

Occupation temporaire: un avenir prometteur?

Les anciennes casernes d'Ixelles, les tours WTC I et II, l'ancien bâtiment Actiris au centre-ville, tout récemment le Tri Postal de la gare du Midi : autant d'exemples témoignant de la vitalité grandissante dans le domaine de l'occupation temporaire à Bruxelles. Des initiatives positives et encourageantes, tant l'occupation temporaire se place comme un véritable outil de développement urbain. Cependant, nous voilà aujourd'hui, à Bruxelles, à un moment charnière dans ce débat, dans lequel il s'agit d'opérer les bons choix et faire preuve d'ambition. Explications.

Article réservé aux abonnés



Les tours WTC I et II témoignant de la vitalité grandissante dans le domaine de l'occupation

temporaire à Bruxelles. - Bruno Dalimonte/ Le Soir **Carte blanche** -

Par Kristiaan Borret et Frederik Serroen (Bouwmeester Maitre Architecte de la Région Bruxelles Capitale)

Publié le 13/03/2019 à 22:24 Temps de lecture: 6 min

On entend par occupation temporaire le fait d'utiliser pour des activités provisoires durant une période limitée un espace laissé vacant le temps d'une réaffectation ultérieure,

Un outil de développement précieux

Les avantages de l'occupation temporaire ne sont plus à présenter : le bâtiment occupé ne se dégrade pas dans l'attente de sa nouvelle affectation, les initiatives temporaires qui s'y développent donnent un nouvel élan au quartier et peuvent même servir de phases-tests pour le futur programme du bâtiment. Un exemple : l'Allée du Kaai, projet citoyen d'occupation temporaire le long du canal, en face de Tour et Taxis. Dans l'attente du réaménagement définitif de cette zone, Bruxelles Environnement, après un appel d'offres, a laissé le soin à l'asbl Toestand d'organiser l'occupation temporaire des lieux,

tant à l'extérieur que dans les bâtiments actuels, et ce afin d'y développer une dynamique sociale qui permettra de préfigurer les fonctions prévues dans un futur aménagement. On y voit maintenant s'y développer des projets sociaux, culturels et sportifs, soutenant ainsi une dynamique participative ayant des répercussions sur l'ensemble du site et dans les quartiers environnants.

Ce type d'initiative ne fait plus partie de l'exception, ce qui est encourageant car il s'agit là d'un réel atout en matière de développement urbain. Mais il est temps de passer à l'étape supérieure, de placer la barre plus haut en matière d'occupation temporaire. Certains points sont encore à travailler et ce afin de développer une occupation temporaire encore plus propice au développement de la ville.

Pénurie de logement vs espaces vacants

Alors que nombre de Bruxellois sont à la recherche d'un logement abordable et que des sans-abri et migrants dorment dans la rue, plusieurs dizaines de milliers de mètres carrés sont vides à Bruxelles. Et pourtant, différents projets-pilotes, tels que Home for Less, WoonBox ou encore SwotMobiel, tous trois bruxellois, démontrent qu'il est tout à fait possible, avec un encadrement adéquat, de faire de l'habitation temporaire. De son côté, la Région bruxelloise a récemment débloqué des fonds permettant à ces initiatives de se développer et d'entrer dans les programmes des projets temporaires.

✉ Newsletter La vie à Bruxelles

La vie dans la capitale n'aura plus de secret pour vous !

[Haut du formulaire](#)

[Je m'inscris](#)

[Bas du formulaire](#)

Toutefois, on constate que la plupart des projets temporaires qui émergent sont essentiellement orientés vers le milieu "hipster", à coup de jeunes startups, d'espaces de co-working et de « bars en palettes » pour événements branchés. Les développeurs optent facilement pour l'« effet Instagram », faisant ainsi de leur espace un lieu "trendy" et capables d'attirer de potentiels futurs clients.

Il est pourtant tout aussi important de rencontrer les besoins sociaux d'une ville, notamment en matière de logements, en donnant accès à un public précarisé à une réserve foncière disponible pour l'occupation transitoire.

Différencier le temporaire du court terme

Les projets temporaires pourraient être envisagés dans une perspective plus large, comme constituant une étape intermédiaire au sein d'un processus de planification à long terme. Au contraire, ils débutent généralement avec une durée trop minimale, les usagers devant espérer chaque année d'être renouvelés. Des opportunités sont ainsi manquées. Des travaux d'ajustement nécessaires de l'espace vacants ne sont pas réalisés car le délai d'amortissement pour l'occupant est trop court. Un ancrage durable dans le quartier est rendu difficile car la durée du projet n'est pas connue.

Conséquence : les usagers temporaires, ne pouvant pas anticiper, prennent moins de risque, sont moins créatifs, pensent moins à la valeur à long terme et développent ainsi moins de modèles alternatifs. Même dans le secteur particulier de l'occupation

temporaire, les porteurs de projet doivent pouvoir penser à un retour sur investissement raisonnable.

Il est donc important de challenger les propriétaires d'espaces en les enjoignant à intégrer le projet transitoire dans une vision à long terme et de manière structurelle, en investissant dans leurs espaces afin de promouvoir l'innovation.

Ambition vs uberisation

L'époque où les projets d'occupation temporaire faisaient figure de pionnier est révolue. Aujourd'hui, de plus en plus de joueurs montent sur le terrain de l'occupation temporaire. La popularité de ce type d'initiative va croissant, les développeurs sont de plus en plus actifs, la taille des projets augmente, de plus en plus d'appels à projets sont lancés. Ce qui n'est pas une mauvaise chose en soi, sauf lorsque l'on opte pour des formules dépassées ou peu ambitieuses.

Organiser l'occupation temporaire a un coût dont il faut avoir conscience avant de lancer un appel à projet. Si l'on souhaite réellement faire de l'occupation temporaire un levier de développement urbain, il faut investir et bien organiser les appels. Comme pour les concours d'architecture, il faut opérer un saut dans la qualité en matière de projets temporaires. En intervenant en amont sur les enjeux, le programme, le budget, les projets sont choisis pour leur ambition, leur capacité sociale et leurs idées, et non plus sur le critère unique du prix.

Un autre risque à éviter face à cette popularité : l'ubérisation de l'occupation temporaire, où sous couvert d'offrir un espace vacant, les propriétaires ou sociétés organisant l'occupation font fit des obligations sociales élémentaires. C'est ce que l'on peut observer aujourd'hui dans des villes comme Amsterdam, où des compagnies immobilières se sont spécialisées dans la location précaire, ne laissant aucun droit aux locataires temporaires.

Prise de conscience, volonté et ambition doivent guider les propriétaires tant publics que privés afin de pousser à l'innovation et ne pas tomber dans les dérives de la routine.

Faciliter ou contrôler

Si une flexibilité permanente est demandée aux usagers temporaires, le cadre réglementaire est lui, a contrario, extrêmement rigide. Les règlements d'urbanisme ne font guère de distinction entre projets permanents et temporaires. Le délai d'obtention d'un permis est généralement le même, la machine administrative est aussi lourde.

Interviennent alors certaines autorités clémentes, enclines à adopter des mesures exceptionnelles et créatives, mais de manière tout à fait arbitraire. À côté de cela, aucun cadre cohérent n'existe en matière de sécurité incendie ou de niveau de vie minimum à respecter. Il ne s'agit pas ici de plaider pour la création de nouvelles règles, mais bien pour l'adoption d'accords clairs et d'un peu de bon sens, et ce afin que la créativité puisse prospérer au maximum.

L'occupation temporaire apparaît de plus en plus comme une étape nécessaire dans le développement urbain, d'autant plus dans une ville comme Bruxelles où l'aboutissement

des projets prend beaucoup de temps. C'est pourquoi il est primordial que l'occupation temporaire se fasse de manière transparente, professionnelle et responsable. Elle ne doit pas se limiter à incarner un outil de "city branding" destiné à attirer la classe moyenne et les touristes, mais doit également répondre aux besoins sociaux de tous les Bruxellois