



BRUXELLES DÉVELOPPEMENT URBAIN
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

la lutte contre les logements vides à Bruxelles

Bruno Nys

Directeur-Chef du service Habitat
Bruxelles Développement Urbain

Bilbao – 23/10/2014



problématique des logements vides en milieu urbain

- dégradation du bâti
- dégradation des quartiers, perte en vitalité (chalandise, contrôle social, squats)
- moins-values immobilières et fiscales (pour les Communes et pour la Région)
- tensions sur le marché du logement si forte demande



causes macro

- baisse de la demande en logements
- difficulté d'accéder au crédit
- désintérêt pour le marché immobilier au profit du marché mobilier
- effondrement du marché immobilier



causes micro

- spéculation foncière
- insécurité juridique liée à des transformations urbaines
- dégradation de quartier
- situation particulière du propriétaire
(personnes âgées, successions, résidences secondaires, projets en cours)



contexte institutionnel : 1 pays, 3 régions



BRUXELLES DÉVELOPPEMENT URBAIN
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

contexte institutionnel

1 Région (Bruxelles-Capitale)

19 Communes

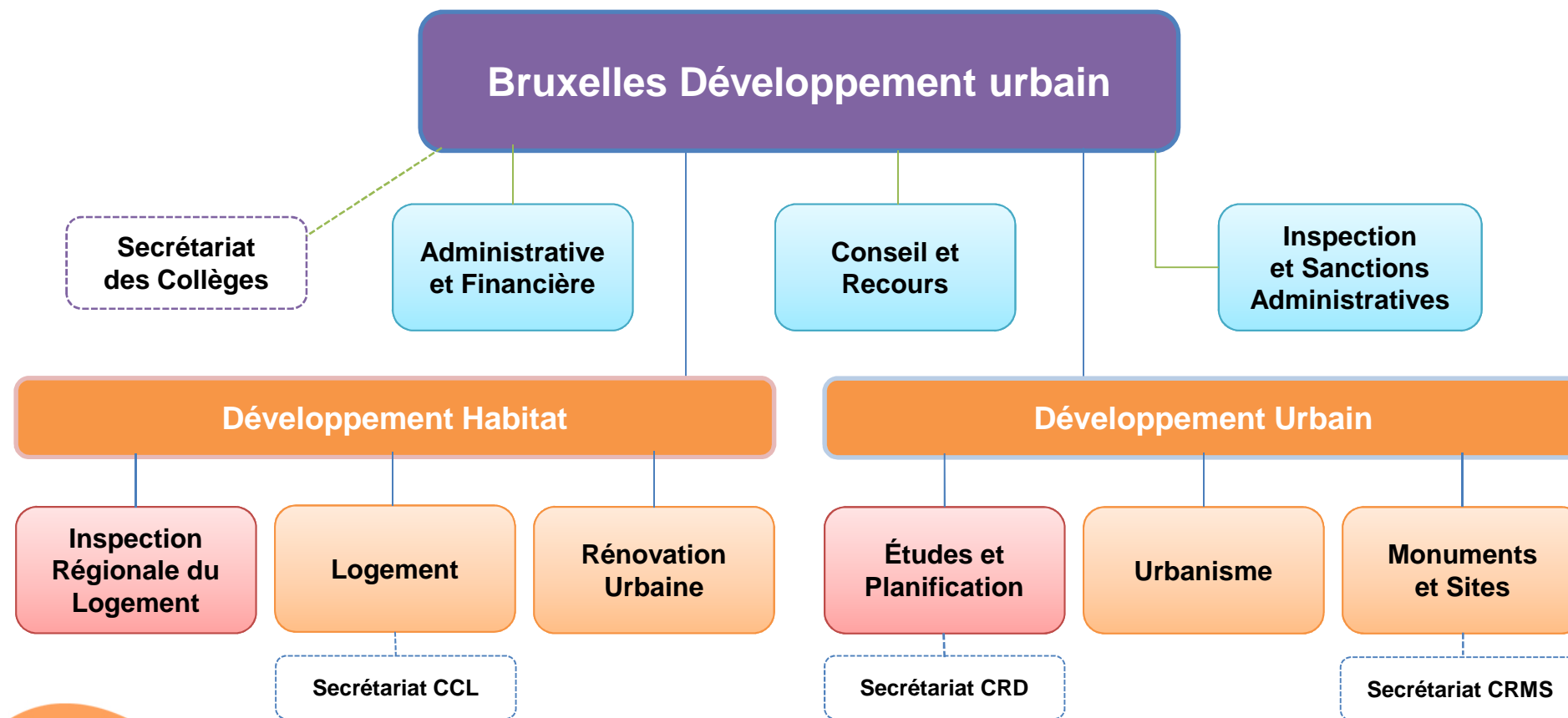
161 km²

1.165.000 hbts

732 € app 2 ch.



Structure administrative



1975 – 2000 : rénover

contexte

exode urbain

- « tertiarisation » de la ville
- périurbanisation des classes moyennes

quartiers dégradés, immeubles abandonnés



1975 – 2000 : rénover

politique

- subventions aux Communes pour la rénovation d'îlots et d'immeubles isolés (1977 -)
- primes aux particuliers pour la rénovation de logements (1988 -)
- subvention aux Communes pour l'acquisition d'immeubles abandonnés et insalubres (1990 -)
- subventions aux Communes pour la Rénovation de quartier (1993 -)

2000 - : mobiliser et socialiser

contexte

- pénurie de logements abordables
- boom démographique



2000 - : mobiliser et socialiser

politique

- Création des Agences Immobilières Sociales (1998 -)

22 AIS, 3.800 logements

volonté de développer et de diversifier (par ex AIS-Etudiants)

- Droit de gestion publique (2003 -)

encore peu utilisé

modalités assouplies en 2010



2000 - : mobiliser et socialiser

- ❑ les logements vides au-dessus des commerces
Délégation au Développement de la Ville (Bruxelles-Ville, 2001-)
 - Repérage de 700 immeubles avec étages vides au-dessus de commerces
 - Sensibilisation des propriétaires, études de faisabilité
 - Partenariat avec des Agences Immobilières Sociales (52 log type social)
 - Bruxelles-Ville : remise sur le marché de 788 logements

- ❑ Primes communales à la (re)création d'accès séparés
 - Bruxelles-ville, (2010-2013) 70%, max 15.000 €
 - Etterbeek, 90%, max 5.000 €
 - Saint-Gilles, 85% (100% travaux de vitrine), max 25 000 €

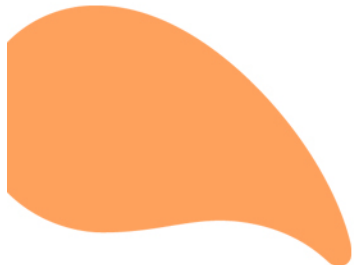
2000 - : mobiliser et socialiser

- ❑ sanctions administratives pour les logements inoccupés (Code du Logement, 2009)
 - Infraction si logement inoccupé > **12 mois**
 - Enquête d'initiative ou sur plainte (communes ou associations agréées)
 - < **5m² et/ou <100 kw/h**, pas de domiciliation, improductivité fiscale, service incendie, visites
 - Si présomption suffisante, mise en demeure
 - Délais de 3 mois (extensible)
 - Amende : **500€ x mc de façade x niveaux x années**
 - Recours et recouvrement forcé via vente publique

2000 - : mobiliser et socialiser

□ Cellule régionale « Logements inoccupés » (05/2012 -)

- 1 coordinateur, 3 enquêteurs, 3 administratifs
- 3.080 enquêtes (en 2 ans)
- 568 mises en demeure
- 221 abandons de poursuite
- 347 infractions confirmées
- 64 amendes infligées (dont recours pendants)
- en moyenne entre 8.000 et 10.000€ par dossier
- 5% dans Fonds de gestion publique, 85% à la Commune (si taxes révisées)



2000 - : mobiliser et socialiser

- ❑ Cellule régionale « Logements inoccupés » (05/2012 -)



2000 - : mobiliser et socialiser

□ Etudes « Logements vides au-dessus des commerces »

■ Causes

- Cohabitation difficile résidents/commerces
- Rentabilité élevée des loyers commerciaux
- Bail commercial unique
- Absence d'accès séparé
- Stockage

■ Estimation :

- de 3.400 à 5.200 logements
- entre 200.000 et 300.000m²



2000 - : mobiliser et socialiser

- étude « Logements vides au-dessus des commerces »
 - fiches-outils
 1. Accès séparé vers les étages
 2. Accès commun/ servitude de passage
 3. Révision du bail commercial
 4. Primes régionales et communales
 5. Faisabilité financière
 6. Organismes de gestion et de conseil
 - action Bruxelles-Ville et expérience-pilote CQ
 - CQ Maison-Rouge : 15 immeubles, 7 opérations, 16 logements

problématiques connexes

reconversion de bureaux en logements moyens ou sociaux

- étude 2010, Appel à projet 2011
- 8 projets, 420 logements, 75.000 m² (en cours)
- aide régionale : 60€/m² + 40€/m² si vendu < 2.500 €/m² ou AIS
- évaluation pour relancer nouvel appel à projets (plus social)

problématiques connexes

Vacance immobilière dans le logement social

- 3.120 logements sociaux vides sur 39.255 logements, soit 8%,
 - 2.249 logements en cours de rénovation
 - 871 logements en attente, soit 2,2%
- vétusté du parc, cités jardins, longueur et lourdeur des procédures
- Priorité à la rénovation (300 M€ 2014-2017)
- Contrats d'occupation précaire

problématiques connexes

lever les obstacles à une bonne exploitation du bâti

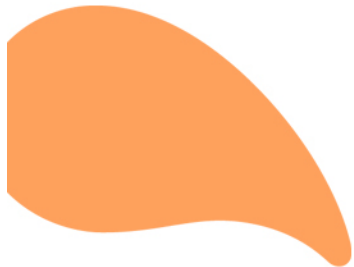
- obstacles urbanistiques
 - à l'adaptation du bâti (patrimoine),
 - à la densification (Nimby),
 - à la cohabitation (normes règlementaires),
 - à l'adaptation (procédures administratives)

- obstacles juridiques à la cohabitation
(réduction des prestations sociales)

- introduction du concept de « reconvertibilité » des projets

www.logement.irisnet.be

www.sprb.irisnet.be/developpement-urbain



BRUXELLES DÉVELOPPEMENT URBAIN
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

