

<p style="text-align: center;">Politique de la Ville de Bruxelles dans sa lutte contre les logements inoccupés Rapport 2021-2022</p>
--

En 2021-2022, la cellule « Stratégies de développement » (CSD) se compose de deux temps-plein. Sa mission principale est de trouver des solutions à l'inoccupation des immeubles sur le territoire de la Ville de Bruxelles.

La CSD poursuit la lutte contre les chancres et étages vides à l'aide de différents outils:

- **Relevé systématique sur le terrain**

Les collaborateurs de la CSD examinent l'ensemble du territoire de la Ville afin de vérifier l'état de délabrement des biens, la présence d'habitants, l'avancement des travaux, le respect d'un permis...

- **Création et développement d'une base de données interdépartementale**

Une base de données interdépartementale, liée à un système d'information géographique (CityGis), partagée entre la cellule stratégies de développement, la cellule contrôle/sécurité publique du Département Urbanisme et la cellule enrôlement des impôts du Département Finances permet d'évaluer la situation en termes d'inoccupation et d'abandon d'immeubles afin d'orienter les actions pour favoriser leur réhabilitation.

- **Mesures incitatives**

1. Conseil et guidance :

De nombreuses démarches proactives sont entreprises auprès des divers acteurs, propriétaires, locataires, investisseurs, agents immobiliers :

- contacts téléphoniques, courriers, visites sur place et réunions avec l'ensemble des acteurs concernés ;
- conseils dans le cadre de l'élaboration de projets de réhabilitation ;
- conseils dans le cadre de projets d'occupation temporaire ;
- incitation au recours aux primes disponibles ;
- consultation de spécialistes extérieurs (ex. : Centre urbain...) et association de ceux-ci aux réunions ;
- renvoi vers des AIS,

2. Règlement qui accorde une prime pour la création d'un accès séparé aux logements situés au-dessus des commerces :

L'absence d'entrée indépendante du commerce constitue un frein, car créer cet accès implique un investissement, des travaux et des compromis à trouver avec l'exploitant du commerce. C'est pourquoi une prime à la création d'accès séparé au logement donne un petit coup de pouce aux propriétaires et commerçants qui souhaitent effectuer les travaux pour rendre les logements accessibles et habitables.

Nombre de primes « Création d'un accès séparé » en 2021: 1

- **Mesures coercitives**

1. Taxation

La Ville de Bruxelles a modifié son Règlement–taxes sur les immeubles et terrains à l'abandon. Son champ d'application a notamment été élargi aux immeubles négligés, inoccupés ou inachevés.

Nombre de taxations pour logements inoccupés en 2021 pour l'année d'exercice 2020 :
401

2. Actions en cessation environnementale (biens classés)

L'action en cessation environnementale permet à la Ville et à la Région de Bruxelles-Capitale 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.

Nombre d'actions en cessation environnementales en cours en 2021 : 0.

3. Actions en cessation sur base du code du logement

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.

Nombre d'actions en cessation sur base du Code du Logement en cours en 2021 : 3.

4. Acquisition d'immeuble dans le cadre du périmètre soumis au droit de préemption

La Ville a mis en application l'un d'eux, prévu par le titre VII du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire - CoBAT (articles 258 à 274) : un périmètre de préemption a été proposé par la Ville et adopté par la Région en 2005 (adapté en 2006). Suite à son expiration, une nouvelle demande d'arrêté instaurant un périmètre de droit de préemption sur la zone Unesco est en cours de procédure auprès de la Coordination Régionale, après avoir été adopté par le gouvernement régional en septembre 2016. Un autre périmètre de préemption appelé « périmètre de préemption Manneken Pis » est entré en vigueur en 2015.

Nombre de mises en œuvre du droit de préemption en 2021 : 0.

5. Acquisitions/Expropriations

En vertu de l'Ordonnance organique de la revitalisation urbaine du 06/10/2016, la Ville dispose de la possibilité d'obtenir des subsides régionaux pour l'acquisition/expropriation d'immeubles inoccupés/abandonnés, en vue de les rénover et les affecter principalement au logement.

Nombre d'immeubles concernés par une procédure d'expropriation en 2021 : 3.

6. Droit de gestion publique

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.

Nombre d'immeubles concernés par une procédure de prise en gestion publique en 2021:
0.

7. Amendes administratives (logements inoccupés)

Depuis le 1er janvier 2010, un chapitre relatif à la sanction des logements inoccupés est ajouté dans le Code bruxellois du logement. Il instaure des sanctions administratives régionales et permet au juge d'ordonner toute mesure utile afin d'assurer l'occupation du logement.

Sur plainte des communes, la Cellule régionale « Logements Inoccupés » est habilitée à dresser une amende administrative à un propriétaire d'un logement inoccupé.

Nombre de plaintes par la Ville de Bruxelles pour 'logement inoccupé' en 2022 : 48.

8. Amendes administratives (patrimoine)

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. 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.

Nombre de signalements par la Ville de Bruxelles en 2021 : 8.