

Occupations temporaires

Quelles propositions urbanistiques et territoriales?

Jade Kawan et Emmanuelle Jouniaux



SOMMAIRE

- 0. Historique**
- I. Vision et futurs chantiers**
- II. Insertion dans l'AGRBC Dispense**
- III. Insertion dans l'AGRBC relatif aux permis à durée limitée**

0. Historique

0. Historique

2017 ● Réforme du CoBAT -> Urban.brussels entame des groupes de travail en interne sur la **réforme de l'AG Dispense**



0. Historique

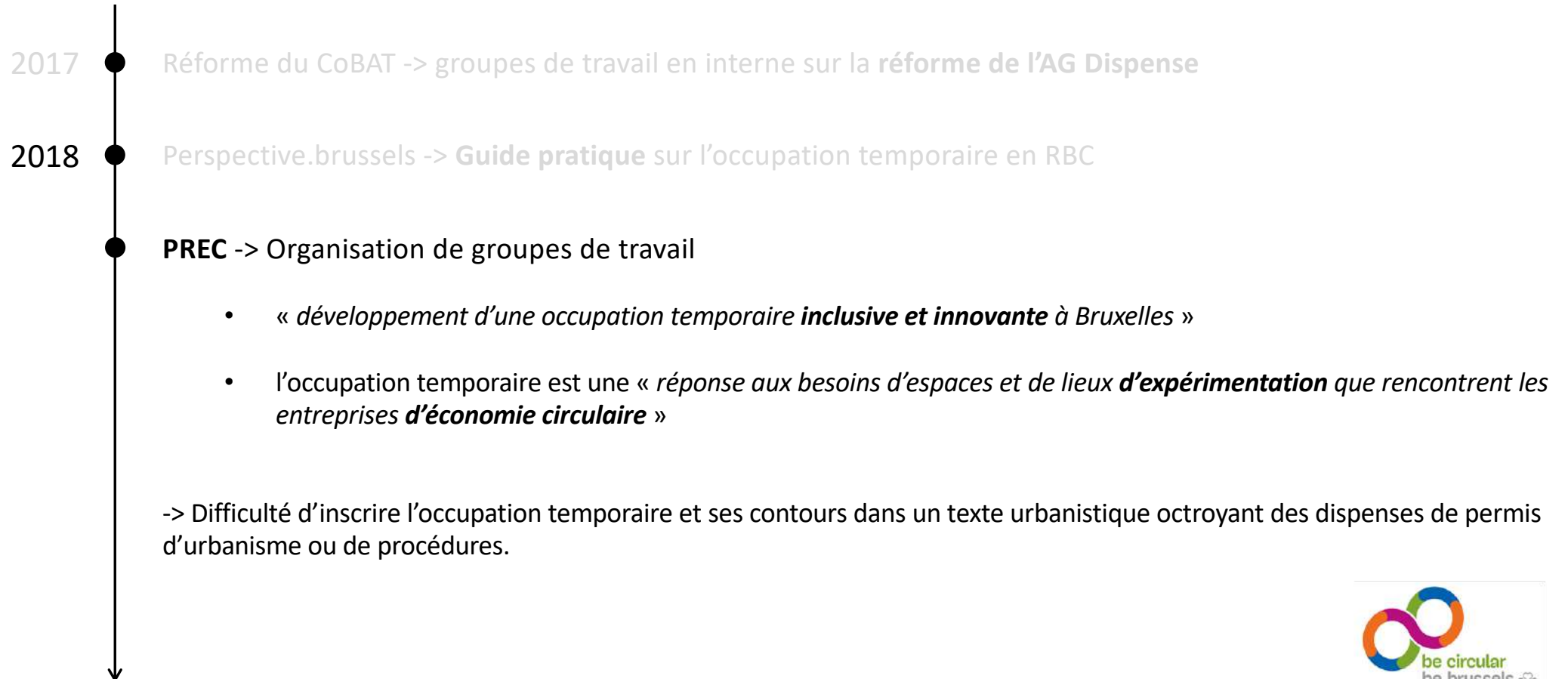
2017 ● Réforme du CoBAT -> groupes de travail en interne sur la **réforme de l'AG Dispense**

2018 ● Perspective.brussels -> **Guide pratique** sur l'occupation temporaire en RBC

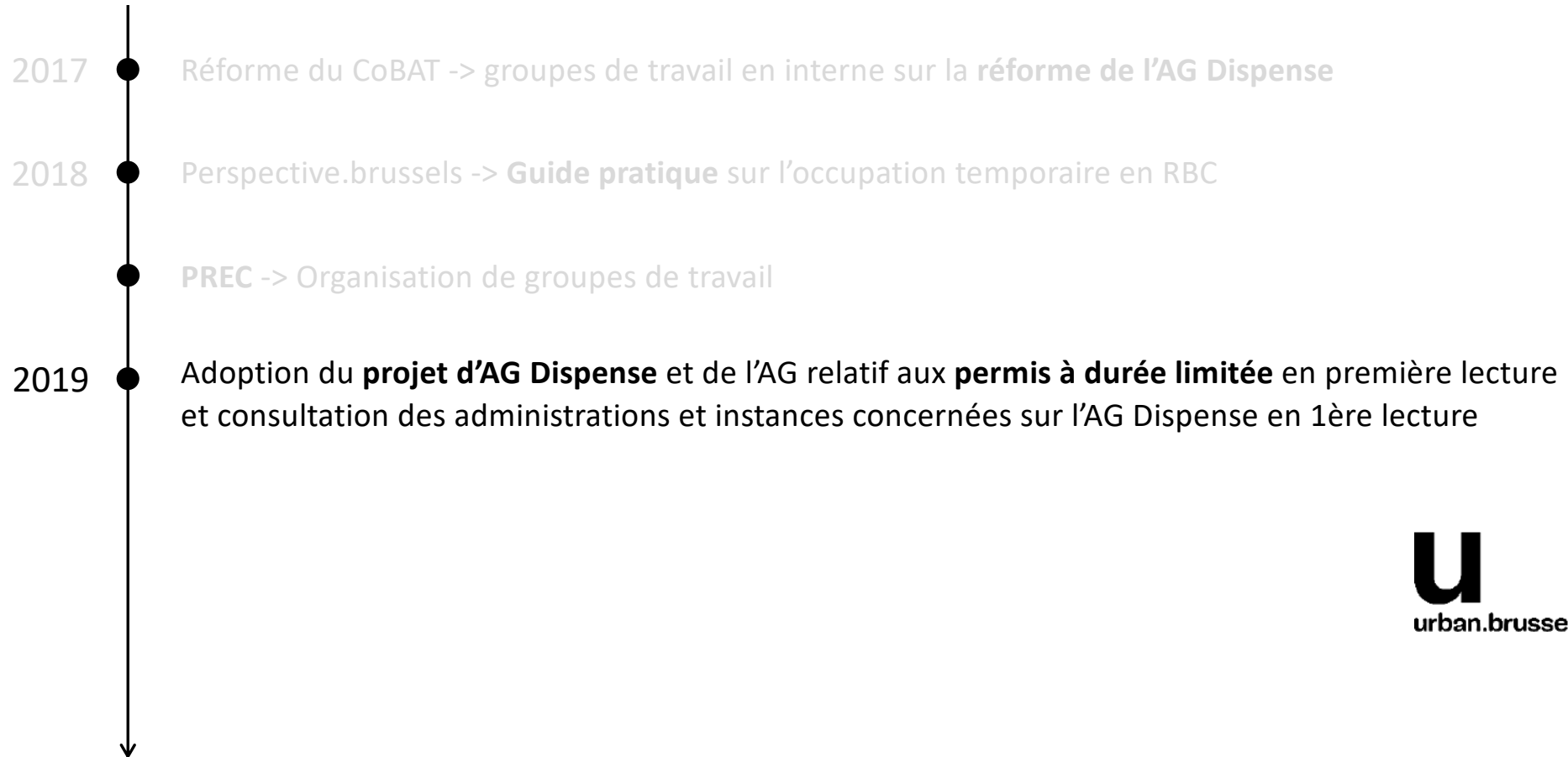


<http://occupationtemporaire.brussels/>

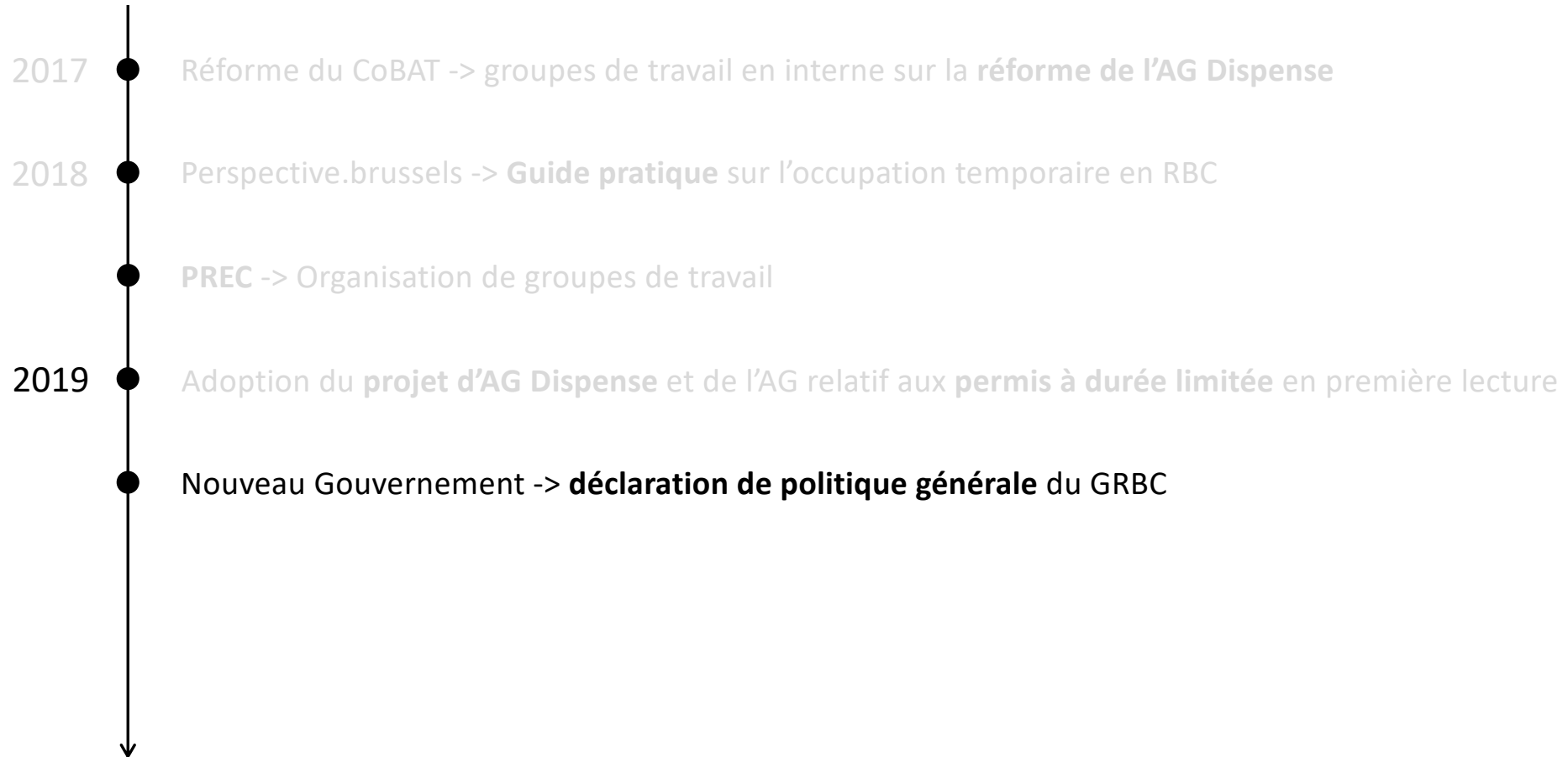
0. Historique



0. Historique



0. Historique



0. Historique

Déclaration de politique générale du GRBC

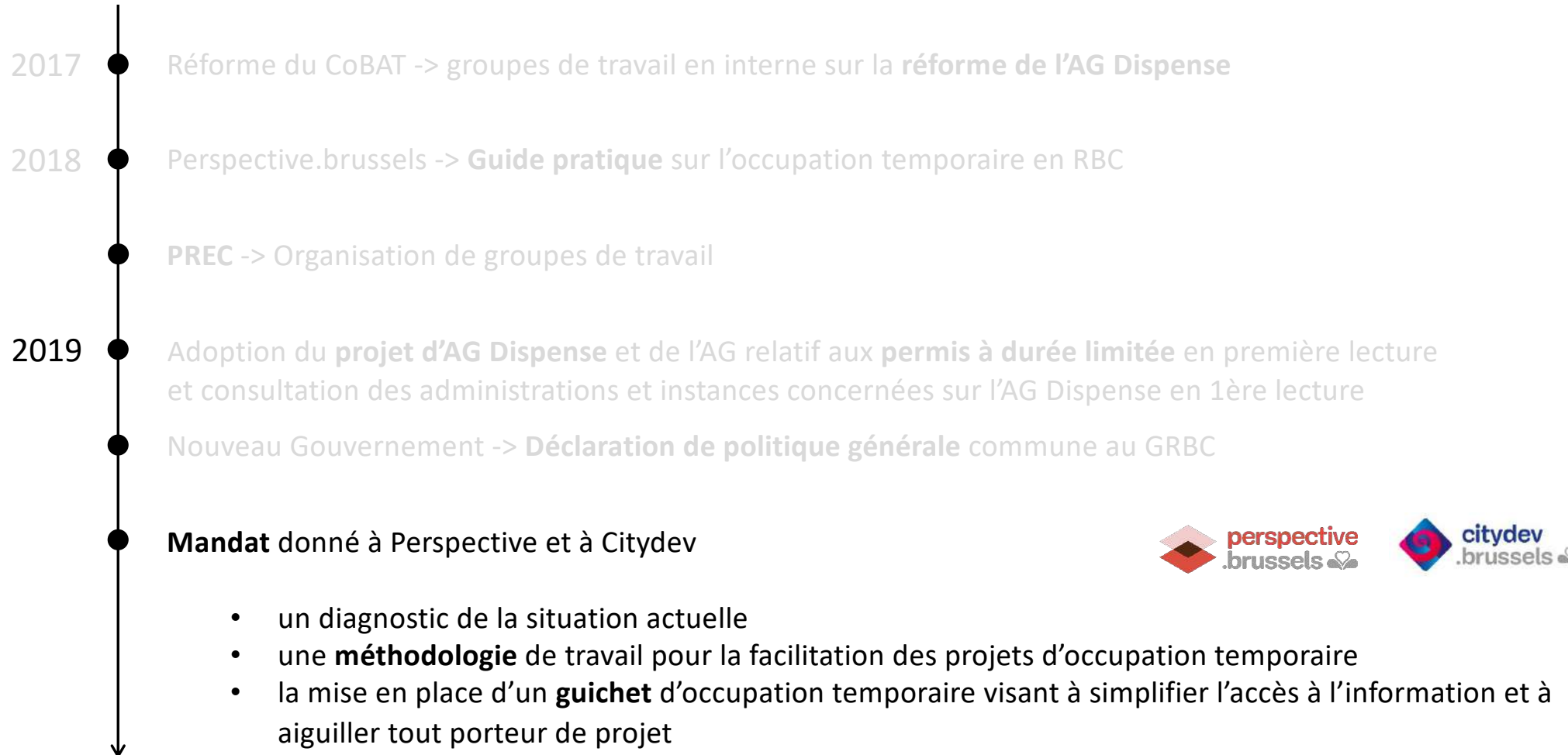
*... Le Gouvernement favorisera les initiatives d'occupations temporaires à **caractère social**...*

*... 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.*

0. Historique



I. Vision et futurs chantiers

I. Vision

Occupation temporaire



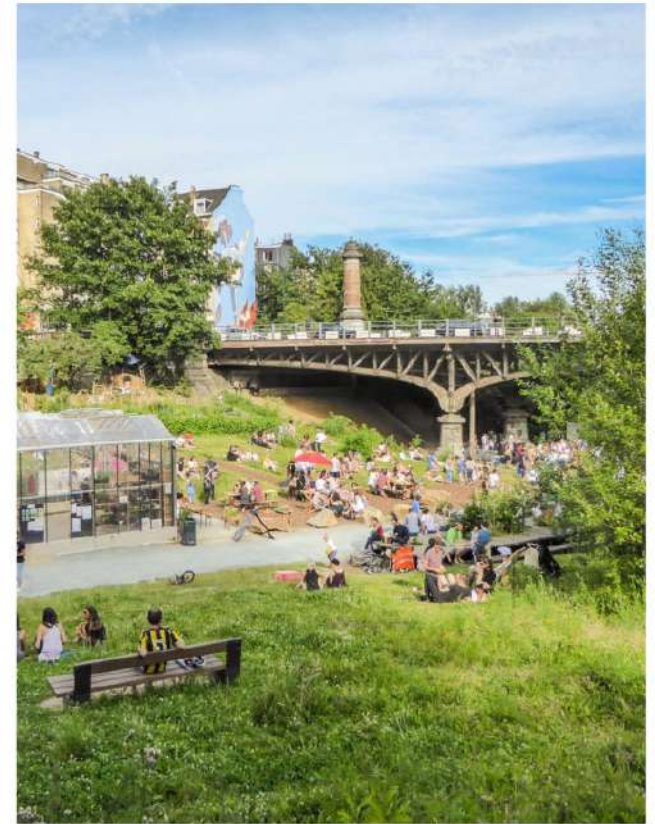
Studio City Gate

Gestion transitoire



Gare de l'Ouest

Expérimentation programmatique



Parkfarm

I. Vision

« Charte en faveur du développement de l'occupation temporaire comme outil au service du territoire parisien »

Août 2019

<https://www.paris-metropole-amenagement.fr/fr/pma-sengage-pour-lurbanisme-transitoire-313>



I. Vision et futurs chantiers

Sondage auprès d'un centaine d'acteurs associatifs et privés

- **les points positifs** du fonctionnement aujourd'hui
- Identifier les **blocages**
- domaines **d'actions** prioritaires

WORK IN PROGRESS

I. Vision

Rédaction d'une Charte de grands principes pour les pouvoirs publics

« Charte de l'occupation temporaire comme outil de support au développement de la Région de Bruxelles »

Le temps de la ville est un temps multiple. L'ampleur des opérations urbaines, leur complexité, la durée des procédures et de la concertation, laissent parfois des sites à l'abandon et des populations en attente. Après plusieurs années de pratiques évolutives, les bénéfices de l'usage temporaire, transitoire ou expérimental du sol et du bâti peuvent clairement être mis en évidence: redynamiser un quartier, répondre à des situations d'urgence, maintenir un patrimoine et expérimenter des usages. Ces nouveaux modes d'action proposent des réponses spontanées, rapides et concrètes aux besoins d'un territoire et de ses habitants.

En grande partie dû à la croissance constante du prix du foncier, l'occupation temporaire est un des leviers pour relever les défis socio-économiques, culturels et climatiques de demain: le logement d'urgence, l'économie circulaire, l'entrepreneuriat social, l'accès à la culture et la lutte contre la pauvreté et les inégalités sociales.

Il est intéressant d'inspecter ces pratiques à l'avenir d'un site. Préfigurer le projet urbain définitif pour tester la programmation et faire naître un écosystème d'acteurs locaux qui fera vivre le projet et l'accompagnera dans la transition.

Afin d'aligner les pratiques et de faciliter le cours des projets, il semble indispensable que les acteurs publics partagent la même ambition. Ainsi, ceux-ci s'engagent à porter cette vision et à favoriser la rencontre des objectifs suivants :

- Inciter à l'ouverture de biens inoccupés et veiller à l'optimisation de la durée effective de mise à disposition
- Encourager les projets ayant une valeur ajoutée pour le quartier et les habitants
- Diversifier les usages et le type d'acteurs au sein d'un projet, en veillant à réserver une place suffisante aux projets à finalité sociale, contributifs à la transition climatique et au logement d'urgence
- Soutenir l'installation des occupants dans les lieux par des moyens logistiques, humains et/ou financiers.
- Recourir à des procédures de mise à disposition des lieux favorisant une analyse d'opportunité objective et transparente
- Faciliter les projets grâce à une centralisation de l'accompagnement et de l'information
- Inventorier systématiquement les espaces vacants afin de capitaliser sur leur potentiel
- Simplifier les procédures réglementaires et administratives en vue d'alléger la charge sur les projets tout en assurant la sécurité des occupants et des utilisateurs
- Viser l'exemplarité en tant qu'acteur proactif dans l'innovation des pratiques
- Partager les outils et les pratiques entre acteurs et évaluer l'impact des projets



I. Futurs chantiers

Différents axes de travail en réflexion...

1. **Facilitation**

- Informer: un Guichet dédié reprenant toutes les informations utiles au développement d'un projet
- Accompagner: un point de contact, une équipe dédiée

2. **Réglementaire**

- Des arrêtés en cours de modifications
- Des documents didactiques explicatifs

3. **Foncier**

- Un inventaire des espaces mobilisables
- Une cartographie des projets d'occupation temporaire en cours

4. **Réseau d'acteurs**

- Partage d'expériences, création de partenariats, animation de la dynamique et du réseau

WORK IN PROGRESS

II. AGRBC Dispense

II. AGRBC Dispense

- Une nouvelle définition: l'« occupation temporaire à finalité sociale (OTFS) »:

L'occupation temporaire de tout ou partie d'un bien, initiée par :

- *tout organisme compétent en matière de logement en vertu de l'article 2,9°, du Code Bruxellois du Logement afin de réaliser les missions qui lui sont confiées par ledit Code;*
- *les entreprises sociales disposant de l'agrément prévu par l'ordonnance du 23 juillet 2018 relative à l'agrément et au soutien des entreprises sociales afin de réaliser la finalité sociale pour laquelle elles sont agréées ;*
- *toute autre personne morale qui vise à réaliser, par le biais de l'occupation temporaire, tout ou partie d'un projet d'intérêt général à caractère social subventionné par une personne morale de droit public ou d'un projet innovant bénéficiant d'une subvention en application de l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant à promouvoir la recherche, le développement et l'innovation par l'octroi d'aides affectées à des finalités économiques en faveur des entreprises et des organismes de recherche assimilés à des entreprises.*

II. AGRBC Dispense

- Trois hypothèses de dispenses (PU / procédurales):

- Première hypothèse:

- Occupation temporaire à finalité sociale de moins de 6 mois: obligation de notification préalable (principes généraux – article 2, §4);

Dans le cas où les lieux accueillent des activités ouvertes au public, l'auteur des actes et travaux dispensés de permis joint à la lettre recommandée de notification le formulaire de demande d'avis du SIAMU prévu à cet effet, dûment complété. Ce formulaire est transmis au SIAMU par le Collège des Bourgmestres et Echevins.

- **Dispense de permis d'urbanisme.**

II. AGRBC Dispense

➤ Deuxième hypothèse:

- Occupation temporaire à finalité sociale de plus de 6 mois, mais de moins de 3 ans ;
- **Dispenses procédurales** (CRMS, CC, EP, FD/Commune).

II. AGRBC Dispense

➤ Troisième hypothèse:

- Occupation temporaire (à finalité sociale ou non) s'inscrivant dans le cadre d'un projet définitif:
 - pendant la durée de l'instruction du permis portant sur le projet définitif;
 - pas nécessaire qu'il existe un lien entre l'occupation temporaire et le projet définitif (affectation, identité du demandeur, etc.), mais les deux demandes doivent être introduites simultanément.

III. AGRBC relatif aux permis à durée limitée

III. AGRBC relatif aux permis à durée limitée

<u>12. Occupation temporaire dans un bâtiment existant</u>	
Les actes et travaux de transformation et d'aménagement intérieur, en ce compris les changements d'utilisation et de destination, réalisés dans un bâtiment existant, dans l'objectif de permettre une occupation temporaire, tels que des occupations temporaires à finalité sociale, des occupations temporaires s'inscrivant dans le cadre d'un projet définitif, pop-up stores, ressourceries, recycleries, ateliers d'artisans, fab lab, co-working, activités de réparation, stockage, réemploi, épiceries sociales, start-up à haute valeur sociale et/ou environnementale.	3 ans

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

CONTACTS



jkawan@perspective.brussels



Dcr-bup@urban.brussels
ejouniaux@urban.brussels



fserroen@perspective.brussels



MGossuin@citydev.brussels
DLedocte@citydev.brussels