

TABLE DES MATIÈRES

0. AVANT-PROPOS	8
I. INTRODUCTION	8
II. L'URBANISME TEMPORAIRE	10
1. DEFINITION	11
2. TYPOLOGIE SOMMAIRE ET FORMES DE L'URBANISME TEMPORAIRE	13
2.1. OCCUPATION TEMPORAIRE LEGALE OU ILLEGALE	13
2.2. TYPE DE FONCTIONS.....	14
2.3. TYPE D'ESPACES, DE LIEUX.....	18
2.4. DUREE DU PROJET	19
2.5. ACTEURS	21
2.6. FINALITE PRINCIPALE DU PROJET	30
3. PROCESSUS ADMINISTRATIF, JURIDIQUE ET CHARTES.....	35
3.1. FONCTIONNEMENT GENERAL	35
3.2. NORMES ET SECURITE	36
3.3. LE CAS DE BRUXELLES.....	36
4. SYNTHESE ET CIBLAGE DU CAS.....	38
III. ATOUTS ET ÉCUEILS	39
1. ATOUTS.....	40
1.1. LUTTER CONTRE LA VACANCE DES BATIMENTS.....	40
1.2. DEVELOPPEMENT D'UNE ECONOMIE LOCALE ET SOLIDAIRE	41
1.3. EXPERIMENTATIONS D'USAGES.....	42
1.4. VALEUR SOCIALE DES OCCUPATIONS TEMPORAIRES	43
1.5. UNE AUTRE FORME DE PARTICIPATION CITOYENNE.....	44

2. ECUEILS.....	47
2.1. PRECARITE DE L' OCCUPATION TEMPORAIRE.....	47
2.2. MANQUE DE DISPOSITIONS LEGALES POUR ENCADRER LES OCCUPATIONS TEMPORAIRES EN BELGIQUE.....	47
2.3. GENTRIFICATION DU QUARTIER.....	48
3. ENJEUX	49
3.1. DIALOGUE ET COORDINATION ENTRE LES ACTEURS.....	49
3.2. DIVERSITE DE POPULATION	49
3.3. CAPACITE DU SITE, EMPLACEMENT	50
3.4. COORDINATION AVEC LE FUTUR PROJET DEFINITIF.....	50
IV. ÉTUDE DE CAS	51
0. INTRODUCTION DU CAS D' ETUDE	52
1. LE CONTEXTE BRUXELLOIS.....	54
1.1. LE PHENOMENE DE VACANCE A BRUXELLES	54
1.2. MESURES DISSUASIVES A BRUXELLES	54
1.3. LES PRECEDENTES EXPERIENCES D' OCCUPATIONS TEMPORAIRES A BRUXELLES.....	56
2. DESCRIPTION DU QUARTIER.....	57
2.1. LOCALISATION	57
2.2. CARACTERISTIQUES DU QUARTIER	59
3. ENJEUX	65
3.1. ENJEUX SUR L' ENSEMBLE DU CANAL.....	65
3.2. ENJEUX SUR LE QUAI DES MATERIAUX	66
4. PROCESSUS GLOBAL ET ETAPES DE PROJET	67
4.1. LE PLAN REGIONAL DE DEVELOPPEMENT (2002)	68
4.2. LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA ZONE LEVIER N°5 (2008).....	69
4.3. L' ETUDE URBANISTIQUE ET PAYSAGERE DE MDP (2010).....	70
4.4. BAIL EMPHYTEOTIQUE (2012).....	72
4.5. PLAN CANAL (2013 A 2014).....	72

4.6.	LANCEMENT DU MARCHÉ PUBLIC POUR LE « PARC BECO » (DEBUT 2014)	74
4.7.	ORGANISATION DES ATELIERS PARTICIPATIFS (2014 A 2015)	75
4.8.	DEBUT DE L'OCCUPATION TEMPORAIRE DE L'ALLEE DU KAAI (FIN 2014).....	76
4.9.	OBTENTION DU PERMIS D'URBANISME POUR LE PARC BECO (2019).....	77
4.10.	PREMIERE PHASE DES TRAVAUX (ENTRE SEPTEMBRE 2019 ET MARS 2020)	79
4.11.	FIN DE L'OCCUPATION TEMPORAIRE DE L'ALLEE DU KAAI (MARS 2020)	80
5.	L'OCCUPATION TEMPORAIRE DE L'ALLEE DU KAAI.....	81
5.1.	OBJECTIFS DE L'ALLEE DU KAAI.....	81
5.2.	LES ACTEURS DE L'ALLEE DU KAAI	84
5.3.	COORDINATION ET FONCTIONNEMENT	88
6.	LE BILAN, ATOUS ET ECUEILS	94
6.1.	ATOUS	94
6.2.	ÉCUEILS	98
V.	CONCLUSION.....	102
VI.	BIBLIOGRAPHIE ET TABLE DES FIGURES	105
1.	BIBLIOGRAPHIE	106
2.	TABLE DES FIGURES.....	112

O. AVANT-PROPOS

Pour sujet de mémoire, j'ai décidé de me concentrer sur l'urbanisme, thème qui m'avait toujours intéressée. Au fil de mes recherches, je me suis tournée vers les formes alternatives d'urbanisme, une thématique très peu abordée dans le cadre de mes études. Ces recherches m'ont finalement amenées à l'urbanisme temporaire. J'ai approfondi la question pour centrer le sujet, très vaste, sur les occupations temporaires initiées par les pouvoirs publics. Ce thème m'a amenée à étudier l'Allée du Kaai, un projet temporaire qui rentrait dans ma recherche, il m'a permis de visiter les lieux, discuter avec les acteurs du projet et enrichir ma question problématique.

La problématique de la réutilisation d'espaces est selon moi un sujet particulièrement pertinent à l'heure actuelle. De fait, j'estime que le temporaire devrait inspirer davantage les villes et les pouvoirs publics qui ne l'utilisent pas encore.

I. INTRODUCTION

L'urbanisme temporaire est une notion qui apparaît régulièrement dans la littérature. Ce phénomène tend à s'enraciner dans certaines villes belges (Gand, Bruxelles...). Il couvre des réalités très différentes, allant du squat informel voir illégal au projet entièrement institutionnel porté par les pouvoirs publics. En outre, il accueille des fonctions variées telles que le logement, les équipements publics, les aménagements d'espaces publics...

Au-delà des avantages évidents et connus de l'urbanisme temporaire, à savoir éviter la dégradation d'un bâtiment vide, assurer la garantie d'un contrôle social et répondre à des besoins urgents, nous tenterons de déterminer les opportunités et les écueils pouvant être occasionnés par l'occupation temporaire d'un lieu. L'institutionnalisation de la pratique nous intéressera particulièrement, car l'urbanisme temporaire peut dès lors devenir un outil de gestion du patrimoine public. Seront donc principalement étudiés les projets temporaires initiés dans le cadre de politiques publiques et d'importance suffisamment conséquente pour permettre un réel impact sur son contexte et impliquer un assez grand nombre d'acteurs.

Pour répondre à la question de recherche, nous procéderons en trois étapes. Il s'agira avant tout de fournir un cadre théorique précis. Comment définir l'urbanisme temporaire ? Quelles sont ses enjeux, ses fonctions, ses acteurs, ses finalités ? Dans une deuxième partie, nous synthétiserons les avantages et les inconvénients du projet temporaire, tels que relevés dans la littérature scientifique. Enfin, nous procéderons à l'analyse de notre cas d'étude, l'Allée du Kaai. Cette troisième partie aura pour objectif d'évaluer un cas de projet temporaire concret, grâce aux premières hypothèses émises en fin de partie II.

Nous avons choisi le projet de l'Allée du Kaai, situé à Bruxelles, comme cas d'étude, et ce essentiellement pour deux raisons. Tout d'abord il est à noter que l'Allée du Kaai constitue un projet d'initiative publique (initié par Bruxelles Environnement). Par ailleurs, son objectif, à savoir préfigurer la future dynamique sociale qui se transposera dans le projet définitif du Parc Béco, le rend particulièrement intéressant. Cette volonté de se servir du temporaire pour développer le projet pérenne s'appuie sur l'intégration du citoyen dans le processus. En effet, les activités proposées qui sont d'ordre culturel et social se veulent ouvertes sur le quartier.

Enfin, le projet temporaire de l'Allée du Kaai touche à sa fin. Le permis d'urbanisme du futur parc a été déposé et les activités temporaires cesseront à la fin de l'année 2019. Ce timing nous permet de garder un certain recul et d'évaluer avec plus de clairvoyance les opportunités que l'urbanisme temporaire a pu créer. D'autre part, puisque le projet n'est pas encore clôturé, l'activité encore présente sur le site permettra également d'analyser la situation existante d'un projet d'occupation temporaire.

II. L'URBANISME TEMPORAIRE

1. DÉFINITION

L'urbanisme temporaire est « une forme d'utilisation qui se développe dans l'attente ou avant une occupation définitive » - (Bruxelles Environnement, 2014). Il est également défini comme « l'installation pour un temps donné (et de manière légale ou non) d'individus décidés à redonner un usage à un bâtiment inoccupé : habitat, commerce pop-up store, atelier d'artiste, ... » - (Bernard, 2018), ou encore comme « l'action d'organiser et d'aménager temporairement ou cycliquement des espaces à enjeux, publics ou privés, ouverts ou bâtis, occupés ou inoccupés, afin d'en stimuler les usages, d'y amplifier les échanges et d'y générer des pratiques à court terme dans une perspective de valorisation symbolique, (ré)investissement social et transformation spatiale à long terme » - (Pradel, 2018).

Ces trois définitions soulignent chacune une notion essentielle : le projet temporaire occupe un lieu en attente, un endroit sans usage et sans fonction précise. Dans sa définition, Pradel ajoute la notion « d'espaces à enjeux ». Il rejoint en ce sens l'explication de Bruxelles Environnement : « L'intérêt de ces occupations ne réside pas uniquement dans le résultat d'occupation physique obtenu, mais surtout dans le processus qui le génère et dans le nouvel environnement et les nouveaux comportements qui l'accompagnent » - (Bruxelles Environnement, 2015). On fait ici mention de la plus-value que peut apporter l'occupation temporaire. Le projet favoriserait une appropriation positive du site par les citoyens et habitants du quartier.

Quelques écrits scientifiques considèrent le potentiel de mise en réseau de l'urbanisme temporaire - (Durand, 2017) et affirment qu'il permet de constituer un « réseau d'espaces alternatifs au sein de la ville » - (De Smet, 2013). L'intention de ces projets est de placer des terrains ou des bâtiments vacants au cœur de la vie urbaine - (Kamvasinou, 2017).

Il est intéressant de noter la différence entre les termes « temporaire » et « transitoire ». Ces deux notions, bien que voisines, n'ont pas tout à fait les mêmes significations. Le projet temporaire n'a pas « vocation à influencer un projet futur » - (Awada, 2018), alors que l'urbanisme transitoire présente un « caractère de préfiguration porté par le projet » - (Awada, 2018). Distinguons également les termes « temporaire » et « tactique ».

L'urbanisme tactique, théorisé par Mike Lydon, se définit comme une série de petites actions permettant de questionner l'espace urbain - (Lydon, 2012). Il n'est pas forcément temporaire. A l'inverse, l'urbanisme transitoire exprime la volonté des porteurs de projets à intégrer des pratiques temporaires en vue de tester des fonctions et des usages. Le projet est ainsi envisagé « comme une étape d'enrichissement et/ou de valorisation programmatique d'un projet d'aménagement à venir » - (Pradel, 2018).

Dans les faits, la notion d'urbanisme temporaire recouvre des réalités très variées : l'urbanisme événementiel (marchés, brocantes), les squats, les commerces éphémères... De nombreuses variables caractérisent un projet d'urbanisme temporaire : les acteurs, initiateurs ou occupants, qui peuvent être institutionnels, non institutionnels ou issus de la société civile, le type d'activités (culturel, logement, espaces verts, etc.) ou encore le type d'espace investi (espaces extérieurs publics, immeubles de bureaux vides, etc.). Ces données varient en fonction de chaque projet et le caractérisent.

2. TYPOLOGIE SOMMAIRE ET FORMES DE L'URBANISME TEMPORAIRE

Dans cette sous-partie, nous présenterons sommairement les différents facteurs qui peuvent conduire à une forme ou l'autre d'utilisation, à travers des exemples variés d'occupations temporaires. Il s'agira de donner une vision d'ensemble des projets d'occupation temporaire et de compléter la définition de l'urbanisme temporaire développée précédemment.

2.1. OCCUPATION TEMPORAIRE LEGALE OU ILLEGALE

Une occupation est dite légale lorsqu'elle est fixée par un arrangement contractuel avec le propriétaire du lieu. Cet arrangement peut se faire entre utilisateurs et propriétaires. Il est souvent plus simple pour les propriétaires et les occupants d'utiliser un médiateur, qui se porte garant des utilisateurs des lieux et offre ainsi plus de sécurité au propriétaire (assurance, charges à payer, etc.).

Le squat est, quant à lui, une forme d'occupation illégale. On l'associe parfois, souvent à tort, à une occupation entraînant des dégradations.

La frontière entre occupation légale et occupation illégale est plus mince qu'il n'y paraît. Même si les squats illégaux existent, la plupart finissent par s'officialiser et débouchent même, dans certains cas, sur une convention entre le propriétaire et les squatteurs - (Breem, 2018). Le squat 123 Bruxelles en est l'exemple emblématique. Cette occupation initialement illégale a débouché sur la signature d'une convention précaire avec le propriétaire, permettant aux utilisateurs temporaires du lieu de rester sur place pour une durée plus longue. « Depuis bientôt 11 ans, 55 adultes et 10 enfants cohabitent ainsi de manière structurée et constructive dans le "123", un ancien immeuble haut de 7 étages, ancienne propriété de la Région wallonne. », - (Breem, 2018). Une occupation illégale peut aisément se transformer et se régulariser. Par le dialogue, les propriétaires finissent souvent par voir l'avantage qu'ils peuvent en retirer.

2.2. TYPE DE FONCTIONS

Bien qu'il existe autant d'activités que de projets temporaires, nous pouvons tout de même distinguer différentes catégories d'activités : d'une part les activités lucratives de celles non lucratives, qui orienteront le projet de manière différente, d'autre part et les activités ouvertes au public (développement d'équipements sportifs, culturels, occupations d'espaces verts) de celles réservées à un public restreint (logements occupés temporairement). Les activités qu'on retrouve dans les occupations temporaires sont principalement d'ordre culturel (environ un quart des activités dédiées à des lieux d'animation, d'exposition) – (conférence bureau AAA, 2017). Mais il peut aussi s'agir d'espaces de production, d'espaces verts (sport et agriculture urbaine), d'activités festives ou de lieux d'hébergement, (conférence bureau AAA, 2017). Certes, il est impossible de présenter toutes les activités présentes dans les projets d'occupation temporaire. Ce chapitre traitera donc des activités les plus fréquentes et les plus étudiées dans la littérature scientifique.

2.2.1. LOGEMENTS

La première activité qui vient à l'esprit quand on parle d'occupation temporaire peut, par exemple, être le logement, si on pense aux squats. Mais les occupations temporaires sont également beaucoup utilisées par les sociétés de logements sociaux - (Bernard, 2018). Cette utilisation du temporaire, bien que précaire, permet de répondre à la forte demande en logements, et peut se révéler être une réponse évidente à un besoin urgent. A Bruxelles par exemple, « La FéBul a, entre autres, pour mission de rechercher des pistes novatrices pour augmenter l'offre de logements de la Région. C'est dans ce cadre qu'après avoir participé à donner naissance aux Agences Immobilière Sociales, elle se concentre aujourd'hui sur des projets d'occupations temporaires. » - (Macasai, 2014). Il faut cependant noter que l'occupation temporaire par le logement, bien qu'elle permette à un plus grand nombre d'accéder à un habitat et qu'elle tente de limiter le gaspillage d'espaces, n'est qu'une réponse à court terme au déficit en logements.

2.2.2. *ACTIVITES ECONOMIQUES*

Les frais de location des occupations temporaires étant réduits, ces locaux constituent donc une alternative intéressante pour les petites entreprises disposant de peu de moyens. Dans le projet temporaire de Studio City Gate, à Bruxelles, la location de locaux permet à des entrepreneurs de développer une activité qui n'aurait peut-être pas été réalisable dans les conditions classiques du marché. Dans d'autres projets, les locaux sont donnés gratuitement grâce à l'échange de services. L'occupation temporaire permet de lancer des projets et d'expérimenter, et ce sans engager des investissements importants en amont - (Oswalt, 2013).

L'occupation temporaire peut également être utilisée comme « système de commercialisation d'un produit » - (Oswalt, 2013). Les pop-up stores, commerces temporaires et flexibles, utilisent par exemple « l'image d'innovation et de créativité associée à ces milieux pour commercialiser des produits »¹ - (Oswalt, 2013). L'occupation temporaire n'est donc pas exclusivement pratiquée par des individus en précarité financière. Elle peut être utilisée par de grandes marques comme Nike ou Adidas pour commercialiser un produit, ou par des négoce saisonniers ou des événements (commerces au moment des fêtes, etc.) pour qui le temporaire représente un véritable fond de commerce.

¹ Traduction personnelle texte original en anglais

2.2.3. ACTIVITES CULTURELLES

Les activités culturelles sont variées et ne poursuivent pas toutes les mêmes finalités. Parfois, l'occupation temporaire vise à répondre à un besoin urgent (manque d'infrastructures dans un quartier, besoin de locaux pour des associations, etc.). Parfois, les activités culturelles sont portées par des associations ou des collectifs d'artistes. Des locaux peuvent dans ce cas être mis à disposition d'artistes et servir de lieux d'exposition temporaire – (Dumont, 2016). La catégorie des activités culturelles englobe également l'urbanisme événementiel temporaire, comme les festivals, « Bruxelles les bains », les villages de Noël ou Gaulois, etc.

COMPTOIR DES RESSOURCES CRÉATIVES À LIÈGE

Ce projet, lancé par le comptoir des ressources créatives, utilise les commerces vides et inoccupés pour exposer différents artistes dans la ville. Le but recherché est avant tout de permettre aux artistes de disposer de lieux bien situés à moindre prix. Ces actions permettent de mettre en avant les artistes.



Figure 1. Le projet Rhiz[h]ome.

2.2.4. ACTIVITES MIXTES

La plupart du temps, les occupations temporaires sont assurées par de nombreuses associations ayant des orientations très différentes, ce qui explique la diversité des activités qui y sont proposées, le logement pouvant en effet être associé à des activités culturelles ou commerciales. La mixité de ces activités est souvent due à la dimension de la surface occupée ou du bâtiment occupé. Lorsqu'il est de très grande dimension (hangar industriel, immeuble de bureaux), un seul occupant aura du mal à en assurer l'entretien complet. Les occupants vont donc parfois se regrouper et s'associer, dans un souci de facilité ou simplement parce qu'il existe de l'espace disponible. Cette association permet à différentes activités de cohabiter dans un même lieu.

LES GRANDS VOISINS À PARIS

Le projet des Grands Voisins à Paris regroupe différentes activités sur le site d'un ancien hôpital. Il illustre parfaitement l'intégration d'une mixité d'activités, puisqu'il mêle des logements pour personnes dans le besoin à des activités culturelles, sociales et des commerces solidaires - (lesgrandsvoisins.org). « Le projet est tellement polymorphe qu'il est complexe de l'appréhender dans sa globalité. (...) Le projet se construit au fur et à mesure, dans l'expérimentation permanente, en ne perdant jamais de vue le nécessaire équilibre entre attraction extérieure et cohésion du site, et en respectant les spécificités du travail social. » - (Gonon, 2017).



Figure 2. Les Grands Voisins.

2.3. TYPE D'ESPACES, DE LIEUX

2.3.1. BATIMENT VIDE

L'occupation temporaire peut avoir lieu dans un bâtiment. Celui-ci est laissé vide pour diverses raisons : soit il n'est tout simplement plus utilisé, soit il est en attente de projet ou de permis d'urbanisme. Une demande de permis peut en effet prendre beaucoup de temps. Pour un bâtiment public, il faut parfois attendre cinq à six ans avant qu'une autorisation ne soit délivrée et que les travaux puissent commencer - (Urbina, 2019).

L'utilisation temporaire d'un bâtiment nécessite parfois la remise aux normes de certains éléments (électricité, eau, gaz, discussion avec les pompiers, sécurité).

LE FREEGAN PONY À PARIS

Le Freegan Pony est un restaurant anti-gaspillage initié par un collectif. Il prend place illégalement dans un entrepôt parisien. Après des discussions avec la ville de Paris, et en raison de son succès, le collectif est finalement autorisé à rester sur les lieux. Ils signent ensuite une convention d'occupation temporaire avec les autorités publiques afin de légaliser l'occupation, avant une remise aux normes – (Freegan Pony).



Figure 3. Restaurant du Freegan Pony.

2.3.2. ESPACES EXTERIEURS ET PUBLICS, TERRAINS EN FRICHE

L'occupation temporaire peut avoir lieu dans des espaces extérieurs (publics ou privés), et ce pour différentes raisons. Des citoyens peuvent par exemple décider de cultiver un espace qui est en attente de construction depuis longtemps, ou encore, ils peuvent occuper un terrain pour le défendre et empêcher les constructions prévues à cet endroit. (Oswalt, 2013).

L'occupation d'un terrain, quel qu'il soit, est plus aisée que celle d'un bâtiment vacant. En effet, elle ne nécessite pas de remise aux normes et ne peut évidemment pas entraîner de dégradation de bâtiments.

2.3.3. SITE COMPRENANT DES ESPACES EXTERIEURS ET INTERIEURS

Dans de nombreux cas, l'occupation temporaire ne se limite pas simplement au bâtiment lui-même. Elle peut s'étendre aux espaces extérieurs parfois compris dans le site occupé. Les activités développées sur ces sites sont donc à la fois intérieures et extérieures.

2.4. DUREE DU PROJET

2.4.1. DUREE COURTE : < UN AN

Dans cette catégorie sont compris tous les projets d'occupation temporaire de type événementiel, qui ne durent souvent pas plus de quelques jours ou semaines. De par leur durée de vie très courte (pas plus de quelques mois), ces projets ne permettent souvent pas de développer une dynamique au sein du quartier, ou de développer et de tester diverses activités - (Urbina, 2019).

2.4.2. DUREE MOYENNE : UN AN < X > QUELQUES ANNEES

La durée peut paraître longue, mais elle permet à certains projets de s'ancrer dans le quartier où ils ont vu le jour et de devenir un point de repère pour les habitants. Les activités installées peuvent facilement évoluer et s'adapter.

2.4.3. PROJET PÉRENNISÉ

Bien que ce ne soit pas l'objectif premier d'une occupation temporaire, certains projets se formalisent et se pérennisent suite à leur succès. Un projet temporaire n'a, dans de nombreux cas, pas vocation à durer et il fait souvent place à un projet définitif qui bénéficie de plus de fonds. La pérennisation d'un projet n'est donc pas un phénomène fréquent – (Urbina, 2019).

PARCK FARM À BRUXELLES

Le projet, situé sur le site de Tour & Taxi, a été conçu à l'occasion du concours « Park Design 2014 », qui avait pour thème « Du paysage à l'assiette ». Le projet de Parck Farm remporte le concours. S'en suit donc le développement d'un « parc comestible avec une finalité sociale, écologique et faisant l'objet d'une réappropriation de l'espace vert public de la part des habitants. » - (ParckFarm.be). Le parc, grâce à son succès et son pouvoir rassembleur, s'est finalement pérennisé. Les aménagements effectués (serre, four à pain, mobilier, etc.) étaient légers et peu invasifs, ce qui a permis leur conservation. Aujourd'hui, le projet est toujours en activité.



Figure 4. Plan de Parck Farm.

2.5. ACTEURS

Les personnes impliquées dans un projet temporaire sont nombreuses et proviennent de tous horizons : pouvoirs publics, citoyens, administrations, associations, propriétaires, etc. Leurs rôles sont variés et variables. Par exemple, une association peut s'impliquer en tant qu'initiateur ou en tant que médiateur du projet. Les citoyens ne se voient pas toujours cantonnés au simple rôle d'utilisateur, mais peuvent devenir développeurs ou initiateurs de projets. La place des pouvoirs publics est elle aussi variable. Ceux-ci peuvent, par exemple, encourager l'usage des occupations temporaires sur des terrains qui font partie du domaine public, à l'aide de concours (Parckfarm, par exemple) et de marchés publics. Ils peuvent également se poser en médiateur entre le propriétaire et les utilisateurs, en régulant l'offre et la demande d'espaces temporaires.

Pour faciliter la compréhension de ce chapitre, nous présenterons tous ces acteurs selon leur fonction exercée et selon le rôle qu'ils jouent dans le projet temporaire (initiateur, médiateur ou occupant), et non en fonction de leur nature (type d'acteurs : citoyen, association, pouvoirs publics, etc.).

2.5.1. INITIATEUR DU PROJET TEMPORAIRE

Plusieurs types d'acteurs peuvent initier un projet d'occupation temporaire et y trouver de nombreux avantages. Ces avantages peuvent être lucratifs, lorsque par exemple l'occupation temporaire est événementielle (pop-up, marché, etc.) ou encore lorsque l'utilisation temporaire d'un bien vacant permet une rentrée d'argent. L'occupation temporaire peut également apporter une plus-value au bâtiment ou au quartier occupé et parfois servir un projet de quartier en développant la participation citoyenne. Ce sont ces avantages qui incitent et encouragent tout type d'initiateur à débiter un projet d'occupation temporaire. (Oswalt, 2013)

L'initiateur démarre le projet. Il débute les démarches et les discussions entre les utilisateurs et le propriétaire du bien ou du lieu, pour rendre l'occupation temporaire possible. Enfin, il met en relation les différents acteurs. L'initiateur veille donc à rendre le projet temporaire possible et réalisable. Respecter les normes de sécurité, faciliter les discussions, garantir les arrangements contractuels avec le propriétaire, élaborer le

cahier de charges constituent par exemple des tâches importantes que l'initiateur se doit d'assurer.

Si les occupations temporaires sont encouragées et initiées par certains organismes, c'est naturellement parce qu'elles leur apportent des avantages évidents. Ces avantages feront l'objet d'un chapitre à part entière, mais il nous semble déjà intéressant d'en citer deux, qui sont parmi les plus évidents et qui représentent une source de motivation non négligeable à l'initiation d'une occupation temporaire. D'abord, le site ou le bien vide est occupé et entretenu. Il subit donc moins de dégradations, il peut prendre une importance et une image positive dans le quartier, ce qui peut faire augmenter sa valeur. Enfin, dans certaines villes comme Paris ou encore Bruxelles, les propriétaires privés laissant leur bâtiment sans occupation sont parfois soumis à des amendes dues à leur inutilisation. L'occupation temporaire du bien protège le propriétaire de ce genre de taxes.

Une initiation de projet temporaire peut prendre différentes formes et les exemples d'initiateurs sont divers. Pour illustrer ces propos, nous allons aborder des cas de figures possibles à travers trois exemples d'initiation de projets.

123 BRUXELLES

Le projet de 123 est un cas d'école qui, à Bruxelles, a servi de référence à d'autres initiatives temporaires. Il débute en 2007. Un groupe d'une soixantaine de personnes décide de s'installer dans un immeuble appartenant à la Région wallonne. Ces personnes sont issues, pour la plupart, d'anciennes occupations temporaires de bâtiments vacants qui ont pris fin. Ils tentent simplement de se reloger. L'occupation illégale se transforme rapidement en occupation encadrée grâce à la signature d'un contrat précaire entre la Région wallonne et l'Asbl Woningen 123 Logements, soutenant l'initiative.



Figure 5. Intérieur de l'immeuble 123 Bruxelles.

LA VILLE DE GAND ET « DE SITE »

La ville de Gand fait figure d'exemple dans le soutien qu'elle donne aux projets d'occupations temporaires. Un fond pour les usages temporaires (Temporary Use Fund) a été créé pour supporter les initiatives d'occupations temporaires émergentes qui rencontrent les objectifs de recherches de la ville, comme les problématiques du manque de logements à bas coûts ou de diversité en ville. Un réseau de vingt-deux projets temporaires a ainsi vu le jour à Gand. Les autorités peuvent ainsi lâcher du lest et laisser la gestion aux bénéficiaires. Les fonds sont actuellement utilisés pour sécuriser et rendre accessibles des infrastructures dédiées aux projets temporaires ouverts au public - (City of Ghent, 2018). L'un des projets phares initié par Gand est l'occupation temporaire « De Site » qui débute en 2007 dans une ancienne usine de télécom. De nombreuses infrastructures y sont développées (terrains de foot, serres, potagers collectifs). Ce projet, mené par les autorités publiques, a pour objectif de répondre aux besoins du quartier en y amenant une meilleure qualité de vie.



Figure 6. De Site.

PRECARE DE CITY MINE(D)

« City Mine(d) est une organisation établie en 1997 dont l'objectif est de soutenir, initier et encourager des projets créatifs de nature socio-culturelle dans l'espace public. » - (Precare.org). Leur plateforme « Precare.org », qui n'est maintenant plus active, vise à soutenir les projets d'occupation temporaire : « L'enjeu que se fixe PRECARE est d'encourager les propriétaires publics et privés à permettre l'utilisation temporaire de leurs bâtiments inoccupés. Faire prendre conscience qu'un bien, même vide pour quelques semaines, peut permettre à un individu ou un groupe de réaliser un projet, présenter un spectacle, lancer une recherche, créer un lieu de rencontre. À cet effet, PRECARE apporte toutes les garanties afin de faciliter et d'assurer l'engagement des propriétaires. » - (Precare.org). L'asbl a principalement un rôle de prospection (recherche de lieux pour une occupation temporaire), et offre des services et des conseils (juridiques, mise à disposition de chartes). On peut considérer City Mine(d) comme un initiateur car il intervient en qualité de négociateur des termes de l'occupation temporaire et l'encourage – (Jamar, 2012). Il rencontre les propriétaires, publics ou privés, pour promouvoir les projets temporaires et les inciter à mettre à disposition leur bien. La plateforme relais qui est mise en place est également un élément intéressant, qui montre qu'initier un projet temporaire peut se faire par le recensement d'immeubles vides cherchant une occupation – (Precare.org). D'autres plateformes de ce type existent, notamment à Liège, via le Comptoir des Ressources créatives et son action « Rizhome » - (comptoirdesressourcescréatives.be) qui fournit des espaces de travail et d'exposition dans des bâtiments en cours de réaffectation.

2.5.2. MÉDIATEUR ET DÉVELOPPEUR

Dans de nombreux projets temporaires, on rencontre un « médiateur » qui joue souvent le rôle d'intermédiaire entre l'initiateur du projet, qu'il soit public ou privé, et les occupants. Ce rôle peut être tenu par différents types d'organismes et de personnes : société publique, asbl, organisme indépendant, association à but lucratif, etc. Les rôles tenus par un médiateur et un développeur de projet peuvent être très différents.

Tout d'abord, un organisme médiateur sert de relais entre propriétaire ou initiateur de projet et occupant. « Les propriétaires ont tendance à provenir de milieux privilégiés et pensent en termes de promotion immobilière, un langage éloigné de celui des artistes, d'organismes culturels et amateurs qui sont certains des plus probables utilisateurs temporaires. »²- (Oswalt, 2013). Le médiateur se pose en tant qu'intermédiaire dans le processus. Dans de nombreux cas d'occupation, les arrangements sont passés de propriétaire à médiateur. Celui-ci s'organise par la suite avec les occupants. Le propriétaire du bien occupé préférera souvent signer une convention avec un organisme fiable, qui peut par exemple lui assurer un loyer mensuel.

Le développeur du projet doit également se charger de la gestion des conflits qui sont susceptibles d'intervenir entre les différents occupants, ou entre les occupants du projet temporaire et le voisinage, etc. Une mauvaise gestion peut à terme rendre l'occupation temporaire impossible.

L'organisme doit s'assurer continuellement du bon respect des normes (sécurité, incendie, accessibilité, eau, électricité, etc.). Il est évident que de légers écarts peuvent parfois être envisagés, l'occupation n'ayant pas vocation à durer – (Urbina, 2019).

Dans le cas d'une occupation temporaire liée à des activités ouvertes au public, le développeur doit gérer le programme de ces activités au quotidien, évaluer la pertinence des actions qu'il met en place et parfois les faire évoluer lorsqu'une activité ne rencontre pas le succès escompté, ou qu'une autre fonctionne bien mieux que prévu. Le médiateur devra donc placer tous les occupants et acteurs du projet autour de la table pour envisager le futur de l'occupation. L'ouverture au public nécessitera parfois une

² Traduction personnelle, texte original en anglais.

médiatisation du projet, pour amener du monde aux événements organisés, médiatisation dont le médiateur sera également chargé.

Les différents exemples ci-dessous permettent d'illustrer la grande variété d'organismes chargés de la gestion de projets temporaires au quotidien.

LA SAMOA, SOCIÉTÉ PUBLIQUE GESTIONNAIRE DE L'ÎLE DE NANTES

La SAMOA (Société d'Aménagement de la Métropole Ouest Atlantique) a vu le jour dans le cadre du projet de redynamisation de l'île de Nantes, ancienne zone industrielle. Cette société publique est majoritairement composée d'acteurs locaux. « Dans sa mission de maître d'ouvrage, elle assure la conduite des études pré-opérationnelles, la réalisation des aménagements des espaces publics, la maîtrise foncière notamment d'anciennes emprises industrielles et la réalisation des actions de communication liées au projet », (iledenantes.com). La société a, en plus, pour mission de choisir le type d'activités qui pourraient être amenées sur le site et de gérer les contrats avec les utilisateurs temporaires, (Koutsomarkou, 2018).



Figure 7. L'île de Nantes.

L'ADMINISTRATION GESTIONNAIRE DES PROJETS TEMPORAIRE A GAND

Dans certaines villes, l'administration est chargée de s'occuper de la gestion des projets temporaires de quartiers. Cette dernière a une vue sur l'ensemble du quartier et donc une compréhension plus large des enjeux. L'administration est alors considérée comme « un des intermédiaires entre les citoyens, les entrepreneurs et les organisations du quartier », (City of Ghent, 2018). Le fonctionnaire en charge de la gestion d'un projet d'occupation temporaire sert de levier pour activer des fonds en réponse aux demandes des habitants du quartier. Il facilite les initiatives citoyennes et s'occupe du suivi des projets. Le rôle du fonctionnaire « c'est être plus proactif, sortir et rencontrer les citoyens dans leurs contextes, les écouter et revenir pour partager avec des collègues les informations recueillies sur la scène municipale. Il ou elle signale la nécessité d'une initiative ascendante et veille à ce que la demande soit transmise au bon service de l'administration de la ville. », (City of Ghent, 2018). Les usages temporaires font parties des moyens utilisés pour développer un quartier. Le projet du « De Standaertsite », par exemple, a été piloté par un fonctionnaire issu de l'administration et a permis de rencontrer les volontés des habitants, qui souhaitaient un lieu pour se réunir, ainsi que celles de la ville, qui envisageait de dynamiser le quartier. Lorsque le site s'est présenté, la réalisation du projet a été possible et facilitée par le fonctionnaire de quartier. (City of Ghent, 2018).

2.5.3. OCCUPANTS

Deux types d'occupants peuvent d'ores et déjà être différenciés : les occupants légaux et les occupants illégaux. Les occupants illégaux, appelés également squatteurs, prennent possession d'un lieu sans droit légal sur celui-ci, soit par besoin (personne sans domicile fixe par exemple), soit par revendication. Il existe de nombreux projets d'occupation temporaire à visée contestataire. Park Fiction en est l'exemple type.

PARK FICTION À HAMBOURG

Park Fiction est une initiative contestataire citoyenne. Elle débute en 1994, à la suite d'un projet de démolition de logements et de construction d'immeubles hauts de gamme. Les habitants du quartier, les artistes et squatteurs présents sur les lieux décident de se réunir en collectif contre le projet de reconstruction immobilière qui devait voir le jour et remplacer l'espace ouvert existant. L'ambition des citoyens était de créer un « green oasis », pour les gens du quartier, afin qu'ils puissent profiter d'un espace vert à proximité du port très animé. Cette mobilisation a eu assez d'ampleur et de succès que pour faire reculer le projet prévu. Les autorités publiques ont donc plutôt choisi de développer un parc, tel que demandé par les habitants. L'occupation temporaire des lieux s'est donc pérennisée et transformée en parc de loisirs. (Park Fiction)



Figure 8. Park Fiction.

Les utilisateurs légaux, quant à eux, signent des conventions d'occupations temporaires et utilisent les bâtiments vacants dans des cadres plus juridiquement corrects. La réduction, voir même la gratuité du loyer, constitue certainement l'avantage principal de ces utilisations. Les occupations temporaires sont parfois choisies par les tranches de la population les plus faibles, les petites entreprises, ou encore les artistes en recherche d'espace mais incapables de payer un « véritable » loyer.

La situation de ces utilisateurs est toutefois précaire, car les bâtiments ne sont souvent plus conformes aux normes et font l'objet de contrats à durée limitée - (Bernard, 2018). À l'issue du contrat, l'occupant doit, soit trouver un autre lieu à occuper, soit chercher un emplacement pérenne pour y réaliser son activité, pour autant que sa situation (financière) se soit améliorée.

2.6. FINALITE PRINCIPALE DU PROJET

Dans son ouvrage « Urban Catalyst », Oswald évoque l'occupation temporaire comme un moyen pour activer ou exploiter un lieu, initier, formaliser ou entraîner un projet, exprimer des revendications - (Oswald, 2013). Il définit les différentes finalités que peuvent prendre les projets d'occupation temporaire et distingue sept grandes « catégories » : activer, exploiter, initier, formaliser, entraîner et revendiquer. Le travail d'Oswald nous servira de référence pour développer les finalités vers lesquelles peut tendre un projet d'occupation temporaire. Il est évident que la finalité du projet influence grandement les différents paramètres de celui-ci (le type d'acteur, la durée, les fonctions développées, etc.).

2.6.1. ACTIVER

« Supprimer les obstacles à l'utilisation temporaire dans une zone urbaine de taille importante comprenant beaucoup de biens sous-utilisés. »³ - (Oswald, 2013).

Activer, c'est dynamiser un lieu (un terrain en friche, un bâtiment industriel désaffecté) en y proposant des activités, en l'habitant et en l'utilisant. Activer peut également signifier de mettre en avant les occupations temporaires en cours en les médiatisant.

Cette expérience est naturellement positive puisque les bâtiments sous-utilisés et en attente de démolition, de désaffectation, ou de transformation, donnent à la population une image négative du lieu et du quartier par la population. Activer ces bâtiments constituera donc une plus-value intéressante pour les environs et le lieu en lui-même.

³ Traduction personnelle : texte original en anglais.

2.6.2. INITIER

« Parvenir à un accord avec les propriétaires fonciers et résoudre les problèmes juridiques. Besoin pour qu'un agent initie une communauté d'utilisations temporaires.⁴ » - (Oswalt, 2013).

L'initiation d'un projet temporaire présente un caractère assez expérimental, car le futur et l'évolution du projet présentent toujours un caractère indécis. Les bâtiments vides ainsi que les friches sont potentiellement intéressants pour des occupations temporaires, même s'ils sont trop souvent difficiles à exploiter avec un seul projet d'une ampleur trop restreinte. Pourtant, l'initiation d'un projet permet au site d'augmenter sa valeur, ou de dynamiser ou gentrifier un quartier. L'activation d'un lieu permet d'« améliorer les offres publiques, à promouvoir l'action entrepreneuriale et à attirer de nouveaux investissements à long terme. » - (Oswalt, 2013).

SPITAFIELDS MARKET

L'occupation de cet ancien marché couvert par des artistes, de 1992 à 1999, permettra aux autorités publiques et aux propriétaires du bien de revitaliser le quartier. Grâce aux activités culturelles organisées, le bâtiment prendra de la valeur, ce qui le rendra incontournable dans les environs.



Figure 9. Spitafields Market.

⁴ Traduction personnelle : texte original en anglais.

2.6.3. FORMALISER

« Transition vers des structures durables permanentes, des baux à durée indéterminée et des permis, des structures juridiques formelles. » - (Oswalt, 2013).

Une occupation temporaire débute parfois de manière informelle et illégale (le squat, par exemple). Pourtant, à un moment donné, la formalisation de l'activité devient parfois nécessaire pour les acteurs. L'occupation temporaire est en effet précaire, car les utilisateurs ne bénéficient que d'un préavis très court avant la fin de l'occupation. Comme ils sont souvent rapidement mis à la porte, ils peuvent ainsi être motivés par un intérêt économique les incitant par exemple à construire quelque chose de plus stable.

Il existe évidemment différents stades de formalisation. Une légalisation de l'occupation ou un simple arrangement contractuel avec le propriétaire constitue par exemple une première étape menant à la formalisation de l'activité. Ensuite, les occupants peuvent décider de trouver un lieu stable pour y développer leur activité ou pour s'établir définitivement à l'endroit occupé.

BERLIN CLUB WMT

Le club WMT à Berlin change plusieurs fois de localisation et d'emplacement sous la forme de squats clandestins. Après quatre années de changement, suite à sa troisième localisation, il se formalise et s'implante à un endroit précis.

2.6.4. EXPLOITER

« Utilisation commerciale par les propriétaires immobiliers. » - (Oswalt, 2013).

L'occupation temporaire peut devenir un moyen de poursuivre des intérêts économiques. Les usages développés temporairement servent des stratégies économiques. Ils sont mis en œuvre par des développeurs de projets, des compagnies, ou par un marketing urbain. Dans ces cas de figure, l'occupation s'avère un véritable atout car elle est rattachée à un milieu artistique et créatif, et de ce fait, renvoie une image spécifique et positive au grand public. L'occupation temporaire intéresse donc certaines compagnies.

Pour une ville, les usages temporaires sont des outils de gentrification. Certaines villes comme Amsterdam utilisent ces initiatives temporaires pour attirer une classe créative (artistes) et améliorer leur profil et leur image auprès de la population.

2.6.5. ENTRAINER

« Former et responsabiliser les utilisateurs auto-organisés. » - (Oswalt, 2013).

Cette stratégie d'action a pour objectif de supporter les acteurs, quelle que soit leur ambition ou volonté de projet. Entraîner signifie non seulement renforcer les usages et occupations qui se sont développés spontanément, mais aussi aider les acteurs qui manquent parfois d'expérience, de contacts, et de visibilité dans le milieu.

VILLAGE DE LUCKENWALDE

Dans ce village, un sculpteur local décide en 2003 de superviser des projets créatifs dans des magasins inoccupés. Cette intervention vise à soutenir les commerces peu nombreux et en difficulté dans le village. L'expérience est un succès.

2.6.6. REVENDIQUER

« Se battre pour des espaces ou des activités contestés. » - (Oswalt, 2013).

On utilise parfois l'occupation temporaire comme outil de revendication, pour réclamer des formes alternatives d'urbanisation ou remettre en question les modèles proposés. La revendication ne signifie pas nécessairement l'opposition violente à un projet. Il s'agit plutôt de montrer que d'autres alternatives positives peuvent s'appliquer. Pour révéler ces activités au public, des occupations temporaires peuvent être envisagées. L'occupation temporaire permet ainsi de stimuler le débat public autour de sujets bien précis. C'est avant tout la demande qui prime, et moins le projet temporaire en lui-même.

LES ENFANTS DE DON QUIXOTE

Entre 2006 et 2007, plus de deux-cent cinquante tentes sont installées dans un quartier fort fréquenté de Paris, par une association qui veut attirer l'attention sur la crise du logement. L'initiative est suivie dans d'autres villes de France et permettra de débloquer des fonds pour aider les personnes sans domicile fixe.



Figure 10. Action à Paris

3. PROCESSUS ADMINISTRATIF, JURIDIQUE ET CHARTES

Les chartes et conventions interviennent bien évidemment dans les cas d'occupations temporaires légales. De plus, les projets temporaires nécessitent le soutien des autorités publiques pour fixer un cadre juridique clair autour de ces occupations souvent considérées comme « précaires » - (Perspective Brussels, 2018). Des soutiens pour financer ce type de projets peuvent également être accordés par les pouvoirs publics.

3.1. FONCTIONNEMENT GENERAL

Le manque de cadre juridique clair et le statut particulier de l'occupation temporaire constituent les deux difficultés majeures rencontrées dans l'initiation d'un projet temporaire. Ainsi par exemple, il est nécessaire de changer l'affectation du sol, lorsque l'occupation temporaire s'opère sur un terrain en friche industriel mais propose des activités culturelles. Une zone réservée à des activités industrielles ne peut en effet jamais être affectée à d'autres types d'utilisations. Le problème dans ce genre de cas est la durée indéterminée du projet : Faut-il changer l'affectation du sol alors que le site ne va être utilisé que trois ans ? Bref, force est de reconnaître que les occupations temporaires requièrent une certaine souplesse, et cette réalité n'a malheureusement pas encore été intégrée au fonctionnement des administrations publiques. (Urbina, 2019)

Malgré ce flou, il existe tout de même des conventions établies entre les propriétaires et les occupants pour faciliter la cohabitation et l'occupation de sites. Ainsi donc, dans le cas d'une convention (arrangement), le propriétaire des lieux sera tenu de donner un préavis de quelques mois pour permettre aux occupants d'envisager un autre endroit où organiser leur activité. Les utilisateurs, quant à eux, devront, assurer l'entretien du bien qu'ils occupent et ils payeront d'éventuelles charges. Notons également qu'il existe des chartes visant à organiser le fonctionnement interne des occupations temporaires et à clarifier les droits et devoirs de chaque occupant.

Dans de nombreux cas, lorsque le projet est initié par des pouvoirs publics, ceux-ci désignent un gestionnaire qui se porte garant du bon déroulement du projet et qui prend

en charge l'entièreté de l'occupation. Des réunions sont régulièrement organisées pour permettre, le cas échéant, de réorienter le projet, de décider de la programmation, de juger des actions et activités menées, etc.

3.2. NORMES ET SÉCURITÉ

La remise aux normes des bâtiments faisant l'objet d'une l'occupation temporaire est souvent très contraignante car elle est coûteuse. Pour ne pas être freiné par la juridiction, l'initiateur du projet ou les occupants doivent, dans certains cas, entrer en dialogue avec les autorités locales dans le but de réduire les normes de sécurité et d'adapter les lois existantes au projet.

Sur le projet d'aménagement temporaire de l'île de Nantes, par exemple, La SAMOA a dû non seulement adapter son projet d'occupation aux conditions et standards légaux demandés, mais aussi négocier avec les autorités locales pour réduire les contraintes. Les autorités ont accepté, dans le cadre du projet du Karting, le fait de n'avoir qu'un ascenseur à la place des trois préalablement demandés par la surface du bâtiment. Ces travaux de remise aux normes représentent un coût qu'il est parfois difficile de supporter pour de petites associations. Lorsque le propriétaire des lieux est public, dans certains cas, les travaux de sécurisation et de remise aux normes sont supportés par les autorités publiques.

3.3. LE CAS DE BRUXELLES

Le statut des occupations temporaires est un thème qui fait actuellement l'objet de recherches à Bruxelles. Pour éviter les dérives, les autorités publiques commencent à prendre conscience de l'intérêt de faciliter, favoriser et encadrer les pratiques des occupations temporaires. (Bernard, 2018)

Il n'existe aujourd'hui aucune loi encadrant les occupations temporaires. Cependant, si l'occupation se veut légale, elle ne peut s'affranchir du respect des normes en vigueur en

matière d'aménagement du territoire ou d'urbanisme par exemple - (Bernard, 2018). Dans certains cas, il est parfois nécessaire d'obtenir un permis d'urbanisme, ou de respecter l'affectation du sol définie dans le plan de secteur.

Il n'existe, à ce jour, aucun contrat-type ou aucune loi précise en matière d'occupation temporaire en Belgique. Remarquons cependant qu'une Jurisprudence s'est développée autour du sujet – (Bernard, 2018). La convention d'occupation précaire est donc une construction qui relève de la Jurisprudence. Elle peut être choisie par un propriétaire pour régler l'occupation temporaire avec les utilisateurs. Elle accorde « à une personne, l'utilisation d'un immeuble déterminé contre paiement d'un prix, et ce jusqu'à révocation » - (Snick, 2010) ou encore « la faculté accordée à une personne pour l'utilisation d'un immeuble déterminé contre paiement d'un prix et ce jusqu'à révocation. » - (Bernard, 2018). La durée, qui est précaire et indéfinie dans une situation d'occupation temporaire, constitue l'élément principal pour distinguer ce type de contrat d'un contrat de bail. Cette convention n'offre donc aucune garantie de stabilité ou de durée. La date de fin du contrat est incertaine. Elle peut, par exemple, correspondre à la date de vente ou à la date des débuts de travaux de rénovation du bâtiment. La convention est essentielle quand il s'agit de gérer la fin de l'occupation temporaire pour les utilisateurs. Elle permet aux occupants d'anticiper et d'entamer les recherches nécessaires pour trouver un autre bâtiment vide s'ils veulent continuer leur occupation – (Snick, 2010). Elle permet une gestion plus souple et moins contraignante du projet lorsque les circonstances futures sont inconnues.

Comme beaucoup de projets temporaires sont encadrés par des asbl, il va de soi que les expériences se multiplient. Ces asbl se professionnalisent sur le sujet et acquièrent davantage de compétences en la matière - (Snick, 2010).

4. SYNTHÈSE ET CIBLAGE DU CAS

Après cette présentation non exhaustive des différentes formes d'urbanisme temporaire, il est maintenant important de préciser le type de projet temporaire étudié. Cette précision est primordiale pour la compréhension de la suite du travail. Les atouts et les écueils des projets d'occupations temporaires qui suivent, seront en effet issus d'un cas précis d'urbanisme temporaire. Ils ne seront donc pas applicables à tous les types d'occupations temporaires présentés au début du travail.

Les projets ciblés dans la suite du travail sont initiés par une politique publique. Ils sont donc légalisés dès leurs débuts. Les acteurs qui interviennent sur le projet sont nombreux et variés : pouvoirs publics, administration, citoyens et asbl chargée de la gestion quotidienne du projet. On retrouvera des initiateurs, des médiateurs et des occupants. Les projets prévoient des activités culturelles et sociales ouvertes au public. Ces activités ont lieu à la fois dans des espaces intérieurs et extérieurs. Elles permettent au projet de rayonner sur le quartier sur une durée assez longue de cinq ans. Enfin, les objectifs principaux recherchés par les initiateurs du projet étudié sont l'activation du lieu occupé temporairement, et l'utilisation de l'occupation temporaire pour préfigurer le projet définitif prévu à cet endroit.

Nous ne ferons donc mention que de projets de ce type dans la suite du travail et nous excluons dès lors toutes les occupations temporaires qui ne rentrent pas dans ce cadre de recherche.

III. ATOUTS ET ÉCUEILS

1. ATOUTS

Il existe des avantages connus et assez évidents à l'occupation temporaire : tout d'abord, l'intérêt financier que peut représenter la location précaire du bien pour le propriétaire ; ensuite, l'occupation du bien lui permet de ne pas se dégrader pendant son occupation ; et finalement, l'occupation d'un site permet de lui donner une image positive et une plus-value dans le quartier, puisque le bien n'est pas considéré par le quartier comme un site abandonné et/ou mal vu. Ces avantages, certes importants, peuvent encore être complétés par d'autres atouts qu'apporte l'urbanisme temporaire mais également par des écueils. Ils seront développés dans les chapitres suivants.

1.1. LUTTER CONTRE LA VACANCE DES BÂTIMENTS

1.1.1. DÉFINITION

Des lieux vacants peuvent « être publics ou privés, étendus ou non, bâtis ou non. Ils présentent la caractéristique commune de sembler n'avoir que peu ou pas de fonction, parce qu'ils ne servent plus à leur usage précédent (ou qu'ils ont été abandonnés par leurs utilisateurs précédents » - (De Smet, 2013). Ils sont divers : terrain vague, ancienne zone industrielle contaminée, bâtiment inoccupé, bâtiment en attente de reconversion, etc. Les lieux vacants sont présents dans toutes les villes européennes. Bien qu'il soit difficile de mesurer les taux d'inoccupation d'une ville, on considère qu'à Bruxelles, 10% des bureaux sont vacants - (Dol and Haffner 2010). Les taux d'inoccupation augmentent sans cesse en Europe, en raison des crises économiques ou de l'évolution du travail de plus en plus flexible qui requiert d'autres formes d'espaces. (Mallet, 2013). La vacance est également un problème inhérent aux villes denses qui sont déjà fortement construites et qui n'ont donc plus énormément d'espace pour planifier de nouvelles constructions (Bauwelinck, 2018). Les villes doivent ainsi envisager chaque lieu inutilisé et disponible comme une source potentielle de logement ou d'infrastructure.

1.1.2. POTENTIEL POUR LA VILLE

La ville se doit de transformer ces lieux vacants présents sur son territoire, afin de se donner une image positive et créer de nouvelles dynamiques sociales et économiques autour de ces lieux inutilisés. Leur utilisation présente en outre un second avantage, à savoir répondre à des besoins urgents tels que le manque d'espace ou de logements. Il est donc important de recenser ces lieux, parfois peu visibles. Ce n'est qu'en prenant conscience de leur nombre et en les connaissant qu'on peut évaluer leur impact sur la ville. (Jegou, 2016)

De nombreuses villes mènent déjà des actions dans ce sens. A Riga, par exemple, plus de 5 000 stickers « Occupy Me » ont été placés sur des bâtiments inutilisés ou vides, afin de les révéler au grand public et en vue de projets d'aménagements temporaires. A Groningen, une plateforme (« Ruimte in Stad ») a été créée pour recenser toutes les propriétés publiques ou privées disponibles pour des usages temporaires. Ces initiatives permettent aux autorités locales d'agir pour développer ou redynamiser des quartiers à l'aide d'usages temporaires. Dans certaines villes, des taxes d'inutilisation sont réclamées au propriétaire qui laisse son bâtiment sans occupation. Ces actions visent à remédier au gaspillage d'espaces car, en occupant les bâtiments vides et en réutilisant les bâtiments délaissés, elles proposent une ville plus compacte et plus dense - (Jegou, 2016). Le propriétaire du bâtiment vacant y voit aussi un double avantage : d'une part l'utilisation temporaire de son bien permet un entretien tant qu'il est occupé, et d'autre part elle lui évite parfois des amendes en cas d'inutilisation, ces amendes étant en vigueur dans certaines villes (Paris et Bruxelles, par exemple).

1.2. DÉVELOPPEMENT D'UNE ÉCONOMIE LOCALE ET SOLIDAIRE

Les occupations temporaires permettent à des groupes, associations, startups avec peu de moyen de s'installer à un endroit et de disposer d'espaces à coût réduits. Cette occupation avantage les tranches les plus faibles de l'économie. Elle permet aussi à des initiatives sociales et communautaires d'émerger, en répondant aux demandes de logement des couches les plus démunies de la population, ou en offrant davantage

d'activités culturelles – (Vergnaud, 2018). L'occupation temporaire est un moyen de résoudre, à l'échelle locale, des problèmes d'ordre global (écologie, gaspillage d'espace, pauvreté) qui nécessitent une approche horizontale.

Cette offre de locaux à bas coût booste l'entrepreneuriat, l'innovation, l'économie et l'emploi local. Via cette offre d'espaces, on privilégie davantage l'initiative, l'innovation, la possibilité de mener des expériences pour des profils parfois moins traditionnels mais aussi la transformation du marché de l'emploi, beaucoup plus souple - (Jegou, 2016).

1.3. EXPÉRIMENTATIONS D'USAGES

L'urbanisme temporaire permet de tester et d'expérimenter différentes activités dans un lieu - (Oswalt, 2013). Le processus de projet est plus souple qu'un processus classique. Il favorise ainsi une expérimentation et des échanges informels - (Urbina, 2019). « Il (urbanisme temporaire) est avant tout, aujourd'hui, un outil d'expérimentation multiforme permettant de questionner les étapes du projet, d'inventer de la concertation interactive, de tester des aménagements in situ, de révéler des besoins d'usages présents ou à venir. » - (Pradel, 2016). Compte tenu de la flexibilité du projet et de son caractère incertain (exemple : serons-nous toujours là dans deux mois ?), lorsqu'une activité ou une fonction organisée ne satisfait pas ou qu'elle rencontre davantage de succès qu'escompté, les utilisateurs ou développeurs du projet se doivent de modifier les prévisions et de réadapter assez rapidement le projet, conformément aux attentes et aux besoins définis. L'échec d'une ou l'autre activité fait donc partie intégrante du processus et rend le projet intéressant et enrichissant. L'urbanisme temporaire représente donc un véritable laboratoire d'innovations, qui ne peuvent se développer qu'en dehors des cadres figés – (Hentilaa, 2002).

Des usages temporaires peuvent être mis en place pour préfigurer les futurs aménagements définitifs d'un lieu. Ils ont la capacité de faire évoluer le projet futur prévu à cet endroit précis – (Pinard, 2017). En effet, si l'une ou l'autre activité ne répond pas aux attentes sur le lieu même, les acteurs de l'occupation peuvent proposer et tester d'autres activités. Ils procèdent ensuite à une évaluation afin de retenir celles qui auront

le plus de succès dans le futur. « Les conventions d'occupation précaire font figure de laboratoires d'expérimentation de nouvelles manières de penser la vie en ville. Elles expérimentent des espaces ouverts sur la ville, où la solidarité entre habitants est mise en avant. » - (Bernard, 2018). Même si elle n'influence pas toujours un projet définitif d'aménagement, nous pouvons donc affirmer qu'une occupation temporaire peut constituer un outil permettant de développer des activités qui, par la suite, se relocaliseront ailleurs et essaieront dans la ville.

1.4. VALEUR SOCIALE DES OCCUPATIONS TEMPORAIRES

L'occupation temporaire d'un lieu offre des espaces gratuitement, ou à coût réduit, aux occupants et aux personnes qui en font la demande. Cette situation permet de mettre à disposition des citoyens et de la population locale des espaces et des lieux de rencontre accessibles. Grâce à ces espaces polyvalents et ouverts à tous, les habitants d'un même quartier peuvent donc se rencontrer autour d'activités proposées, ce qui peut favoriser une certaine mixité sociale. Les échanges entre les riverains et les autres utilisateurs du projet, qui ne sont pas forcément issus du quartier se révèlent parfois fructueux. Ils font émerger de nouvelles idées et constituent une source importante pour encourager des échanges dynamiques – (Declerck, 2019). Profitant de ces espaces mis en place et, dans la foulée, de ces multiples échanges, des collectifs de quartier peuvent également se constituer et se développer.

Enfin, en renforçant les liens entre les habitants du quartier et en aidant les associations, le quartier et le cadre de vie deviennent incontestablement plus agréables, vivables et dynamiques – (Pinard, 2017). Tout cela peut, non seulement changer l'image que les riverains ont de leur propre environnement, mais également changer le regard et la perception du quartier par le public extérieur.

1.5. UNE AUTRE FORME DE PARTICIPATION CITOYENNE

L'occupation temporaire peut devenir un nouveau moyen d'impliquer le citoyen et les habitants d'un quartier dans un projet car, en adaptant et en transformant les activités proposées au préalable, ce sont ces mêmes citoyens qui utilisent le projet et le font évoluer. De par la souplesse du processus de projet temporaire, les gestionnaires peuvent réadapter la programmation et intégrer dans leur projet toutes les idées évoquées par les habitants. Avant de développer davantage ce point, il nous semble important de définir d'abord les termes de « participation citoyenne ».

1.5.1. LA PARTICIPATION CITOYENNE ET L'ÉCHELLE D'ARNSTEIN

La participation citoyenne « est l'action de prendre part, collaborer, contribuer à la construction de réponses aux besoins de la collectivité et/ou des divers groupes qui la composent. » (CPDT, 2017). Selon Bacqué, « il s'agit d'accroître la capacité des citoyens à jouer un rôle actif dans les démocraties modernes en préparant des plans communautaires alternatifs en opposition avec ceux des autorités publiques (Bacqué, 2011). Enfin, « La participation locale contribue à améliorer la démocratie représentative par une meilleure communication qui peut mener à l'instauration de débats sur des projets concrets. Elle contribue également à promouvoir le lien social et la création d'acteurs collectifs appelés à jouer un rôle dans la société. Enfin, à l'ère du développement durable, la participation est recherchée pour concrétiser la dimension sociale et citoyenne du concept, à côté de ses dimensions environnementale et économique. » (CPDT, 2017).

Sherry Arnstein définit la participation à l'aide d'une échelle représentant les différents niveaux de pouvoir citoyen – (Arnstein, 1969) : allant de la plus faible à la plus importante implication du citoyen. Elle définit ainsi huit échelons répartis sur trois niveaux qui représentent le pouvoir accordé aux citoyens. Le niveau 1 correspond à la thérapie et à la manipulation, le niveau 2, quant à lui, comprend l'information, la consultation et la réassurance. Enfin, le niveau 3 représente le partenariat, la délégation de pouvoir et le contrôle citoyen. Ce dernier niveau représente les échelons les plus élevés de

participation citoyenne. Les niveaux les plus bas sont, quant à eux, « entendus, mais certainement pas écoutés » - (Bacqué, 2011). L'urbanisme temporaire quant à lui, pourrait être positionné sur le troisième niveau de participation et être défini comme un « partenariat », car il implique le citoyen et lui offre la possibilité, par l'usage du projet, de le faire évoluer librement. On rencontre ce niveau de participation dans les occupations temporaires lorsqu'il est fait directement appel aux citoyens pour influencer le projet définitif.

1.5.2. LE TEMPORAIRE COMME OUTIL DE PARTICIPATION CITOYENNE

Dans certains cas, le projet temporaire est initié par un groupe de citoyens, par des associations, des commerçants, ou par des administrations publiques, etc. « Les citoyens consommateurs se transforment en des citoyens acteurs, engagés : ils fabriquent une programmation ouverte dans laquelle les personnes intéressées peuvent librement s'investir » (Durand, 2017).

La force du projet temporaire émane du renforcement des réseaux (citoyens notamment) qui se créent tout au long du processus de projet. Un projet temporaire constitue sans aucun doute une solution pour impliquer le citoyen dans le processus puisque ce citoyen devient alors acteur du projet et participe à la réflexion en testant des usages et en évaluant les effets qu'ils ont sur le quartier. « Les projets d'usages temporaires tournent autour de cocréation réelle dans laquelle les différentes parties ne sont pas limitées par leur connaissance du quartier et leurs expériences directes. »⁵ (City of Ghent, 2018).

L'usage temporaire devient une « partie, intégrée à une planification à long terme » (Jegou, 2016), en permettant l'échange entre les politiques ou décideurs du projet et les citoyens qui vivent le projet au quotidien. Le projet temporaire permet, en effet, d'expérimenter différents usages, de les faire évoluer avec souplesse s'ils ne conviennent pas au quartier et aux habitants – (Farage, 2010). Ainsi, le projet définitif est plus adapté

⁵Traduction personnelle, texte original en anglais.

et répond aux attentes des habitants et des utilisateurs potentiels. « : L'usage temporaire n'est pas une forme d'urbanisme d'urgence, n'est pas une solution de pansement. Au contraire, c'est une méthode innovante de régénération urbaine – un urbanisme émergent – et donc il est un élément précieux dans le cadre des projets de régénération urbaine. »⁶ (Jegou, 2016).

Une dynamique participative se crée à travers le projet. Les contacts informels entre, d'une part les autorités publiques et l'administration, et d'autre part les habitants et les utilisateurs du lieu au quotidien, placent tous ces acteurs dans une démarche dans laquelle ils peuvent s'impliquer et agir : créer des collectifs, organiser des ateliers culturels et sociaux par exemple – (Farage, 2010). Par ailleurs, les citoyens ne sont pas toujours animés du même enthousiasme dans une démarche d'ateliers ponctuels. Le degré d'implication et de participation des personnes peut être très différent en fonction de la catégorie socio-économique des riverains. Il est par exemple difficile d'établir des contacts et d'impliquer tous les habitants du quartier lors de workshops ponctuels car toutes ces personnes ne maîtrisent pas la prise de parole en public, ou tout simplement la langue. De plus, les personnes présentes aux réunions ne font pas preuve de la même motivation : soit elles sont souvent opposées et hostiles au projet, soit elles assistent aux réunions uniquement par soutien - (Urbina, 2019).

⁶ Traduction personnelle, texte original en anglais.

2. ECUEILS

2.1. PRÉCARITÉ DE L'OCCUPATION TEMPORAIRE

L'urbanisme temporaire, bien qu'il apporte des réponses à des besoins précis et immédiats, ne peut pas devenir une généralité et être appliqué dans tous les cas de figure. Les occupants se retrouvent tout de même dans une situation précaire car elle est instable : leur occupation peut prendre fin à tout moment et, dans de nombreux cas, la durée de cette occupation est indéfinie. Les projets temporaires offrent beaucoup de solutions à court terme, qui nécessitent de prendre les décisions assez rapidement, et d'agir directement : la mise en place d'une activité doit se faire rapidement sous peine de ne pas avoir lieu avant la fin de l'occupation – (Declerck, 2019). On imagine mal une ville entière se construire de la sorte et le temporaire se généraliser à tous les projets. Si les occupations temporaires sont actuellement un moyen utilisé pour offrir davantage d'espace à un moment défini, elles ne sont en aucun cas une solution à long terme pour personne. A un certain moment, chaque association souhaite finalement trouver un endroit « stable » – (Declerck, 2019).

2.2. MANQUE DE DISPOSITIONS LÉGALES POUR ENCADRER LES OCCUPATIONS TEMPORAIRES EN BELGIQUE

Le cadre juridique concernant les occupations temporaires est encore assez flou – (Bernard, 2018). Des études et recherches pour améliorer et faciliter le temporaire sont en cours, (Urbina, 2019) mais il est actuellement assez compliqué de développer des projets dans certaines conditions. Par exemple, l'obtention d'un permis d'urbanisme n'est nécessaire que lorsque quelque chose doit être construit. Or, en matière d'urbanisme temporaire, rien n'est construit. Le permis n'est donc pas nécessaire. Dans certains projets, lorsque les occupations se font sur des friches industrielles par exemple, un changement d'affectation doit être obtenu (une ancienne zone industrielle transformée en zone d'activités culturelles et sportives). Comme le changement

d'affectation et la durée sont incertains, les porteurs de projets doivent souvent négocier avec les autorités compétentes pour que le projet temporaire puisse aboutir.

2.3. GENTRIFICATION DU QUARTIER

L'urbanisme temporaire, bien qu'il offre de nombreux avantages, constitue un outil qui peut être utilisé par les villes pour rendre un quartier plus attractif, au détriment de la population y vivant. Ce phénomène est appelé gentrification, autrement dit « tendance à l'embourgeoisement d'un quartier populaire » - (Larousse, 2019) : un groupe social plus favorisé s'installe dans un quartier en raison de son attractivité qui est le fruit par exemple des activités et projets proposés, ou bien il s'installe en raison du dynamisme présent dans le quartier. En réponse à l'augmentation de l'attractivité du quartier, les prix de l'immobilier augmentent à cet endroit, obligeant les populations moins aisées à changer de lieu d'habitat – (Roosen, 2015).

Ainsi donc, en améliorant l'image du quartier dans lequel elle s'installe, l'occupation temporaire peut parfois devenir une des causes de gentrification. Cet outil est par exemple utilisé dans des villes comme Amsterdam ou Berlin, qui jouent de leur image créative pour attirer toujours plus de gens. La démarche d'une occupation temporaire ne vise bien souvent pas à exclure certaines populations mais elle peut être à l'origine d'un phénomène de gentrification qui, par la suite, peut être initié et renforcé par les projets définitifs mis en place.

3. ENJEUX

Au regard des atouts et écueils développés précédemment dans le travail, nous pouvons donc déduire qu'il existe toute une série de conditions à remplir pour atteindre un fonctionnement optimal du projet temporaire.

3.1. DIALOGUE ET COORDINATION ENTRE LES ACTEURS

Une bonne compréhension entre toutes les personnes amenées à collaborer et participer au projet temporaire est un point essentiel pour la réussite du projet. Chaque acteur doit connaître son rôle ainsi que les règles préalablement définies, sans quoi l'occupation risque d'être difficile. Lorsque les gestionnaires du projet ne partagent pas la même vision que les pouvoirs publics qui sont à l'origine de ces projets, des désaccords peuvent apparaître et rendre la suite de l'occupation impossible et inenvisageable – (Urbina, 2019).

3.2. DIVERSITÉ DE POPULATION

Le projet temporaire ne peut devenir riche que si une grande diversité de personnes l'occupe et le fait vivre. Il doit être ouvert à tous et accueillir un maximum d'habitants. Il est certain que cette diversité joue un rôle essentiel en matière d'innovation. En effet, c'est en réunissant des personnes aux visions très différentes, qui ne se seraient tout simplement jamais rencontrées spontanément, que vont voir le jour et émerger de nouvelles idées et des projets novateurs. Cette situation n'aurait probablement pas été le cas dans le cadre d'un projet avec un processus classique – (Declerck, 2019).

3.3. CAPACITÉ DU SITE, EMBLEMMENT

La localisation de l'occupation temporaire et sa capacité sont deux éléments qui peuvent jouer un rôle important dans sa réussite. En effet, lorsque le projet est situé au sein d'un quartier d'habitations, les riverains peuvent s'impliquer et en profiter. Ils participent donc directement au projet. Une présence au quotidien d'habitants facilitera également le contrôle social du site et influencera donc le type d'occupation. Les différents usages qui ont lieu sur le site dépendent donc du lieu sur lequel l'occupation temporaire s'implante. (Declerck, 2019).

3.4. COORDINATION AVEC LE FUTUR PROJET DÉFINITIF

La manière dont le projet temporaire peut influencer le projet définitif prévu est une des raisons qui rend l'urbanisme temporaire intéressant. Cette coordination entre temporaire/définitif n'a pas toujours lieu car elle requiert une assez bonne entente entre les différents acteurs ainsi qu'une compréhension mutuelle. Pour de nombreux acteurs engagés dans le temporaire, cette coordination peut cependant être très bénéfique au projet définitif, car de ce fait elle rend les acteurs plus ancrés dans le quartier et elle fait en sorte que, finalement, le projet corresponde véritablement aux attentes des citoyens – (Declerck, 2019). Malheureusement, un grand nombre de projets temporaires ne sont pas envisagés de la sorte ou ils n'aboutissent pas car les autorités publiques, bien que conscientes des atouts de tels projets, ne promeuvent pas encore ce type d'action dans les projets d'aménagements d'espaces urbains – (Urbina, 2019).

ClicCours.com

IV. ÉTUDE DE CAS

O. INTRODUCTION DU CAS D'ÉTUDE

Afin de compléter le travail et la recherche qui porte sur l'urbanisme temporaire comme outil de politique publique, nous nous intéresserons, dans la partie qui suit, à un cas concret d'occupation temporaire : l'Allée du Kaai. Cette occupation temporaire, menée par Bruxelles Environnement, s'étend sur une friche industrielle de 32 000 m² et propose des activités culturelles, sportives et sociales pendant une durée d'environ cinq ans.

Localisation	Bruxelles, Quai des Matériaux
Description du lieu	Anciens entrepôts portuaires et espaces extérieurs
Dimension	32 000 m ²
Initiateur	Bruxelles Environnement
Gestionnaire	Asbl Toestand
Durée	L'occupation temporaire débute en 2014 et doit se terminer fin de l'année 2019.
Objectif du projet temporaire	« Préfigurer les dynamiques sociales qui prendront forme dans le projet de parc » (Urbina, 2019) Développer un lieu « ludique », des projets « sociaux et culturels » qui impliquent les riverains.

Pour rappel, ce cas d'étude comportait deux intérêts qui le rendaient particulièrement intéressant pour l'analyse :

- Le projet touche à sa fin (prévue pour 2019) : le timing est donc idéal pour recueillir les impressions des acteurs encore présents et actifs sur les lieux où se développe le projet, qui a déjà quelques années.

- Le projet est développé par Bruxelles Environnement, sur une friche industrielle qui est une propriété publique : l'occupation temporaire est donc, dans ce cas, utilisée comme gestion du patrimoine public, et vise à créer une dynamique locale tout en tentant d'influencer le projet définitif de parc prévu à cet endroit.

En sortant d'un cadre général théorique, l'analyse d'un projet concret initié par des pouvoirs publics permettra de dégager les atouts et les faiblesses propres à cette occupation temporaire. Nous nous intéresserons d'abord au contexte global du projet temporaire de l'Allée du Kaai, pour ensuite développer et tirer les atouts et les écueils que ce projet a précisément amené.

1. LE CONTEXTE BRUXELLOIS

Avant de rentrer dans le contexte et le cadre de l'Allée du Kaai, il nous semble important d'expliquer l'émergence des occupations temporaires à Bruxelles, ville dans laquelle le projet temporaire se positionne.

1.1. LE PHÉNOMÈNE DE VACANCE À BRUXELLES

La vacance des bâtiments existe dans toutes les villes et par conséquent également à Bruxelles. Ce phénomène, présent depuis toujours, a eu tendance à s'amplifier ces dernières années, en raison des crises financières entre autres – (Jegou, 2016). Aujourd'hui, on compte entre 15 000 et 30 000 logements vides à Bruxelles et en 2011, pas moins de 1 200 000 m² de bureaux inoccupés – (Bauwelincks, 2013). La région de Bruxelles-capitale a d'ailleurs créé une section « Logements inoccupés » pour tenter de freiner le phénomène. Elle « a pour mission d'identifier les logements suspectés d'inoccupation, de constater l'infraction et d'en avertir le propriétaire. » - (logements.brussels). Paradoxalement à la vacance des bâtiments, on compte à Bruxelles une demande croissante en logements.

1.2. MESURES DISSUASIVES À BRUXELLES

Certes, il existe des mesures visant à encadrer et réduire l'inoccupation de bâtiments en pénalisant les propriétaires, et ce lorsque la période de vacance dépasse les six mois.

1.2.1. LOI ONKELINX

La loi Onkelinx introduite en 1993 prévoit la réquisition d'un bien inoccupé depuis plus de six mois, pour le mettre à disposition de personnes sans domicile fixe, moyennant dédommagements du propriétaire. Bien qu'elle pousse le propriétaire à ne pas laisser de bâtiment vide pendant une période trop longue, cette réquisition ne peut pas entrer en

vigueur lorsque la commune dispose elle-même de locaux vides dans son patrimoine immobilier. La loi Onkelinx a donc été peu utilisée puisqu'il est assez fréquent qu'une commune possède des biens vacants - (Macasai, 2013).

1.2.2. DROIT DE GESTION PUBLIQUE

Cette autre loi, entrée en application en 2003, équivaut à une « réquisition d'un bien avec négociation entre l'autorité publique et le propriétaire » - (Bauwelincks, 2013). Lorsque ce dernier est incapable financièrement d'effectuer des travaux de rénovation, qui rendent le bien impropre à la location, cette loi permet aux autorités de réquisitionner le bien par négociation avec le propriétaire. L'autorité publique financera les travaux de rénovation pour remettre le bien sur le marché locatif. Une partie du loyer, reversé aux autorités publiques, couvrira les frais engendrés par la rénovation. Le but premier de cette mesure est de prendre en charge les travaux, lorsque la vacance résulte d'un problème financier. Le principe, pourtant intéressant n'a jusqu'ici connu que peu de succès et n'a pas été beaucoup utilisé – (Bauwelincks, 2013).

1.2.3. TAXES D'INOCCUPATION COMMUNALE

La taxe communale est la mesure ayant le plus de répercussions et le plus d'impact dans la réduction de l'inoccupation. Elle contraint les propriétaires à payer des amendes lorsque le bien reste inoccupé pendant une trop longue période. Cependant, cette taxe est propre à chaque commune. Le montant de l'amende et la durée de l'inoccupation sont donc décidés et définis par les communes elles-mêmes. Certaines sont plus actives que d'autres sur la question de la vacance. (Bernard, 2018).

Ce manque d'uniformité a été en partie corrigé par la Région, qui, depuis 2012, a mis en place la cellule « Logements inoccupés » visant à réduire les disparités présentes à Bruxelles.

1.3. LES PRÉCÉDENTES EXPÉRIENCES D'OCCUPATIONS TEMPORAIRES À BRUXELLES

L'émergence de l'urbanisme temporaire encadré et légalisé est plutôt récente à Bruxelles. Le projet TAGAWA est un des premiers exemples phares d'occupation : il débute en 2003 avec l'occupation d'un hôtel laissé vacant pendant une dizaine d'années, par 200 personnes à la recherche de logements – (Macasai, 2013). D'autres types d'occupations se sont développés à Bruxelles, essentiellement ces dix dernières années – (Declerck, 2019). Le phénomène est d'ailleurs en constante augmentation – (Urbina, 2019). On voit apparaître une série d'acteurs et d'initiateurs issus de tous horizons. Citons par exemple La FéBul, active dans le temporaire pour rechercher de nouvelles solutions de logements accessibles, citons également des organismes publics tels que CityDev, soucieux de rentabiliser la période d'attente de permis et/ou de travaux dans le bâtiment, ou citons enfin des associations telles que City Mine(d), Toestand, Communa, qui s'impliquent dans le temporaire dans le but de favoriser l'utilisation des espaces pourtant intéressants. Bruxelles Environnement, développeur et initiateur du projet de l'Allée du Kaai, encourage également ce genre d'initiatives. Les usages temporaires sont présents depuis une quinzaine d'années, avec beaucoup de diversité à Bruxelles. Le temporaire est en constante augmentation et, petit à petit, les acteurs se professionnalisent - (De Smet, 2013).

2. DESCRIPTION DU QUARTIER

Cette partie descriptive vise à présenter le contexte général de l'Allée du Kaai, et à en analyser les enjeux ainsi que le processus du projet. Elle permettra de comprendre et de connaître le projet temporaire de l'Allée du Kaai avant d'en relever les atouts et les faiblesses.

Toutes les informations sur le cas d'étude de l'Allée du Kaai seront récoltées soit de la littérature scientifique ou non disponible en la matière, soit des rencontres organisées avec les différents intervenants du projet temporaire.

2.1. LOCALISATION

L'Allée du Kaai se situe dans la commune de Bruxelles-ville, plus précisément dans le Quartier Maritime. Ce quartier se trouve entre celui de Molenbeek Saint-Jean et le Quartier Nord de Bruxelles. Le site accueillant le projet temporaire, appelé le Quai des Matériaux, est bordé par le canal (Bassin Béco) qui traverse le quartier. Actuellement, le canal entier est défini par les autorités comme une zone à revitaliser d'enjeu régional. Le Quai des Matériaux, compris dans cette zone, est un endroit stratégique pour diverses raisons. Il se trouve à la frontière entre différents quartiers (Quartier Nord, Molenbeek) qui manquent de liens entre eux – (Chemetoff et Associés, 2014). Ce manque de liens est en partie dû au nombre très restreint de points de franchissement du canal et à l'implantation de beaucoup de bâtiments qui lui tournent le dos. Le site est coincé entre, d'une part Tour & Taxis, qui fait l'objet de nouveaux projets de logements, et d'autre part le canal. Il est principalement entouré par des immeubles de bureaux et par quelques logements de luxe sur la berge opposée.

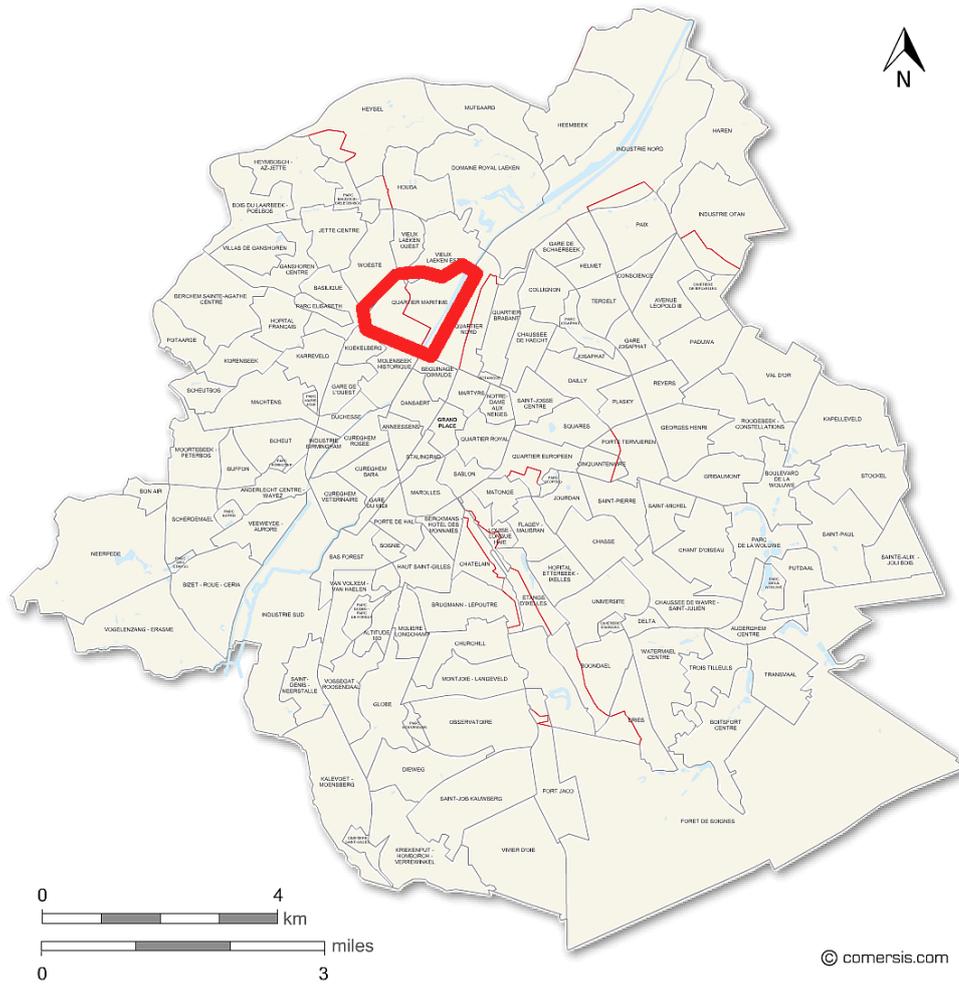


Figure 11. Quartiers de Bruxelles



Figure 12. Vue aérienne du quartier maritime

2.2. CARACTÉRISTIQUES DU QUARTIER

Actuellement, l'entièreté du canal, y compris le Quartier Maritime et le Quai des Matériaux, fait l'objet d'un projet de revitalisation. Cette partie sera bien entendu abordée dans la suite du travail. Toutefois, dans un premier stade, il est important de bien déterminer les caractéristiques du quartier et de préciser le contexte actuel dans lequel s'insère l'occupation temporaire.

2.2.1. HISTOIRE DU LIEU

Au 19^{ème} siècle, l'importance des échanges commerciaux a mené à la création d'un nouveau port maritime à Bruxelles. Ce port s'est localisé à proximité du site de Tour & Taxis, qui servait de plateforme d'échanges entre les transports maritimes et ferroviaires. Les bords du canal servaient, quant à eux, de lieux d'entreposage et de stockage des matériaux. En 1980, le site de Tour & Taxis ferme ses portes suite à l'ouverture des frontières européennes. Le port de Bruxelles, de nos jours toujours en activité, voit tout de même ses activités et ses lieux d'entreposage drastiquement se réduire et se concentrer.



Figure 13. Vue vers le quai des matériaux

Les espaces d'entreposage inutilisés par le port sont actuellement des lieux intéressants pour les autorités publiques car ils représentent des réserves foncières au sein même de la ville.

2.2.2. POPULATION

Le Quartier Maritime se caractérise par un « espace jeune et cosmopolite », (Nakhlé et Raynaud, 2014) : « cosmopolite » en raison de la diversité d'origines des habitants, riverains, qui y vivent. La population qui habite le quartier est plutôt jeune, avec une moyenne d'âge de 35 ans. A noter qu'il existe un équilibre entre les hommes et les femmes. Précisons enfin que le revenu moyen y est plutôt faible en comparaison avec le revenu moyen à Bruxelles. Nous pouvons également remarquer la présence d'une immigration illégale autour du site. Cette immigration n'est pas véritablement mesurable mais elle est évoquée par les gestionnaires du projet temporaire et est présente sur le site.

Part des couples avec enfants dans le total des ménages privés 2016 (%)

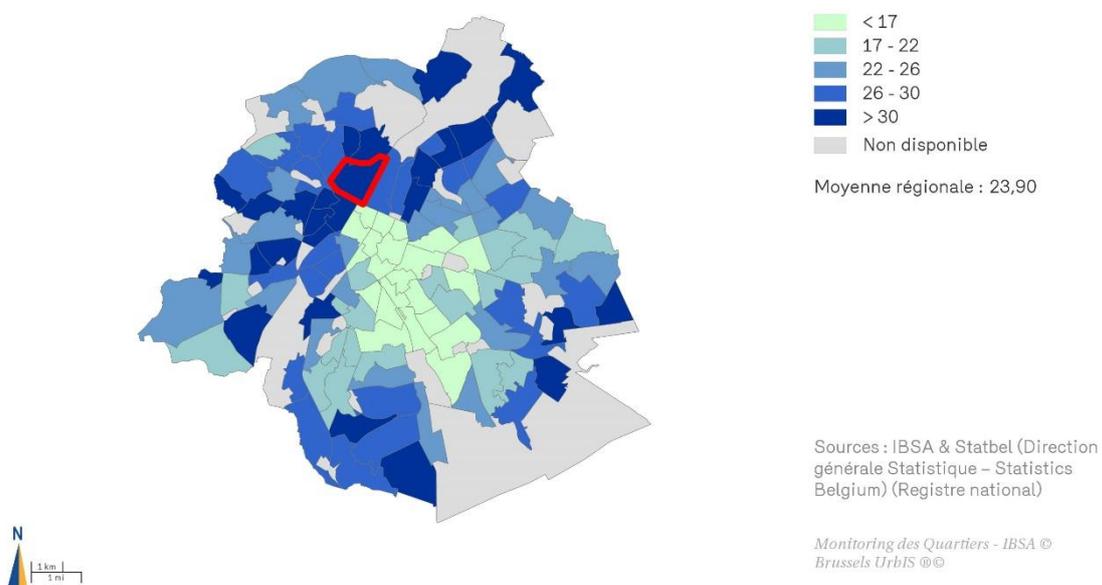


Figure 14.

Taux d'emploi (Part de la population active occupée dans la population en âge de travailler) 2012 (%)

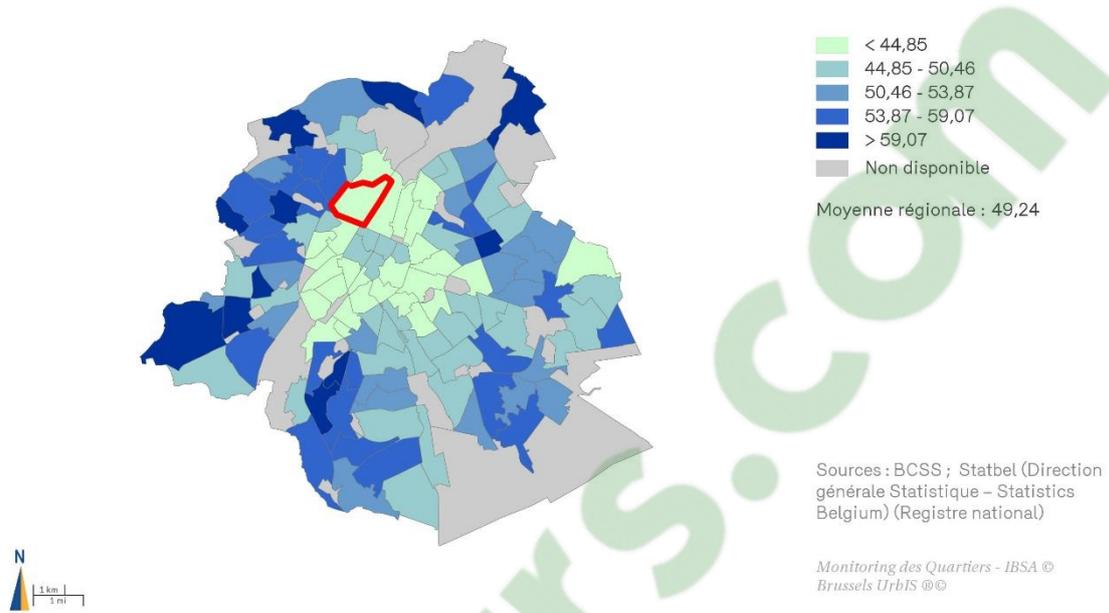


Figure 15.

Part de l'Afrique subsaharienne 2016 (%)

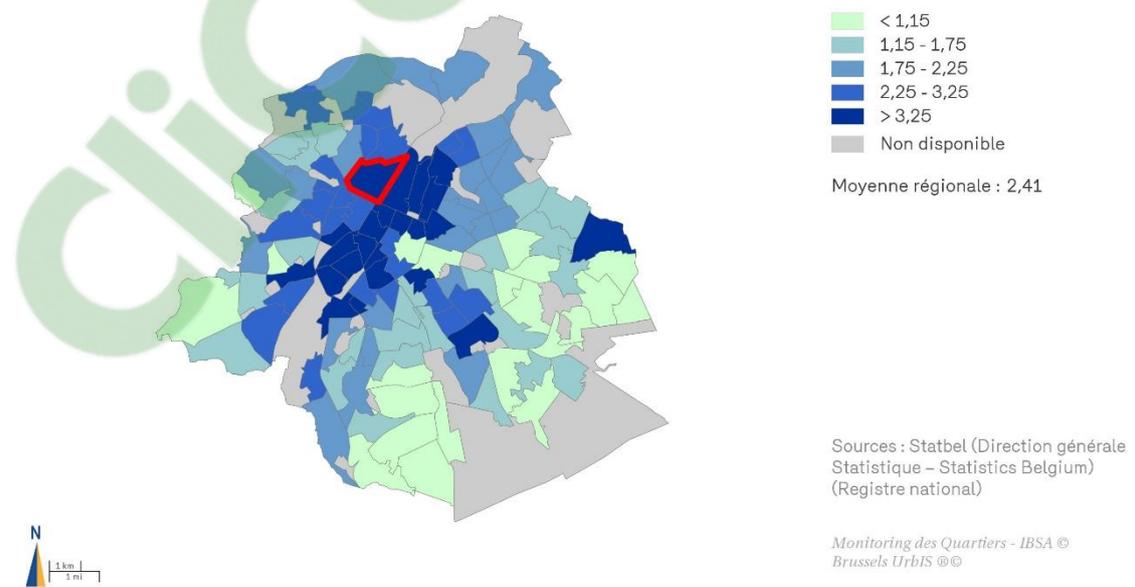


Figure 16.

Ce quartier populaire, à l'image de tous les quartiers bordant le canal, fait l'objet d'une gentrification, celle-ci a été envisagée par les autorités publiques à travers le Plan Canal.

Nous noterons que ces données, si elles concernent l'ensemble du Quartier Maritime, ne caractérisent pas les alentours proches du site étudié. Il n'y a, en effet, que très peu d'habitations présentes à proximité de l'Allée du Kaai. A partir du site, il faut en moyenne une dizaine de minutes de marche pour trouver des quartiers d'habitations – (Declerck, 2019). De plus, les logements les plus représentés à proximité du site sont essentiellement des logements de luxe pour personnes plutôt favorisées, alors que ces personnes sont sous représentées dans le projet d'occupation temporaire.

Il est également important de préciser que, bien que l'ensemble du quartier soit habité par une population jeune, issue de différentes origines, et plutôt modeste, les utilisateurs du temporaire ne sont pas forcément issus du quartier et ne forment pas non plus un échantillon représentatif du quartier. Ce point fera l'objet d'un chapitre plus précis dans la suite du travail.

2.2.3. TYPE DE BÂTI ET D'ACTIVITÉS

De manière générale, la présence du canal dans le quartier implique un type de construction particulière et d'activités spécifiques. Ce sont essentiellement des entrepôts, des hangars industriels et de stockage qui s'implantent le long du canal et du Bassin Béco, cette zone étant occupée par le port de Bruxelles. Le site de Tour et Taxis, à proximité, offre des espaces de parcs. Il accueille aussi des bureaux (Bruxelles Environnement notamment), quelques commerces et des foires. Bien que les abords du canal soient quasi exclusivement occupés par les activités maritimes, des immeubles de bureaux, de banques et quelques logements construits récemment s'implantent à proximité et autour de cette zone industrielle, et ce sans avoir de lien direct avec le site. Cette absence de logements donnant sur le site est importante à relever car les projets temporaires et définitifs sur le Quai des Matériaux ne disposent dès lors pas du contrôle social généré par la présence d'habitants durant toute une journée – (Declerck, 2019).

L'une des ambitions du Plan Canal est d'ailleurs d'améliorer la mixité des activités et fonctions autour du canal, en proposant de nouveaux projets de logements (prévus sur le site de Tour et Taxis entre autres). Nous pointerons également le fait que les citoyens n'ont pas l'habitude de fréquenter les quais, ceux-ci étant peu accessibles car presque exclusivement réservés aux activités portuaires. De plus, ils sont assez éloignés des quartiers d'habitation.



Figure 17. L'Avenue du Port depuis le site de Tour et Taxis



Figure 18. Quai des Armateurs et la tour Up Site



Figure 19. Vue vers l'Allée du Kaai

3. ENJEUX

Le Quai des Matériaux, de même que les quartiers traversés par le canal, ont fait l'objet de nombreuses études. Des défis, tant à l'échelle globale qu'à l'échelle locale ont ainsi pu être relevés autour de la zone de Tour et Taxis et des abords du canal.

Avant de nous intéresser au site de l'occupation temporaire, à savoir le Quai des Matériaux, il nous semblait intéressant de présenter d'abord les enjeux stratégiques communs à tous les quartiers traversés par le canal. Ces enjeux s'appliquent également à la zone étudiée, ils auront une influence capitale sur les projets de l'Allée du Kaai et du parc définitif prévu dans le contexte régional.

3.1. ENJEUX SUR L'ENSEMBLE DU CANAL

Il ressort des études commandées par la Région que les zones autour du canal connaissent le taux de chômage et de pauvreté les plus élevés de la région de Bruxelles-capitale. Le canal fait figure de « croissant pauvre de la région », zone dans laquelle se concentrent une majorité des problèmes sociaux et une plus grande partie de la population défavorisée - (urban.brussels, 2019).

Parallèlement à ce problème, la région de Bruxelles est confrontée à une croissance démographique qui risque de provoquer un manque de 70 000 logements d'ici 2020 – (urban.brussels, 2019). Si elle n'est pas bien accompagnée, cette croissance peut se produire au détriment du confort de vie des habitants – (Transit Town, 2014), car elle entraînera un déficit en espaces publics et en espaces verts, dans certains quartiers trop densément construits.

Les études sur la zone du canal, et notamment celle commandée par Bruxelles Environnement sur le nombre d'espaces verts par quartier, ont pu mettre en avant les carences en espaces publics et verts, déjà présentes à l'heure actuelle.

Ces quartiers, plus densément peuplés que dans le reste de la région, connaissent également les taux de croissance démographique les plus hauts. Ils seront donc

probablement davantage touchés par ce manque de logements, qui s'accompagnera d'un déficit en matière d'infrastructures publiques (crèches, écoles, espaces récréatifs, etc.) – (Transit Town, 2014).

La zone « Canal » et les enjeux qui en découlent ont pris la forme du « Plan Canal ». Il vise à apporter une réponse aux enjeux démographiques, sociaux et au manque d'infrastructures, à court et long terme, en formulant une série d'objectifs et en définissant des « zones levier ». Le Quai des Matériaux est bien évidemment cité comme zone levier dans ce plan.

3.2. ENJEUX SUR LE QUAÏ DES MATÉRIAUX

Bien que les enjeux aient essentiellement une portée régionale, la création d'espaces verts et d'espaces publics répondra également à des besoins plus locaux. Il va s'en dire que ces nouveaux espaces procureront aux habitants du quartier une qualité et un confort de vie supérieurs ainsi que de meilleurs équipements en faveur.

La création d'un parc et la mise en œuvre complète du Plan Canal permettent également de réduire, à terme, la fracture créée par le canal. Compte tenu du nombre très réduit des possibilités pour franchir le canal, le quartier est séparé en deux entités. Le Plan Canal a pour objectif de mettre fin à cette situation, grâce à l'aménagement de moyens de franchissement supplémentaires (passerelles). Cette « réunification » des deux parties du quartier sera bénéfique pour les riverains. Comme ils sont davantage connectés à la berge opposée, les habitants vivant de l'autre côté du canal auront le sentiment d'être « plus proche » du centre-ville de Bruxelles - (Canal Brussel, 2018).

4. PROCESSUS GLOBAL ET ÉTAPES DE PROJET

Afin d'assurer une bonne compréhension de l'entièreté du processus qui a conduit à l'occupation temporaire et au parc définitif, nous exposerons la chronologie des différentes phases de réflexion et d'élaboration du projet. Nous commenterons rapidement les schémas, plans et études auxquels le Quai des Matériaux a été intégré et qui ont aboutis au projet définitif de parc, ainsi qu'à une occupation temporaire des lieux.



4.1. LE PLAN RÉGIONAL DE DÉVELOPPEMENT (2002)

Etabli par le gouvernement bruxellois en 2002 et à valeur réglementaire, le Plan Régional de Développement (PRD) définit quatorze zones leviers, dont quatre zones levier prioritaires. Dans ces zones, plusieurs mesures peuvent être prises : rénovation et création de logements, aménagement et embellissement des espaces publics, et également création d'équipements à intérêt collectif. Le site allant de Tour et Taxis au Quartier Nord, englobant ainsi le Quai des Matériaux, est défini comme une zone levier prioritaire (n°5). Elle fera donc l'objet d'aménagements et d'interventions prioritaires et spécifiques – (Perspective Brussels, 2019).

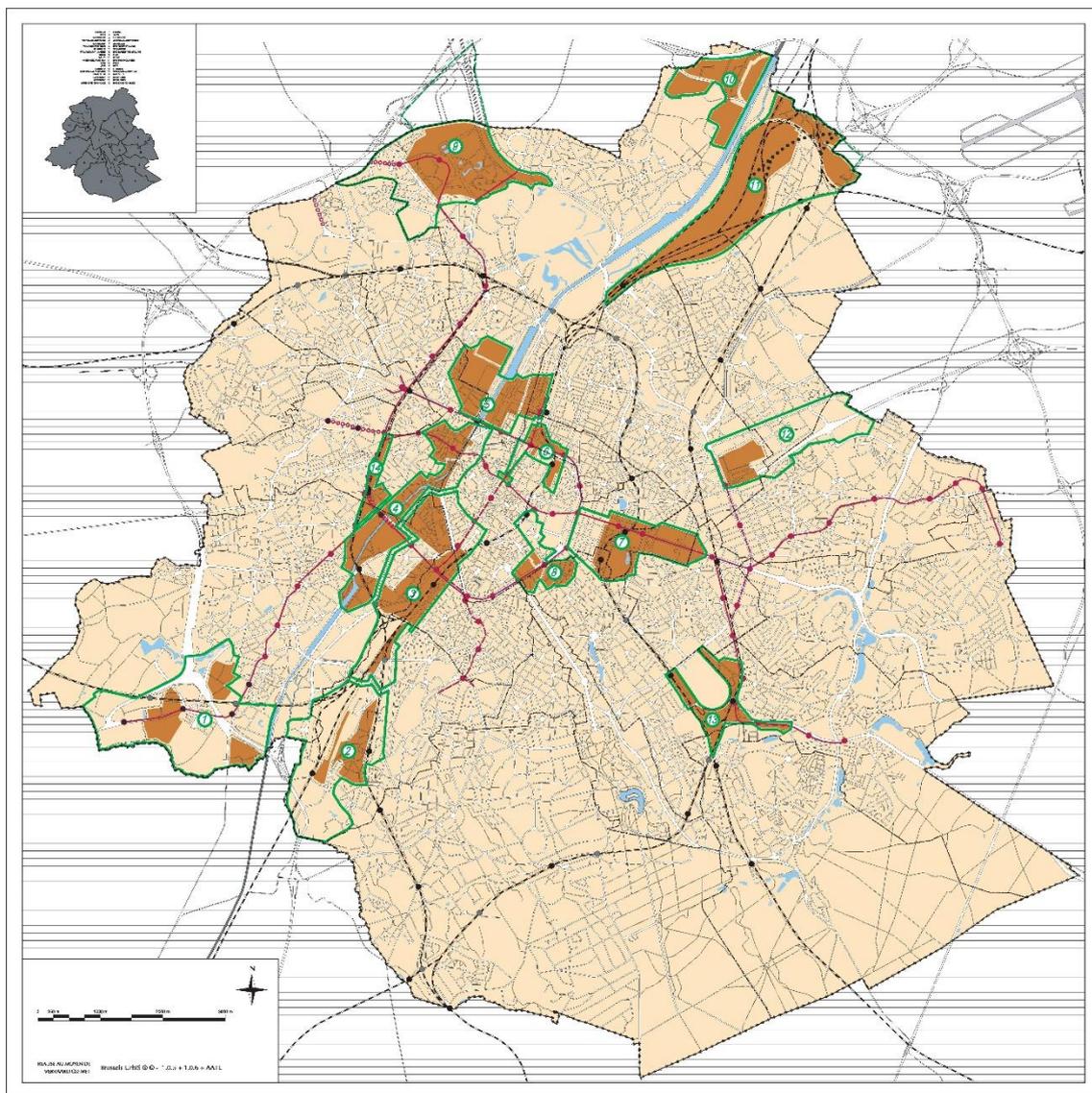


Figure 21. PRD 2002

4.2. LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA ZONE LEVIER N°5 (2008)

L'objectif de ce document est de définir plus précisément le contour de la zone levier, de formuler des options d'interventions et d'y préciser un calendrier prospectif avec une idée de phasage.

Nous retiendrons de ce document, faisant état de l'entièreté de la zone n°5, les interventions envisagées pour le Quai des Matériaux : aménager un parc et une piscine à ciel ouvert sur le Quai des Matériaux, le long du Bassin Béco, en lien avec les autres espaces verts prévus dans le site de Tour et Taxis. Nous verrons dans la suite du travail que ces objectifs d'interventions se sont quelque peu modifiés. Toutefois, l'intention de créer un espace vert au bord des quais, en lien avec le canal et les aménagements existants réalisés par le Port de Bruxelles, est restée identique.

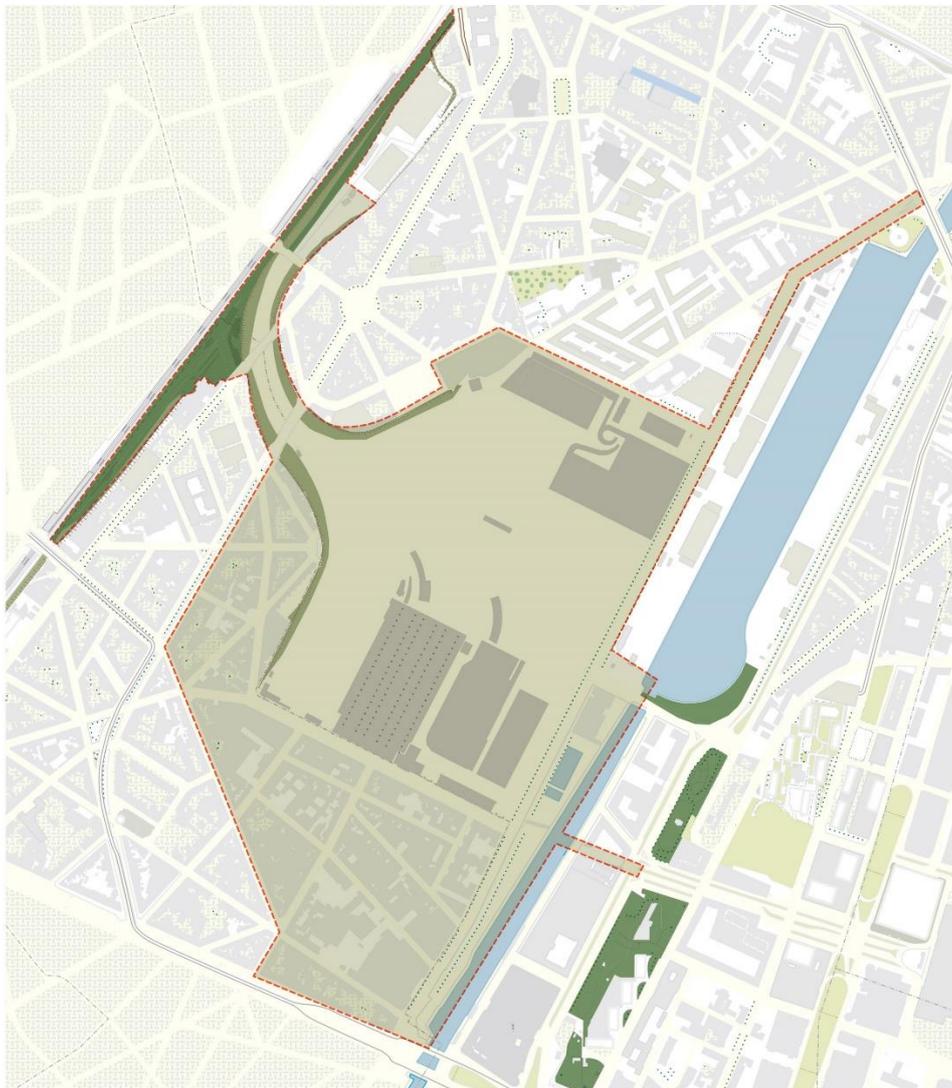


Figure 22. Délimitation de la zone levier 5

4.3. L'ÉTUDE URBANISTIQUE ET PAYSAGÈRE DE MDP (2010)

L'étude commandée par Bruxelles Environnement précise les aménagements imaginés pour la zone levier n°5 sans pour autant fixer de nouveaux objectifs ou prévoir d'autres intentions pour le Quai des Matériaux, excepté son caractère plutôt minéral, à l'image de son passé portuaire.

Michel Desvignes, auteur de l'étude, propose de considérer l'ensemble des espaces verts comme un « réseau de parc », tous étant en connexion. Il n'y a donc pas lieu de les considérer comme une série d'espaces verts isolés. Il propose un aménagement de ces espaces en trois phases successives – (MDP, 2010) :

1) la création d'un lien traversant les quartiers

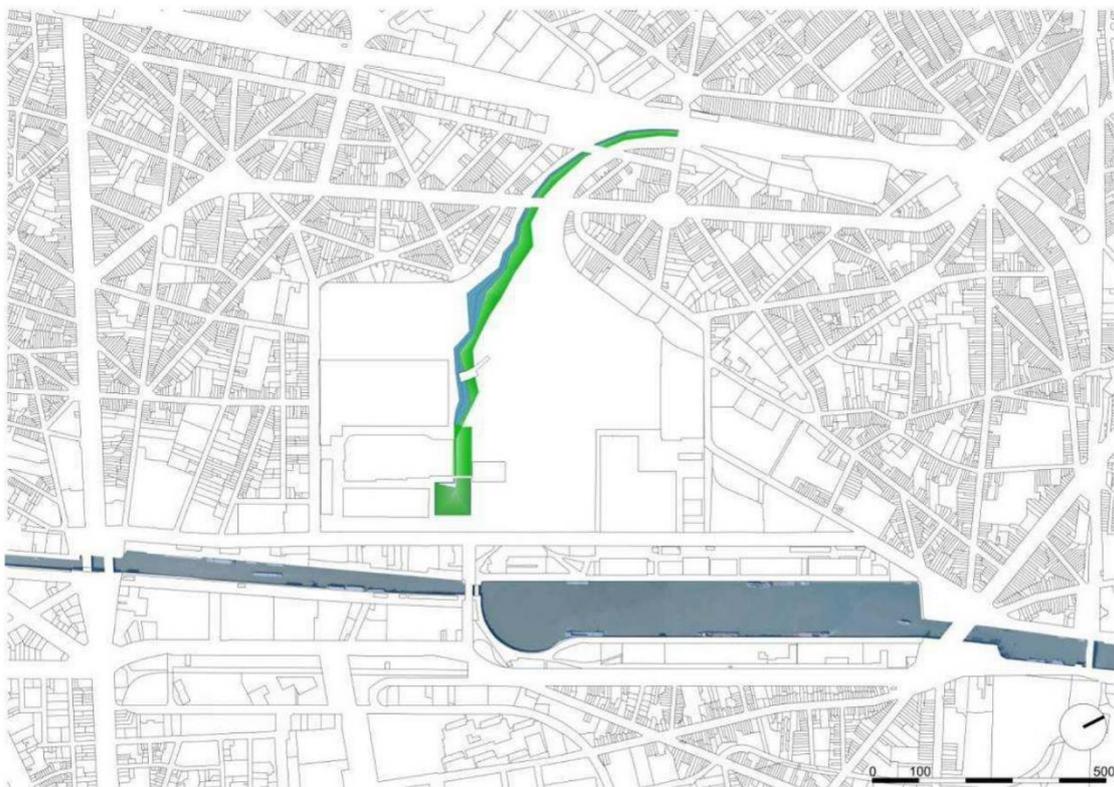


Figure 23. Phase 1

2) le développement d'accès depuis le quartier

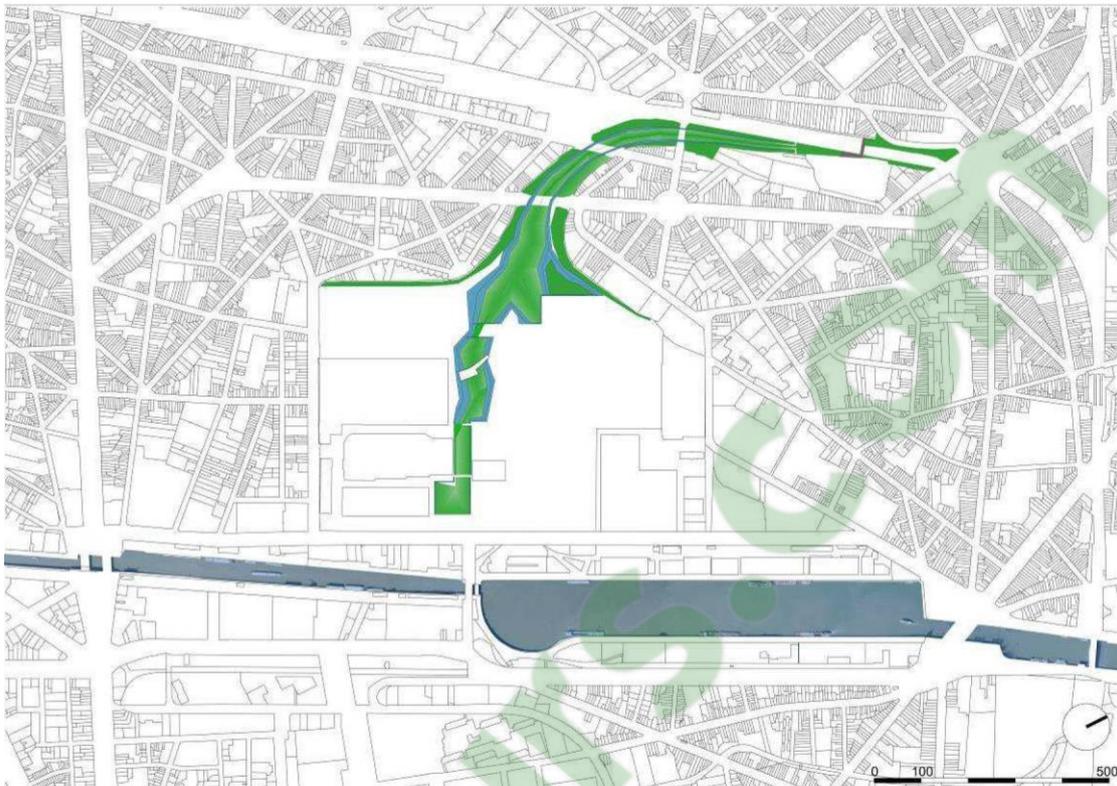


Figure 24. Phase 2

3) des connexions avec les aménagements et bâtiments sur le site

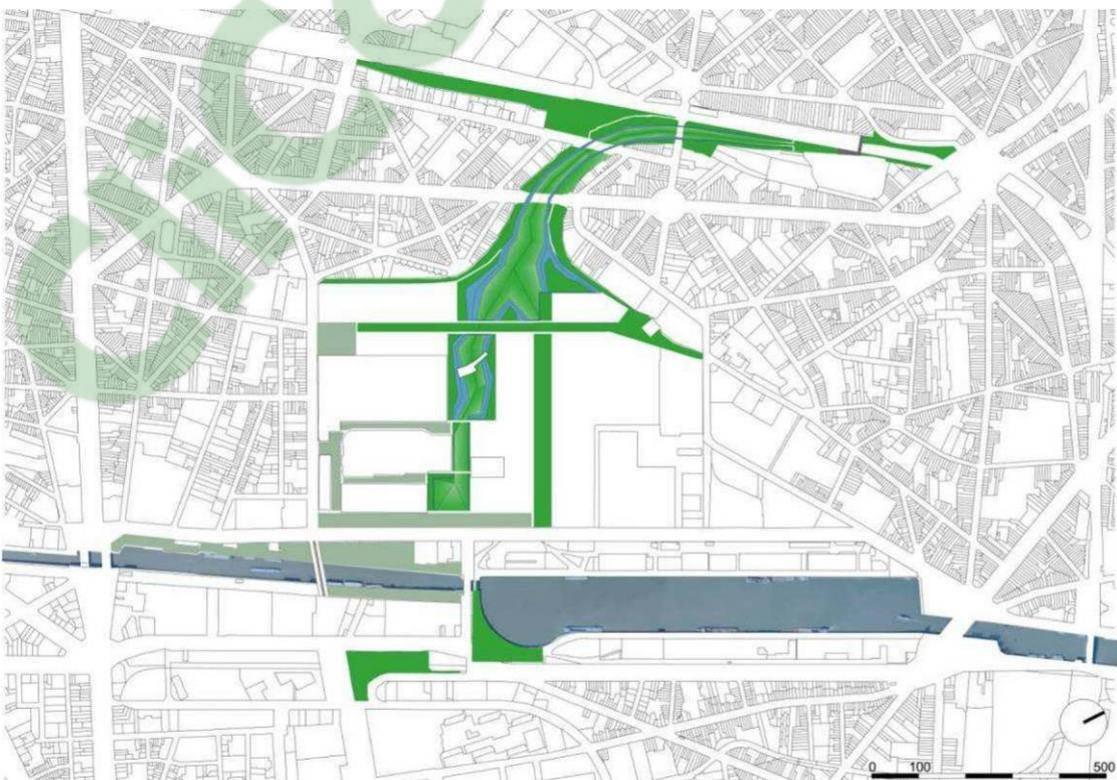


Figure 25. Phase 3

4.4. BAIL EMPHYTÉOTIQUE (2012)

Le Port de Bruxelles, qui est le propriétaire des quais, cède une partie du Quai des Matériaux, 3.2 Ha, à la région de Bruxelles Capitale par bail emphytéotique. « L'emphytéose confère le droit à la pleine jouissance de l'immeuble d'autrui, à condition de payer à ce propriétaire un « canon emphytéotique » - (Henrotte – 2017). « Les montants engendrés par l'emphytéose seront utilisés par le Port pour acquérir des terrains à l'avant-port afin d'y développer une activité portuaire et logistique, en lien direct avec la voie d'eau. », (Canal Brussel). Ce type de bail est un contrat de longue durée, pouvant porter sur 99 ans.

Le terrain comprend des hangars et entrepôts de plusieurs m² ainsi que de larges espaces extérieurs.

4.5. PLAN CANAL (2013 À 2014)

« Le Plan Canal est un plan d'action, conçu pour transformer la région de Bruxelles Capitale le long de son point le plus sensible et fragile : la vallée de la Senne et le Canal » - (Chemetoff & associés, 2014). Il a pour objectifs de :

- « conserver l'activité économique en ville et renforcer son intégration urbaine
- créer des logements répondant aux besoins liés à l'essor démographique pour tous les profils de ménages
- créer des espaces publics conviviaux et fédérateurs
- créer les conditions d'une ville ouverte en favorisant la mixité des fonctions, des populations » (Canal Brussel, 2018).

Le Plan Canal poursuit donc des objectifs ambitieux autour du Bassin Béco, à savoir : « Devenir un site récréatif pour de nombreux Bruxellois » - (Canal Brussels), autour de la thématique de l'eau.

Ce « projet s'inscrit plus largement dans les aménagements en espaces verts du quartier, notamment par la création d'un parc de grande ampleur sur le site de Tour & Taxis. » - (Canal Brussels). Cette zone nous intéresse particulièrement, car elle accueille

l'occupation temporaire de l'Allée du Kaai pendant la phase de réflexion du projet. Mais de nombreux autres espaces sont visés par ce Plan Canal, qui ne se limite donc pas aux abords des quais.

L'entière des quartiers autour du canal est considérée comme stratégique par le gouvernement, car le développement des espaces et sites disponibles pourrait rééquilibrer des quartiers défavorisés à Bruxelles - (Canal Brussels). Il pourrait également, par le biais d'espaces verts publics de qualité et grâce à une meilleure offre en logements, garantir un meilleur confort de vie aux habitants.

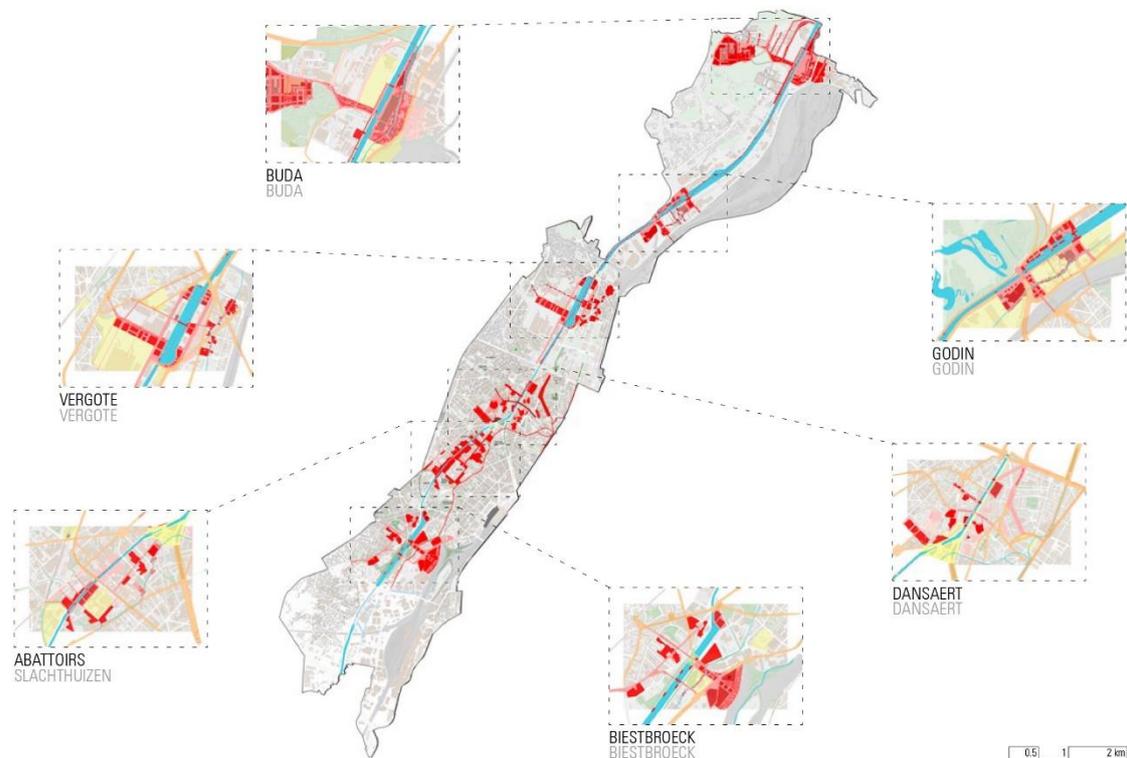


Figure 26. Esquisse du Plan Canal

4.6. LANCEMENT DU MARCHÉ PUBLIC POUR LE « PARC BÉCO » (DÉBUT 2014)

Grâce aux études menées sur le site, les pouvoirs publics envisagent le futur Parc Béco comme un « parc récréatif à rayonnement régional » - (Urbina, 2019). Ce parc ne se limitera donc pas uniquement aux habitants du quartier, il aura pour vocation d'accueillir un public beaucoup plus large et plus diversifié (personnes âgées, familles et adolescents), qui aura la possibilité de bénéficier des infrastructures sportives et récréatives. Le projet a également pour but de réaménager et de requalifier les bords de quai qui, pour l'instant, demeurent en grande partie inaccessibles.

L'endroit est stratégique : le parc se trouve en effet au cœur d'un quartier comprenant beaucoup de jeunes et bon nombre de familles - (Transit Town, 2015). La région a facilement acquis les terrains qui appartenaient au Port de Bruxelles.

Le concours est remporté par le groupe « Technum and Descombes ». Il est composé de concepteurs de projet ainsi que d'organismes (Transit Town et Kind en Samenleving) qui prennent en charge le développement d'un processus participatif, tel que demandé par les autorités publiques.



Figure 27. Esquisse du Parc Béco

4.7. ORGANISATION DES ATELIERS PARTICIPATIFS (2014 À 2015)

Ce volet participatif est réclamé par Beliris, un organisme fédéral qui représente la principale source de financement du projet. L'objectif visé est d'intégrer, dans le processus, des acteurs locaux susceptibles d'utiliser le projet.

Transit Town et Kind en Samenleving organisent ce volet participatif en deux étapes : une première phase de diagnostic qui leur permet de définir la méthodologie à adopter et de sélectionner les acteurs à prendre en compte, ainsi qu'une seconde phase de « constitution d'un plan directeur » à l'aide d'ateliers workshop – (Transit Town).

Chaque workshop (sept au total) permet de donner la parole à différents types d'acteurs et, de cette manière, d'aborder des thèmes très diversifiés. On comptera deux workshops avec des écoles primaires, deux avec des groupes de jeunes, un avec un groupe de femmes et de jeunes filles, un avec les associations de quartier et un dernier atelier accueillant un public régional avec une présentation des résultats finaux. Les groupes n'entament évidemment pas les discussions autour d'une feuille blanche. Ils réexaminent l'avant-projet qui a remporté le marché public, ils l'analysent et, en fin de compte, ils évaluent sa pertinence.

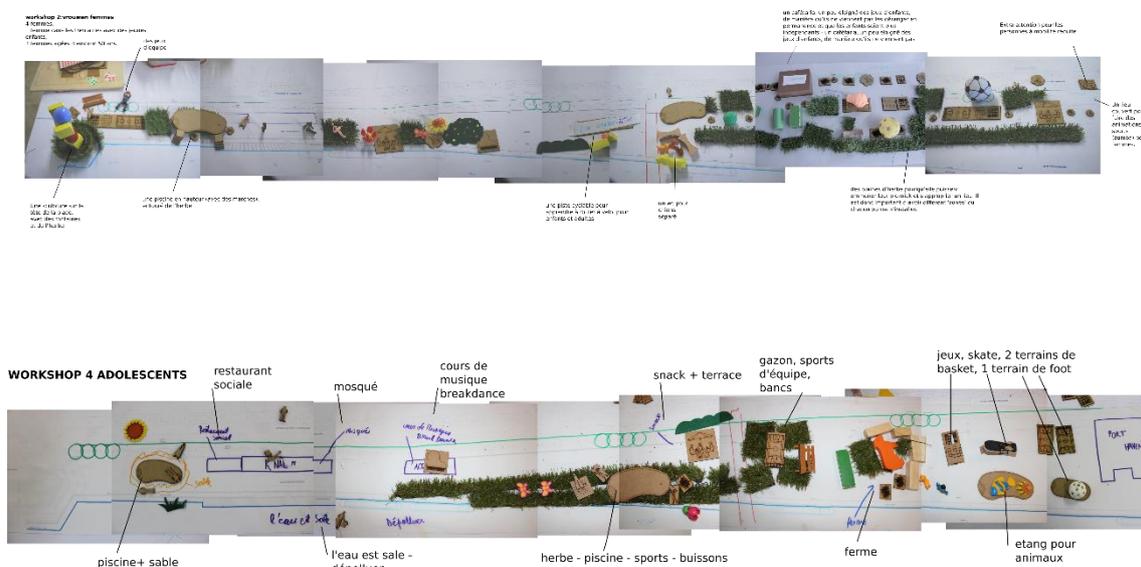


Figure 28 et 29. Résultat des ateliers

Nous noterons que cette étape participative dans l'élaboration du projet définitif de parc a été entamée et décidée bien avant le projet d'occupation temporaire de l'Allée du Kaai. Cependant, même si Transit Town -(Transit Town, 2015) - évoque dans ses documents la possibilité d'impliquer les acteurs du temporaire dans le processus participatif, nous constatons que peu d'échanges dans ce sens ont eu lieu entre Toestand et Transit Town – (Declerck, 2019).

4.8. DÉBUT DE L'OCCUPATION TEMPORAIRE DE L'ALLÉE DU KAAI (FIN 2014)

Ce chapitre se veut sommaire. Le projet temporaire de l'Allée du Kaai fera l'objet d'une partie plus descriptive et complète dans la suite du travail. Le but est ici de replacer l'occupation temporaire dans un processus global.

Initiée par Bruxelles Environnement, l'occupation temporaire prend place sur le futur site du Parc Béco. Elle couvre la période d'attente de la validation du permis d'urbanisme du prochain Parc Béco ainsi que la période de début des travaux. Il est intéressant de mentionner que le projet définitif n'est donc pas encore validé à ce stade. Aucun projet d'aménagement définitif n'est encore défini pendant l'occupation temporaire.



Figure 30. Allée du Kaai

L'asbl Toestand est nommée, par Bruxelles Environnement, gestionnaire de l'occupation temporaire. L'association investit une partie des hangars et entrepôts présents sur le site, ainsi que les espaces extérieurs disponibles.

4.9. OBTENTION DU PERMIS D'URBANISME POUR LE PARC BÉCO (2019)

L'obtention du permis d'urbanisme pour le parc définitif était prévue pour 2017. Toutefois, comme le permis a été accordé bien plus tard, l'occupation temporaire des lieux a logiquement été prolongée.

Le parc récréatif, Parc Béco, comprend « une structure sportive avec deux terrains de sport, un large quai sur toute la longueur du site, une zone de jeu pour enfants, des zones de repos avec parking vélos, un skate parc et une scène, ainsi qu'une grande pelouse arborée » - (Permis d'urbanisme). Le projet prévoit la démolition de tous les hangars et entrepôts présents sur le site, ainsi que la plantation d'une centaine d'arbres supplémentaires. (Permis d'urbanisme)



Figure 31. Plan du parc de l'Allée du Kaai

Bruxelles Environnement, qui sera chargé de la future gestion de ce parc, a obtenu un parc « évolutif », comprenant de larges étendues vertes qui seront amenées à évoluer en

fonction du développement du quartier – (Urbina, 2019). A la demande de l'administration, les concepteurs du projet ont également ajouté les deux terrains de sport et le skate parc, ce-dernier rencontrait en effet beaucoup de succès dans l'occupation temporaire – (Urbina, 2019).

Les pouvoirs publics ont choisi de modifier le nom du Parc Béco, en le changeant en Parc de L'Allée du Kaai. Ce changement a eu lieu suite aux demandes de Bruxelles Environnement – (Urbina, 2019) pour conserver la mémoire du projet temporaire, en place pendant six années.



Figure 32 et 33. Projection du parc

4.10. PREMIÈRE PHASE DES TRAVAUX (ENTRE SEPTEMBRE 2019 ET MARS 2020)

La première phase de travaux, initialement prévue pour juin 2019, se concentrera sur une moitié de site. Cette phase appelée « Saintelette, comprend le tronçon entre la place Saintelette jusqu'au futur Pont Picard » - (Permis d'urbanisme).



Figure 34. Phase 1

Ce timing permet de maintenir les occupations sur une moitié de site et prolongera donc l'occupation temporaire de quelques mois.

4.11. FIN DE L'OCCUPATION TEMPORAIRE DE L'ALLÉE DU KAAI (MARS 2020)

L'occupation temporaire est supposée prendre fin au début de la seconde phase des travaux. La phase « Armateur s'étend du futur Pont Picard jusqu'à la Place des Armateurs » - (Permis d'urbanisme). Elle implique la démolition de tous les hangars et entrepôts présents sur le site et donc la fin définitive de l'occupation temporaire. Les activités présentes sur le site de l'Allée du Kaai ne seront pas relocalisées ailleurs.



Figure 35. Phase 2

La fin de l'occupation temporaire était initialement prévue pour 2017. Le projet ne devait durer que trois ans, mais cette date de fin d'occupation a sans cesse été repoussée. La nouvelle date annoncée de 2020 est donc incertaine et pourrait être une nouvelle fois repoussée. Les occupants de l'Allée du Kaai n'ont encore aucune certitude quant à la fin de leurs activités.

5. L'OCCUPATION TEMPORAIRE DE L'ALLÉE DU KAAI

Dans cette partie du travail, nous ferons une présentation plus précise de l'Allée du Kaai, et ce à travers une analyse concrète des objectifs visés par l'occupation, des acteurs impliqués ainsi que du fonctionnement général du projet.

5.1. OBJECTIFS DE L'ALLÉE DU KAAI

En choisissant de développer une occupation temporaire sur le Quai des Matériaux, Bruxelles Environnement voulait répondre à trois objectifs principaux que nous allons détailler : gérer le site pendant une période de transition, activer le site et enfin impacter, même légèrement, le projet de parc.

5.1.1. LA GESTION D'UN SITE DE 32 000 M²

Le site visé par le futur projet est vaste et comprend des entrepôts disposés sur toute sa longueur. Il est assez isolé des quartiers d'habitations et ne dispose donc d'aucun véritable contrôle social 24h sur 24.

Il était impossible pour Bruxelles Environnement de se charger de la gestion et du contrôle du site pendant une période transitoire d'environ six ans avant le début des travaux d'aménagement du nouveau parc. Le lieu aurait été exposé à des actes de vandalisme, serait devenu une plaque d'échanges pour des trafics – (Urbina, 2019). La dégradation des lieux n'était à fortiori pas un réel problème, puisque les entrepôts devaient être démolis, lors des travaux d'aménagements définitifs. Toutefois, les gestionnaires craignaient vraiment que le lieu devienne un endroit connoté négativement par les riverains et que l'entièreté du quartier fasse donc l'objet d'une mauvaise image de marque auprès du public extérieur, ne donnant pas de suite positive au nouveau projet de parc.

L'occupation temporaire du lieu avait donc comme objectif de maintenir le site en état, et d'y amener une activité positive. De ce fait, le lieu était occupé et donc « sous

surveillance », ce qui constitue un avantage non négligeable pour des gestionnaires d'espaces verts comme Bruxelles Environnement.

5.1.2. PRÉFIGURATION D'UNE DYNAMIQUE SOCIALE SUR LE SITE

Bruxelles Environnement, futur gestionnaire du parc définitif, visait un second objectif à travers cette occupation temporaire : préparer le nouveau parc, amener une transition entre un espace de stockage inaccessible aux citoyens et un parc aménagé comme il se doit.

Le Quai des Matériaux n'est pas un lieu que les habitants du quartier ont l'habitude de fréquenter, car il est inaccessible et réservé aux activités portuaires. De plus, il ne se trouve pas à proximité d'habitations. L'occupation temporaire du lieu permettrait d'ouvrir le site au public, et de lui donner l'habitude de l'utiliser, d'y circuler.

Une appropriation du lieu devrait impliquer un certain contrôle social sur le site. Cette présence quotidienne de citoyens permettra au futur parc de l'Allée du Kaai de ne pas subir de dégradations et de ne pas souffrir d'une image négative dans les années à venir. De plus, l'occupation temporaire permettrait à l'administration de tisser des liens avec les associations et collectivités locales et, de manière générale, d'avoir une bonne connaissance du quartier. Ces liens créent une relation de confiance entre les différents acteurs. Bruxelles Environnement y gagne car elle apprend à connaître le quartier et prépare en amont le projet du parc « définitif » prévu sur le quai. (Urbina, 2019). L'Allée du Kaai amènerait au lieu une dynamique sociale et une véritable plus-value.

5.1.3. INFLUENCER LE PROJET DÉFINITIF

Dans de nombreux cas, l'occupation temporaire, qui précède le projet définitif, peut faire évoluer ce projet définitif. Elle permet de révéler l'un ou l'autre besoin, qui parfois non pris en compte ou sous-évalué par les décideurs du projet.

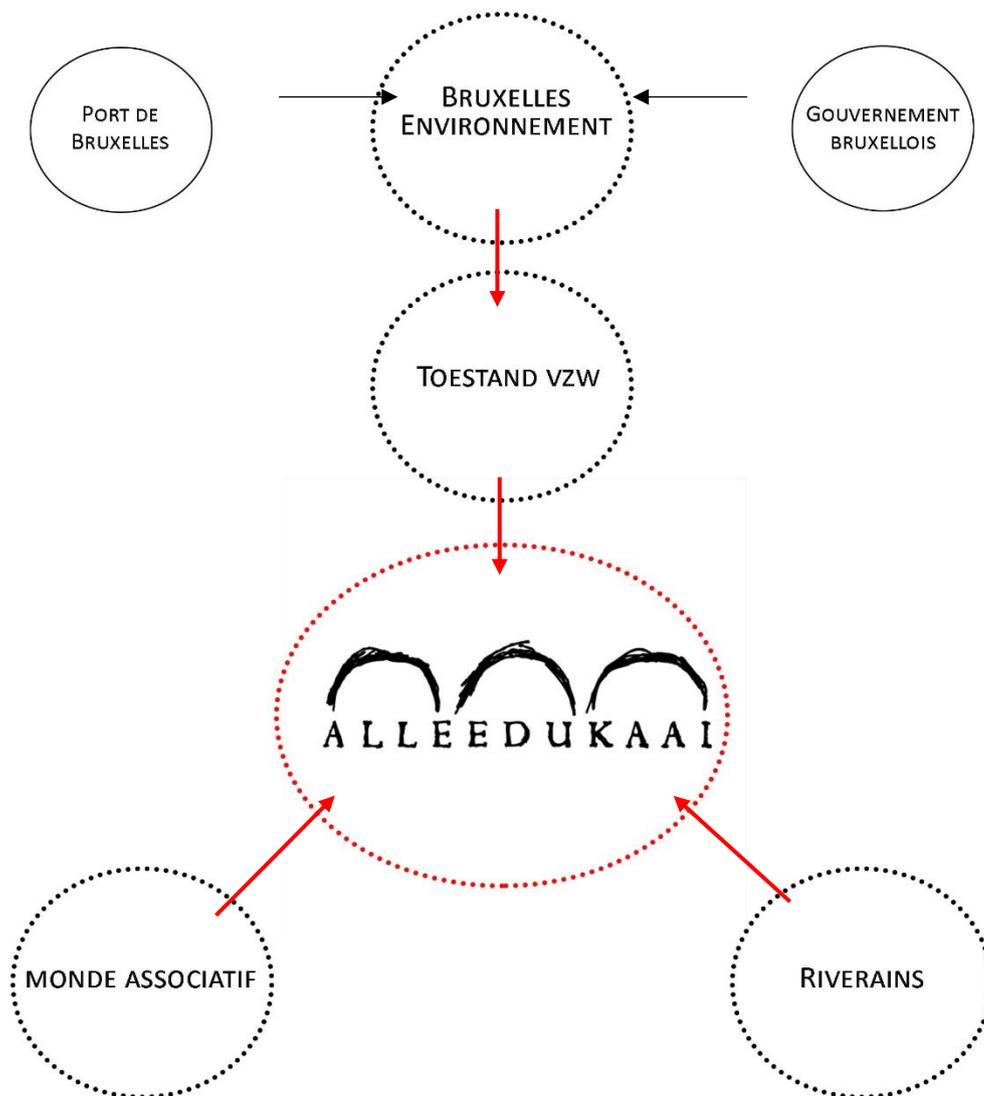
A l'Allée du Kaai, cet impact du temporaire sur le définitif était possible. L'élaboration du projet de parc s'est construite pendant l'occupation, le permis n'a en effet été déposé qu'en 2019. Le projet définitif du parc n'était donc pas totalement figé et quelques modifications auraient pu être apportées, mais initialement, l'occupation n'avait pas été envisagée de la sorte. Par ailleurs, parallèlement à l'occupation temporaire, un processus participatif avait déjà été initié par Beliris, organisme fédéral finançant le projet définitif. Ces ateliers se sont déroulés sans le concours réel des occupants de l'Allée du Kaai - (Urbina, 2019). Les acteurs du temporaire ont donc eu peu d'opportunités pour rencontrer les différents intervenants dans le projet d'aménagement définitif.

Même s'il n'avait pas été formulé et décidé avant le lancement du marché public du parc, l'objectif d'influencer le projet définitif avait été envisagé par Bruxelles Environnement. L'administration a tout de même obtenu certaines transformations minimales, qui seront détaillées dans la suite du travail. Nous noterons cependant déjà que les discussions entre concepteurs et occupants de l'Allée du Kaai, même si elles avaient été possibles, n'ont pas eu lieu. (Declerck, 2019).

5.2. LES ACTEURS DE L'ALLÉE DU KAAI

Dans les chapitres qui suivent, nous présenterons les différents acteurs concernés dans l'Allée du Kaai en fonction de leur rôle exercé dans le processus de projet. Les acteurs liés au projet définitif du parc, à savoir Beliris et Transit Town par exemple, ne sont pas intervenus dans le projet de l'Allée du Kaai. Ce chapitre n'en fera donc pas mention.

Figure 36. Organigramme des acteurs de l'Allée du Kaai



5.2.1. INITIATEURS

5.2.1.1. GOUVERNEMENT BRUXELLOIS

Le Gouvernement décide des grandes orientations que peut prendre la Région bruxelloise. Il valide les schémas et plans qui permettent de donner des directions à des projets particuliers. C'est le gouvernement qui a validé le Plan Canal, qui a permis ensuite de développer le projet de parc. Il a également donné son accord pour l'organisation de l'occupation temporaire qui en a découlé.

5.2.1.2. PORT DE BRUXELLES

Le Port de Bruxelles n'est pas un véritable initiateur du projet, mais il est le propriétaire initial du site (bail emphytéotique avec la Région).

5.2.1.3. BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Bruxelles Environnement est l'administration régionale bruxelloise pour l'environnement. Elle est compétente en matière d'environnement, de gestion d'espaces verts – (Bruxelles Environnement). L'administration est désignée comme le gestionnaire du site du Quai des Matériaux, futur parc de l'Allée du Kaai. Elle est le principal initiateur du projet temporaire. La décision d'utiliser le temporaire pour gérer le site pendant sa période de transition de cinq ans émane essentiellement de l'administration. Cette occupation trouve deux raisons principales : l'impossibilité de gérer un site si important (32 000 m² d'espace) et la nécessité de créer une transition entre une friche industrielle et un parc récréatif, afin d'amener une meilleure appropriation des lieux.

5.2.2. DÉVELOPPEURS DU PROJET

5.2.2.1. TOESTAND VZW

L'ASBL remporte le marché pour la gestion de l'occupation temporaire. Elle travaille pour Bruxelles Environnement et gère le projet temporaire au quotidien. L'équipe est composée de quatre personnes qui travaillent à temps partiel sur le site de l'occupation temporaire : une coordinatrice chargée de la gestion de tous les intervenants sur le site et des discussions avec Bruxelles Environnement, une personne chargée de la logistique, une coordinatrice jeunesse et enfin une personne responsable de la communication – (Declerck, 2019).

L'association est très active dans le domaine du temporaire. Leur devise est d'ailleurs : « la réactivation (par l'usage) de bâtiments abandonnés ou oubliés, de terrains et d'espaces (publics) à l'aide de l'organisation de centres socio-culturels temporaires et autonomes. Le dialogue, la création, l'autonomie et l'action. » - (Toestand.be). L'association est en charge de la gestion d'autres projets à Bruxelles. Certains de ces projets sont initiés par les pouvoirs publics, comme le projet « Marie Moscou » dans la commune de Saint Gilles. D'autres projets sont parfois illégaux (squat d'immeubles). Dans toutes ses occupations, Toestand refuse de payer un quelconque loyer, estimant qu'occuper temporairement un bâtiment est déjà un avantage de poids – (Declerck, 2019).

5.2.2.2. BRUXELLES ENVIRONNEMENT

La position de Bruxelles Environnement dans le projet d'occupation temporaire est particulière. En plus d'initier le projet, l'administration suit également son développement. Des réunions sont organisées avec Toestand tous les deux mois pour évaluer les actions menées et pour décider de la future programmation – (Urbina, 2019). Selon A. Urbina, c'est la première fois qu'une administration bruxelloise prend ses responsabilités en accompagnant le projet et en s'investissant. Dans la plupart des cas, l'administration confie la gestion de l'occupation temporaire sans véritablement s'intéresser à ce qui est fait ensuite - (Urbina, 2019).

Aux débuts de l'occupation, la responsable en charge du projet, A. Urbina, était très présente. A l'époque, Toestand ne disposait pas encore du bagage d'occupations qu'elle a maintenant, et avait donc besoin de l'aide et de la présence de l'administration. Actuellement, Bruxelles Environnement est moins présent sur le site.

5.2.3. OCCUPANTS

Nous pouvons distinguer différents types d'occupants et d'utilisateurs du projet temporaire. Nous pensons d'abord aux associations et aux collectifs qui organisent et mettent en place des activités, viennent ensuite les citoyens qui participent à ces activités.

Les associations sont choisies par Toestand, qui n'accepte que des projets sociaux pouvant être bénéfiques pour le citoyen. L'asbl refuse par conséquent les projets à caractère privé. Par exemple, un sculpteur qui fait la demande d'un espace pour son usage personnel ne sera pas accepté à l'Allée du Kaai. Il pourra toutefois obtenir un espace s'il accepte d'organiser des cours de sculpture ouverts à la population – (Declerck, 2019). Toestand privilégie les associations et les collectifs qui partagent la même vision globale de l'occupation temporaire, à savoir expérimenter un maximum d'activités ouvertes à la population.

L'occupation temporaire fonctionne avec des partenaires (associations) fixes ou ponctuels. Les intervenants fixes disposent d'espaces propres qu'ils gèrent avec l'aide de Toestand. Ils organisent des activités, hebdomadaires ou quotidiennes, par exemple des cours de cuisine ou de couture, des activités sportives, etc. Les partenaires ponctuels n'interviennent que quelques rares fois dans le projet (exemple : un groupe veut organiser un concert à une date bien précise). Lors de portes ouvertes, l'asbl compte en moyenne 3 000 à 5 000 personnes – (Declerck, 2019).

Les personnes qui vont participer à ces activités peuvent être issues de tout milieu ou quartier. Elles viennent soit parce qu'elles sont intéressées par l'une ou l'autre programmation, soit parce qu'elles connaissent les lieux et sont des « habituées » - (Declerck, 2019). Il n'y a pas de profil type de participant. C'est ainsi qu'une personne qui

participe à une activité peut facilement devenir une personne proposant une activité. La frontière entre les deux est mince. De même, il n'existe pas non plus de quartier type auquel sont issus les utilisateurs du projet. Toestand a d'ailleurs constaté que le public était très changeant en fonction de la période de l'année. L'Allée du Kaai n'est pas utilisée de la même manière en été et en hiver. De plus, lorsqu'elles se relocalisent à un autre endroit, les activités sont parfois susceptibles d'emmener avec elles des utilisateurs réguliers du projet temporaire. (Declerck, 2019).

5.3. COORDINATION ET FONCTIONNEMENT

5.3.1. POLITIQUE DE TOESTAND

Toestand poursuit ses projets avec deux ambitions principales à la clé : favoriser la mixité des personnes dans toutes les activités organisées et proposer une très grande panoplie d'activités différentes, afin d'expérimenter et de tester des activités aussi variées que possibles. En outre, l'association n'accepte pas de payer de loyer lorsqu'elle occupe un bâtiment vacant, car elle estime que l'occupation du bien est déjà en soi un important service rendu. La question ne s'est pas posée à l'Allée du Kaai, puisque toutes les dépenses sont prises en charge par Bruxelles Environnement

5.3.2. RAPPORT AVEC BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Au début de l'occupation temporaire, Bruxelles Environnement était fréquemment présent sur le site, à deux minutes à pied des bureaux de l'administration. Comme Toestand n'avait encore que peu d'expérience pour organiser un projet d'une telle envergure, l'association avait besoin du soutien de Bruxelles Environnement. Actuellement, tous les deux mois, l'administration organise des réunions avec Toestand pour valider les activités proposées et pour assurer la programmation et la direction du projet.

Même si l'administration a la maîtrise du projet et garde le « dernier mot », elle laisse beaucoup de liberté à Toestand. L'association peut parfois développer des projets que Bruxelles Environnement tolère et accepte sans vraiment les apprécier, comme par exemple la construction de rampes de skate à l'intérieur des hangars qui a fait l'objet de nombreuses discussions – (Declerck, 2019). De manière générale, l'association a besoin de l'accord de Bruxelles Environnement pour toute construction de structure, rampes de skate, etc. Souvent, elle l'obtient d'ailleurs assez facilement, grâce à la bonne coordination et la relation de confiance qui règne entre les deux parties – (Declerck, 2019).

L'administration apporte un soutien politique et pratique à Toestand. L'expérience acquise avec d'autres pouvoirs publics (commune de Saint-Gilles par exemple) leur permet d'affirmer que Bruxelles Environnement facilite de nombreuses démarches (éviter de demander un permis d'urbanisme pour l'une ou l'autre construction) et accepte beaucoup d'initiatives.

Au niveau du budget de l'occupation temporaire, l'entièreté des dépenses est financée par Bruxelles Environnement. Toestand dispose d'une enveloppe de 190 000 € par an pour assurer le fonctionnement de l'Allée du Kaai et assurer trois jours de permanence par semaine. Ce budget a été augmenté en fonction de l'importance, de la fréquentation et du succès de l'occupation temporaire. Bruxelles Environnement prend également en charge l'eau, l'électricité, les travaux de remise aux normes et les potentiels coûts supplémentaires engagés à l'occasion d'événements imprévus. Par exemple, l'arrivée de migrants sur le site a rendu nécessaire l'achat de W.C. supplémentaires pour que ces derniers puissent vivre et dormir sur les lieux.

5.3.3. CHOIX ET OFFRE DES ACTIVITÉS

Toestand choisit les activités et les associations qui auront accès au site en concertation et avec l'accord de Bruxelles Environnement. L'association ne retient que les activités à but social, qui peuvent être ouvertes à la population et lui apporter quelque chose. Il n'y a pas de prix fixe prévu pour avoir accès à l'un ou l'autre programme. Tout le monde est

libre de participer aux activités quels que soient ses moyens. L'objectif des gestionnaires est avant tout de proposer une programmation variée et de lancer un maximum de projets. Certains projets seront couronnés de succès, d'autres n'auront pas le résultat escompté et, par conséquent, seront abandonnés.

Nous pouvons distinguer deux types d'activités : les activités ponctuelles (concerts, événements, débats) et les activités récurrentes (organisation d'ateliers hebdomadaires, cours de cuisine, etc.). Sont actuellement présents sur le site des cours de cuisine et de couture, des ateliers bois et métaux et de sérigraphie, un atelier vélo, un potager, des rampes de skate extérieures et intérieures, un espace multi-usage, etc. Evidemment, les programmations évoluent et ne sont pas immuables. Par exemple, au début du projet, Toestand avait offert de l'espace à un club de boxe. Celui-ci a finalement trouvé des locaux dans lesquels il pouvait s'installer définitivement – (Declerck, 2019). Certaines associations trouvent parfois des espaces « pérennes » pour y organiser leurs activités et laissent donc leur place à d'autres comités.

Toestand utilise des annonces pour informer le public des activités organisées sur le site. Le titre choisi ou la formulation donnée à l'activité est susceptible d'amener un public différent. C'est pour cette raison que l'association s'efforce de varier les intitulés au maximum. Par exemple, pour annoncer un atelier potager, elle placera plusieurs affiches différentes, « workshop autour de la permaculture » et « atelier potager », dans le but d'atteindre un public cible plus large. Le jour j, différentes personnes de milieux différents participeront à l'activité et se mélangeront.



Figure 37. Le RAG

5.3.4. ORGANISATION

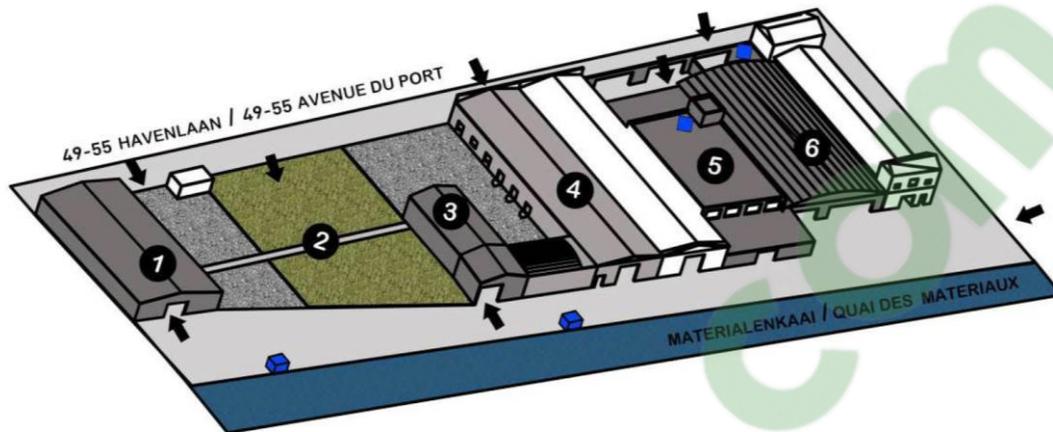


Figure 38. Le site de l'Allée du Kaai

L'Allée du Kaai est composée de :

1. Le **grand hangar**, « entrepôt affecté aux activités sportives et de loisirs : skate parc indoor, entraînement de boxe, tissus aériens (cirque), cinébus (ancien bus Stib transformé en salle de projection). » - (Extrait du Cahier Spécial des Charges, 2018).
2. Les **espaces extérieurs** (potager, terrasses, skate parc, terrain de jeux)
3. Le **petit hangar** (ateliers bois, métal et atelier vélo)
4. Le **magasin 4**, « Salle de concert. Sous convention avec Bruxelles Environnement, mais ne faisant pas partie du projet « Allée du Kaai ». Une collaboration doit être établie avec l'acteur local. » - (Extrait du Cahier Spécial des Charges, 2018).
5. Le **RAG**, « Bâtiment sur deux niveaux. A l'étage : salle de réunion, bureau pour les associations sociales et un atelier de sérigraphie. Au rez-de-chaussée : un local de répétition de musique, le bar, un grand espace de détente, une classe pour les cours de Alpha ou français, une cuisine, des lieux de stockage et les sanitaires. » - (Extrait du Cahier Spécial des Charges, 2018).
6. Le **Barlok** (lieu d'expositions et atelier d'artistes)

Bien que la taille du site soit assez grande (32 000 m²), l'occupation temporaire n'a pas toujours fait usage de l'entièreté de la surface. Les utilisateurs ont commencé par occuper un entrepôt. Toutefois, au fur et à mesure que l'occupation temporaire suscitait l'engouement, et qu'elle prenait de l'ampleur, cette occupation temporaire attirait logiquement aussi plus du monde. C'est ainsi que d'autres entrepôts ont été réaménagés progressivement.

Chaque entrepôt est autonome et géré par les associations et collectifs qui l'occupent. L'ensemble des bâtiments et des espaces extérieurs sont, eux, gérés par Toestand. L'asbl coordonne toutes les associations et collectifs qui développent des activités.



Figure 39. Skate parc de l'Allée du Kaai

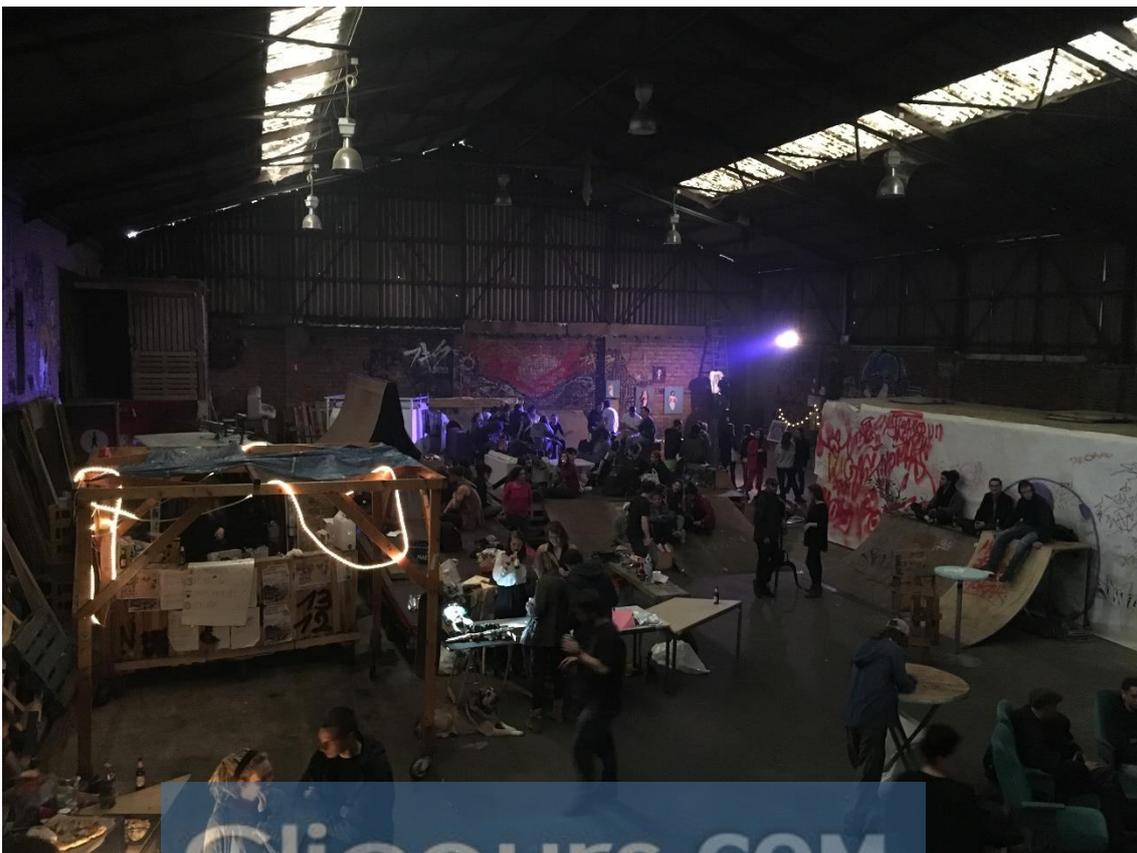


Figure 40. Espaces extérieurs et Figure 41. Le grand hangar

6. LE BILAN, ATOUTS ET ÉCUEILS

Dans cette partie du travail, nous développerons les atouts et écueils spécifiques au projet temporaire de l'Allée du Kaai. Ceux-ci découlent des rencontres faites avec les intervenants sur le projet, ils sont également le fruit des observations et réflexions faites après visite et étude du projet.

6.1. ATOUTS

6.1.1. AUTONOMIE LAISSÉE À TOESTAND

Toestand, dans les actions menées sur l'Allée du Kaai, a beaucoup de liberté. La bonne relation de confiance avec Bruxelles Environnement rend très simple le choix des activités sur le site. Même si l'autorisation de l'administration est requise pour établir la programmation, Bruxelles Environnement accepte et adhère aux idées et aux propositions formulées par Toestand. De nombreux projets voient ainsi le jour. Les deux acteurs poursuivent en fin de compte le même objectif final : ramener un maximum d'activités sur le site. L'association souligne d'ailleurs la facilité de travailler au quotidien avec une administration souple et à l'écoute, qualités qui ne sont pas propres à tous les organismes publics. (Declerck, 2019).

6.1.2. CONTRÔLE DU SITE

Utiliser l'occupation temporaire sur le Quai des Matériaux facilite très certainement la gestion du lieu. Bruxelles Environnement aurait dû développer un système de gardiennage sur un site de 32 000 m², comprenant des entrepôts et de larges espaces extérieurs sur une durée indéterminée, car l'issue du projet définitif n'était alors pas connue. Ce type de gestion du site semblait difficile pour l'administration et n'aurait apporté aucune plus-value au lieu.

L'occupation de l'Allée du Kaai, quant à elle, a donné lieu à un contrôle des occupants sur le site. L'utilisation du lieu quatre jours par semaine engendre une présence dans un

endroit pourtant éloigné des quartiers d'habitation. La présence de citoyens sur le Quai des Matériaux a permis de limiter les actes de vandalisme, ainsi que toutes les autres formes de trafics. De ce fait le lieu n'a plus souffert d'une image négative - (Urbina, 2019).

6.1.3. MISE À DISPOSITION D'ESPACES

Pendant une durée de six ans, des espaces ont été mis à disposition des citoyens, associations et initiatives locales. Cette offre d'espaces, gratuite pour les demandeurs, a contribué au développement d'une quarantaine d'associations. Grâce à son caractère temporaire, L'Allée du Kaai a permis à de petites structures de se développer. Par après, lorsque la structure, l'association ou le collectif est devenu plus solide, ces mêmes structures ont pu rechercher des solutions et des locaux plus stables.

La mise à disposition d'espaces a également offert une réponse à un manque d'infrastructures et d'espaces à des prix accessibles dans le quartier. Ce déficit en infrastructures, d'ailleurs mentionné dans le Plan Canal, doit être réglé dans le futur – (Plan Canal). Le temporaire est une solution rapide et efficace pour combler directement ce besoin – (Declerck, 2019).

6.1.4. DYNAMIQUE SOCIALE ET ÉCHANGES

La mise en place d'un lieu d'échanges dans lequel les habitants du quartier et les utilisateurs du projet peuvent se rencontrer est une expérience positive pour le quartier en général. L'occupation temporaire permet de tisser des liens forts entre les citoyens et les réseaux associatifs, mais également entre les associations et Bruxelles Environnement. Tous les acteurs du projet apprennent à mieux se connaître. Cette expérience est très positive pour Bruxelles Environnement qui, de cette manière, apprend à mieux connaître le quartier.

De plus, l'Allée du Kaai est ouverte à tous. Toestand essaie d'ailleurs de favoriser au maximum la diversité de personnes utilisant le lieu. A travers l'occupation, des personnes issues de milieux différents participent à des projets communs et rencontrent des gens

qu'elles n'auraient probablement pas abordé dans un autre contexte. Grâce au potager collectif mis en place par Toestand, des personnes âgées ont par exemple travaillé avec des migrants – (Declerck, 2019). Différentes populations se fréquentent à l'Allée du Kaai et force est de reconnaître que cette expérience est enrichissante et bénéfique pour tous – (Declerck, 2019).

6.1.5. EXPÉRIMENTATION D'USAGES NOUVEAUX

L'expérimentation avec l'occupation temporaire à l'Allée du Kaai présente plusieurs avantages non négligeables. Nous pensons premièrement à la souplesse du processus de projet, qui découle directement du caractère expérimental de l'occupation temporaire. En effet, puisque les entrepôts occupés temporairement doivent à terme être démolis et qu'ils disparaîtront, cela signifie que les utilisateurs peuvent construire autant de structures et apporter autant de modifications qu'ils le souhaitent.

Notons ensuite que la durée imprévisible de l'occupation oblige les occupants à agir rapidement. Initialement, la fin de l'occupation temporaire était prévue en 2017 et laissait donc trois années aux associations pour développer leurs activités. Ce délai assez court les obligeait, pour ne pas perdre de temps, à développer directement les projets qui étaient mis sur la table, et ce afin qu'ils soient concrétisés avant la fin de l'occupation. La fin de l'Allée du Kaai a été continuellement reportée (2018, puis 2019, maintenant début 2020), et est toujours incertaine. Toestand développe donc encore de nouvelles activités et construit par exemple des rampes de skate à l'intérieur de l'entrepôt d'accueil suite à la demande de certains occupants.

Enfin, il existe un troisième avantage. Il est en effet certain que la rencontre de différentes personnes issues de milieux divers sur un même lieu favorise l'émergence de nouvelles idées et donc, de nouveaux projets. Toestand a par exemple constaté que l'élaboration de bacs pour un potager collectif avait amené d'autres projets sur la table. La construction d'une structure avec le bois restant ou la possibilité de plutôt construire un bac à sable pour les enfants constituent deux exemples d'idées qui ont émergé suite à la rencontre de citoyens.

6.1.6. ACCOMPAGNER LA TRANSITION VERS LE PARC

L'Allée du Kaai a poussé les citoyens à utiliser un site qu'ils ne fréquentaient pas ou très peu, car cet endroit était éloigné des habitations, il était inaccessible et peu agréable pour s'y promener en raison de son caractère d'entreposage. L'objectif recherché ici par Bruxelles Environnement était d'habituer les habitants à parcourir le Quai des Matériaux, afin que ces personnes fréquentent par la suite le parc définitif.

De plus, pour assurer une transition aisée entre le site temporaire et le parc définitif, les futurs gardiens du parc organisent régulièrement des activités à l'Allée du Kaai. Grâce à ces initiatives, ils peuvent rencontrer la population, expliquer leur mission et avoir un meilleur contact avec les habitants du quartier.

6.1.7. IMPACT SUR LE PROJET DÉFINITIF

L'influence du projet temporaire est plutôt minime. Nous pouvons tout de même mentionner que Bruxelles Environnement a réussi à ce que deux terrains de sport et un skate parc soient ajoutés au projet initial de parc, grâce à l'utilisation importante des rampes de skate par les jeunes du quartier à l'Allée du Kaai.

Ensuite, le nom initial de Parc Béco a finalement été modifié en Parc de l'Allée du Kaai et conservera également le logo de l'occupation temporaire. Ce changement de nom était primordial pour Bruxelles Environnement, il représentait en effet une façon de conserver la mémoire et la trace de l'occupation temporaire car cette occupation a eu beaucoup d'impact dans le quartier et à Bruxelles plus généralement.

6.2. ÉCUEILS

Les écueils que nous développerons ici sont, comme les atouts, propres à l'occupation temporaire de l'Allée du Kaai. Certains découlent des points forts du temporaire qui n'ont pas été assez exploités dans le projet, ou bien encore, ils peuvent être issus d'opportunités manquées.

6.2.1. LOCALISATION DE L'ALLÉE DU KAAI

La localisation constitue la première faiblesse que nous pouvons identifier dans l'Allée du Kaai. Il ressort de nos discussions avec Toestand, que l'endroit est éloigné de la plupart des habitations du quartier, qu'il est situé dans un espace largement dominé par les activités industrielles et les bureaux.

Le public de l'Allée du Kaai est assez changeant et ne peut pas être rattaché au quartier ou à un lieu particulier. Certaines personnes viennent du Quartier Nord, d'autres de Molenbeek, du Quartier Tivoli mais peu d'utilisateurs vivent à proximité directe du projet – (Declerck, 2019). Certains types de personnes ne sont par ailleurs pas représentés. On pense notamment aux personnes âgées qui ont plus de mal à se déplacer et accéder à l'occupation temporaire. Selon les observations de Toestand, elles sont très peu présentes sur les lieux, et leur participation aux activités est très réduite par rapport à d'autres projets d'occupations temporaires menés par l'association dans d'autres quartiers – (Declerck, 2019).

6.2.2. UN PROJET ACCESSIBLE À TOUS ?

L'Allée du Kaai, même si elle se veut accessible à tous, n'arrive pas à faire l'unanimité et susciter l'intérêt de tout le monde. L'exemple le plus concret de cette situation est le rapport entre les occupants et les habitants de logements luxueux de l'autre côté du Bassin Béco. Ces derniers sont plutôt hostiles au projet, ils n'en comprennent pas les enjeux et se plaignent régulièrement auprès de Bruxelles Environnement. Toestand

éprouve beaucoup de difficultés à entrer en contact avec eux, à leur expliquer le projet et les encourager à participer aux activités.

De manière générale, l'aspect précaire de l'Allée du Kaai (fait de matériaux de récupération, entrepôts détériorés) peut renvoyer une image d'inaccessibilité à certains groupes de personnes et les pousser ne pas adhérer au projet.

6.2.3. OCCUPATION PRÉCAIRE

L'expérience est intéressante mais reste précaire. Les normes de sécurité des entrepôts doivent constamment être vérifiées. L'occupation fonctionne avec un budget restreint et avec des matériaux et du matériel récupérés, qui ne sont pas toujours de première qualité.

Enfin et surtout, la durée de l'occupation est incertaine : les associations qui occupent les lieux devront se relocaliser ailleurs, sans connaître la date de la fin de l'occupation temporaire. D'ailleurs, la plupart des associations finissent par rechercher des lieux définitifs dans lesquels s'installer. (Declerck, 2019).

6.2.4. FAIBLE ACCOMPAGNEMENT DE LA TRANSITION TEMPORAIRE/DÉFINITIF

Une des frustrations évoquées par Toestand est le peu d'accompagnement envisagé pour les occupants dans la fin de l'occupation temporaire. A ce jour, peu de mesures ont été prises. Pire encore, il n'y a même pas encore eu de véritable réflexion quant à l'endroit où seront relocalisées les associations qui occupent l'Allée du Kaai actuellement. Selon Toestand, certaines sont déjà à la recherche d'un nouvel emplacement, et d'autres disparaîtront simplement lors de la démolition des entrepôts.

De plus, Bruxelles Environnement part du postulat que si les gens ont pris l'habitude de fréquenter l'Allée du Kaai, ils utiliseront donc le futur parc mis à disposition. Pour Toestand, ce principe est faux. Les citoyens participent au projet temporaire car de nombreuses activités sont mises en place et animent le site. Une fois ces activités

disparues ou relocalisées, les habitants et participants à l'Allée du Kaai se déplaceront avec les activités et en fin de compte, ils ne resteront donc pas sur le site. La dynamique sociale ainsi développée sur le Quai des Matériaux risque, à terme, de disparaître avec la fin de l'occupation temporaire.

6.2.5. MAUVAISE COORDINATION ENTRE LE PROJET TEMPORAIRE ET DÉFINITIF

Parmi les atouts cités précédemment, nous avons entre autres fait état de l'impact faible que Bruxelles Environnement et l'Allée du Kaai pouvaient avoir sur le projet définitif. Ce point se doit cependant d'être précisé.

D'abord, une des faiblesses que nous pouvons relever dans le processus global du projet, c'est la mise en place d'ateliers participatifs pour la construction du projet définitif parallèlement à l'occupation temporaire. La mauvaise coordination des deux démarches, menées par des acteurs différents (Transit Town pour le parc, et Toestand pour l'occupation temporaire) n'a débouché que sur peu d'échanges entre Bruxelles Environnement, Toestand et Transit Town – (Declerck, 2019). L'expertise de Toestand sur le site et les avis des occupants de l'Allée du Kaai n'ont d'ailleurs pas été pris en compte dans le processus participatif. Ce point avait pourtant été évoqué par Transit Town dans l'élaboration de la méthodologie des ateliers participatifs – (Transit Town, 2014).

Bruxelles Environnement, initiateur de l'Allée du Kaai, a été peu impliqué dans l'élaboration du parc définitif. Cet organe a pourtant comme mission d'assurer la gestion future du parc. L'administration a été très peu consultée sur le projet définitif. Elle n'a, par conséquent, pas eu l'occasion d'alimenter le projet définitif de ses expériences menées à travers l'Allée du Kaai et de son expertise en tant que gestionnaire d'espaces publics.

Globalement, nous pouvons facilement déclarer que l'occupation temporaire qui avait lieu sur le site n'a été que très peu prise en compte dans le processus global du projet, alors qu'elle avait les moyens de constituer une étape intéressante et enrichissante. Ce manque de coordination entre le temporaire et le définitif peut être attribué au grand

nombre d'acteurs présents dans le processus global de projet, ainsi qu'au « planning » général qui a été établi. Le projet d'occupation temporaire, initié après les ateliers participatifs et après l'attribution du marché du parc, était difficilement coordonnable avec l'entièreté du processus.

ClicCours.com

V. CONCLUSION

A travers ce travail, nous avons tenté de dégager les atouts et les écueils qui pouvaient résulter d'une politique publique intégrant l'urbanisme temporaire.

Dans un premier temps, nous avons établi une typologie sommaire de l'urbanisme temporaire, sujet vaste et large qu'il nous fallait cibler autour des occupations temporaires initiées par les pouvoirs publics et proposant des activités culturelles et sociales ouvertes au public. Suite à cette première partie du travail, nous avons identifié les atouts propres aux occupations temporaires menées par les autorités publiques :

- La lutte contre les bâtiments vacants
- Le développement d'une économie locale et solidaire grâce à l'offre d'espaces à prix accessibles
- L'expérimentation de nouveaux usages et la mise en place de « laboratoires d'idées » à travers les projets temporaires
- La valeur sociale et le pouvoir de dynamiser un quartier
- L'opportunité d'une autre forme de participation citoyenne

Ainsi que les faiblesses issues du temporaire :

- La précarité des occupations temporaires
- Le manque de dispositifs légaux encadrant ces occupations
- La gentrification des quartiers visés par les occupations temporaires

Nous avons, dans un second temps, analysé le projet temporaire de l'Allée du Kaai à Bruxelles, projet initié et mené par Bruxelles Environnement. Cette partie de travail a débuté par une mise en contexte à travers la ville de Bruxelles, qui doit faire face à une augmentation des espaces laissés vacants. Bruxelles a ainsi vu les expériences d'occupations temporaires se multiplier ces dix dernières années.

Nous avons constaté que l'Allée du Kaai constitue une des premières expériences d'occupation temporaire menée par Bruxelles Environnement, administration de la Région Bruxelloise. Bruxelles Environnement s'intéresse en effet au processus que peut générer l'occupation temporaire sur un projet d'aménagement définitif.

Clicours.COM

L'Allée du Kaai a permis de révéler les atouts que le temporaire peut représenter : dynamiser les échanges dans le quartier, développer un projet participatif, expérimenter de nouveaux usages, etc.

Cependant, nous avons remarqué, à travers l'analyse large du processus de projet (acteurs et étapes qui ont mené au projet) que certaines ambitions évoquées dans le cahier de charges mis en place par Bruxelles Environnement n'avaient pas été atteintes. L'occupation, qui était notamment envisagée pour permettre au projet de parc définitif d'évoluer en accord avec les besoins de la population, a finalement été peu utilisée dans cet objectif. Ce défaut est certainement lié à la complexité des étapes dans le processus de projet. Premièrement, le projet temporaire n'a pas été initié par les concepteurs du projet d'aménagements définitifs. Les échanges et la coordination entre les étapes du temporaire et du définitif ont donc été difficiles et trop peu nombreux pour que l'Allée du Kaai puisse avoir un quelconque impact sur le projet définitif.

A l'Allée du Kaai, nous pouvons essentiellement regretter que l'utilisation du temporaire ne résulte pas d'une véritable envie du maître de l'ouvrage du projet définitif (Beliris), mais plutôt du gestionnaire de la friche industrielle Bruxelles Environnement. Une occupation temporaire portée par les décideurs du projet définitif aurait certainement pu influencer autrement le projet du Parc Béco. Toutefois, comme nous l'a expliqué A. Urbina, l'Allée du Kaai est une première étape dans l'utilisation du temporaire à Bruxelles. Le projet reste une réussite qui aura duré six années. Bruxelles Environnement envisagera certainement d'autres occupations à l'avenir et les mènera différemment, fort de ses expériences précédentes.

VI. BIBLIOGRAPHIE ET TABLE DES FIGURES

1. BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES

ARNSTEIN, SHERRY, 1969, A Ladder of Citizen Participation. *S.l.* : JAIP, pp. 216-224.

AWADA, FOUAD, 2018, L'urbanisme transitoire, Frazier : IAU Ile-de-France, 88 pages.

BACQUÉ, MARIE-HÉLÈNE, BLONDIAUX, LOÏC, FOURNIAU, JEAN-MICHEL, 2011, Démocratie et participation un état des savoirs. Bruxelles : De Boeck.

BERNARD, NICOLAS, 2018, Les occupations précaires, guide juridique et pratique, Bruxelles : perspective. Brussels, 199 pages.

CHRISTIAANSE, KEES, BAUM, MARTINA, 2012, City As Lof. Adaptive Reuse as a Resource for Sustainable Urban Development, Zurich : gta Verlag, 360 pages.

DURAND, ANNE, 2017, Mutabilité urbaine. La nouvelle fabrique des villes. Gallion : Infolio Editions, 147 pages.

HENTILA, HELKA-LIISA, 2002, Urban Intensification Strategies and Promotion of Temporary Uses, Helsinki : HUT, 3 pages.

JEGOU, FRANÇOIS, BONNEAU, MARCELLINE, 2016, REFILL : Reuse of vacant spaces as driving Force for Innovation on Local Level, Nancy : Urbact, 208 pages.

KOUTSOMARKOU, JENNY, THORPE, ED, (2018), Cities in Action, Stories of Change, Nancy: Urbact, 49 pages.

LYDON, MIKE, 2015, Tactical Urbanism, Washington D.C.: Island Press, 255 pages.

OSWALT, PHILIPP, 2000, « *The Ephemeral* », in : OSWALT PHILIPP, Berlin, City Without Form, New York : Mynohen, 8 pages.

OSWALT, PHILIPP, OVERMEYER, KLAUS, MISSELWITZ, PHILIPP, 2013, Urban Catalyst: The Power of Temporary Use, Berlin: DOM publishers, 382 pages.

ARTICLES

BAUWELINCKS, 2013, « *Le droit au logement face au droit de propriété dans la lutte contre les logements vides* » in : RBDH, n°51, pp. 6-9.

CITY OF GHENT, POLICY PARTICIPATION DEVELOPMENT, 2018, « *Temporary Use Defines the City* », [en ligne], Consulté le 19 février 2018, Disponible sur : < <http://urbact.eu/plan-your-own-temporary-use-journey> >

DE SMET, AURÉLIE, 2013, « *Le rôle de l'usage temporaire dans le (re)développement urbain : exemples bruxellois* », in : Brussels Studies, [en ligne], Consulté le 18 avril 2018, Disponible sur : < <http://journals.openedition.org/brussels/1195> >

DUMONT, MANON, VIVANT, ELSA, 2016, « *Du squat au marché public, From the squat to the public tender* », in : Réseaux, n° 200, pp. 181-208.

FARAGE, GABI, PIGNOT, LISA, 2010, « *Villes créatives et développement désirable : vers une meilleure coopération citoyenne* », in : L'Observatoire, n° 36, pp. 54-59.

GONON, ANNE, 2017, « *Les « nouveaux territoires de l'art » ont-ils muté ?* », in : Nectart N° 4, n° 1, pp. 107-119.

JAMAR, DAVID, 2012, « *Art-Activisme : enjeux de créativité urbaine à Bruxelles* », in : L'information géographique, vol. 76, n°3, pp. 24-35.

JEGOU, FRANÇOIS, BONNEAU, MARCELLINE, 2018, *A Journey Through Temporary Use*, [en ligne] Consulté le 28 décembre 2018, Disponible sur : <https://refillthecity.wordpress.com/BLOG/>

KAMVASINOY, KRYSTALLIA, 2017, « *Temporary Intervention and Long-Term Legacy : Lessons from London Case Studies* » in : Journal of Urban Design, [en ligne], Consulté le 6 février 2019, Disponible sur : <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/13574809.2015.1071654>

MACSAI, 2013, « *Histoire des occupations temporaires à Bruxelles* », in : RBDH, n°51, pp. 12-17.

MACSAI, 2013, « *Un modèle en voie de reconnaissance ?* », in RBDH, n°51, pp. 18-19.

MALLET, SANDRA, 2013, « *Aménager les rythmes : politiques temporelles et urbanisme* » in : Revue électronique des sciences humaines et sociales, [en ligne], Consulté le 3 octobre 2018, Disponible sur : < <https://www.espacestems.net/articles/amenager-les-rythmes-politiques-temporelles-et-urbanisme/> >

PINARD, JULIETTE, VIVANT, ELSA, 2017, « *La mise en évènement de l'occupation temporaire : quand les lieux artistiques off inspirent les opérateurs in de la production urbaine* ». in : L'Observatoire N° 50, n° 2, pp. 29-32.

PRADEL, BENJAMIN, 2016, « *Des usages aux projets et inversement : l'urbanisme temporaire, un outil pour expérimenter et faire la ville autrement ?* », [en ligne], Consulté le 20 juillet 2019, Disponible sur : < <https://www.linkedin.com/pulse/des-usages-aux-projets-et-inversement-le-court-terme-un-pradel> >

VERGNAUD, LAURENT, BIARDEAU, ROZENN, BOMPOINT, JULIETTE, 2018, « *Les lieux intermédiaires et indépendants* », in : L'Observatoire N° 52, no 2, pp. 26-26.

ÉTUDES ET RAPPORTS

ATELIER LION + MSA, 2018, Schéma directeur, zone levier n°5 « Tour et Taxis », 109 pages.

BRUXELLES ENVIRONNEMENT, Quai des Matériaux : incubateur d'occupation temporaire, document transmis par A. Urbina, 10 pages.

BRUXELLES ENVIRONNEMENT, 2013, Cahier de charges concernant une mission d'opérateur-coordination dans le cadre de l'occupation temporaire du quai des matériaux, 21 pages.

BRUXELLES ENVIRONNEMENT, 2018, Cahier des charges « Coordination, occupation temporaire, Allée du Kaai », 21 pages.

CHEMETOFF ALEXANDRE & ASSOCIES, 2014, Plan Canal / Projet, 213 pages.

KIND EN SAMELEVING, TRANSIT TOWN, 2014, Diagnose en methodologie – Allée du Kaai, 50 pages.

MICHEL DESVIGNES PAYSAGISTE, 2011, Marché d'études urbanistiques et paysagères : Développement des sites d'espaces publics dans la zone TOUR & TAXIS, 22 pages.

PERMIS D'URBANISME DÉLIVRÉ PAR LA COMMUNE DE BRUXELLES À BELIRIS, 2019, 16 pages, [en ligne], Consulté le 3 août 2019, Disponible sur : <<http://www.beliris.be/files/files/Projets/Quai-Beco/Permis-d-urbanisme-Bouwvergunning.pdf>>

Plan Régional de Développement, 2002, [en ligne], Consulté le 6 août 2019, Disponible sur : <<https://perspective.brussels/fr/plans-reglements-et-guides/plan-regional-de-developpement-2002-prd-2002>>

COURS

DAWANCE, SOPHIE, 2018, Démarches du projet urbain et de territoire : stratégies, outils, acteurs, notes de cours, 78 pages.

HENROTTE, LAURENT, 2017, Droit de la construction : éléments particuliers, notes de cours, 223 pages.

ROOSEN, MARIE, 2015, Sociologie dans ses rapports avec l'architecture et l'urbanisme, notes de cours, 126 pages.

ENTRETIENS

URBINA, ANDREA, le 14 juillet 2019, à Bruxelles.

DECLERCK, TINE, le 6 août 2019, à Bruxelles.

SITES INTERNET

ALLÉE DU KAAI, [en ligne], Consulté le 26 juin 2019, Disponible sur : <<https://toestand.be/fr/alleedukaai/>>

BELIRIS, [en ligne], Consulté le 20 juillet 2019, Disponible sur : <Beliris.be>

BRUXELLES ENVIRONNEMENT, [en ligne], Consulté le 26 juin 2019, Disponible sur : <<https://environnement.brussels/>>

CANAL BRUSSELS, [en ligne], Consulté le 19 juillet 2019, Disponible sur : <<https://canal.brussels/fr> >

COMMUNA, [en ligne], Consulté le 28 octobre 2018, Disponible sur : <<http://www.communa.be>>

FREE RIGA, [en ligne], Consulté le 10 avril 2019, Disponible sur : <<https://citiesintransition.eu/place/free-riga> >

FREGAN PONY, [en ligne], Consulté le 7 août 2019, Disponible sur : <<http://freganpony.com/blog/>>

LA MAILLE - RÉSEAU ACTES IF, [en ligne], Consulté le 26 septembre 2018, Disponible sur : <[https://lieux-du-reseau-actes-if/,DanalInfo=www.actesif.com+-la-maille->](https://lieux-du-reseau-actes-if/,DanalInfo=www.actesif.com+-la-maille-)

LA SAMOA, [en ligne], Consulté le 10 avril 2019, Disponible sur : <<http://www.iledenantes.com/fr/articles/128-la-samoa.html>>

LES GRANDS VOISINS, [en ligne], Consulté le 8 août 2019, Disponible sur : <<https://lesgrandsvoisins.org/>>

LOGEMENT BRUSSELS, [en ligne], Consulté le 8 août 2019, Disponible sur : <<https://logement.brussels/acheter-et-vendre/droits-et-devoirs/logements-inoccupes-1>>

MONITORING DES QUARTIERS DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, [en ligne], Consulté le 17 juillet 2019, Disponible sur : < <http://monitoringdesquartiers.brussels/>>

PARCKFARM ASBL, [en ligne], Consulté le 28 décembre 2018, Disponible sur : <<http://parckfarm.be/fr/>>

PARK FICTION, [en ligne], Consulté le 1 août 2019, Disponible sur : < <http://park-fiction.net/park-fiction-introduction-in-english/> >

PERSPECTIVE BRUSSELS, [en ligne], Consulté le 4 août 2019, Disponible sur : < <https://perspective.brussels/fr>>

PRECARE, [en ligne], Consulté le 14 avril 2018, Disponible sur : < www.precare.org >

PYBLIC, Masterclass Espaces publics temporaires, [en ligne], Consulté le 16 mars 2018, Disponible sur : < <http://www.pyblik.brussels/fr/node/637> >

TEMPLATE, [en ligne], Consulté le 18 avril 2018, Disponible sur : < www.template.com >

TOESTAND, [en ligne], Consulté le 6 juillet 2019, Disponible sur : < <https://toestand.be/fr/>>

TRANSIT TOWN, [en ligne], Consulté le 6 juillet 2019, Disponible sur : <<http://transittown.org/2015/04/quai-des-materiaux-%E2%80%90-quai-des-jardins-materialenkaai-%E2%80%90-kaai-van-tuinen/>>

URBACT, [en ligne], Consulté le 27 décembre 2018, Disponible sur : < <http://urbact.eu/plan-your-own-temporary-use-journey> >

2. TABLE DES FIGURES

Figure 1 - Projet Riz[H]ome

Source : <http://www.comptoirdesressourcescreatives.be/le-comptoir/liege/espaces-de-creation/rhiz-h-ome>

Figure 2 – Les Grands Voisins

Source : <https://www.telerama.fr/sortir/reouverture-des-grands-voisins-ce-qui-va-changer-dans-la-saison-2,n5560325.php>

Figure 3 – Restaurant du Freegan Pony

Source : www.leparisien.fr

Figure 4 – Plan de Parck Farm

Source : parckfarm.be

Figure 5 – Cuisine du 123 Bruxelles

Source : rtbf.be

Figure 6 – De Site

Source : stad.gent

Figure 7 – L'île de Nantes

Source : www.images-et-réseaux.com

Figure 8 – Park Fiction

Source : hamburg.be

Figure 9 – Spitafields Market

Source : revolv.com

Figure 10 – Les enfants de Don Quixote, action à Paris

Source : nicolasmorvan.typepad.fr

Figure 11 - Carte des quartiers de Bruxelles

Source : comsersis.com

Figure 12 – Vue aérienne du quartier maritime

Source : Google Earth 2018

Figure 13 – Vue vers le quai des matériaux

Source : Chemetoff, Alexandre, Plan Canal, Gentilly : Les éditions du bureau des paysages, 2014, 213 pages

Figure 14 – Part des couples avec enfants dans le total des ménages privés en 2016

Source : monitoringdesquartiers.brussels

Figure 15 – Taux d'emploi en 2012

Source : monitoringdesquartiers.brussels

Figure 16 – Part de l'Afrique subsaharienne en 2016

Source : monitoringdesquartiers.brussels

Figure 17 – L'Avenue du Port depuis le site de Tour et Taxis

Source : Chemetoff, Alexandre, Plan Canal, Gentilly : Les éditions du bureau des paysages, 2014, 213 pages.

Figure 18 – Le pont des Armateurs et la tour Up Site

Source : Chemetoff, Alexandre, Plan Canal, Gentilly : Les éditions du bureau des paysages, 2014, 213 pages.

Figure 19 – Le bassin Béco

Source : Photo personnelle prise en 2019

Figure 20 – Ligne du temps retraçant les étapes du projet de parc

Source : document personnel

Figure 21 – PRD de 2002

Source : <https://perspective.brussels/fr/plans-reglements-et-guides/plan-regional-de-developpement-2002-prd-2002>

Figure 22 – Délimitation de la zone levier n°5

Source : Atelier Lion + MSA, Schéma directeur de la zone levier n°5 « Tour et Taxis », 2008, 109 pages.

Figure 23 – Phase 1

Source : Michel Desvignes Paysagiste, Marché d'études urbanistiques et paysagères : Développement des sites d'espaces publics dans la zone TOUR & TAXIS, 2011, 22 pages.

Figure 24 – Phase 2

Source : Michel Desvignes Paysagiste, Marché d'études urbanistiques et paysagères : Développement des sites d'espaces publics dans la zone TOUR & TAXIS, 2011, 22 pages.

Figure 25 – Phase 3

Source : Michel Desvignes Paysagiste, Marché d'études urbanistiques et paysagères : Développement des sites d'espaces publics dans la zone TOUR & TAXIS, 2011, 22 pages.

Figure 26 – Esquisse du Plan Canal

Source : Chemetoff, Alexandre, Plan Canal, Gentilly : Les éditions du bureau des paysages, 2014, 213 pages.

Figure 27 – Esquisse du Parc Béco

Source : Kind en Sameleving vzw, Transit Town, Diagnose en methodologie, 2014, 50 pages.

Figure 28 et 29 – Résultat des ateliers participatifs

Source : <http://transittown.org/2015/04/quai-des-materiaux-%E2%80%90-quai-des-jardins-materialenkaai-%E2%80%90-kaai-van-tuinen/>

Figure 30 – Allée du Kaai

Source : Canal.brussels

Figure 31 – Plan du Parc Béco

Source : document transmis par A. Urbina

Figure 32 et 33 – Images de synthèses du Parc Béco

Source : <http://www.beliris.be/projets/quais-materiaux.html>

Figure 34 – Phase 1 des travaux de démolition

Source : Google Earth 2018

Figure 35 – Phase 2 des travaux de démolition

Source : Google Earth 2018

Figure 36 – Organigramme des acteurs

Source : document personnel

Figure 37 – Le RAG

Source : <https://www.flickr.com/photos/alleedukaai/>

Figure 38 – Le site de l'Allée du Kaai

Source : Bruxelles Environnement, Cahier des charges « coordination – occupation temporaire – Allée du Kaai », 2018, 21 pages.

Figure 39 – Skate parc de l'Allée du Kaai

Source : <https://www.flickr.com/photos/alleedukaai/>

Figure 40 – Les espaces extérieurs de l'Allée du Kaai

Source : <https://www.flickr.com/photos/alleedukaai/>

Figure 41 – Le Grand Hangar

Source : <https://www.flickr.com/photos/alleedukaai/>