



temporary.brussels

Powered by:



# Guichet occupations temporaires

Origine, importance, contenu et soutien  
de l'occupation temporaire à Bruxelles

Perspective.brussels - Giel Vanhoutte

2026-04-14



# Histoire de l'occupation temporaire à Bruxelles





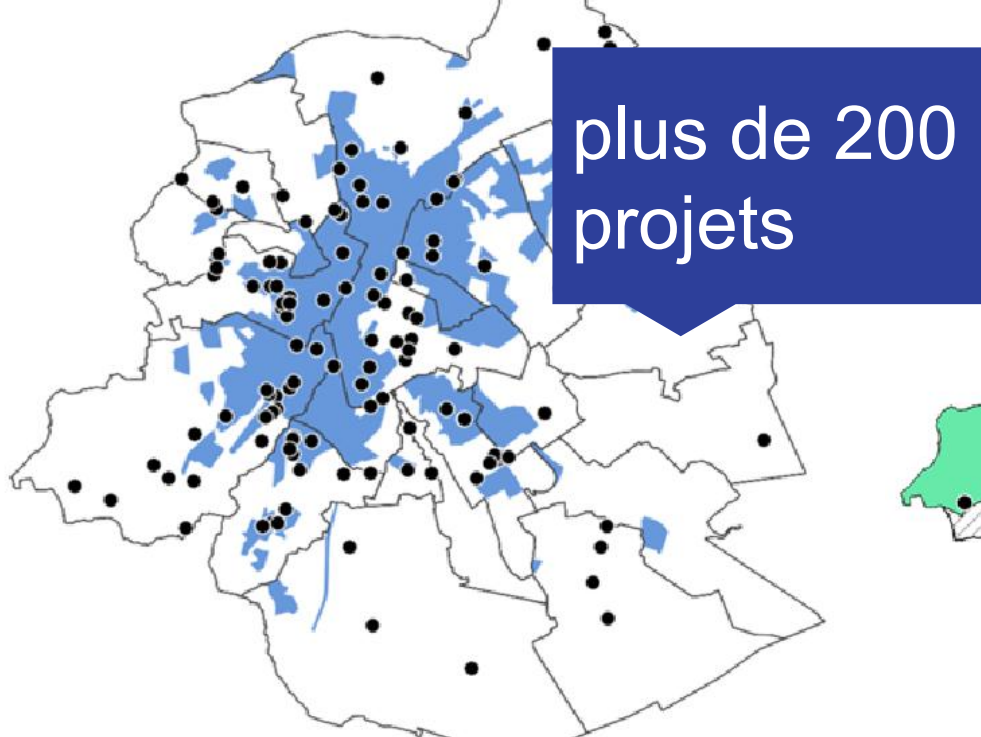
**1980 :** beaucoup de vacance et de squats  
**2000 :** 123 Rue Royale, première occupation temporaire  
**2010 :** montée de nouveaux acteurs sociaux-culturel mais aussi mélange avec commercial  
**2020 :** grands projets



Une très grande diversité de projets moteur de  
**développement**  
**urbain** et véritable levier  
d'**innovation sociale,**  
**environnementale et**  
**urbanistique**

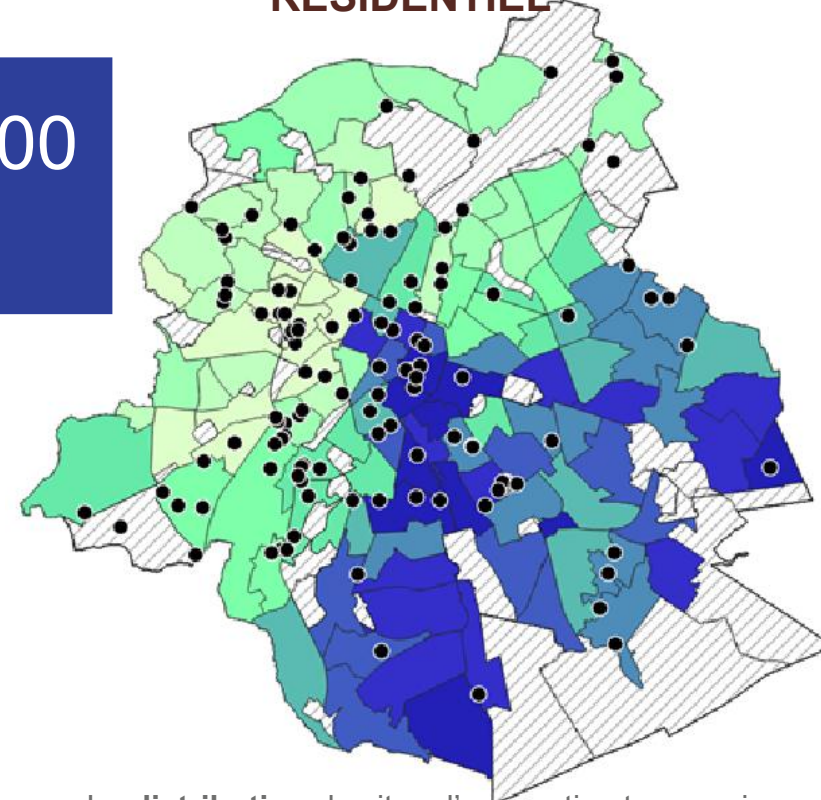
# L'occupation temporaire Aujourd'hui

## LOCALISATION ET LIEN AVEC LES OUTILS DE RÉNOVATION URBAINE



47% des sites en Zone de Revitalisation Urbaine là où sont mis en œuvre plusieurs dispositifs régionaux (CQD et CRU). La majorité des projets temporaires se concentrent à l'intérieur de la 1<sup>ère</sup> couronne et à proximité du canal (71 des 126 projets sont localisés sur Bruxelles-Ville, Anderlecht et Molenbeek)

## 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**, mais toutefois avec une **présence importante dans des quartiers très bon marché** (prix au m<sup>2</sup> en-deçà de 2173 €).

# L'occupation temporaire pour lutter contre la vacance



La vacance  
immobilière  
représente en  
Région  
bruxelloise...

## Bureau

- vacance de **8,7%** en 2022 (soit **1.080.875 m<sup>2</sup> libres** d'occupation sur un stock de 12.489.055 m<sup>2</sup>)

*Observatoire des bureaux,  
perspective.brussels, Etat des lieux 2021 et  
2022 / pipeline*

## Logement

- vacance résidentielle globale entre 0,7% et 4,6% de la totalité du parc
- vacance « sanctionnable » (vide plus de 12 mois consécutifs) entre 0,2 et 1,8%, soit **entre 720 et 9.000 appartements ou maisons**

*Etude pour un modèle mathématique  
destiné à cibler la vacance résidentielle  
présumée, équipe de chercheurs de l'ULB  
et la VUB mandatée par la secrétaire d'Etat  
au Logement N. Ben Hamou, 2021-2024*

## Commerce

- vacance de plus de **16%** en 2024 (soit 4.300 locaux commerciaux vacants sur 26.297)

*Baromètre des quartiers commerçants  
bruxellois, hub.brussels, 2024*

# L'occupation temporaire pour lutter contre la vacance



La vacance peut  
générer des coûts  
non négligeables  
pour les  
propriétaires

- **Amende administrative régionale sur les logements inoccupés** pendant plus d'un an : 500 € par mètre courant de façade, multipliés par le nombre de niveaux et par le nombre d'années d'inoccupation
- **Taxe communale sur les logements inoccupés** dans certaines communes
- **Frais de gardiennage** : coûts fortement variables selon les propriétaires et les sites concernés (ex. de Citydev : env. 30.000 € par mois pour un site de 10.000 m<sup>2</sup>)
- **Risque accru de dégradations du bien (détérioration du bâti, vandalisme...),** entraînant des coûts supplémentaires à compenser lors du lancement du projet pérenne, dans un contexte où les opérations de démolition-reconstruction sont de moins en moins encouragées et où de nombreux bâtis bruxellois possèdent une valeur patrimoniale

# L'occupation temporaire pour lutter contre la vacance



**La vacance dégrade le cadre de vie et affaiblit le sentiment de sécurité en ville** en raison de la baisse du contrôle social



**La vacance ne répond à aucun des nombreux besoins sociaux et sociétaux** contrairement à l'occupation temporaire

L'occupation temporaire est un outil contre le

**gaspillage  
immobilier**

# L'occupation temporaire pour lutter contre la vacance



L'occupation temporaire offre de nombreux avantages aux propriétaires

- **Exonération du précompte immobilier pour certains usages** (hébergement d'urgence, universités...)
- **Valorisation foncière, création d'une « adresse » et mise en lumière des sites**
- **Sécurisation contre la dégradation et externalisation des coûts de gestion** (gardiennage, maintenance énergétique)
- **Amélioration de l'image publique** en évitant toute perception de négligence ou de spéculation
- **Test in situ de programmations**, phase d'expérimentation avant le projet pérenne
- **Exonérations fiscales** (amende régionale et taxe communale contre la vacance)

# L'occupation temporaire pour lutter contre la vacance



L'occupation temporaire permet de répondre aux nombreux enjeux urbains présents en Région bruxelloise

Dans un contexte de rareté foncière et de pression immobilière, l'occupation temporaire permet :

- **L'accès à un logement abordable pour les publics fragilisés**
- **Le soutien aux acteurs productifs en quête d'espaces et aux projets en faveur de la transition écologique**
- **Le renforcement de la vie de quartier**
- **L'expérimentation de nouveaux usages**

# ➔ Réalisation du guichet



Le site web



La charte



Du matching



Rencontres

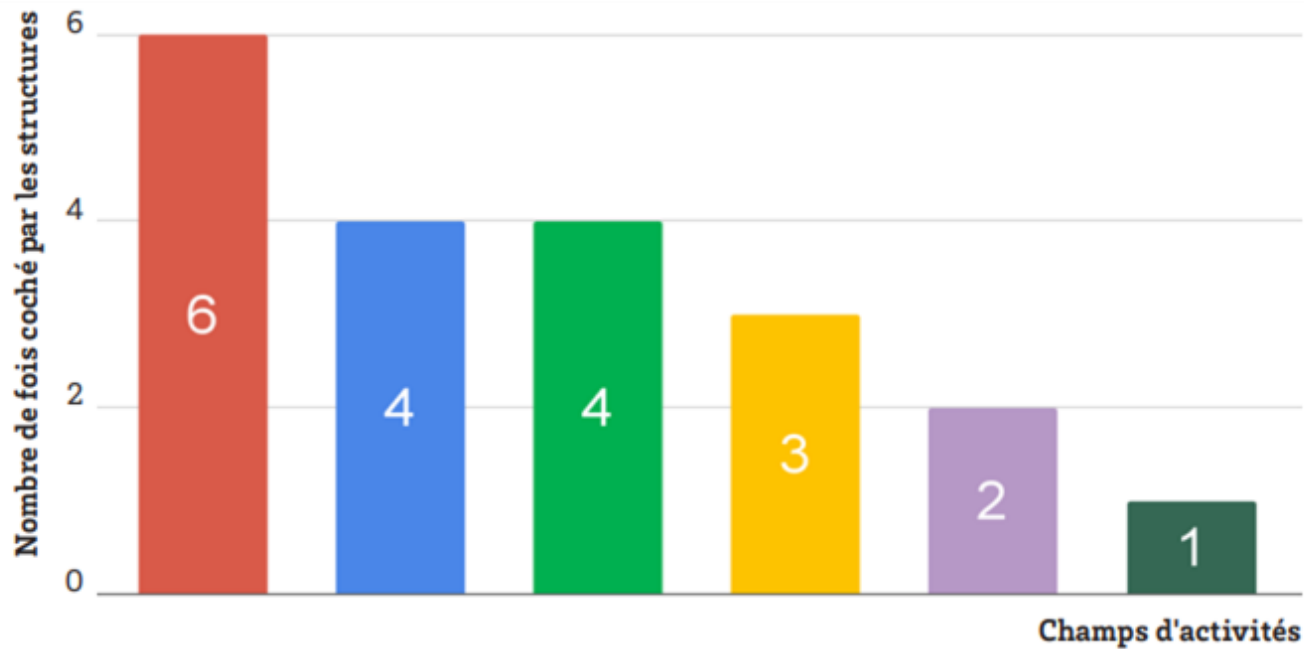


# L'ÉTUDE



[www.perspective.brussels/etude\\_ot](http://www.perspective.brussels/etude_ot)

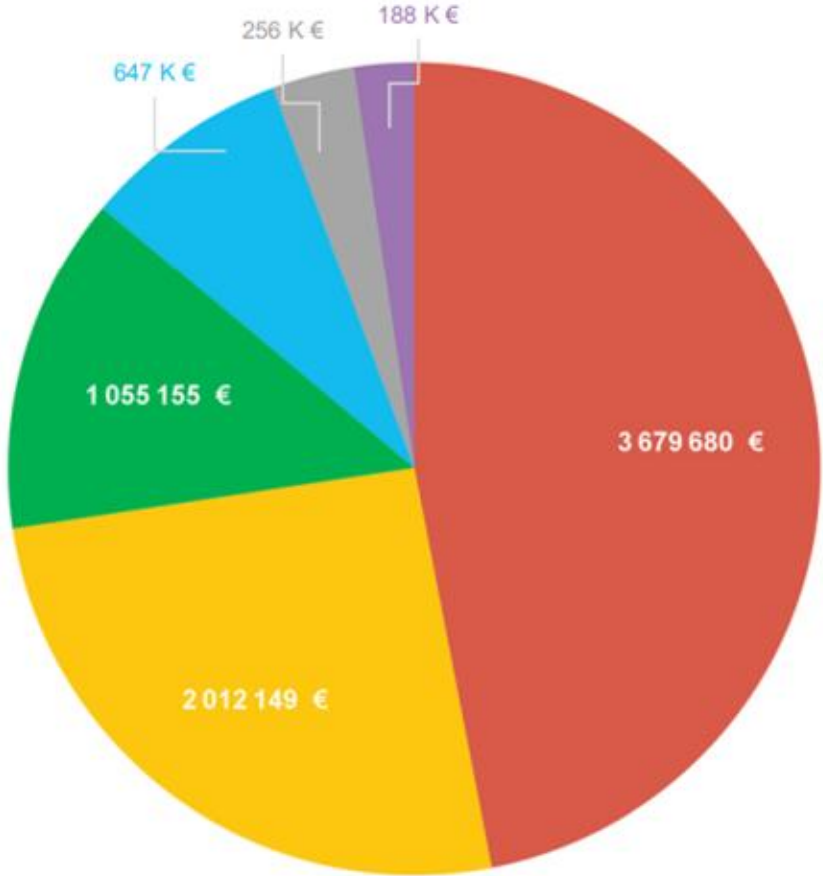
# LES GRANDS CHAMPS D'ACTIVITÉ



↑ 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

# PANORAMA DES MODÈLES : FOCUS RECETTES DES OPÉRATEURS



**Prestations d'accueil solidaire : revenus liés à l'accueil de publics précaires pouvant aller de l'encadrement sur site de ces publics jusqu'à de l'accompagnement social**

**Location d'espaces d'activités**

**Prestations d'animation communautaire : revenus liés à la gestion quotidienne et l'animation du site**

**Vente de boissons et/ou de nourriture**

**Privatisations (ponctuelles)**

**Location d'espaces résidentiels**

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

# PANORAMA DES MODÈLES : FOCUS SUR LES PRATIQUES DES PROPRIÉTAIRES

## Décomposition des missions de gestion

### Gestion administrative



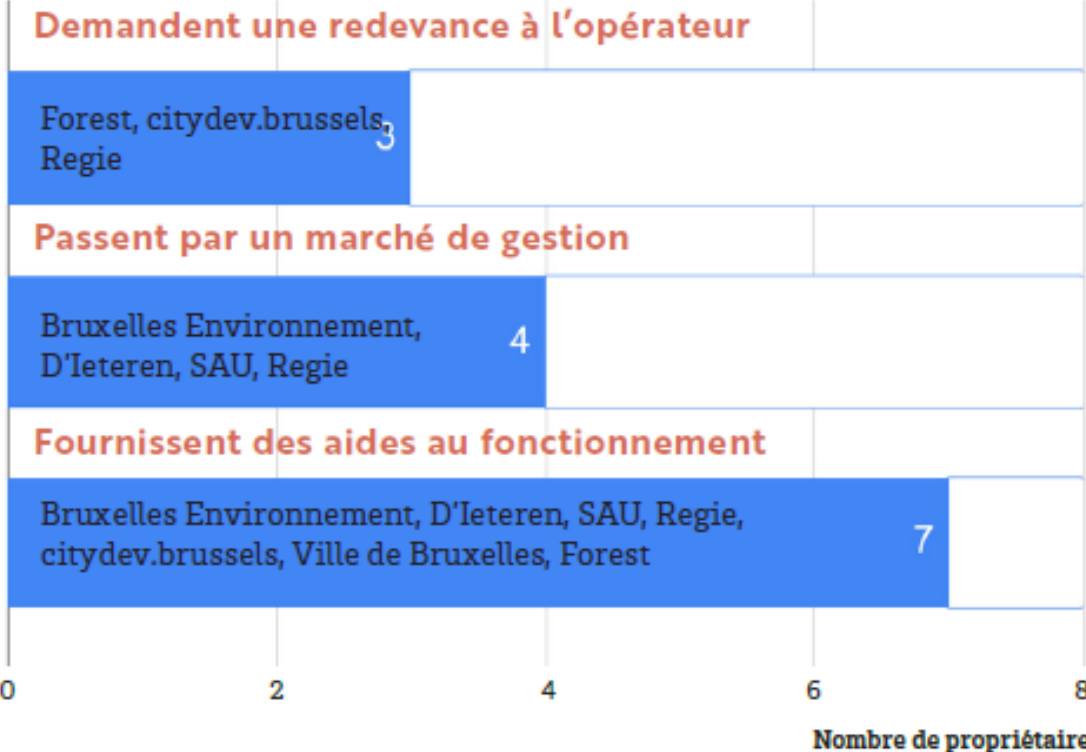
### Entretien et maintenance du site



### Animation de communauté



## Pratiques de mise à disposition



# MAXIMA

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

Localisation : Forest

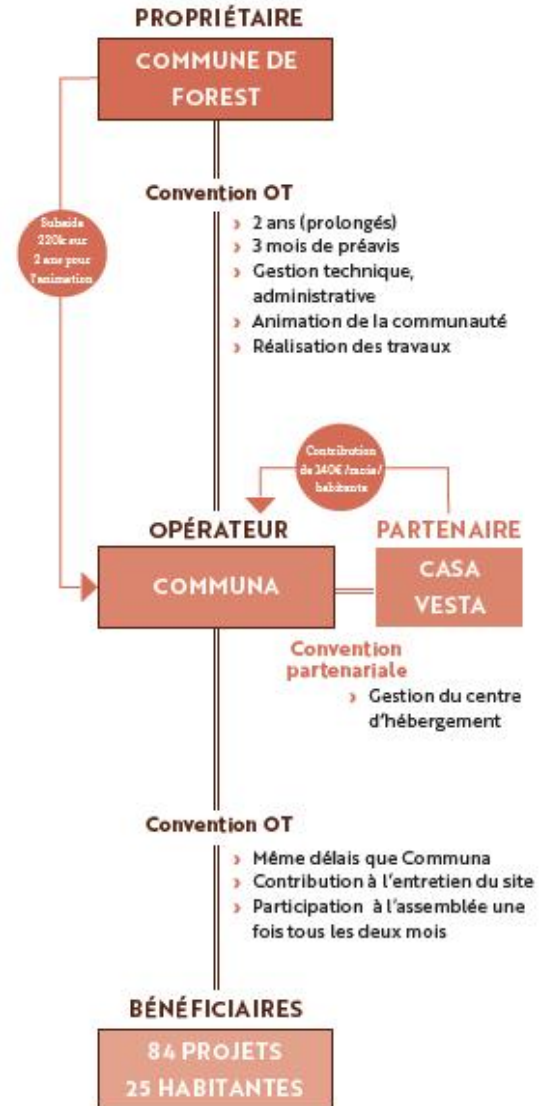
Surface : 6 000 m<sup>2</sup>

Ouvert depuis 2020

Prolongé 2 fois



## Fonctionnement



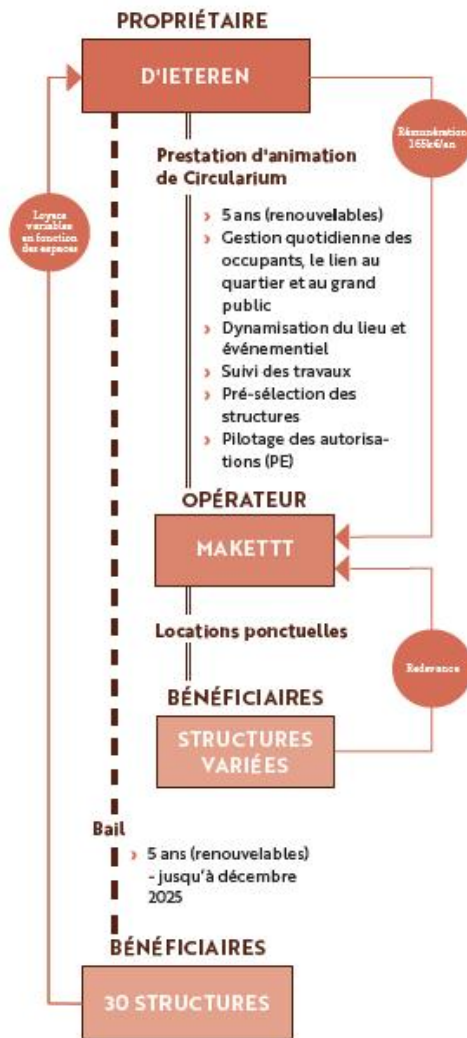
# CIRCULARIUM

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

Localisation : Anderlecht  
Surface : 20 000 m<sup>2</sup>  
Ouvert depuis 2020



## Fonctionnement





**occupation temporaire = urbanisme**



**VACCIN**

COMMISSION COMMUNAUTAIRE COMMUNE  
GEMEENSCHAPPELIJKE GEMEENSCHAPSCOMMISSIE

GRATUIT - GRATIS

**SANS RENDEZ-VOUS  
ZONDER AFSpraak**



COMMISSIO  
GEMEENSCHAPSCOMMISSIE

crise sanitaire – Tripostal



stress thermique – Flow

urbanisme transitoire – U Square

