



# STRATÉGIE DE LUTTE CONTRE LES BIENS INOCCUPÉS ET ABANDONNÉS - RAPPORT 2021



## 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

## 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 étendue 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 ».

## 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.

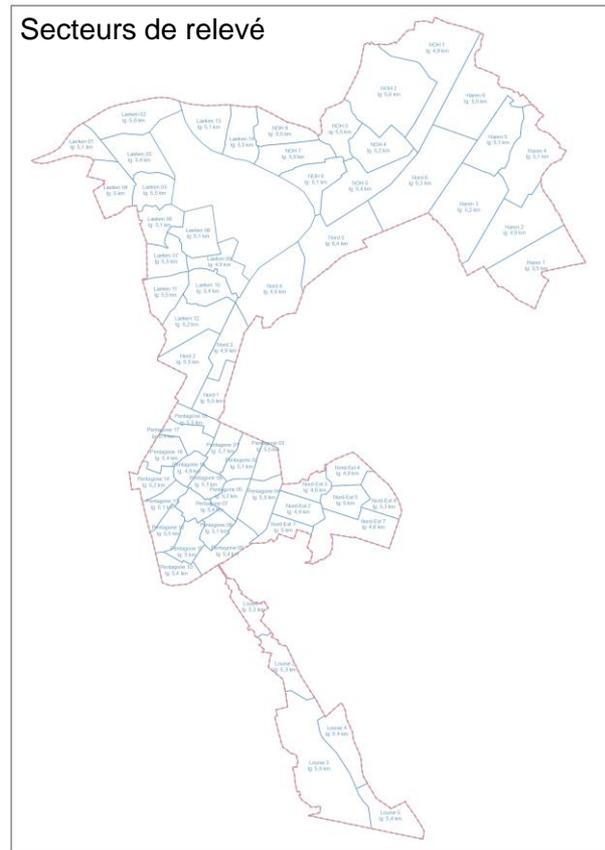


## AUTRES INFORMATIONS RÉPERTORIÉES

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

Secteurs de relevé





## 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 pourra également bénéficier prochainement 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 permettront de compléter les informations cadastrales lors d'un changement récent de propriétaire.



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

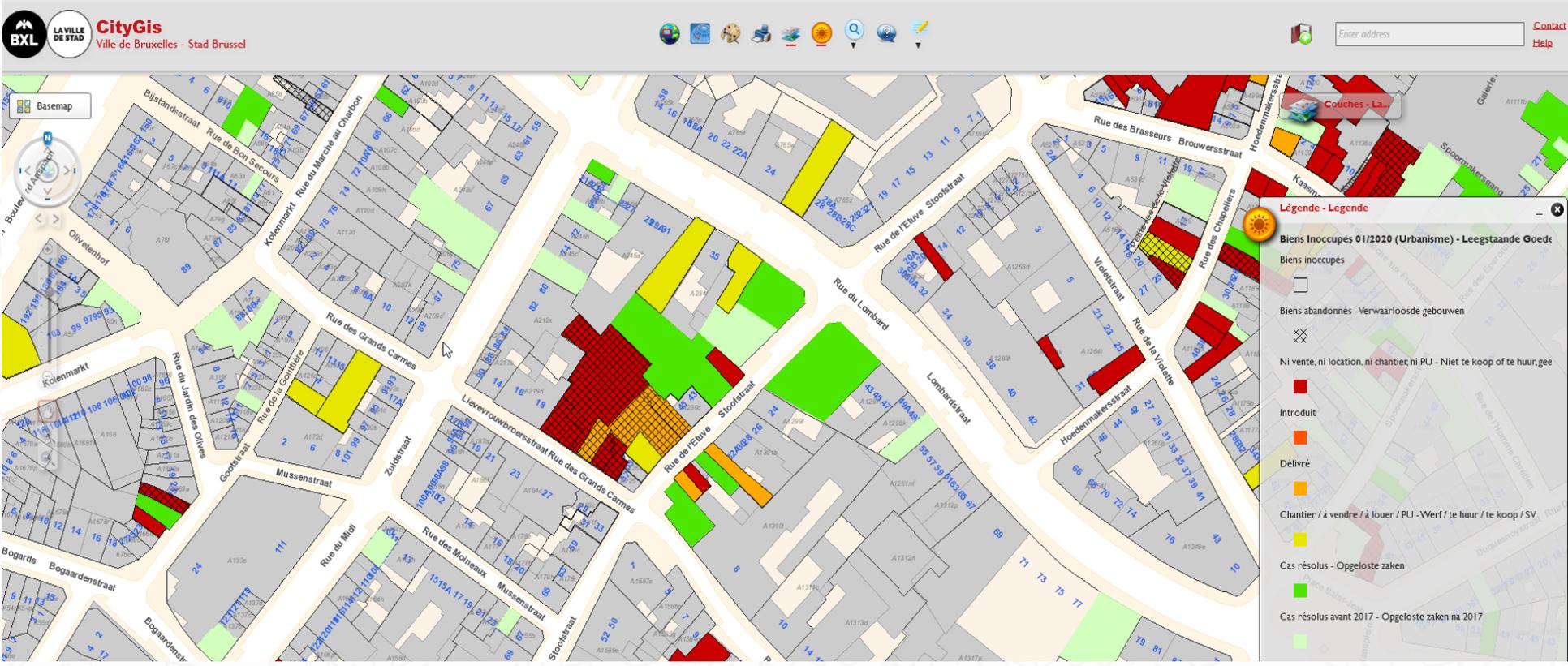
Pour améliorer l'efficacité et le confort d'analyse de la problématique, la création d'une base de données des biens inoccupés/abandonnés a été initiée en **2015** en collaboration entre la CSD et la cellule Cartographie sous le nom de « **Yoda** ». Comme socle, elle reprend les critères nécessaires 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.



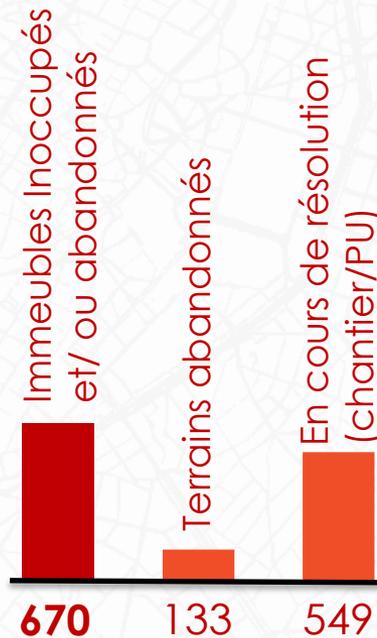


## EVOLUTION DE LA SITUATION, DEPUIS LE PREMIER RECENSEMENT EN 2015 AUX DERNIÈRES DONNÉES MISES À JOUR EN 2020

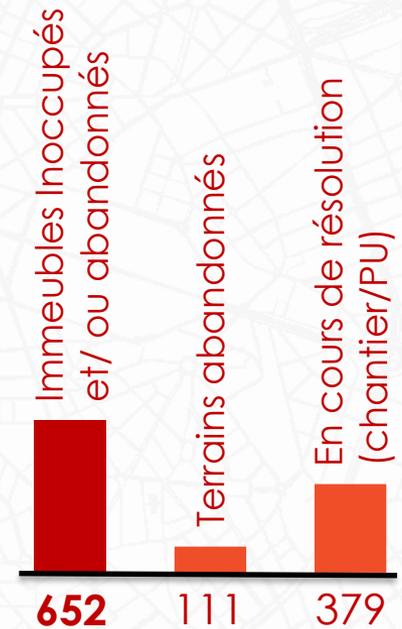
**2015**



**2017**



**2020**





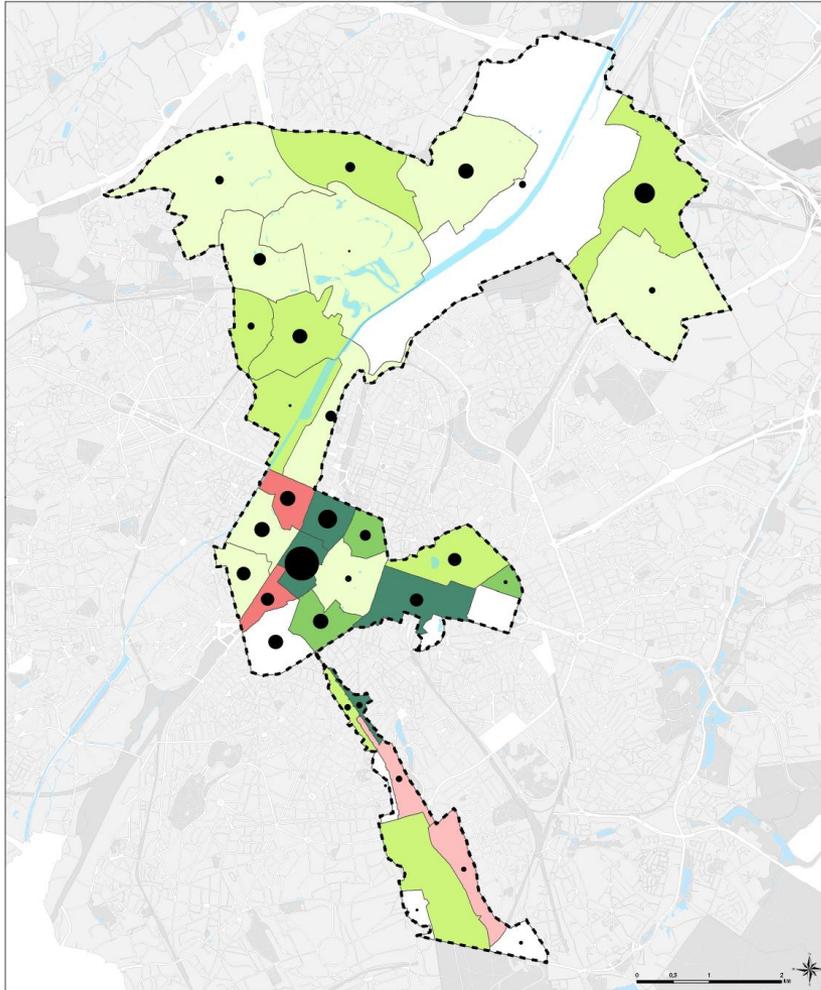
## EVOLUTION DE LA SITUATION

Comme le démontrent les chiffres ci-dessus, la problématique des biens inoccupés/abandonnés sur le territoire de la Ville de Bruxelles suit une évolution positive depuis le 1<sup>er</sup> recensement exhaustif en 2015. Ainsi pour l'année **2020**, date du dernier recensement, ont été répertoriés **652 biens inoccupés et 111 terrains abandonnés**, pour lesquels aucune action entreprise par les propriétaires n'a été constatée (demande de permis, chantier, vente/location). Ces chiffres en 2017 étaient respectivement de 670 et 133. A noter que l'on entend par « biens » les parcelles qui sont totalement inoccupés/ abandonnés.

En rentrant dans le détail de ces chiffres, il est à noter des **évolutions diverses en fonction des situations**. Ainsi, parmi ces 652 biens inoccupés en 2020, nous avons 460 biens entièrement inoccupés et 192 biens avec les étages entièrement vides sur un rez-de-chaussée commercial en activité. C'est au niveau de cette répartition que des questions se posent. En effet en 2015 il y avait 485 immeubles entièrement inoccupés et 487 biens avec des étages vides, et en 2017 nous avons 337 biens entièrement inoccupés et 348 biens avec des étages vides.

La résolution des biens avec les **étages vides** a toujours été une priorité pour la Ville, et **l'action menée en ce sens porte ses fruits**. En revanche, on remarque une augmentation du nombre d'immeubles totalement inoccupés. L'amélioration de la qualité du recensement entre 2017 et 2020 participe sans nul doute à cette augmentation. Comme évoqué précédemment, les intérieurs d'îlots ont par exemple été mieux considérés, notamment à Laeken. Il est question aussi de certains mouvements opérés dans les quartiers de bureaux (réorganisation des institutions européennes, etc.). Enfin, il y a peut-être des problèmes plus structurels ou cycliques qui sont difficilement appréciables à l'issue du recensement, mais qui pourront être confirmés lors du prochain en 2021.

## 1 Analyse des biens inoccupés par comparaison avec la situation de 2017



Nombre de biens inoccupés en 2020



Evolution des biens inoccupés  
(différence de densités entre 2020 et 2017 en %)



## IDENTIFICATION DES PROBLÉMATIQUES PROPRES À CHAQUE TERRITOIRE

Comme on peut le constater sur cette carte, la zone Unesco et le quartier de la rue Neuve sont surreprésenté du fait de la densité du bâti et de l'ancienneté de la problématique. Le quartier européen est aussi davantage impacté. Le redéploiement des institutions européennes dans le secteur l'explique en partie. Il sera également important de surveiller l'impact du télétravail à l'issue de la période de restrictions sanitaires sur les quartiers de bureaux.

Néanmoins, ces mêmes quartiers sont aussi ceux dont l'évolution est la plus favorable comparativement au recensement de 2017, avec une diminution de 3 à 6% du nombre de biens inoccupés.

A contrario, les quartiers de Stalingrad et du Béguinage connaissent une détérioration de leur situation, avec une augmentation de 1 à 2% du nombre de biens inoccupés par rapport à 2017.

A mentionner que dans certains quartiers moins densément peuplés, une augmentation minime du chiffre absolu de biens inoccupés peut avoir un impact conséquent sur les statistiques ici rapportées.

## MÉTHODOLOGIE

**Phase 3** : Mettre en œuvre des actions concrètes

1



RÉCOLTER

2



ANALYSER

3

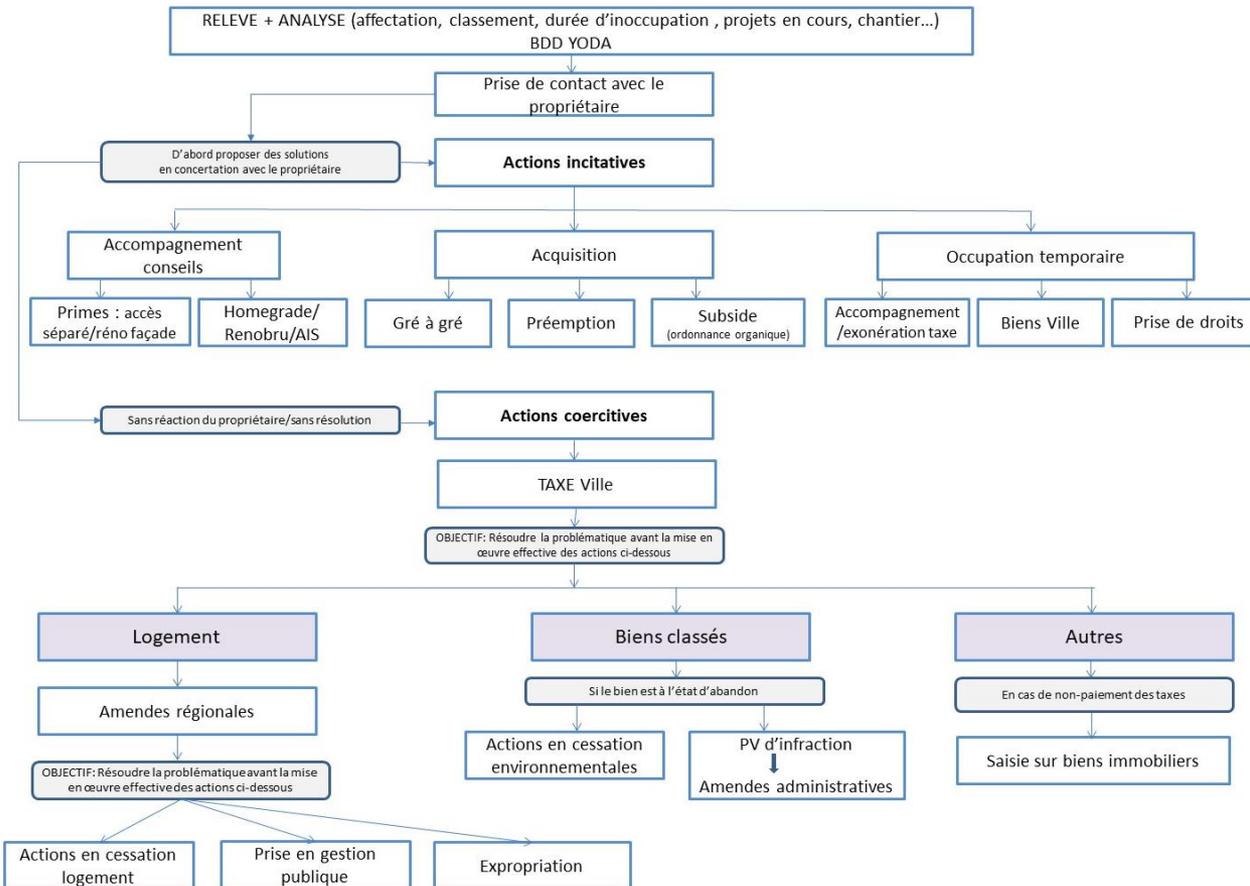


AGIR



## UNE STRATÉGIE EN CRESCENDO

### BIENS & TERRAINS A L'ABANDON OU INOCCUPES (2020)



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.

## CONTEXTE

HISTORIQUE  
MISSIONS



## STRATÉGIE

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

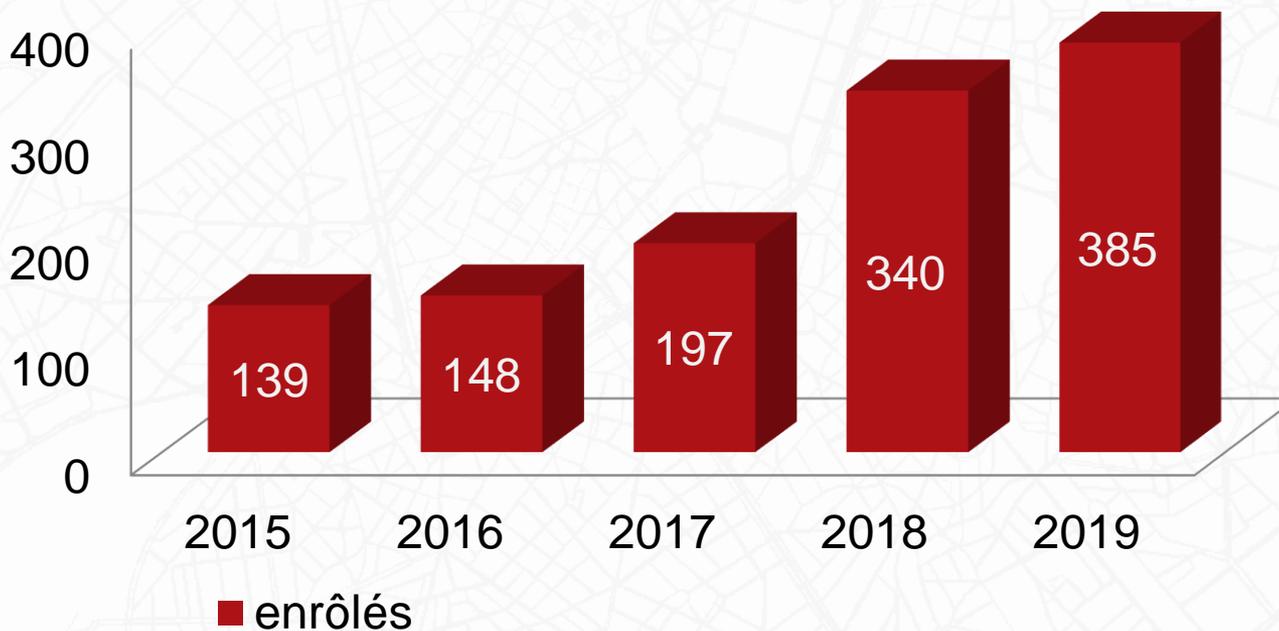


**BILAN DES  
ACTIONS**



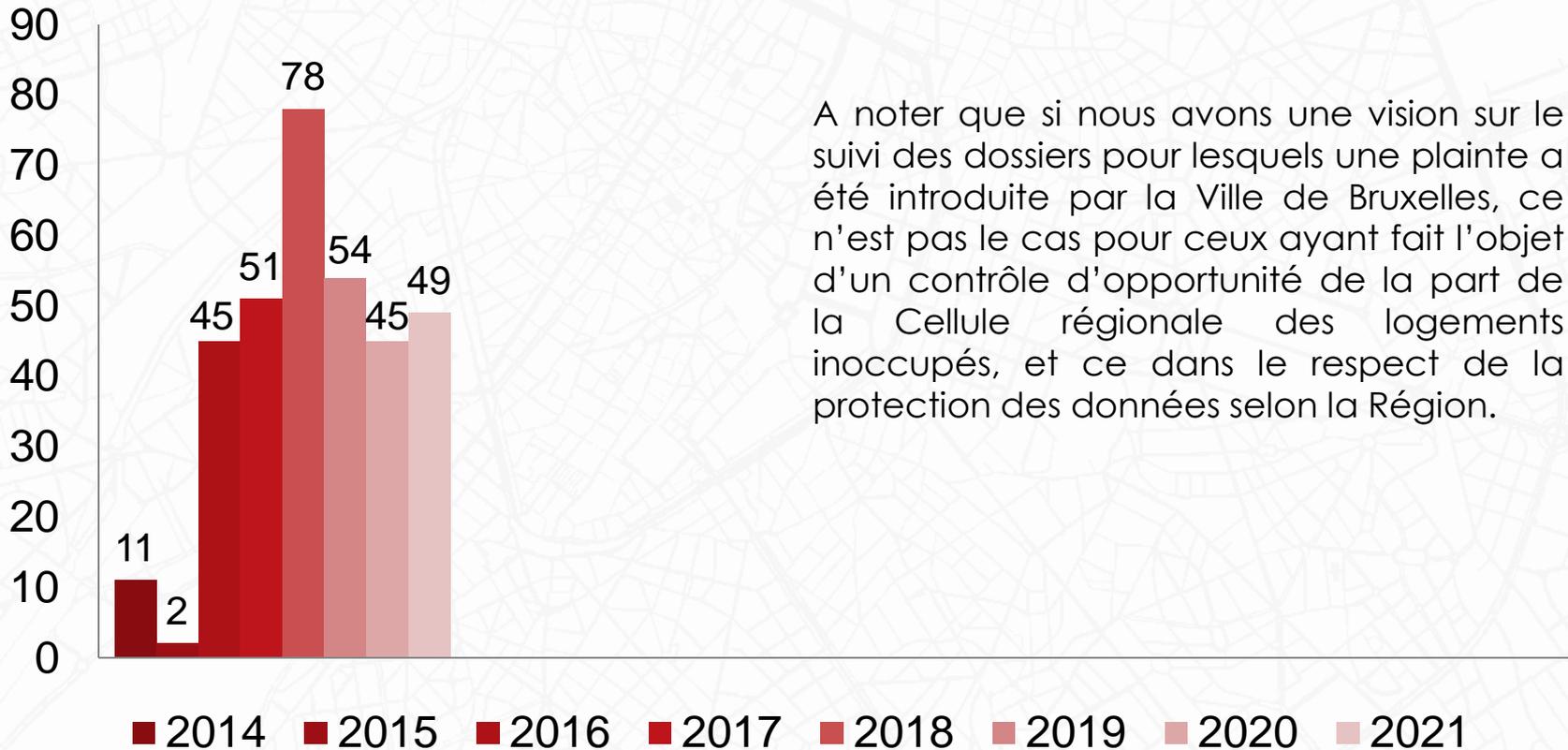
## **TAXES** sur les immeubles et terrains à l'abandon ou négligés ou inoccupés ou inachevés

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 2019, les extraits de rôles ont été envoyés en 2020.





## 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.



## ACTIONS EN CESSATION LOGEMENT

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

- **11 résolutions** sans astreintes (permis d'urbanisme, remise sur le marché, etc.) ;
- **6 actions en cours** de procédure **dont 3 initiés en 2020**;
- **1 vente forcée** : Rue du Bon Secours 12.

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**



## ACTIONS EN CESSATION ENVIRONNEMENTALE

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

- **13 résolutions** sans astreintes ;
- **6 actions en cours** de chantier
- **1 vente forcée** : rue des Pierres 57.

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. En parallèle, et en collaboration avec la cellule Contrôle, la CSD souhaite amplifier le nombre de plainte auprès du service régional « Inspection et Sanction administrative » pour « non maintien en bon état d'un bien classé » (CoBAT), outil récemment privilégié par la Région dans ce contexte.



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



## PRISE EN GESTION PUBLIQUE

### 12 BIENS EN AYANT FAIT L'OBJET :

- **6 résolutions** lors du lancement de la procédure (remise sur le marché, via demande de permis, etc.);
- **2 actions en cours** ;
- **1 actions abandonnée** ;
- **1 prise effective** en gestion publique : rue des Fripiers 33, avant que le propriétaire ne souhaite récupérer son bien contre remboursement des frais engagés par la Ville.
- **2 propositions en 2020.**

En vertu du Code Bruxellois du Logement (texte coordonné au 27.06.2014), la Ville de Bruxelles peut proposer au titulaire d'un droit réel principal sur une habitation inoccupée de gérer son bien en vue de le mettre en location, le cas échéant, après avoir exécuté les travaux requis pour le rendre compatible avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement.



**Rue Fripiers 33, bien pris en gestion publique en 2016**



## ACQUISITION & EXPROPRIATION

**3 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 Pascale 62 à 64, la menace d'expropriation a permis la mise en œuvre d'un projet de construction de nouveaux logements et commerces*



## SAISIE-EXÉCUTION IMMOBILIÈRE

**3 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.



## PRÉEMPTION

Actuellement, **3** périmètres de préemption sont actifs sur le territoire communal : **Manneken Pis, Masui** et **ZIR 4**.

Dans le courant de l'année 2020, ce droit de préemption a été mis en œuvre dans le périmètre Manneken Pis, permettant l'achat par la Ville de Bruxelles de l'un des derniers chantres 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 logement/commerce par la Régie foncière de la Ville.

Rue des Grands Carmes 20 à 28





## 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

**28** demandes de primes pour la création d'un accès séparé

**1** demande de primes en **2020**, à mettre en perspective avec les **restrictions sanitaires** dues au **COVID 19**





## 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



## OCCUPATION TEMPORAIRE

### 3 NIVEAUX D'IMPLICATION DE LA VILLE



**Niveau 1**  
**La Ville comme accompagnateur**

**Projet : Arlon 104**



**Niveau 2.1**  
**La Ville comme propriétaire**

**Projets : Bockstael 160- De Ligne 2-8**



**Niveau 2.2**  
**La Ville comme preneuse de droits sur le bien**

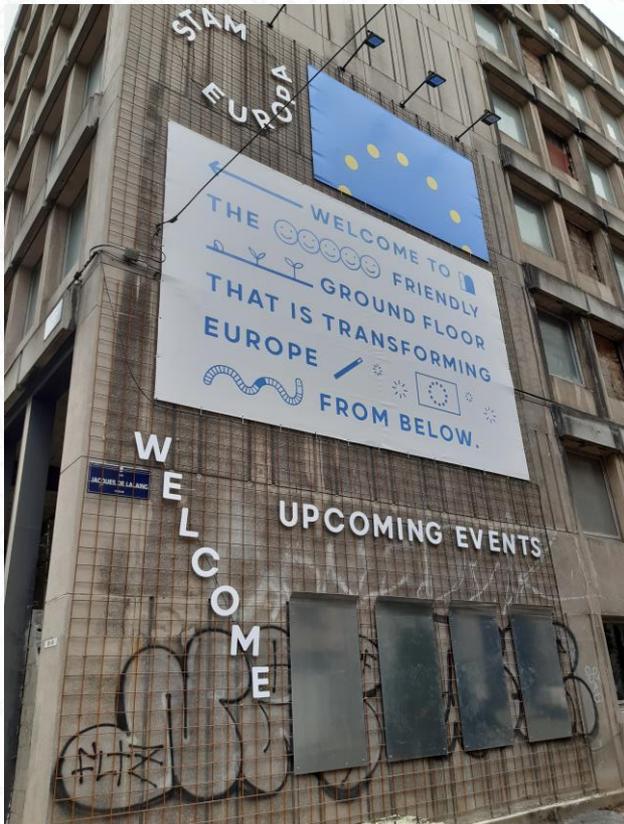
**Projet en perspective : Commissariat rue  
des Palais/Quai des Usines**



## 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 Fond de Quartier Européen + réactivation de l'espace public par un salon urbain



## OCCUPATION TEMPORAIRE

### LA VILLE COMME PROPRIÉTAIRE- BOCKSTAEEL 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 du public été 2021

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





## OCCUPATION TEMPORAIRE

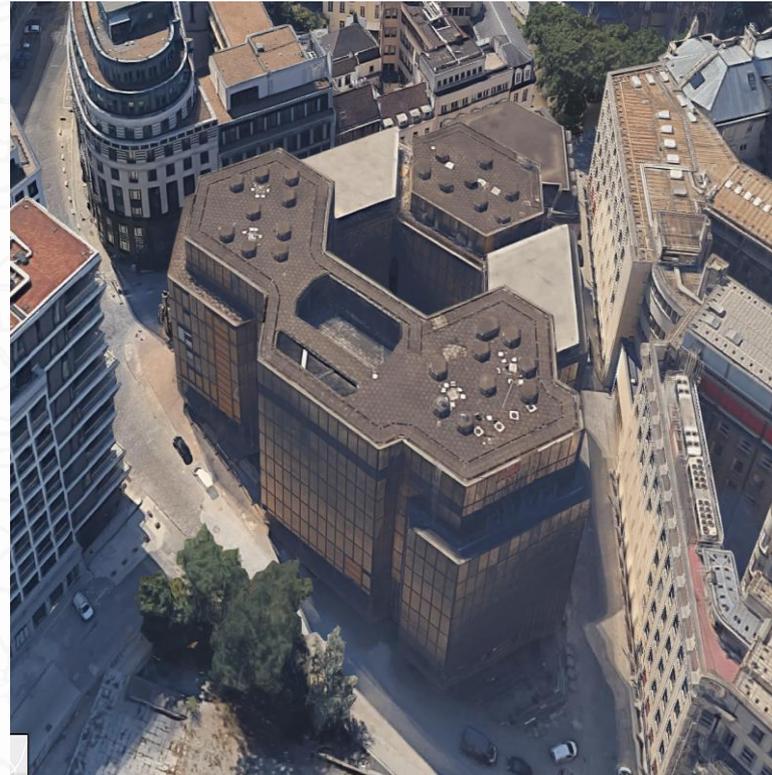
### LA VILLE COMME PROPRIÉTAIRE- DE LIGNE 2-8

**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

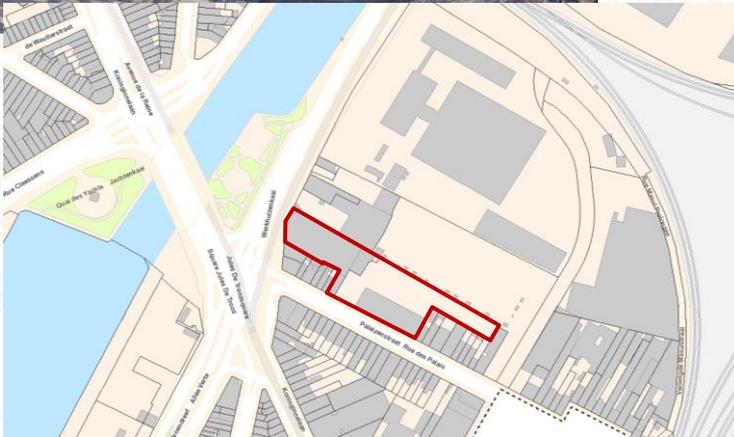
**Timing :** lancement appel à projet en février 2021, sélection avril 2021, ouverture au public été 2021





## OCCUPATION TEMPORAIRE

### LA VILLE COMME PRENEUSE DE DROITS SUR LE BIEN - COMMISSARIAT RUE DES PALAIS/QUAI DES USINES



**Propriétaire:** Zone de police

**Rôle de la Ville :** Acquisition des droits réels + réfléchir à l'occupation temporaire en amont du processus

**Projet :** Occupation temporaire sur le bâtiment quai des usines; potentiel productif et économie circulaire