte des biens communs

PROJETS DE RÉFÉRENCE

Ex Asilo Filangieri

2012 - 2016, désormais pérennisé

Site : couvent, avant de devenir un orphelinat, un centre culturel régional

Type d'occupation : occupation auto-gérée jusqu'en 2016 lorsqu'il devient un hub culturel conventionné par la Commune, reconnu comme un bien commun

Opérateurs : Collectif l'Asilo



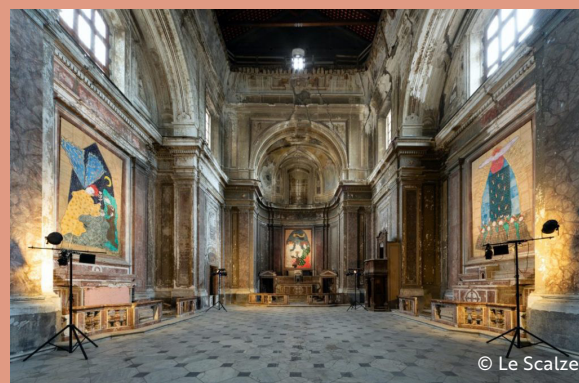
Le Scalze

2020 - 2025

Site : église Santa Maria ad Ogni Bene dei Sette Dolori du 17^e siècle

Type d'occupation : projet de restauration, initié par une phase transitoire avec des événements, expositions, concerts, ateliers

Opérateurs : 4 associations, soutenues par la Commune et la Région



Pop Ap

2023

Site : Albergo dei poveri, ancien hospice civil de 100 000 m², en attente de projet et en partie squatté

Type d'occupation : occupation culturelle estivale

Opérateurs : Ville de Naples, Pessoa Luna Park, Museo Minimo



La Santissima

2013 - 2025

Site : ancien hôpital militaire en première phase de réhabilitation, désormais ouvert sur 4 étages

Type d'occupation : activités culturelles de type expositions, concerts, événements

Opérateurs : Urban Value, Ninety,nine



DES OPÉRATEURS PUBLICS POUR PROLONGER L'ACTION DES MUNICIPALITÉS

Hambourg et Anvers sont regroupées ici car ces deux villes ont créé un opérateur public spécifiquement dédié à l'occupation temporaire. Dans les deux cas, cette structuration institutionnelle permet d'avoir un guichet unique, un cadre d'action clair et des moyens dédiés pour gérer les sites, sélectionner les porteurs et contractualiser rapidement.

Les deux opérateurs, toutefois, répondent à des logiques différentes :

- › À Hambourg, l'occupation temporaire est abordée comme une opération publique thématique, centrée sur les industries créatives et soutenue financièrement par la Ville pour maintenir des loyers bas.
- › À Anvers, elle est envisagée avant tout comme un outil de maintenance du patrimoine public, où les attentes en termes de plus-values sociales, économiques ou environnementales sont réelles mais mesurées.

HAMBOURG



↑ Jupiter

ANVERS



↑ Blikfabriek

HAMBOURG

L'occupation temporaire au service des créatifs

CONTEXTE

Hambourg possède une aire urbaine d'environ 3,4 millions d'habitants. Ville portuaire et métropole régionale en transformation, où d'anciens quartiers industriels et portuaires (HafenCity, Grasbrook) sont reconvertis, Hambourg a fait le choix d'aborder l'occupation temporaire comme une politique publique à forte dimension sectorielle, ciblant spécifiquement les industries culturelles et créatives.

OBJECTIFS DE LA POLITIQUE PUBLIQUE

- › Soutenir durablement les industries créatives en leur offrant des espaces temporaires à loyers réduits.
- › Faire de l'occupation temporaire un levier de préfiguration et d'animation dans les projets urbains.
- › Garantir la qualité et la viabilité des projets grâce à un accompagnement technique et financier.

OUTILS ET DISPOSITIFS MIS EN PLACE

- › Hamburg Kreativ Gesellschaft (HKG) : opérateur public dédié, mandaté pour identifier des sites, mettre en relation propriétaires et porteurs de projets, contractualiser et suivre les occupations.
- › Opérations soutenues financièrement par la Ville : l'opérateur HKG soutient le modèle économique des opérations privées afin de réduire la redevance demandée aux bénéficiaires tout en assurant la couverture des coûts essentiels (entretien, assurance, sécurité).
- › Sélection par appels à concepts, avec critères sectoriels (créatif, culturel) et d'impact local.
- › Intégration de l'occupation temporaire dans les grands projets urbains comme outil de préfiguration.

ENSEIGNEMENTS POUR BRUXELLES

Hambourg montre qu'une approche thématique, assortie d'un financement public direct, permet de soutenir un secteur spécifique tout en assurant la qualité et la pérennité des occupations. Ce modèle est particulièrement pertinent si l'objectif est de rendre le temporaire accessible à des acteurs fragiles économiquement, sans sacrifier la viabilité des projets.



↑ HafenCity



↑ Action en rue du réseau hambourgeois « Droit à la ville »

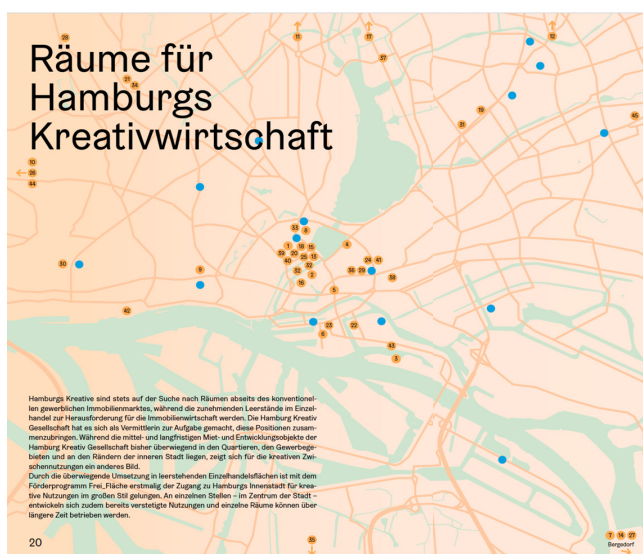


↑ Autocollant en vitrine pour visibiliser les occupations temporaires initiées dans le cadre du programme Freie_Fläche

FOCUS SUR UN OUTIL

Le programme Frei_Fläche

- Le programme Frei_Fläche de la Hamburg Kreativ Gesellschaft, initié en 2021, est une initiative clé pour promouvoir l'occupation temporaire d'espaces vacants à Hambourg. Le programme se termine actuellement avec la fin du mandat électoral. Fort du succès de l'initiative, il est probable qu'il soit reconduit. Programme pensé initialement comme un programme de relance après le COVID afin de lutter contre la vacance et soutenir les créatifs pour 3 ans avec une enveloppe totale de 9 M€, il a été prolongé depuis.
- HKG a fait de la promotion de son rôle possible d'ensemblier auprès de propriétaires privés de la métropole et les a convaincus de lui mettre temporairement (3 mois-> 18 mois généralement) à disposition leurs espaces (commerces/boutiques, rez-de-chaussée, galeries, banques) ou de les mettre directement à disposition d'acteurs du champ créatif/culturel.
- Un bilan économique prévisionnel de l'occupation est réalisé en partenariat entre les propriétaires et HKG, de façon à identifier le prix plancher de mise à disposition au prix des charges. Si ce prix est trop élevé au regard des capacités des structures, le programme vient abonder et combler la différence, pour atteindre des prix acceptables pour les bénéficiaires (entre 1,5 et 3 €/m²/mois).
- Ce programme a permis d'offrir à l'écosystème des locaux en centralité, là où l'action de HKG se concentrait davantage en périphérie auparavant. 28 000 m² recyclés en 4 ans.



↑ Carte des occupations temporaires initiées par Hamburg Kreativ Gesellschaft, extraite de la publication « Mehr Raum für kreative Zwischennutzung! », 2025



↑ Extrait de la publication « Mehr Raum für kreative Zwischennutzung! » basée sur les expériences du programme Frei_Fläche, 2025



↑ De nombreux entrepreneurs créatifs ont investi temporairement l'ancien grand magasin Karstadt Sports pour y développer leurs projets

PROJETS DE RÉFÉRENCE

Victoria Kaserne

2013 - 2025

Site : ancienne caserne, 9 000 m²

Type d'occupation : occupation militante, ateliers artistes, bureaux associations, restauration, permaculture, espace mémoriel

Opérateur : Coopérative Fux (fux eG)



Jupiter

2020 - 2025

Site : centre commercial, devant la gare centrale de Hambourg

Type d'occupation : commerces, arts, expositions, ateliers, loisirs

Opérateur : Hamburg Kreativ Gesellschaft



Gröniger Hof

2019 - 2025

Site : ancien parking de 10 000 m² dans le quartier St Pauli

Type d'occupation : ateliers, workshops, événements culturels, communautaires ; démarche associative, appuyée par la ville pour aller vers du logement collectif

Opérateur : Coopérative Gröniger Hof



THE SPACE//

2021 - 2022 et 2023 - 2024

Site : d'abord dans un espace commercial vacant sur Ballindamm, puis dans des rez-de-chaussée vides du nouveau quartier Springer Quartier, propriété Momeni Gruppe

Type d'occupation : artistique (exposition)

Opérateur : Hamburg Kreativ Gesellschaft



ANVERS

La conservation et la sécurisation des biens vacants et patrimoniaux par l'occupation temporaire

CONTEXTE

La ville portuaire dispose d'un important patrimoine bâti communal, dont une partie se trouve en attente de réaffectation. L'occupation temporaire est ici avant tout un outil de maintenance : maintenir les bâtiments en état, éviter leur dégradation et prévenir les intrusions, tout en permettant un usage ponctuel qui apporte une valeur ajoutée au quartier.

OBJECTIFS DE LA POLITIQUE PUBLIQUE

- › Assurer la conservation physique du patrimoine public en limitant les coûts liés à la vacance.
- › Sécuriser les sites et éviter les dégradations.
- › Permettre des usages temporaires lorsque ceux-ci sont compatibles avec les contraintes techniques et le calendrier des projets.

OUTILS ET DISPOSITIFS MIS EN PLACE

- › AG Vespa : opérateur municipal en charge de toute l'occupation temporaire du patrimoine communal, de la sélection des porteurs à la gestion quotidienne.
- › Procédures administratives ou contractuelles simples et réactives : conventions courtes, loyers faibles ou symboliques si l'occupation participe à l'entretien du site.
- › Critères de sélection des occupations incluant des plus-values sociales ou culturelles, mais ces attentes restent mesurées par rapport à la priorité donnée à la maintenance.
- › Utilisation d'incitations externes comme la taxe sur l'occupation et les procédures urbanistiques simplifiées pour faciliter la mise à disposition.

ENSEIGNEMENTS POUR BRUXELLES

Anvers illustre comment un opérateur dédié peut être efficace dans une optique de gestion patrimoniale active. Ce modèle convient lorsque l'objectif principal est la conservation et la sécurisation du bâti, avec un apport social ou économique vu comme un bénéfice secondaire plutôt qu'une finalité.



↑ Blikfabriek, ancienne usine d'emballage



↑ Museum aan de Stroom (MAS), bâti dans le port historique, sur un ancien terrain industriel



↑ Stuijvenberg, ancien hôpital en cours de reconversion

FOCUS SUR UN OUTIL

AG Vespa

AG Vespa est l'instance parapublique en charge du développement immobilier et urbain de la Ville d'Anvers. Elle a été créée en 2005 dans le cadre du développement de la première réhabilitation de l'ancien port.

Elle a intégré dans ses pratiques le développement d'occupations temporaires et coordonne toutes les occupations temporaires des bâtiments communaux.

- › L'occupation temporaire est premièrement utilisée pour la stratégie de gestion patrimoniale. A la fois pour sécuriser et limiter les dégradations de biens en attente de restructuration, et pour limiter les ressources de gestion interne. Lorsqu'une opportunité se présente, AG Vespa étudie la faisabilité d'une occupation.
- › Elle est aujourd'hui inscrite dans la stratégie bas carbone d'AG Vespa, permettant l'intensification des usages d'un bâtiment. Certains projets sont ainsi mis en avant pour sensibiliser au sujet.
- › Lorsque la Ville d'Anvers le demande, les occupations peuvent également être support de programmes spécifiques. AG Vespa veille à utiliser les espaces vacants d'une manière indépendante de leurs projets définitifs afin de ne pas créer de fausses attentes pour l'avenir, ou alors à mettre en place des projets voués à être pérennisés en format frugal.
- › Les conditions de mise à disposition dépendent des cas.



© visit.antwerpen.be

↑ Het Steen, ancien château reconverti en centre des visiteurs et musée de la ville

ag vespa

Schrijf je in voor onze nieuwsbrief CONTACT

HOME NIEUWS PROJECTEN TE KOOP / TE HUUR OPROEPEN OVER AG VESPA WERKEN BIJ AG VESPA 5

NIEUWS
Tramloids aan Draakplaats:
tijdelijke concessionaris gezocht
12-12-2023
We zoeken een concessionaris die de tramloids aan de Draakplaats in Zurenborg een tijdelijke invulling geeft.

TE KOOP
Voormalige pastorie in Hoboken
290.000 euro
Vaste prijs (excl. registratiebelastingen en aktekosten)
Lieven Bauwensstraat 5
2660 Hoboken

PROJECT
Noorderpaviljoen
Commercieel vastgoed
We restaureren dit beschermde monument en geven het een invulling als café en/of restaurant.

+ Meer laden

Ouvrir « <https://www.agvespa.be/te-koop-te-huur/voormalige-pastorie-hoboken> » dans un nouvel onglet

PROJETS DE RÉFÉRENCE

Stormkop

2018 - 2027 (probablement 2036)

Site : anciennes cales sèches en attente de reconversion dans le cadre du masterplan « Droogdokken »

Type d'occupation : activités et événements socio-culturels principalement pour les enfants

Opérateur : Stormkop



© Stormkop

Blikfabriek

2018 - en fonction de l'avancement du masterplan « New Zuid »

Site : ancienne usine d'emballage en attente de reconversion dans le cadre de Labo XX et du Terug in Omloop

Type d'occupation : cantine, ateliers, bureaux, événements culturels et activités de quartier

Opérateur : Blikfabriek



© Blikfabriek

Stuivenberg

2024 - 2026

Site : ancien hôpital en attente de reconversion dans le cadre du masterplan « Quartier Stuivenberg »

Type d'occupation : cantine, jardin communautaire, torréfacteur, insertion socio-pro, haute école

Opérateur : Entrakt



© ZNA

Het Steen

2013 - 2018

Site : château, le plus vieux bâtiment de la ville, reconverti en musée de la Ville d'Anvers

Type d'occupation : activités et événements socio-culturels principalement pour les enfants

Opérateur : Het Paleis (devenu Stormkop)



© visit.antwerpen.be

OBSERVATIONS EN RÉGION BRUXELLOISE

En parallèle de l'analyse des données de terrain pour le volet 1, dont les fiches projets constituent autant de références, un état des lieux des politiques publiques en Région bruxelloise s'avère nécessaire pour identifier les réorientations les plus pertinentes pour le Guichet des occupations temporaires.

CONTEXTE

La Région bruxelloise possède une aire métropolitaine d'environ 2,5 millions d'habitants. Capitale de l'Union européenne depuis les années 1960, elle bénéficie d'une forte attractivité politique, économique et culturelle. Créée en 1989, la Région de Bruxelles-Capitale acquiert dès son apparition des compétences dans des domaines variés dont l'aménagement du territoire et le logement tout en restant subdivisée en 19 communes. Aujourd'hui, malgré de fortes disparités communales, la Région dans son ensemble est soumise à une hausse des loyers et du prix de l'immobilier. Ce phénomène limite l'accès à des espaces abordables pour les populations vulnérables ainsi que pour les projets sociaux, culturels ou économiques émergents.

Depuis 2010, face aux difficultés d'accessibilité au logement, le squat — apparu dans les années 1970-1980 et pénalisé en 2017 — continue de se développer, notamment parmi les populations précarisées et les personnes migrantes, pour certaines sans papiers ou en situation irrégulière.

Parallèlement, des opérateurs ont émergé et se sont professionnalisés pour occuper légalement le patrimoine bâti vacant avec des projets variés allant de l'aménagement d'espaces verts, à de l'animation de quartier en passant par des activités culturelles, événementielles ou productives. Ces initiatives sont de plus en plus soutenues par les administrations régionales et communales, via des outils planologiques ou opérationnels liés à la rénovation urbaine ou à des thématiques ciblées (participation citoyenne, environnement, revitalisation de quartiers, etc.). La Région cherche ainsi à stimuler l'occupation temporaire conventionnée pour lutter contre la vacance tout en tirant parti de ces projets pour revitaliser l'espace urbain et soutenir l'innovation sociale, culturelle et économique.

OBJECTIFS DE LA POLITIQUE PUBLIQUE

La volonté initiale du Gouvernement bruxellois (déclaration de politique générale 2019-2024) :

- › *Le Gouvernement favorisera les initiatives d'occupations temporaires à caractère social, tout en visant à assurer la pérennité du parc social de logements sur le long terme.*
- › *Le Gouvernement utilisera toutes les potentialités du territoire, notamment via l'affectation de terrains temporairement disponibles à une fonction d'espace public ou vert temporaire et favorisera l'expression de la culture dans l'espace public, y compris dans les espaces publics temporaires.*
- › *Plus globalement, le Gouvernement envisagera systématiquement l'occupation temporaire des bâtiments dont il fait l'acquisition dans l'attente de la construction d'un projet. La Région soutiendra les initiatives non-lucratives et assurera une communication proactive.*
- › *Le Gouvernement facilitera (réglementairement et pratiquement) les plans de gestion transitoire et les occupations temporaires, notamment par la création d'un guichet « occupation temporaire » visant à simplifier l'accès à l'information et à aiguiller tout porteur de projet d'occupation temporaire.*

OUTILS ET DISPOSITIFS MIS EN PLACE

- › Charte des pouvoirs publics (2020) : aligner les pratiques d'occupation temporaire, fluidifier les étapes des projets et faciliter l'accès à l'occupation temporaire
- › Mobilisation d'outils régionaux et communaux pour le développement de projets d'OT : lancement de nombreux projets d'OT dans le cadre des Contrats de Quartier Durable (CQD) ; intégration explicite de l'occupation temporaire dans au moins 24 opérations de Contrats de Rénovation Urbaine (CRU), dont certaines disposent d'un budget régional dédié ; orientations volontaristes en matière d'OT dans les Plans d'Aménagement Directeur (PAD) aux orientations volontaristes, notamment les PAD Gare de l'Ouest et PAD Casernes ; incitation à l'OT présente dans certaines project lines du BMA (Bouwmeester Maître Architecte) ...
- › Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dit « de minime importance » (2008) : dispenser certains actes et travaux de permis d'urbanisme
- › Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée (2022) : permettre temporairement un changement d'affectation avec un retour à la situation de droit possible après l'OT
- › Taxes communales et amende régionale : lutter contre les logements inoccupés
- › Exonération du précompte immobilier pour les biens destinés à une fonction bien déterminée et sans but lucratif (centres d'accueil, d'enregistrement, de soins psychique et physiques pour personnes réfugiées, etc.) : inciter à la mobilisation du patrimoine immobilier pour des politiques publiques sociales y compris en OT
- › Lancement d'un Guichet régional des occupations temporaires (2019)

FOCUS SUR UN OUTIL

Le Guichet des occupations temporaires

Lancé en 2019 par le Gouvernement régional bruxellois, concrétisé en 2021 avec pour copilotes Perspective et citydev.brussels, le Guichet devient véritablement opérationnel à partir de 2023 avec le lancement de son site web temporary.brussels.

Compte tenu de l'impact favorable que l'occupation temporaire peut avoir sur l'aménagement et le fonctionnement de la Région, le Guichet a pour objectif de simplifier l'accès à l'information et d'aiguiller tout porteur de projet. Il est le lieu d'accompagnement et de facilitation de la dynamique pour tout acteur intéressé privé ou public, occupant, coordinateur ou propriétaire voulant initier un projet d'occupation temporaire.

De manière plus précise, le Guichet décline, au travers de divers actions, trois grand rôles :

Facilitateur

- › Promouvoir l'occupation temporaire via un ensemble d'informations pratiques accessibles via une toolbox, la publication d'articles en lien avec l'actualité de l'occupation temporaire et la mise en évidence de certains points d'attention à considérer avant la mise en occupation temporaire ou à disposition d'un bien ;
- › Accompagner les demandes et les offres via les formulaires accessibles sur le site internet en vue, dans la mesure du possible, d'un matching entre un porteur de projet et un gestionnaire ou propriétaire d'espace disponible.

Centre d'expertise

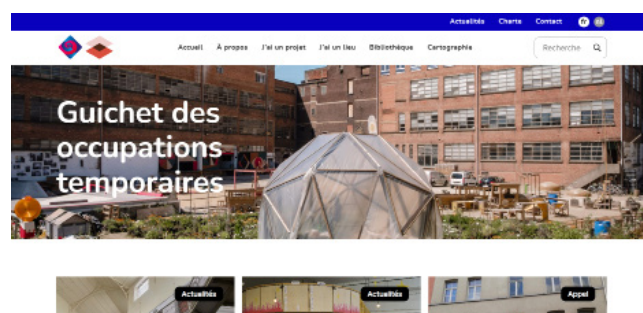
- › Utiliser l'inventaire de la vacance foncière et immobilière pour l'OT ;
- › Enrichir les outils et documents de la toolbox ;
- › Réaliser des analyses territoriales et des études spécifiques visant à mieux comprendre les dynamiques et besoins liés à l'OT et à accompagner son évolution.

Rassembleur et ambassadeur

- › Cartographier l'ensemble des projets en cours et valoriser leur identité propre ;
- › Développer un réseau avec les acteurs et partenaires de l'OT dans la Région bruxelloise et à l'international et fédérer autour d'enjeux communs ;
- › Promouvoir l'OT et le Guichet, notamment auprès des propriétaires et vers de nouveaux partenaires.

L'équipe du Guichet est constituée de 3 personnes avec un équivalent temps plein (ETP) à Perspective et un ETP à citydev.brussels, encadrées par leur responsable de service et épaulées ponctuellement par d'autres collègues.

Le budget annuel s'élève à 550 000 € et couvre les salaires des personnes travaillant directement pour le guichet, les missions, les aides financières et des réparations et mises aux normes de bâtiments ou terrains vacants.



↑ Page d'accueil du site web du Guichet des occupations temporaires (temporary.brussels)

ENSEIGNEMENTS

L'OCCUPATION TEMPORAIRE : UN INSTRUMENT AU SERVICE D'UNE STRATÉGIE URBAINE

Les cas étudiés invitent à interroger et à approfondir les choix stratégiques, les outils et les moyens que le Guichet des occupations temporaires est invité à mobiliser pour structurer et développer son action en faveur de l'occupation temporaire en Région bruxelloise.



DÉFINIR UN POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE ET THÉMATIQUE

Les cas étudiés posent d'abord la question du positionnement stratégique et thématique. Faut-il rester généraliste ou cibler certaines priorités : revitalisation commerciale, soutien aux industries créatives, économie sociale, innovation ? Les expériences étrangères montrent que la territorialisation – c'est-à-dire l'adaptation des objectifs aux réalités des quartiers et aux dynamiques locales – permet de mieux aligner l'occupation temporaire sur les besoins spécifiques d'un territoire, mais exige un pilotage plus fin.



RENFORCER ET ADAPTER LES OUTILS

L'outillage public constitue un autre enjeu central. La Région pourrait s'inspirer de cadres formalisés comme la Charte parisienne ou le règlement napolitain pour sécuriser les occupations, tout en laissant une marge d'adaptation. Il y a lieu de mieux adapter les procédures actuelles aux besoins et aux caractéristiques des projets d'occupation temporaire, afin de réduire les délais et de clarifier les droits et devoirs de chacun.



CONSOLIDER LE FINANCEMENT ET LES INCITATIONS

Consolider le financement et les incitations implique de déterminer clairement le niveau d'engagement public que la Région souhaite consacrer à l'occupation temporaire. Lorsque les projets produisent un impact social, économique ou environnemental aligné sur les priorités régionales, un soutien adapté et assumé comme tel est légitime. Les exemples montrent que ce soutien varie selon les orientations politiques : à Hambourg, il vise surtout les industries créatives ; à Lyon, il s'inscrit dans des politiques d'hospitalité, d'accueil et de solidarité. À défaut de financement direct, des instruments incitatifs peuvent être utilisés pour libérer du foncier et encourager la mise à disposition temporaire. La taxe sur l'inoccupation appliquée à Anvers en est une illustration, en incitant les propriétaires à remettre leurs biens en usage, type de taxe aussi d'application en Région bruxelloise. À l'inverse, lorsqu'un projet relève d'une logique strictement commerciale sans contribution claire aux priorités publiques, aucun financement régional n'a vocation à être mobilisé.



LE GUICHET COMME PIVOT DE L'OCCUPATION TEMPORAIRE EN RÉGION BRUXELLOISE

Particularité unique en Europe, le Guichet des occupations temporaires bruxellois centralise l'accompagnement des porteurs et des propriétaires. La question est désormais de savoir comment cet outil peut enrichir son action et celles des autres acteurs publics régionaux, communaux et fédéraux, en intégrant certains modes d'appui observés ailleurs : soutien financier ciblé comme à Hambourg, cadre de référence partagé à la manière de Paris, incitations fiscales inspirées d'Anvers, ou encore dispositifs de reconnaissance et de gestion partagée comme à Naples.

CONCLUSIONS

Après avoir réalisé un panorama des opérateurs et des propriétaires, mieux compris leurs modèles économiques et de gouvernance, et observé les politiques publiques d'autres métropoles européennes ainsi que celles en place en Région bruxelloise, il s'agit d'identifier les enjeux d'évolution du Guichet régional pour mieux soutenir les occupations temporaires sur le territoire.

L'occupation temporaire, un outil d'action publique

Les occupations temporaires ne sont pas des pratiques isolées. L'analyse des expériences bruxelloises et européennes montre qu'elles s'affirment de plus en plus comme un outil transversal de l'action publique, à l'intersection des politiques urbanistiques, sociales, économiques et environnementales, et ce, à la fois à l'échelle métropolitaine et locale. En Région bruxelloise, ces dispositifs s'articulent notamment avec la *Shifting Economy*, le *Plan Urgence Logement*, la *Task Force Équipements*, ou encore avec les outils urbanistiques opérationnels que sont les Contrats de Quartiers Durables (CQD) et les Contrats de Rénovation Urbaine (CRU).

Les occupations temporaires contribuent simultanément à plusieurs objectifs qui correspondent à autant d'enjeux urbains : lutte contre la vacance immobilière, accès à un logement abordable pour les publics fragilisés, renforcement de la vie de quartier, soutien aux acteurs productifs en quête d'espaces, accompagnement de la transition écologique, ou encore expérimentation de nouveaux usages dans un contexte de rareté foncière et de pression immobilière.

En articulant ces fonctions souvent en concurrence — habitat, équipements, production, espaces verts ou logistique — les occupations temporaires deviennent, lorsqu'elles s'intègrent à une stratégie urbaine cohérente, un véritable levier d'innovation sociale, environnementale et urbanistique pour la fabrique bruxelloise. L'exemplarité publique est ici déterminante.

Elles constituent ainsi une pratique à la fois généralisable et adaptable selon les contextes, appelant un accompagnement différencié et proportionné. L'évolution du Guichet régional des occupations temporaires s'impose dès lors comme un levier essentiel pour structurer, accompagner et prioriser ces dynamiques en perpétuelle mutation, tout en renforçant les capacités des acteurs de terrain. Pour être pleinement efficace, son rôle doit être multiple et systémique : à la fois documenter la pratique, relier ses acteurs, influencer sur ses effets et financer ses besoins à la hauteur de ses capacités.

Documenter les pratiques

En poursuivant son travail d'observation et de capitalisation, le Guichet peut continuer à suivre et recenser la pratique de l'occupation temporaire et approfondir sa connaissance du champ en centralisant et relayant les études produites au fil du temps. Il peut aussi jouer un rôle d'interface entre politiques publiques et pratiques opérationnelles, en traduisant les objectifs institutionnels en outils concrets, tels qu'une feuille de route à la destination des futurs opérateurs, explicitant les différentes étapes nécessaires à la mise en place des projets d'occupation temporaire.

Relier les acteurs

Le Guichet facilite la rencontre entre opérateurs, propriétaires et pouvoirs publics. Poursuivre ses actions de sensibilisation auprès des propriétaires publics et privés semble souhaitable, afin de mettre en avant la valeur ajoutée de l'occupation temporaire, tant au service de leurs objectifs économiques qu'en tant que levier social et sociétal. Pour ce faire, il est nécessaire d'adopter une posture plus proactive et structurante en matière de mise en réseau, avec en amont la constitution d'espaces de dialogue, afin de favoriser la rencontre entre les différents acteurs de l'occupation temporaire — propriétaires publics et privés, opérateurs, collectifs et bénéficiaires.

Cela peut se traduire par :

- › L'organisation d'un événement annuel institutionnel (à portée politique) ;
- › La création de rencontres thématiques récurrentes (échanges d'expériences, formations, excursions) ;
- › Le lancement d'un cycle de visites croisées de projets d'occupation temporaire, pour décloisonner les pratiques et encourager l'apprentissage mutuel.

Ces moments de mise en réseau constitueront des occasions privilégiées d'encourager l'émergence de partenariats entre opérateurs, fondés sur une meilleure interconnaissance.

Enfin, il y a lieu de consolider le rôle du Guichet en tant que « plateforme d'aiguillage » en développant un répertoire structuré de partenaires publics (Hub, Bruxelles Environnement, Urban, Bruss'Help, etc.) vers lesquels orienter les porteurs de projet selon leur profil et le type de bien vacant concerné.

Financer les besoins à la hauteur de ses capacités

Financer les besoins à la hauteur de ses capacités suppose d'assumer la diversité des modèles économiques. Certaines structures dépendent légitimement d'un soutien public, en particulier celles qui interviennent auprès de publics vulnérables ou portent une utilité sociale forte. D'autres développent des modèles plus autonomes fondés sur l'autofinancement ou l'hybridation. Cette diversité constitue une ressource pour le secteur.

L'enjeu n'est pas de soutenir indistinctement ni d'homogénéiser les pratiques, mais d'ajuster les formes d'appui aux besoins réels et aux modèles propres à chaque structure. Un financement public bien calibré augmente concrètement la capacité de produire de l'impact : il sécurise l'action individuelle des porteurs, permet la construction de dynamiques collectives et renforce l'effet territorial des projets (ancrage local, continuité d'activité, capacité à accueillir des publics fragiles). Dans un contexte budgétaire contraint, il s'agit de maintenir des aides ciblées pour les projets à forte valeur ajoutée et, lorsque les conditions le permettent, d'encourager l'autonomie économique, le partage de ressources et la stabilisation des modèles dans le temps.

Influencer sur l'occupation temporaire

Le Guichet entend ainsi orienter ses actions d'accompagnement en priorité vers des projets d'occupation temporaire ayant un fort ancrage local, promouvant l'inclusivité et l'innovation, et s'inscrivant dans les grands axes stratégiques régionaux qui, pour les trois premiers, sont déjà portés par différents plans et actions régionales :

- › Les projets relevant de l'intérêt collectif
- › Les projets en liens avec la transition économique
- › Les projets facilitant l'accessibilité au logement
- › Les projets où l'occupation temporaire devient transitoire et constitue un levier dans le développement d'un projet urbain

Un soutien envers cette dimension transitoire devrait être envisagé chaque fois qu'elle sera jugée pertinente, sans chercher à l'imposer systématiquement. En effet, la fabrique de la ville offre parfois des « espaces-temps » à saisir avant le lancement d'un projet pérenne déjà programmé ; il serait donc illusoire de vouloir faire de chaque projet temporaire un projet transitoire. Néanmoins, le Guichet entend :

- › Relayer les bonnes pratiques et sensibiliser les différents métiers de la fabrique urbaine à ces nouveaux modes de faire, plus collectifs et attentifs au savoir expérientiel ;
- › Intervenir en amont des projets afin de favoriser l'anticipation nécessaire au transitoire, notamment grâce à la présence de Perspective dans les outils planologiques comme les Plans d'Aménagement Directeurs (PAD), les Visions partagées, le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et les CRU ;
- › Monitorer et évaluer l'impact des projets existants ainsi que les opportunités de nouveaux projets transitoires ;
- › Programmer ou soutenir l'allocation de financements pour l'occupation temporaire dans les outils supra-cités.

Chacun de ces rôles vient appuyer le plan d'action que le Guichet déploiera afin de consolider sa raison d'être : servir de point d'entrée régional pour les projets d'occupation temporaire, en faciliter la mise en œuvre et en assurer l'accompagnement.

GLOSSAIRE

ACTEURS ET RÔLES

ACTEUR : Toute personne ou structure impliquée dans un projet d'occupation temporaire, à un titre ou à un autre (propriétaire, porteur de projet, opérateur, etc.).

PORTEUR DE PROJET / BÉNÉFICIAIRE / OCCUPANT : Personne ou structure qui déploie une activité (artistique, sociale, économique, etc.) ou habite le lieu dans le cadre d'une occupation temporaire, mais sans assurer la gestion globale du site. Le personne ou structure bénéficie d'un espace mis à disposition par un opérateur ou un propriétaire et contribue, par son activité, à la dynamique collective du lieu.

OPÉRATEUR / GESTIONNAIRE : Structure qui assure la gestion globale et quotidienne d'un site en occupation temporaire. Elle coordonne les différents porteurs de projets ou occupants, gère les relations avec le propriétaire et veille à la cohérence du projet global (programmation, maintenance, communication, cadre contractuel, vivre ensemble, etc.).

PROPRIÉTAIRE (PUBLICS ET PRIVÉS) : Personne ou entité détentrice du bien immobilier.

POLITIQUES ET INSTRUMENTS

SHIFTING ECONOMY : Stratégie de transition économique de la Région de Bruxelles-Capitale. Elle vise à la transformation de l'économie bruxelloise pour qu'elle soit : décarbonée, régénérative, circulaire, sociale, démocratique et digitale.

PLAN URGENCE LOGEMENT : Plan transversal de la région de Bruxelles-capitale, impliquant l'ensemble des acteurs du logement, qui regroupe 33 actions dans 5 domaines : augmenter l'offre et la qualité des logements à finalité sociale, améliorer l'action publique en matière de logement, soutenir les locataires, garantir le droit au logement, favoriser l'accès à la propriété.

TASK FORCE ÉQUIPEMENTS : Réseau piloté par Perspective et réunissant les acteurs institutionnels concernés par la planification d'équipements en Région de Bruxelles-capitale afin de clarifier les besoins dans ce domaine et faciliter la planification et la réalisation de projets.

CONTRAT DE QUARTIER DURABLE : Outil de rénovation urbaine, le CQD est un plan d'action limité dans le temps et l'espace, conclu entre la Région de Bruxelles-Capitale, la commune et les habitants d'un quartier bruxellois. Il fixe un programme à réaliser avec un budget défini.

CONTRAT DE RÉNOVATION URBAINE : Outil de rénovation urbaine, le CRU est un plan d'action limité dans le temps qui s'étend sur le territoire de plusieurs communes, mené par plusieurs opérateurs régionaux et communaux sous le pilotage de la Région. Il fixe un programme à réaliser avec un budget défini.

CONCEPTS

MODÈLE ÉCONOMIQUE : Façon dont un projet d'occupation temporaire finance son fonctionnement, en précisant l'origine des ressources (subventions publiques, autofinancement, mécénat, loyers, etc.) et la manière dont elles sont utilisées pour couvrir les coûts liés à la gestion et aux activités du site.

MODÈLE DE GOUVERNANCE : Organisation des responsabilités, des processus décisionnels et des relations entre les différentes parties prenantes d'un projet d'occupation temporaire.

PROJET TRANSITOIRE / URBANISME TRANSITOIRE : Pratique d'occupation d'un site inscrite dans le cycle de réaffectation du lieu, lorsque le projet urbain pérenne est encore en cours de définition. Elle vise à préfigurer les usages futurs, à tester des fonctions ou des aménagements et, parfois, à influencer le projet définitif en fonction des enseignements tirés de cette phase temporaire.

FABRIQUE DE LA VILLE : Processus collectif de conception, d'aménagement et de gestion des espaces urbains, intégrant les acteurs publics, privés et les citoyens.

AUTONOMIE PROGRESSIVE : Capacité d'un projet à réduire sa dépendance aux subsides pour atteindre un modèle économique qui tend vers l'autonomie.

MUTUALISATION : Mise en commun de ressources (espaces, services, équipements) entre acteurs pour optimiser les coûts et renforcer les synergies.

INCLUSIVITÉ : Capacité d'un projet à intégrer la diversité des publics et à garantir un accès équitable aux opportunités qu'il crée.

ANCRAGE LOCAL : Lien fort d'un projet avec son environnement social, économique et territorial.

INTÉRÊT COLLECTIF : Dimension d'utilité générale pour la population. Objectif ou action visant à améliorer la qualité de vie, répondre aux besoins des habitants tout en dynamisant les quartiers.

ACCESSIBILITÉ AU LOGEMENT : Facilité pour les citoyens d'accéder à une offre de logement abordable et décent, tel que proclamé par l'article 23 de la Constitution belge.

SUBSIDE À L'AMORÇAGE : Aide financière ponctuelle destinée à soutenir le lancement d'un projet d'occupation temporaire dans sa phase de démarrage.

SUBSIDE DE GESTION : Soutien financier récurrent permettant d'assurer la gestion quotidienne et la continuité d'un projet ou d'un site.

OCCUPATION TEMPORAIRE : Utilisation d'un lieu vacant pour un ou plusieurs usages sur une durée définie. Elle s'effectue avec l'accord du propriétaire, sous la forme d'une convention signée par les parties impliquées.

temporary.brussels

Powered by:

