

55^E ÉCOLE URBAINE DE L'ARAU
PROGRAMME

26 – 28 MARS 2024

S'occuper de la vacance

La réhabilitation de la ville pour
ses habitants et par ses usagers



ARAU – ATELIER DE RECHERCHE ET D'ACTION URBAINES



INTRODUCTION

Construire la ville sur elle-même, avec sobriété et compacité, est la nouvelle vision consensuelle de l'urbanisme contemporain. Rappelons que c'est aussi un vieux combat des luttes urbaines historiques et des associations qui y ont pris part depuis 55 ans ! Ces enjeux urbains trouvent cependant un ancrage neuf. Limites des ressources en matériaux, limites énergétiques, limites de l'artificialisation des sols... : autant de contraintes qui nous obligent à revoir la manière de densifier la ville, et à « rentabiliser » la richesse déjà construite, pour mieux la partager.

La « croissance urbaine » (production de logements, intensification des usages) – quand elle est encore assumée et désirée – doit donc principalement se satisfaire des ressources bâties. À Bruxelles, comme dans de nombreuses autres villes, une proportion sensible d'espaces et de bâtiments sont abandonnés, sous-occupés, sous-exploités ou encore financiarisés... selon les problématiques en jeu. Couplée à une politique de réhabilitation, cette vacance, qu'elle concerne les bâtiments de bureaux, de logements, ou encore des équipements ou infrastructures publics, est souvent perçue comme un potentiel et un moyen d'action permettant de restreindre le besoin en nouvelles constructions : il serait alors possible d'« augmenter » la capacité d'accueil de la ville sans trop alourdir son empreinte environnementale et, pourquoi pas, en rencontrant des politiques sociales.

Cette projection économe en énergie présuppose et amène sur la table de nombreuses interrogations : à quel point une partie de la ville existante serait-elle réellement sous-utilisée ? Dans un contexte global d'urgence climatique mais aussi local de fracture sociale préoccupante, quels leviers cibler pour un meilleur investissement public et privé dans les projets de réhabilitation ? La richesse urbaine héritée, mériterait-elle une meilleure répartition territoriale et sociale ? Les lieux abandonnés doivent-ils être plutôt la cible d'une planification systématique ou bien d'un urbanisme plus tactique et expérimental, reposant sur des initiatives citoyennes ?

À l'heure où, pour de nombreux penseurs et acteurs de la ville, la voie de la réhabilitation du bâti existant est de nouveau posée comme une évidence, l'ARAU a donc décidé de consacrer sa 55^e École urbaine à l'objectivation de l'intérêt et du potentiel des lieux urbains vacants, en trois temps :

- 1** Comprendre les notions et enjeux convoqués pour définir précisément les politiques urbaines à cibler.
- 2** Découvrir les méthodologies à mobiliser pour diagnostiquer, inventorier et cartographier la réalité de la vacance et de la sous-occupation.
- 3** Stimuler nos actions urbaines et prises de position en valorisant les outils urbanistiques, juridiques et coopératifs qui offrent une réponse intéressante (et plus ou moins structurelle, tactique, ou transitoire) à la vacance.

PROGRAMME

VISITE GUIDÉE INTRODUCTIVE – MARDI 26 MARS

12h30
–
14h00

Visite guidée
d'ouverture avec
Claudine Houbart,
architecte et
historienne,
chercheuse à
l'Université de Liège,
autrice de l'ouvrage
*Du Monument à la
ville* paru aux presses
Universitaires de
Liège, (2023)

Rendez-vous au coin
de la place Saint-Géry
et de la rue de
la Grande Île
(1000 Bruxelles)

[Visite complète](#)

[La réhabilitation urbaine au centre de Bruxelles:
des îlots d'expérimentation et de doctrine patrimoniale](#)

En préambule de cette 55^e École urbaine, l'ARAU vous propose une visite introductive sur la notion de « réhabilitation » au centre de Bruxelles, à travers des projets qui ont marqué l'histoire de la conservation urbaine mais aussi l'évolution de la pratique du projet urbain en contexte patrimonial. Claudine Houbart (ULiège), spécialiste du travail de Raymond M. Lemaire, sera notre guide! L'itinéraire nous fera déambuler d'îlot en îlot: îlot Saint Géry, îlots Sacrés, îlot du musée d'Art moderne, et îlot Sainte-Anne. Des lieux denses en réflexions patrimoniales et architecturales qui continuent de nourrir les débats sur notre rapport à l'héritage bâti...



PREMIÈRE SOIRÉE – MARDI 26 MARS 2024

19h00 – 19h30		Accueil (sandwichs et boissons offerts)
19h30 – 20h00	<p>Nadia Arab Professeure à l'École d'Urbanisme de Paris, Directrice du laboratoire Lab'URBA, UPEC</p> <p>Yoan Miot Maître de conférences à l'École d'Urbanisme de Paris, Laboratoire LATTS (Techniques, Territoires et Sociétés)</p>	<p>La ville inoccupée. Enjeux et défis des espaces urbains vacants</p> <p>Alors que le contexte de transition écologique impose une limitation de la consommation de ressource foncière, les espaces urbains vacants apparaissent comme un problème croissant et à l'actualité renouvelée aussi bien dans le contexte français qu'international. Rares sont les travaux prenant le parti de les étudier de manière transversale et de chercher à en tirer des enseignements, tant du point de vue de l'explication du phénomène que des questions de méthode ou encore des modalités de réactivation et de revalorisation de ces espaces.</p>
20h15 – 20h45	<p>Jean-Marie Halleux Professeur ordinaire au Département de géographie de l'Université de Liège</p>	<p>Valoriser les fonciers invisibles pour réussir les transitions</p> <p>La meilleure valorisation des bâtis vacants et des bâtis sous-occupés (les fonciers invisibles) est devenue une priorité face aux grands enjeux des transitions socio-environnementales. Cela implique notamment de rendre les systèmes de l'aménagement plus efficaces. Notre intervention développera cette thématique au regard des contextes belges et bruxellois.</p>
21h00 – 21h30	<p>Claudine Houbart Architecte et historienne, chercheuse à l'Université de Liège</p>	<p>Réhabilitation ? Rénovation ? Restauration ? Le projet urbain derrière le choix terminologique</p> <p>Aujourd'hui, le terme de « rénovation » est largement employé dans le monde de l'architecture et de l'urbanisme, tant par les professionnels que par le grand public et les médias. Sous son aspect générique, il est cependant source de confusion quant aux stratégies réellement mises en oeuvre. En remontant aux années 1960, cet exposé retracera l'évolution des attitudes envers les quartiers anciens, au prisme de la terminologie.</p>
21h30 – 22h00		Débat

MERCREDI 27 MARS 2024

19h00 – 19h30		Accueil (sandwichs et boissons offerts)
19h30 – 20h00	<p>Annabelle Guérin Coordinatrice de la Cellule Analyse territoriale, Perspective Brussels</p> <p>Yves Van de Castele Directeur de la Connaissance territoriale, Perspective Brussels</p>	<p>L'inventaire du foncier et des bâtiments vacants : un outil pour l'avenir des projets urbains bruxellois ?</p> <p>Perspective.Brussels a mis en place un outil de collecte et de veille des réserves et potentialités foncière et immobilière sur le territoire régional. Quels types de données sont inventoriés et comment est assurée leur mise à jour ? Quel est l'objectif de l'inventaire et en quoi participe-t-il au développement des projets urbains ?</p> <p>Focus sur le potentiel de conversion des bureaux vacants en région bruxelloise : les résultats de la <i>Task Force Bureaux</i></p>
20h10 – 20h30	<p>Mathilde Flas Assistante-chercheuse en architecture et urbanisme à l'Université de Liège</p>	<p>Logements vacants à (re)mobiliser</p> <p>« Des personnes sans logement, des logements sans personne ». Une comparaison, souvent accompagnée de chiffres contestables, suscite la polémique et suggère une solution simpliste aux problèmes d'accessibilité au logement. Pourtant, force est de constater que les logements vacants ne sont pas tous mobilisables et qu'il est très complexe de quantifier la part de logements vacants impropres à l'habitation.</p>
20h40 – 21h10	<p>Benjamin Wayens Logisticien de recherche et maitre d'enseignement, réseau des études bruxelloises de l'Université Libre de Bruxelles (EBxl)</p>	<p>Vacance résidentielle, commerciale et des bureaux à Bruxelles : mythes, tendances, opportunités et enjeux</p> <p>Sur base de différentes études récentes menées à Bruxelles, l'exposé fera la synthèse des ordres de grandeur des espaces dits vacants à Bruxelles et tentera de dresser une synthèse des potentiels respectifs de reconversion, en tenant compte des tendances des marchés immobiliers à l'œuvre. L'exposé conclura en dressant un premier inventaire raisonné des opportunités existantes ou à investiguer et des enjeux de mobilisation et d'activation associés.</p>

Géraldine Bouchet-Blancou
Chercheuse associée
au laboratoire AMUP,
Strasbourg

La mise en valeur du foncier aérien : effets escomptés vs effets réels

Les villes européennes disposent de vastes ressources de foncier aérien et la surélévation est une pratique ancienne, éprouvée et sobre qui permet de continuer de bâtir la ville sur elle-même. Cependant, elle n'est pas une solution miracle : elle se heurte à une grande complexité de mise en œuvre et ne produit donc qu'une faible quantité de nouvelles surfaces, qui, de surcroît, n'échappent pas à (voire accentuent) la dérive inflationniste. La surélévation est un outil à développer et à encadrer pour être utilisé à bon escient : au service du logement abordable, du renouvellement urbain et de la mise en valeur du patrimoine.

21h15
–
21h40

21h40
–
22h00

Débat



© ARAU

JEUDI 28 MARS 2024

19h00 – 19h30		Accueil (sandwichs et boissons offerts)
19h30 – 20h00	Nicolas Bernard UCLouvain – Saint-Louis Bruxelles	Lutter contre la vacance et la sous-occupation : tour d'horizon et actualités des outils juridiques Les outils de lutte contre la vacance immobilière sont aussi nombreux que diversifiés et évolutifs (amende, taxe, action en cessation, droit de gestion publique, réquisition...). Ils peinent cependant à déployer leur pleins effets. C'est l'occasion d'interroger leur pertinence afin d'améliorer leur efficacité.

DU CÔTÉ DES ACTEURS – DES MEILLEURES PRATIQUES... AUX REVENDICATIONS

20h15 – 20h30	Catherine De Zuttere Juriste et urbaniste, coordinatrice de l'ERU	30 ans de création d'outils pour combattre la vacance ; Inspirations pour de nouvelles propositions d'action À partir d'un portrait général de la stratégie de réactivation des biens vacants, qu'ERU a développé dans une vision de dynamique urbaine intégrée (prenant en considération le bâti, les habitants, les paysages, l'environnement), la présentation fera un focus sur quelques mécanismes et actions : ceux qui ont été facteurs-clés de succès et ceux à même d'inspirer le futur. Une accroche sera en effet proposée avec les opportunités et besoins que présente le contexte bruxellois actuel.
20h30 – 20h45	Maxime Zaït Juriste, co-fondateur de Communa, chercheur à la faculté de droit de la VUB	De l'occupation temporaire aux communs : quels droits d'usage ? L'occupation temporaire est un outil formidable pour créer des lieux utiles, hybrides et généreux. Ceux-ci révèlent de nouveaux possibles en s'affranchissant des logiques de rentes en s'insérant dans des temporalités hors marché. Mais au-delà du temporaire, comment imaginer pérenniser ce qui a été mis en place avec succès ?

JEUDI 28 MARS 2024

20h45
–
21h00

Benjamin Pradel

Sociologue et urbaniste, co-fondateur d'Intermède, Lyon

Recycler le foncier : convaincre, occuper, coopérer pour perdurer ?

- 1 Convaincre :** la nouvelle logique foncière : accessibilité foncière (prix), fragilisation du marché immobilier comme opportunité pour nous, mais aussi refaire la ville sur la ville, économiser l'énergie grise du bâtiment, réutiliser l'existant, réduire l'étalement – loi ZAN, penser l'après, mobiliser les foncières solidaires, etc.).
- 2 Occuper :** que cette nouvelle logique doit permettre de rassembler et faire coopérer et que le transitoire peut durer (projets de 2 à 6 ans).
- 3 Coopérer pour perdurer :** que ces occupations, dans nos deux sites, à dimension économique et culturelle, produisent des choses (solidarité, entraide, réemploi, collaborations, vie collective, bien être au travail, coopérations, emploi).

21h00
–
21h15

Véronique Gérard

Directrice adjointe de la FéBUL – Coordinatrice de l'« Agence Occupations Temporaires »

Les typologies de convention d'occupation dans le contexte de logements en attente de rénovation

Face à la crise du logement, les conventions d'occupations temporaires sont un des outils de lutte contre la vacance. Présentation de la typologie des occupations ; et des atouts et faiblesses du système bruxellois.



JEUDI 28 MARS 2024

<p>21h15 – 21h30</p>	<p>Veronica Pezzuti Coordinatrice de Sohonet</p>	<p><u>Le Socio-Réno Deal ou la rénovation du bâti bruxellois comme levier pour accroître le logement abordable</u></p> <p>Afin de garantir à tous les opérateurs publics ou privés actifs dans l'immobilier social un financement suffisant pour leur permettre de rénover (ou transformer) le bâti ancien, Sohonet présentera les défis actuels de ces acteurs et les solutions envisagées afin de garantir une rénovation de qualité tout en garantissant la socialisation des logements. Pour ce faire, Sohonet abordera le modèle dit de « tiers investisseurs » comme levier d'action pour réhabiliter aussi des logements vides et les insérer dans le stock du logement abordable.</p>
<p>21h30 – 22h00</p>	<p>Débat</p>	

BIBLIOGRAPHIE

- **Bernard, N.** (2011). Le cadre réglementaire de la lutte contre la vacance immobilière à Bruxelles : entre ombre(s) et lumière(s). In : N. Bernard (dir.), *La lutte contre la vacance immobilière (à Bruxelles et ailleurs)* : constats et bonnes pratiques, La Chartre : Bruxelles, 2011, p. 3-58. <http://hdl.handle.net/2078.3/152681>
- **Bernard, N.** (2018). *Les occupations précaires : guide juridique et pratique*. Recherche effectuée pour le compte de Perspective.brussels. https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/guide_pratique_occupation_temporaire.pdf
- **Bernard, N.** (2019). La vacance immobilière, l'asbl Communa et la convention d'occupation temporaire. *Les Échos du Logement*, n°125, p. 28-33. <https://logement.wallonie.be/storage/logement/books/les-echos-du-logement/les-echos-du-logement-125/28/>
- **Bouchet-Blancou, G.** (2020). *Densifier et rénover à l'échelle urbaine par la surélévation ?* Thèse de doctorat en Aménagement, sous la direction de Denis Bocquet. Université de Strasbourg, École doctorale Sciences humaines et sociales – Perspectives européennes, en partenariat avec Laboratoire Architecture, morphologie / Morphogénèse urbaine et projet. <https://www.theses.fr/2020STRAG031>
- **Bouchet-Blancou, G.** (2021). La surélévation, un moyen de densifier et de rénover à l'échelle urbaine ? In : I. Maleyre & G. Audrain-Demey (dir.), *L'impact de la densification de l'espace urbain sur l'immobilier*, Cahiers ESPI2R. <https://www.cahiers-espi2r.fr/513>
- Brussels Studies Institute. (2021). Logements inoccupés dans la Région Bruxelles-Capitale. <https://bsi.brussels/fr/research/logements-inoccupes-dans-la-region-bruxelles-capitale/>
- **Demanet, M.** (2011). Vacance immobilière et revitalisation urbaine à la ville de Bruxelles. Cas pratiques : méthodes et enseignements. In : N. Bernard (dir.), *La lutte contre la vacance immobilière (à Bruxelles et ailleurs)* : constats et bonnes pratiques, La Chartre : Bruxelles, 2011, p. 3-58. <https://www.jurisquare.be/fr/book/9782874032554/index.html>
- **De Selva, C.** (2023). *Atlas du foncier invisible. Manuel de mise en situations pour faire « la ville sur la ville » de manière soutenable*. Selva & Maugin. https://www.dixit.net/content/files/2024/02/SelvaMaugin_Atlas-du-foncier-invisible_SCREEN-1.pdf
- **FéBUL-BFUH.** (19/09/2023). *MicroBUL | Episode 2 : Au cœur de l'Agence Occupations Temporaires* [Vidéo] YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=EsCHNwQ9wlg>
- **Flas, M.** (2021). Les logements inoccupés comme ressource potentielle en Wallonie : les freins de leur identification et de leur remise en état. Travail de fin d'études de master Ingénieur Civil Architecte. <http://hdl.handle.net/2268.2/13318>
- **Flas, M. ; Halleux, J.-M. ; Cools M. & Teller, J.** (2022). Identifying housing vacancy using data on registered addresses and domestic consumption. *Housing Studies*, 40. <http://dx.doi.org/10.1080/02673037.2022.2119212>
- **Grimmeau, J. & Wayens, B.** (2016). Les causes de la disparition des petits commerces (1945-2015). *Courrier hebdomadaire du CRISP*, 2301-2302, 5-114. <https://doi.org/10.3917/cris.2301.0005>
- **Grisot, S.** (2020). *Manifeste pour un urbanisme circulaire. Pour des alternatives concrètes à l'étalement de la ville*. Éditions Apogée. <https://www.dixit.net/manifeste/>
- **Halleux, J.M.** (2012). Vers la ville compacte qualitative ? Gestion de la périurbanisation et actions publiques. *Belgeo*, 2012, 1-2. <https://doi.org/10.4000/belgeo.7070>
- **Houbart, C.** (2023). *Du monument à la ville. Raymond M. Lemaire (1921-1997), expériences pionnières entre principes et pratiques*. Presses de l'Université de Liège. <https://hdl.handle.net/2268/304262>
- **Houbart, C.** (2012). Raymond Lemaire et les débuts de la rénovation urbaine à Bruxelles. *Urban History Review / Revue d'histoire urbaine*, 41(1), 37–56. <https://doi.org/10.7202/1013763ar>
- **Pavero, A.** (2023). La vacance urbaine et le déséquilibre de l'ordinaire : une ressource pour faire avec le trouble. Laboratoire AAU, journée débat « Fabrique du sensible & mutations des espaces habités », 19/05/2023. <https://hal.science/hal-04292583v1>
- **Perspective.brussels.** (2022). Densité urbaine : cahier de recommandations. La densité au service de la qualité de vie, vers une nouvelle équation urbaine. https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/20220922_projecting_densite_cahier.pdf
- **Perspective.brussels.** (2022). Task force bureaux. La conversion des bureaux à l'appui du projet de ville bruxellois. Rapport de Synthèse. https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/20220914_rapport_tf_bureaux_off.pdf
- **Pradel, B.** (11/05/2021). Du temporaire au transitoire, retour sur la prise en compte du temps dans l'urbanisme. *Millénaire 3* [En ligne]. <https://www.millenaire3.com/ressources/2021/du-temporaire-au-transitoire-retour-sur-la-prise-en-compte-du-temps-dans-l-urbanisme>
- **Pradel, B. & Perret, C.** (11/05/2021). Urbanisme temporaire : la vacance comme ressource au service de l'action publique. *Millénaire 3* [En ligne]. <https://www.millenaire3.com/dossiers/2021/l-urbanisme-temporaire-un-levier-d-action-pour-fabriquer-la-ville-autrement/Urbanisme-temporaire-la-vacance-comme-ressource-au-service-de-l-action-publique>
- **Pradel, B.** (2010). *Rendez-vous en ville ! Urbanisme temporaire et urbanité événementielle : les nouveaux rythmes collectifs*. Thèse de doctorat en Sociologie, Démographie, sous la direction de Francis Godard. Université Paris Est, École doctorale Ville, Transports et Territoires, en partenariat avec Laboratoire Ville, mobilité, transport. <https://pastel.hal.science/tel-00546513v3>
- **Zaït, M.** (15/04/2023). Carta Académica – Transformer les bâtiments vides en communs urbains. *Le Soir* [En ligne]. <https://www.lesoir.be/507495/article/2023-04-15/carta-academica-transformer-les-batiments-vides-en-communs-urbains>
- **Zaït, M.** (23/06/2021). Maxime Zaït, les temps de l'urbanisme durable. *Sur-Mesure* [En ligne]. <https://www.revuesurmesure.fr/contributions/maxime-zait-les-temps-de-l-urbanisme-durable>

INFOS PRATIQUES:

- Mardi 26, mercredi 27 et jeudi 28 mars 2024
- 19h-22h (accueil avec sandwiches et boissons)
- Au Conservatoire royal de Bruxelles
(rue de la Régence 30 – 1000 Bruxelles)
- Entrée libre mais inscription souhaitée:
<https://www.arau.org/fr/soccuper-de-la-vacance/>



ARAU

**Atelier de recherche
et d'action urbaines**

Rue du midi 165 * 1000 bruxelles
+32 (0)2 219 33 45
arau.org / info@arau.org

f (ARAU asbl)
@ (araubxl)

Image de couverture: © ARAU
Design: moxs.eu