BXL

LA VILLE DE STAD

STRATÉGIE DE LUTTE CONTRE LES BIENS INOCCUPÉS ET ABANDONNÉS - RAPPORT 2023

PLAN

CONTEXTE

HISTORIQUE
MISSIONS

STRATÉGIE

PHASE 1 : RÉCOLTER
PHASE 2 : ANALYSER
PHASE 3 : AGIR

BILAN DES ACTIONS

ORIGINE DE LA CELLULE STRATÉGIES DE DÉVELOPPEMENT

1995
Création de la Délégation au développement du Pentagone
- - de 40 000 hab. dans le Pentagone
- Nombreux chancres

1999
Extension des missions de la DDP à l'ensemble du territoire de la Ville de Bruxelles
- Point d'attention sur les étages vides

2012
Intégration des missions de la DDV à celles générales de la Ville au sein de la Cellule Stratégies de Développement
- Barre des 50 000 hab. dans le Pentagone dépassée
- Création de la Cellule régionale des logements inoccupés

2015
Informatisation de la mission:
- Création d'une base de données des biens inoccupés et abandonnés: « Yoda »

Perspectives
- Poursuite du développement de « Yoda »
- Systématisation d'un recensement annuel
- Thématisation des stratégies

CONTEXTE • MISSIONS

MISSIONS DE LA CELLULE STRATÉGIE ET DÉVELOPPEMENT

A l'issue des années 80, qui ont vu le départ d'un nombre important d'habitants de l'hypercentre de Bruxelles, les étages de logement situés au-dessus de commerces en exploitation ont été délaissés, marquant le déclin de la structure commerciale des propriétaires exploitants.

Cet abandon a eu des effets néfastes sur un patrimoine exceptionnel, qui au fil des années s'est détérioré. Dans une perspective de protection du cadre bâti et de salubrité des habitations dans le Pentagone, la Ville de Bruxelles a fait de cette problématique un des enjeux de sa politique, débouchant sur la création d'un service dédié pour sa résolution, la Délégation au Développement du Pentagone.

La mission de la DDP a par la suite été entendue à l'ensemble du territoire communal en 1999, pour devenir la Délégation au Développement de la Ville.

Après deux décennies de lutte contre les biens abandonnés sur le territoire de la Ville, les résultats transparaissent via le retour progressif des habitants dans le Pentagone.

D'ailleurs, a contrario de l'exode observé à la genèse de la lutte contre les biens à l'abandon, c'est l'augmentation de la pression démographique depuis les années 2000 qui guide aujourd'hui l'exigence de remettre sur le marché résidentiel les logements inoccupés, mais aussi de résoudre l'inoccupation des autres types de surfaces telles que les bureaux, les terrains, etc. Cette mission est depuis 2012 poursuivie par l'UO Planification et Développement

→ **Lutter activement contre les biens inoccupés et/ou à l'abandon** (terrains, immeubles, étages, etc.)

MISSIONS DE LA CSD

Programme de politique générale 2018-2024 :

*« **Intensifier la lutte contre les logements inoccupés** à travers, d'une part, d'une taxation incitant les propriétaires de biens laissés à l'abandon à les mettre plutôt en vente ou en location et, d'autre part, l'activation des mécanismes de réquisition et de gestion publique ».*

*« **La Ville et les autres pouvoirs publics sur notre territoire ont une fonction d'exemple** lorsqu'il s'agit de ne pas avoir d'immeubles/de terrains inoccupés et de leur donner de nouvelles affectations, de préférence définitives et autrement à usage temporaire ».*

PLAN

CONTEXTE

HISTORIQUE
MISSIONS

STRATÉGIE

PHASE 1 : RÉCOLTER
PHASE 2 : ANALYSER
PHASE 3 : AGIR

BILAN DES ACTIONS

RELEVÉ DE TERRAIN

La stratégie mise en place par la Ville de Bruxelles afin de lutter contre l'inoccupation/abandon des biens repose sur un recensement de terrain effectué jusqu'à aujourd'hui tous les deux ans, et ce depuis 2015. Exécuté sur l'intégralité du territoire communal, il est réalisé depuis l'espace public via le relevé d'une série de critères :

CRITÈRES D'INOCCUPATION

- ✓ Pas de noms sur les sonnettes
- ✓ Pas de boîtes aux lettres
- ✓ Accumulation de courrier
- ✓ Etat de délabrement
- ✓ Fenêtres occultées, cassées
- ✓ Porte condamnée
- ✓ Pas de mobilier
- ✓ Pas de rideaux

CRITÈRES D'ABANDON

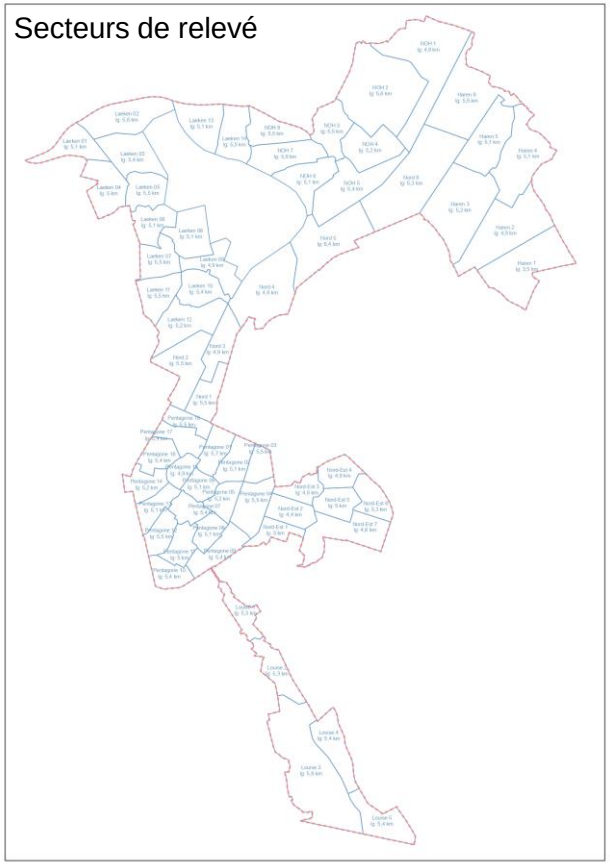
- ✓ Peinture écaillée
- ✓ Fissures, cassures
- ✓ Joints éclatés
- ✓ Plâtrage détaché
- ✓ Briques détachées
- ✓ Formation de mousse, végétation
- ✓ Pas de clôture (terrain)
- ✓ Pas d'entretien (terrain)

Ces éléments sont issus pour partie du **Code bruxellois du Logement**, dans la perspective d'établir chaque année le registre des logements inoccupés que chaque commune doit tenir en application de l'art. 15 Chapitre II du Code. Etant donné que la Ville de Bruxelles s'attache à recenser tous les biens inoccupés et/ou abandonnés sur son territoire quelque soit l'affectation, ils ont été complétés afin de spécifier toutes les situations rencontrées sur le terrain.

AUTRES INFORMATIONS RÉPERTORIÉES

En sus de ces critères, les équipes chargés du recensement répertorient d'autres informations qui se sont montrées utiles dans l'orientation des actions à mener pour faire cesser l'inoccupation/abandon des biens :

- ✓ Affectations : logement - commerce – bureau
- ✓ Type de bien : immeuble – inoccupation partielle – terrain
- ✓ Présence d'une entrée séparée
- ✓ Critère d'inachèvement : pas de mise sous toit – pas rendu habitable
- ✓ Occupation par un squat
- ✓ Stockage aux étages
- ✓ Chantier en cours – Fraichement rénové



AFFINER LES DONNÉES DU RELEVÉ DE TERRAIN

A l'issue du recensement, les informations ainsi récoltées sont croisées avec d'autres jeux de données afin de spécifier les situations rencontrées. Pour ce faire, la CSD travaille en étroite **collaboration avec les autres services de la Ville** ayant trait à ce sujet, en particulier les cellules Enrôlement, Sécurité Publique, Autorisation, Renseignements Urbanistiques et le service juridique du Département Urbanisme. En outre, la CSD a pu bénéficier de la collaboration de la Cellule Régionale des Logements Inoccupés depuis la restructuration de leur équipe. Nous sommes ainsi en mesure de croiser le relevé de terrain **sur base** :

DE LA SITUATION DE FAIT

- la consommation d'eau & d'électricité (cel Régionale des logements inoccupés)
- les domiciliations (via le Registre National)
- les informations cadastrales

DE LA SITUATION DE DROIT

- la taxation (cel Enrôlement)
- l'affectation (cel Renseignements Urb.)
- les permis d'urbanisme (cel Autorisation via Nova)
- les interdictions d'occupation (cel Sécurité Publique)
- les mesures d'évacuation & de sécurité (cel Sécurité Publique)
- les actions juridiques en cours (service juridique Urb)

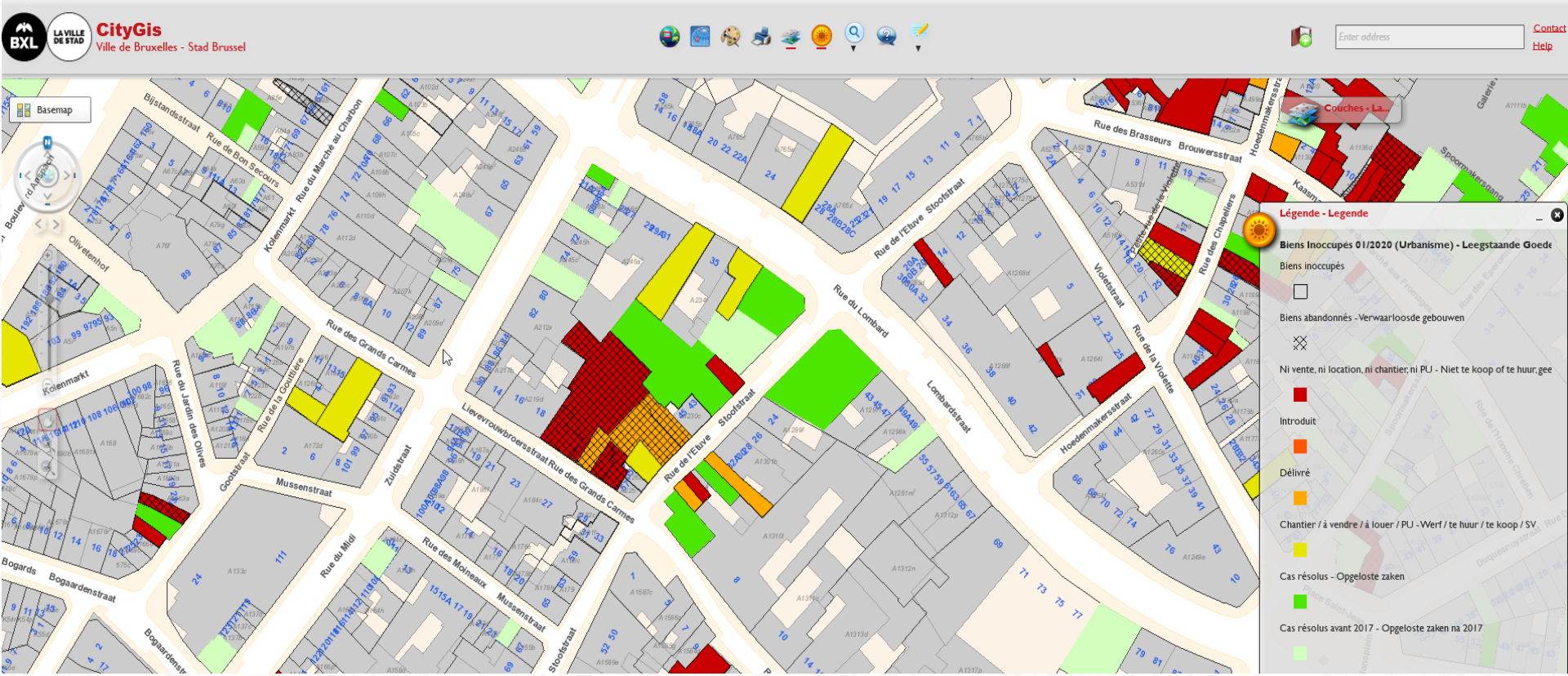
La CSD bénéficie également des données mises à jour en temps réel issues de **Fidus**, portant notamment sur les donations immobilières, les successions comprenant un bien immobilier et les ventes immobilières. Ces données nous permettent de compléter les informations cadastrales lors d'un changement récent de propriétaire.

CENTRALISATION INFORMATISÉE DES DONNÉES AU SEIN D'UNE BASE DE DONNÉES UNIQUE

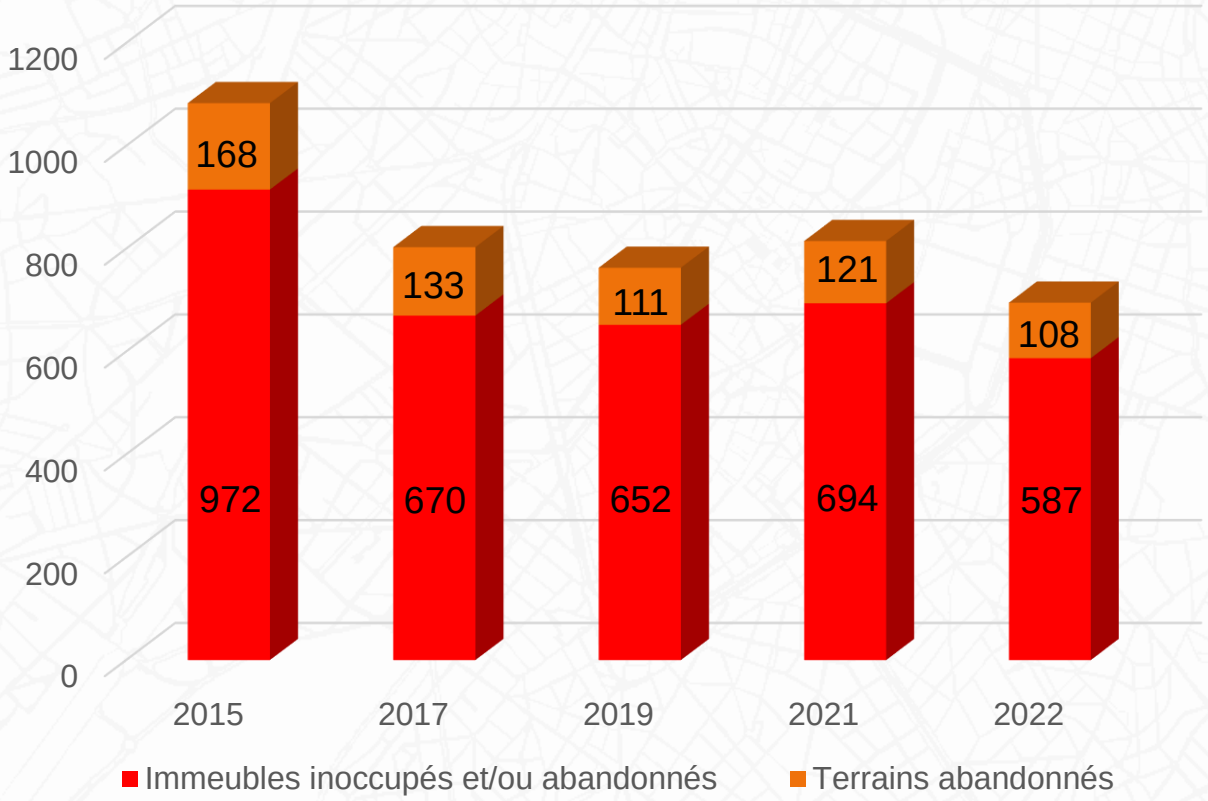
Pour améliorer l'efficacité et le confort d'analyse de la problématique, la création d'une base de données des biens inoccupés/abandonnés a été initiée en **2015** en collaboration entre la CSD et la cellule Cartographie sous le nom de « **Yoda** ». Comme socle, elle reprend les critères nécessaires aux relevés de terrain auquel on été adjointes des données de la situation de droit ou de fait quand le format de ces dernières le permettait. Depuis, et via l'obtention de subsides régionaux dans le cadre des Observatoires communaux des logements inoccupés, le travail a consisté à intégrer au fur et à mesure des données communales pertinentes, la dernière version de Yoda contenant dorénavant celles du PubFIN pour ce qui est de la taxe sur les biens inoccupés/abandonnés, ou encore les actions juridiques engagées.

IDENTIFICATION DES PROBLÉMATIQUES PROPRES À CHAQUE TERRITOIRE

Pour permettre une meilleure visualisation des différents types d'inoccupation (étages vides, terrains abandonnés, chancres, etc.), la CSD peut bénéficier du soutien de la cellule **Cartographie** afin d'identifier les priorités en conséquence, et ce également en fonction des quartiers de la Ville.



EVOLUTION DE LA SITUATION, DEPUIS LE PREMIER RECENSEMENT EN 2015 AUX DERNIÈRES DONNÉES MISES À JOUR EN 2020



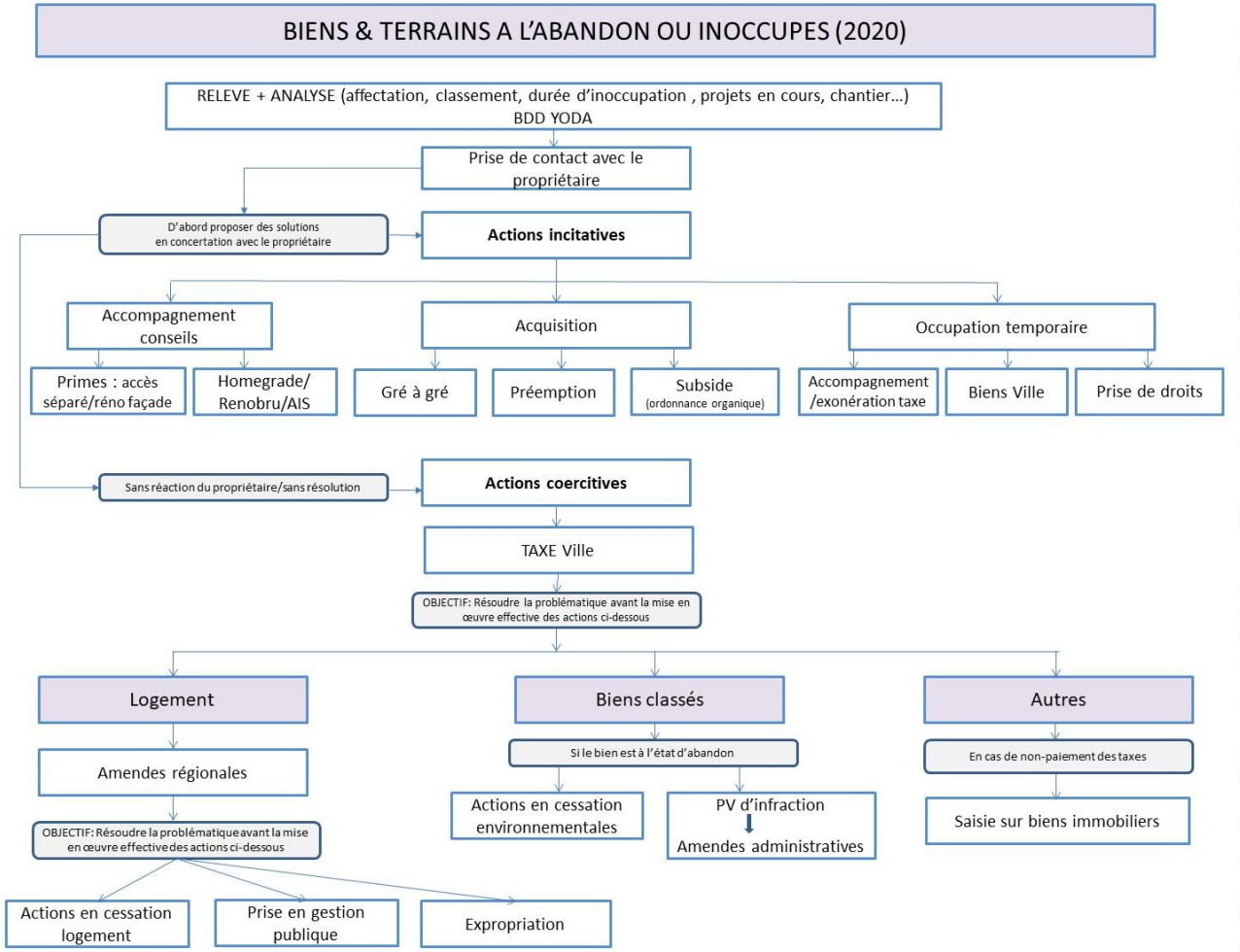
De nombreux propriétaires de biens inoccupés/abandonnés ont introduit une demande de permis d'urbanisme auprès des services de la Ville ou de la Région.

Cela confirme l'efficacité d'un suivi personnalisé effectué par les agents de la Ville de Bruxelles.

MÉTHODOLOGIE

Phase 3 : Mettre en œuvre des actions concrètes

UNE STRATÉGIE EN CRESCENDO



Face à ces situations d'inoccupation ou d'abandon aux causes fort diverses, la CSD dispose d'un certains nombres d'outils adaptés afin d'y remédier. Leur mise en application répond à une logique de crescendo, allant de la proposition d'action incitatives aux propriétaires réceptifs jusqu'aux mesures les plus restrictives pour ceux ne cherchant pas à collaborer.

PLAN

CONTEXTE

HISTORIQUE
MISSIONS

STRATÉGIE

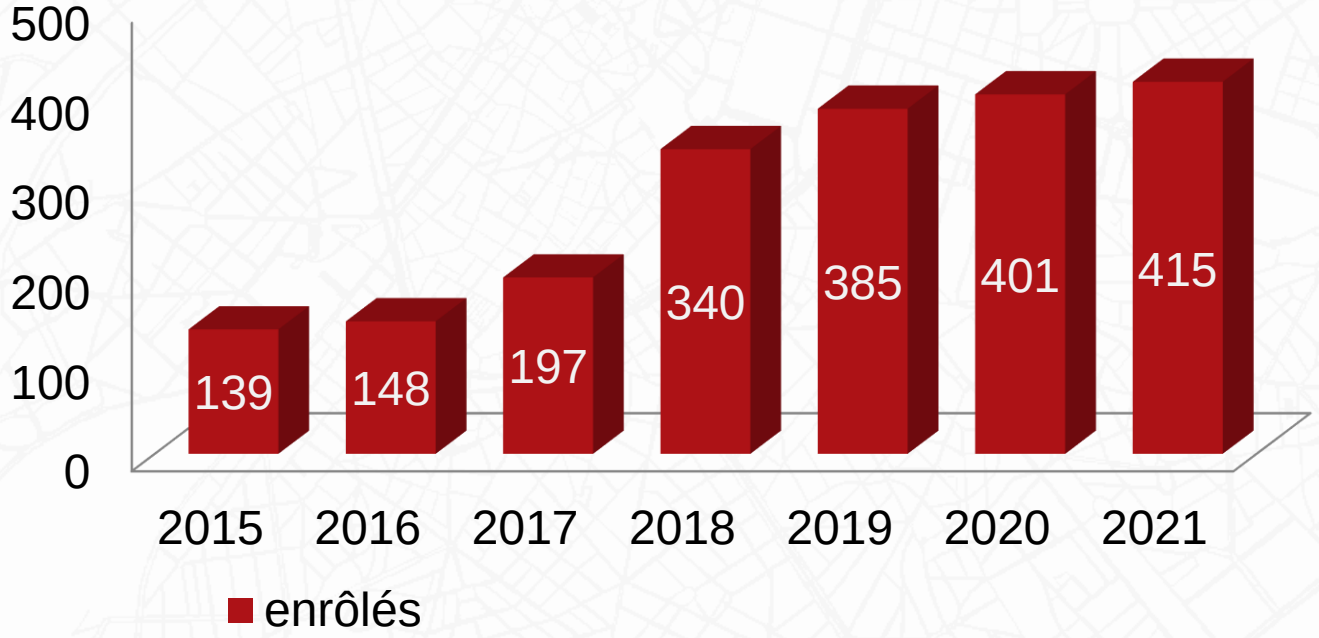
PHASE 1 : RÉCOLTER
PHASE 2 : ANALYSER
PHASE 3 : AGIR

BILAN DES ACTIONS

BILAN DES ACTIONS

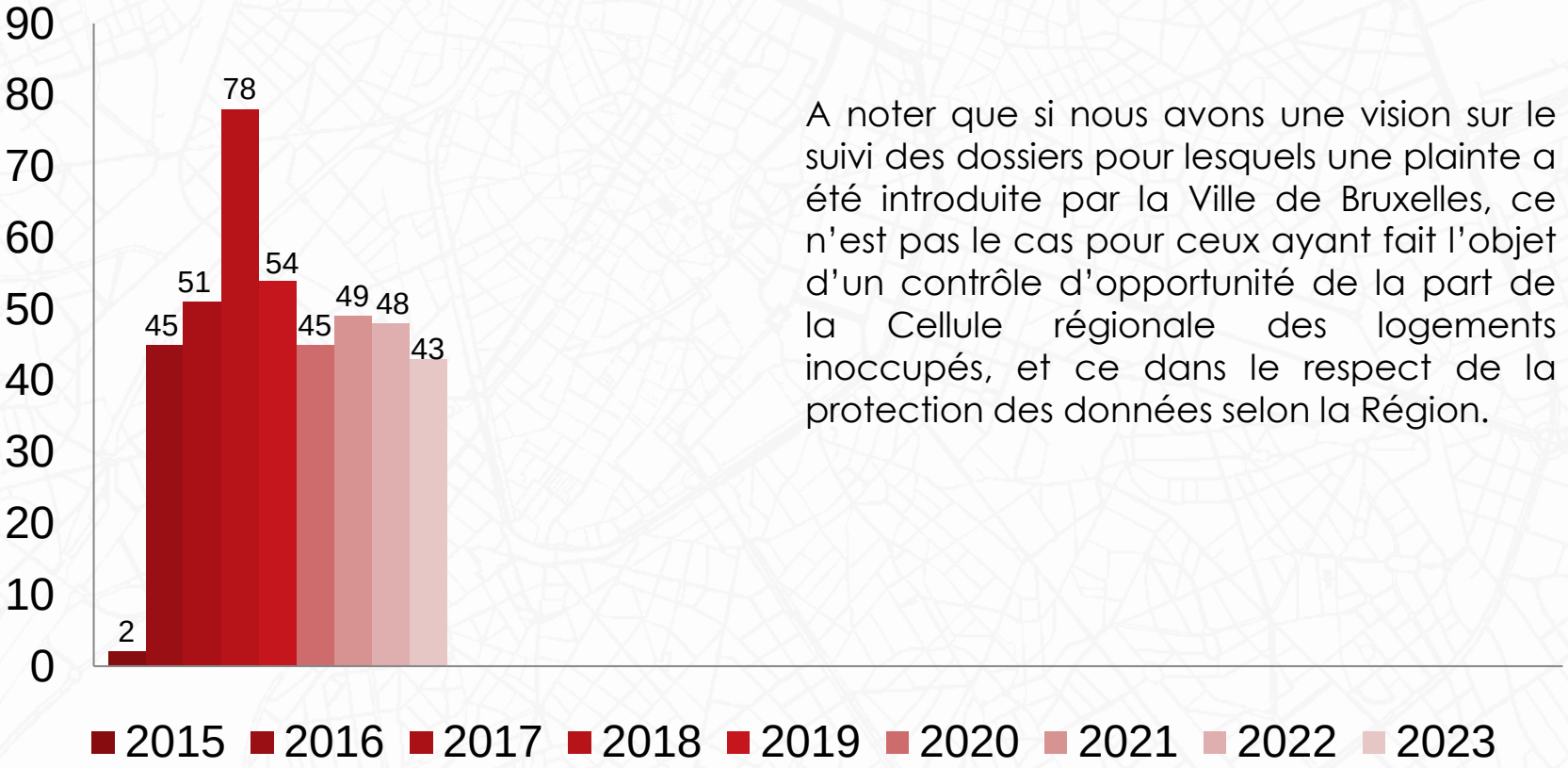
TAXES sur les immeubles et terrains à l'abandon ou négligés ou inoccupés ou inachevés

La bonne coopération entre la CSD et les Taxes, notamment quant à la question de l'affectation des biens concernés par une situation d'inoccupation/abandon, a permis d'amplifier le nombre de dossiers considérés en s'assurant que ceux-ci ne puissent faire l'objet de réclamations. A noter que les extraits de rôle sont envoyés aux contrevenants pour l'année d'exercice précédente. Ainsi, pour les constats réalisés en 2021, les extraits de rôles ont été envoyés en 2022.



BILAN DES ACTIONS

AMENDES RÉGIONALES (logements inoccupés)



A noter que si nous avons une vision sur le suivi des dossiers pour lesquels une plainte a été introduite par la Ville de Bruxelles, ce n'est pas le cas pour ceux ayant fait l'objet d'un contrôle d'opportunité de la part de la Cellule régionale des logements inoccupés, et ce dans le respect de la protection des données selon la Région.

BILAN DES ACTIONS

ACTIONS EN CESSATION LOGEMENT

18 ACTIONS INITIÉES DEPUIS L'ORIGINE **:**

- **12 résolutions** sans astreintes (permis d'urbanisme, remise sur le marché, etc.) ;
- **2 actions en cours** de procédure **et 3 actions suspendues en 2021;**
- **1 vente forcée :** Rue Bon Secours 12 (2020).

Une modification du Code bruxellois du logement, entrée en vigueur en janvier 2010, permet à la Ville d'intenter une action judiciaire à l'encontre d'un propriétaire, suivant une procédure accélérée, en vue de le contraindre à faire cesser l'inoccupation de son bien. Elle inclut la possibilité d'exiger la réalisation de travaux nécessaires à l'occupation d'un bien.

Rue Bon Secours 12, action en cessation logement ayant abouti à une vente forcée du bien

BILAN DES ACTIONS

AMENDES RÉGIONALES (patrimoine)

29 DOSSIERS OUVERTS

- **8** signalements Ville (2019-2022)
- **19** dossiers suspendus pour projets en développement

Cet outil est privilégié par rapport à l'action en cessation environnementale, en raison de ses avantages en termes de délais, de coûts et de procédures.
La CSD signale chaque bien abandonné ne faisant l'objet d'aucun projet, et classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde. Le service régional « Inspection et Sanction Administrative » ouvre un dossier pour infraction à l'article 300 du CoBAT.
La Région peut décider de dresser un procès-verbal ou de privilégier la discussion.

BILAN DES ACTIONS

ACTIONS EN CESSATION ENVIRONNEMENTALES

21 ACTIONS INITIÉES DEPUIS L'ORIGINE

- **15 résolutions;**
- **2 chantiers**: Beurre 33, Flandre 180;
- **2 dossiers de permis d'urbanisme** en instruction;
- **1 amende régionale** (bien classé): Chapeliers 22-24
- **1 acquisition-expropriation** en cours: Gouttière 17

L'action en cessation environnementale permet à la Ville de saisir "comme en référé" le Tribunal de 1ère instance, dans le but de faire cesser la violation des articles 214, 231 et 232 du CoBAT obligeant le propriétaire à maintenir son bien en bon état. Elle vise à faire cesser la dégradation du bien et imposer sa remise en état.
Cet outil sera privilégié pour les cas particulièrement difficile à traiter via l'amende administrative régionale.
Aujourd'hui, aucun dossier d'action en cessation environnementale n'est ouvert.

Rue des Pierres 57, action en cessation environnementale ayant abouti à une vente forcée du bien

PRISE EN GESTION PUBLIQUE

Le droit de gestion publique a été réformé en 2022. La nouvelle réforme est entrée en vigueur le **23/12/2022.** La Ville se basera sur cette nouvelle réforme afin de proposer des biens pour l'année 2023.

Les changements important sont les suivants :

- Un propriétaire ne pourra reprendre la gestion de son bien de manière anticipée qu'après :
  - le **remboursement intégral** du solde des frais engagés par l'opérateur public dans le cadre de la prise en gestion publique (procédures et travaux de rénovation) ;
  - et la signature d'un bail par un premier locataire au **barème AIS** pour garantir une remise du bien sur le marché.
- Pendant toute la durée de la gestion publique, le loyer est conforme au loyer AIS. Même en cas de reprise anticipée du bien, le loyer est réglementé pendant une période de **9 ans** à dater de la prise en gestion.
- L'opérateur de gestion publique bénéficiera d'un **droit de préemption** sur le bien pris en gestion publique durant toute la période de réglementation des loyers.

Rue Fripiers 33, bien pris en gestion publique en 2016

BILAN DES ACTIONS

ACQUISITION & EXPROPRIATION

EN 2022, 3 NOUVEAUX BIENS PROPOSÉS POUR UNE ACQUISITION SUR BASE DE L'ORDONNANCE ORGANIQUE DE LA REVITALISATION URBAINE

Les opérations de lutte contre les immeubles à l'abandon ou inoccupés sont subsidiés par la Région à hauteur de 85% du coût d'acquisition volontaire ou forcée. Ce taux est porté à 95% pour les acquisitions sur des biens immeubles inscrits à l'inventaire des biens immeubles inoccupés. (art 59 ORU et art 18-19-20 AGPdV).

Les règles d'attribution des logements stipulent que les revenus des ménages ne peuvent dépasser les montants visés par l'arrêté du GRBC du 26/09/1996 organisant la location des habitations gérées par la SLRB, indexés et augmentés de 20%, ce qui équivaut à des logements assimilés sociaux.

Rue de la Gouttière 17, acquisition en cours de finalisation

SAISIE-EXÉCUTION IMMOBILIÈRE

2 BIENS INOCCUPÉS EN COURS DE **SAISIE IMMOBILIÈRE**.

La saisie immobilière est un mode de poursuite déclenché par la Ville de Bruxelles en cas de défaut de paiement de taxe par un redevable, et en particulier la taxe sur les biens inoccupés/abandonnés. La Ville, en tant que créancier peut ainsi faire vendre les biens immobiliers de son débiteur, dans le respect de certaines conditions.

Récemment mis en œuvre dans le cadre de nos missions, il est nécessaire de mettre en place une collaboration renforcée entre le service du Contentieux des Finances et la CSD pour coordonner nos actions dans ce domaine, à l'image de la saisie du bien boulevard Lemonnier 185 décidée sans concertation alors qu'une procédure de prise en gestion publique est en cours.

BILAN DES ACTIONS

PRÉEMPTION

Actuellement, **7** périmètres de préemption sont actifs sur le territoire communal : **Alhambra, Canal Nord, Héliport-Anvers, Masui, Place Royale, Stephenson et ZIR 4.**

Dans le courant de l'année 2020, ce droit de préemption a été mis en œuvre dans l'ancien périmètre Manneken Pis, permettant l'achat par la Ville de Bruxelles de l'un des derniers chancres présents à proximité du secteur Unesco, rue de **Grands Carmes 20 à 28**. La pression mise à la fois par l'application de la taxe sur les biens abandonnés, l'amende régionale sur les logements inoccupés et l'opportunité du périmètre de préemption a donc porté ces fruits pour sauver cet ensemble en partie classé, qui fera l'objet d'un projet mixte de la Régie foncière de la Ville. Dans l'attente, le bâtiment accueillera la première Maison Arc-en-ciel de la Santé de la Ville de Bruxelles.

Rue des Grands Carmes 20 à 28

BILAN DES ACTIONS

PRIMES ACCÈS SÉPARÉ

Suite à l'obtention d'un subside régional dans le cadre des **Observatoires communaux des logements inoccupés** en **2018**, la CSD a développé un projet visant à démontrer à des propriétaires volontaires la possibilité de réactiver des étages vides sur des rez commerciaux exploités via la création d'un accès séparé. En parallèle, une nouvelle brochure d'information sur la prime d'accès séparé a été développée. La Ville de Bruxelles a de nouveau obtenu en **2020** ce subside régional afin de compléter ce projet en **accompagnant** cette fois-ci **le propriétaire jusqu'à sa demande de permis**, en passant pour cela par une gestion des logements ainsi remis sur le marché via une Agence Immobilière Sociale.

BUDGET

- 2 X 30.000 euros pour les ménages
- 2 X 30.000 euros pour les entreprises

DEPUIS 2010

30 demandes de prime pour la création d'un accès séparé

1 demande de prime en **2022.**
Campagne de promotion de la prime lancée en janvier 2023

PROJET RUE NEUVE 98

PHASE1

12/10/21	Lancement du projet
27/10/21	Visite du bâtiment
08/12/21	Faisabilité
09/02/22	Esquisse
28/08/22	Convention signée

PHASE 2

08/09/22	Réunion de projet
17/01/23	Introduction de la demande de Permis d'Urbanisme introduite
Aujourd'hui	Instruction de la demande de permis d'urbanisme

PROJET PETITE RUE AU BEURRE 10-12

PHASE1

06/04/22	Lancement du projet - Visite du bâtiment
24/05/22	Faisabilité
25/07/22	Esquisse
08/09/22	Réunion de projet
13/12/22	Esquisse adaptée
21/03/23	Convention signée

PHASE 2

Aujourd'hui	Elaboration du projet final et constitution de la demande de permis d'urbanisme

BILAN DES ACTIONS

OCCUPATION TEMPORAIRE

Accord de majorité 2018-2024 de la Ville de Bruxelles:

*« **Favoriser les occupations temporaires** de biens en attente de rénovation/travaux (pour autant qu'ils soient sans danger pour leurs occupants) en faveur d'associations et d'évènements culturels autres (collectifs, bureaux, pop-up…).» p.29, p.41*

*« La Ville et les autres pouvoirs publics sur notre territoire ont **une fonction d'exemple** lorsqu'il s'agit de ne pas avoir d'immeubles/de terrains inoccupés et de leur donner de nouvelles affectations, de préférence définitives et autrement à usage temporaire. » p. 95*

*« Constituer un **« guichet intermédiaire »** qui encadre les initiateurs lors de la mise sur pied de projets temporaires (tant dans des immeubles et terrains privés que publics).*
Ce guichet donne non seulement des conseils juridiques et pratiques (permis, sécurité), mais lance également des appels à projets pour trouver le projet adapté à chaque situation d'inoccupation. » p. 95

*« Veiller à une **grande mixité dans le type d'occupation temporaire**. Les immeubles inoccupés se prêtent à des projets artistiques et divers pop-up. Mais peuvent également être mis, à disposition d'initiatives de logements sociaux pour y développer des projets de logements temporaires pour des ménages aux faibles revenus. Des occupations temporaires sont idéales pour **tester une éventuelle fonction future** » p. 95*

BILAN DES ACTIONS

OCCUPATION TEMPORAIRE

3 NIVEAUX D'IMPLICATION DE LA VILLE

Niveau 1
La Ville comme accompagnateur

Projet : Arlon 104
Eperonniers 48

Niveau 2.1
La Ville comme propriétaire

Projets : Bockstael 160
De Ligne 2-8
Terrain van Praet
Fransman 118
Léo Pétanque

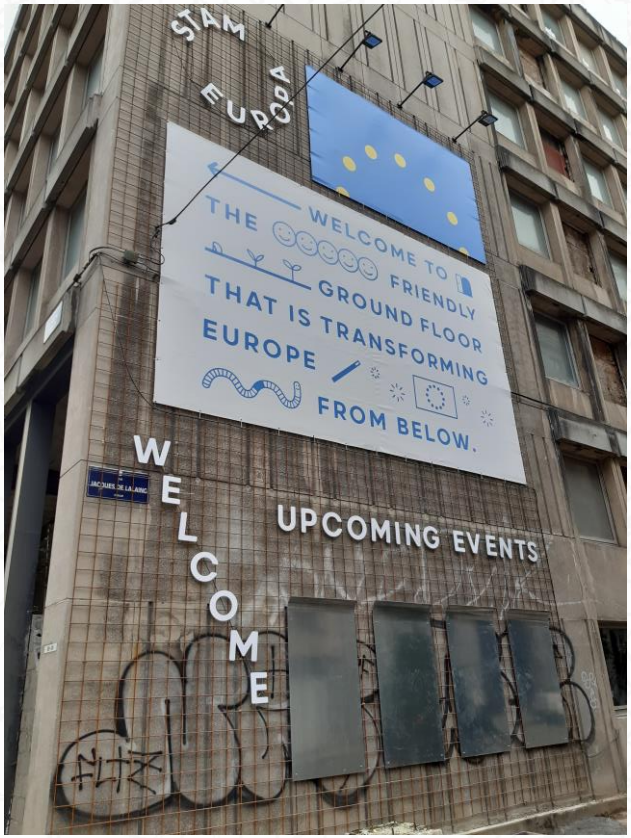
Niveau 2.2
La Ville comme preneuse de droits sur le bien

Projet en perspective : /

BILAN DES ACTIONS

OCCUPATION TEMPORAIRE

LA VILLE COMME ACCOMPAGNATEUR - ARLON 104



Propriétaire: Régie fédérale

Rôle de la ville : Intermédiaire entre les occupants et le propriétaire + exonération partielle de la taxe

Projet : Occupation temporaire ouverte au quartier par le Fonds Quartier Européen + réactivation de l'espace public par un salon urbain

BILAN DES ACTIONS

OCCUPATION TEMPORAIRE

LA VILLE COMME PROPRIÉTAIRE- BOCKSTAEL 160

Propriétaire: Ville de Bruxelles

Rôle de la Ville : Appel à manifestation d'intérêt, désignation et coordination du gestionnaire

Objectifs : Occupation temporaire ouverte au quartier pendant 3 ans pour répondre aux enjeux locaux

Timing: désignation fin 2020, ouverture au public reportée suite à des travaux aux abords et dans le bâtiment

Projet sélectionné: Projet porté en partenariat par Picol et Convivence pour faire leur permanence sociale et ouvrir le lieu aux associations du quartier

BILAN DES ACTIONS

OCCUPATION TEMPORAIRE

LA VILLE COMME PROPRIÉTAIRE- DE LIGNE 2-8

Propriétaire: Ville de Bruxelles

Rôle de la Ville : Appel à manifestation d'intérêt, désignation et coordination du gestionnaire

Objectif : Occupation temporaire pour redynamiser ce lieu et ce territoire pendant 1 an et demi/ 2 ans

Timing : Occupant désigné en été 2021
Eté 2021: travaux en cours –printemps 2022 : ouverture

Projet sélectionné: RESET ! Musée éphémère centre de conférence autour des arts numériques

BILAN DES ACTIONS

OCCUPATION TEMPORAIRE

LA VILLE COMME PROPRIÉTAIRE- TERRAIN VAN PRAET

Propriétaire: Ville de Bruxelles

Rôle de la Ville : Appel à manifestation d'intérêt, désignation et coordination du gestionnaire

Objectif : Occupation temporaire pour dynamiser le lieu en attendant la mise en oeuvre du master plan

Timing : Occupant désigné en décembre 2021

Projet sélectionné: Bûûmparck
- Production participative de plantes
- Lieu de rencontres et récréation
- Zone humide

BILAN DES ACTIONS

OCCUPATION TEMPORAIRE

LA VILLE COMME PROPRIÉTAIRE- LÉO PETANQUE

Propriétaire: Ville de Bruxelles- Régie foncière

Rôle de la Ville : Appel à manifestation d'intérêt, désignation et coordination du gestionnaire

Objectif : Occupation temporaire pour dynamiser le lieu en attendant la mise en oeuvre du parc des sports

Timing : Occupant désigné au printemps 2022

Projet sélectionné: Camping 58:

- Camping pour voyageurs lents
- Lieu de rencontres et récréation