

Habiter au-dessus des commerces

15 ans d'expériences à Bruxelles

Catherine De Zuttere
Centre d'Etudes et Recherches Urbaines (ERU)

Midi de l'urbanisme **30.01.2015**



Maison de l'urbanisme
du Brabant wallon



1. ERU et expériences 'Etages vides'

2. Contexte bruxellois

3. Quelles solutions?

- ❑ Actions de terrain - Centre-Ville - Laeken
- ❑ Etude & outils - Région Bruxelloise

4. Bilan après 15 années

1. Présentation de l'ERU

Qui sommes-nous?

- Bureau d'études spécialisé en **urbanisme actif** et **développement durable**
- Capacité à inventer de nouvelles **stratégies de dynamique urbaine**. Les actions sont proactives, opérationnelles, évolutives.

Atouts pour la problématique 'Etages vides'?

- Equipe d'origines **pluridisciplinaires et complémentaires** (architecture, urbanisme, environnement, droit, histoire de l'art ...)
- **Vision globale** & cohérente des problématiques et des enjeux, observation de terrain
- Expertise en **participation et coordination** des acteurs (rôle d'interface entre les secteurs publics et privés)

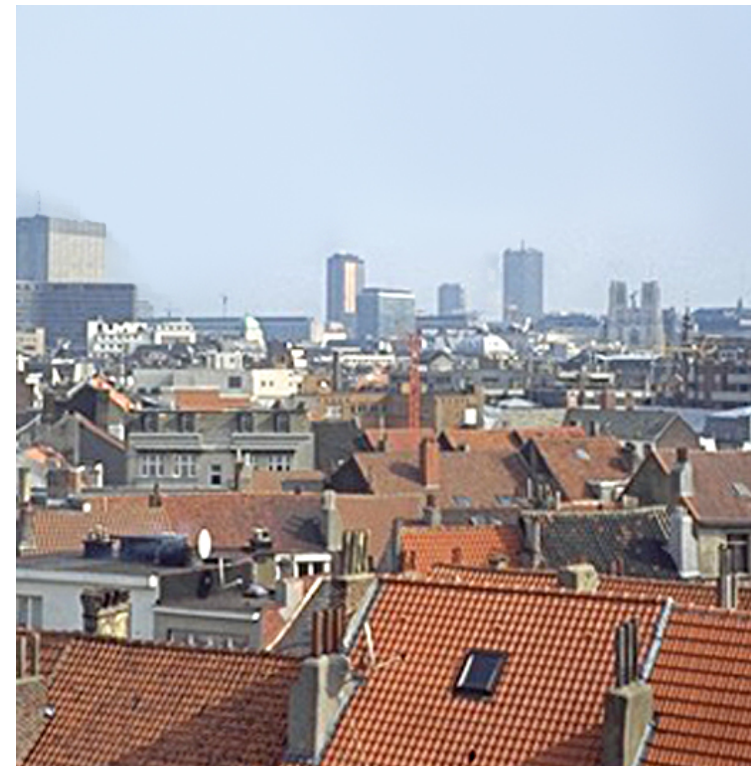
1. ERU & expériences 'Etages vides'

Expériences en matière de revitalisation urbaine

Diverses actions menées pour l'amélioration du **cadre de vie** – bâti et espaces publics, renforcer le **logement** et la **cohésion sociale**.

(cadre principal: Délégation au développement de la ville – 1995-2012):

- Accompagnement de projets immobiliers
- Bourse d'achat collectif d'immeubles
- Zone Unesco Grand-Place à Bruxelles
- Actions dans les rues commerçantes
- Lutte contre les biens à l'abandon
- Habiter au-dessus des commerces



1. ERU & expériences 'Etages vides'

➤ Etape 1 :

Actions de terrain – Centre historique de Bruxelles (2001-2012)

➤ Etape 2 :

Projet dans le cadre d'un Contrat de Quartier à Laeken (2008-2011)

➤ Etape 3 :

Etude-action et fiches-outils, pour la Région Bruxelloise (2012-2014)

2. Contexte bruxellois

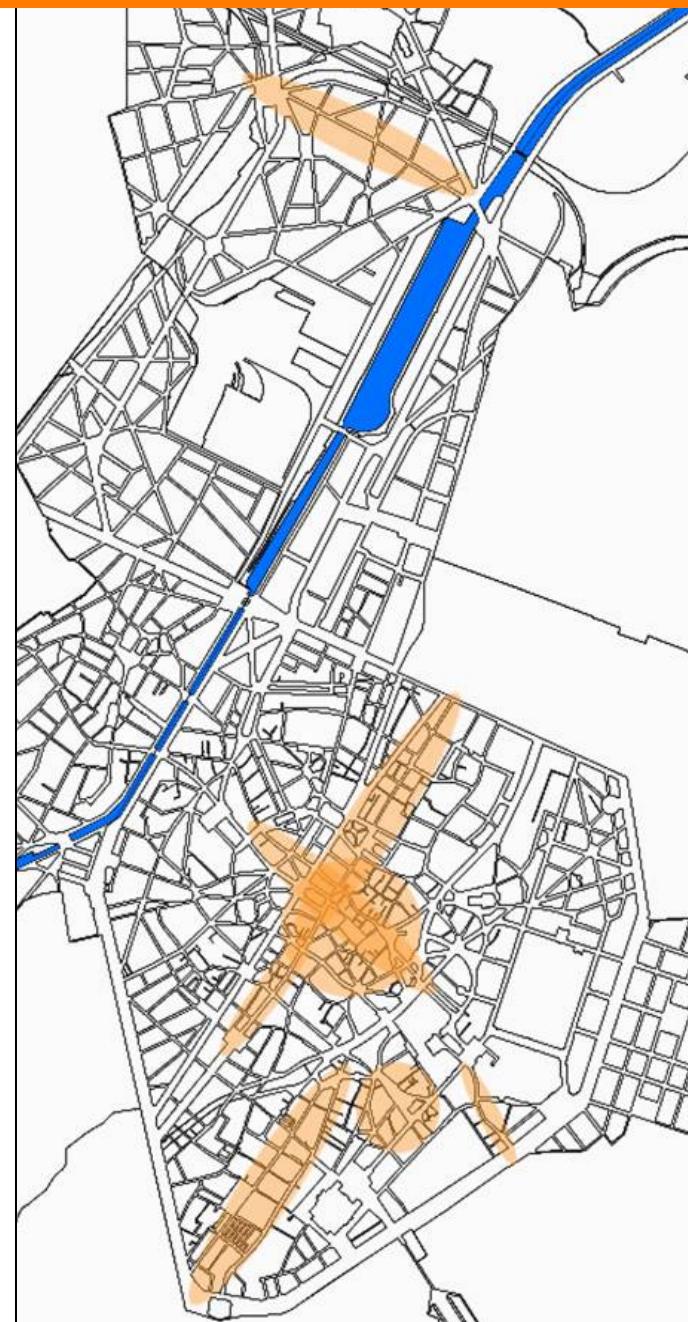
Constat: situation en 2001

-Une problématique qui touche **tous les quartiers commerçants**

-Dans le centre historique (Pentagone): **650 immeubles** concernés (*abords de la Grand-Place, boulevards du centre, rue Neuve et abords, rue du Midi, Sablon et Marolles*)

-Dans le quartier Bockstael à Laeken: **80 immeubles** concernés

→ Dans certaines rues: **50%** des immeubles ont des étages vides



2. Contexte bruxellois

Logements abandonnés, quels sont les causes?

1. Exode urbain (années '70-80) => problématique ancienne
2. Location de l'entièreté de l'immeuble (bail commercial) et rentabilité suffisante du commerce
3. Absence d'accès séparé aux étages



2. Contexte bruxellois

Quels inconvénients?

Au niveau régional

- Faible qualité du cadre de vie
- Perte de logements
- Pression immobilière (tensions du marché immobilier)

Au niveau du quartier

- Image négative
- Absence de contrôle social et sentiment d'insécurité
- Généralisation de l'insalubrité

Au niveau de l'immeuble

- Dégradation du bâti
- Manque de surveillance et d'entretien
- Coûts élevés de remise en état





2. Echange d'expériences

Bruxelles n'est pas la seule ville concernée:

d'autres villes et acteurs ont cherché des solutions, en Wallonie, en Flandre, aux Pays Bas, en Angleterre, en France...



	<i>PAYS-BAS Maastricht</i>	<i>GRANDE BRETAGNE Londres, York</i>	<i>FLANDRE Bruges</i>
<i>Démarrage</i>	Début 1990	1991 – 1992	Milieu 1990
<i>Structure communale</i>	Cellule de coordination	Coordination et participation des différents services	Cellule 'immeubles vides' (serv. Amén. du territoire)
<i>Partenaires</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Société PPP - Bureau d'étude M&S - Propriétaire (limité) 	<ul style="list-style-type: none"> - Propriétaire - Housing Associations - Admin. locale - Empty Home Agency - Université de York 	<ul style="list-style-type: none"> - Admin. locale - Propriétaire - Région flamande - Province
<i>Financement</i>	<ul style="list-style-type: none"> - PPP (ville = 2/3) - Subsidés (commune et Etat) 	<ul style="list-style-type: none"> - Propriétaire - Fonds privés - Soc. de logement - Subsidés (commune et Etat) 	<ul style="list-style-type: none"> - Propriétaire - Subsidés (commune, province et Région)
<i>Taxe</i>	/	Taxe communale	Taxe régionale

3. Quelles solutions?

Dans une Ville-Région dont les frontières ne peuvent être étendues, il est primordial de valoriser le bâti existant, en trouvant notamment contre la vacance immobilière. Les pouvoirs publics sont souvent démunis face à cette problématique diffuse et mal identifiée.

→ Comment agir ?

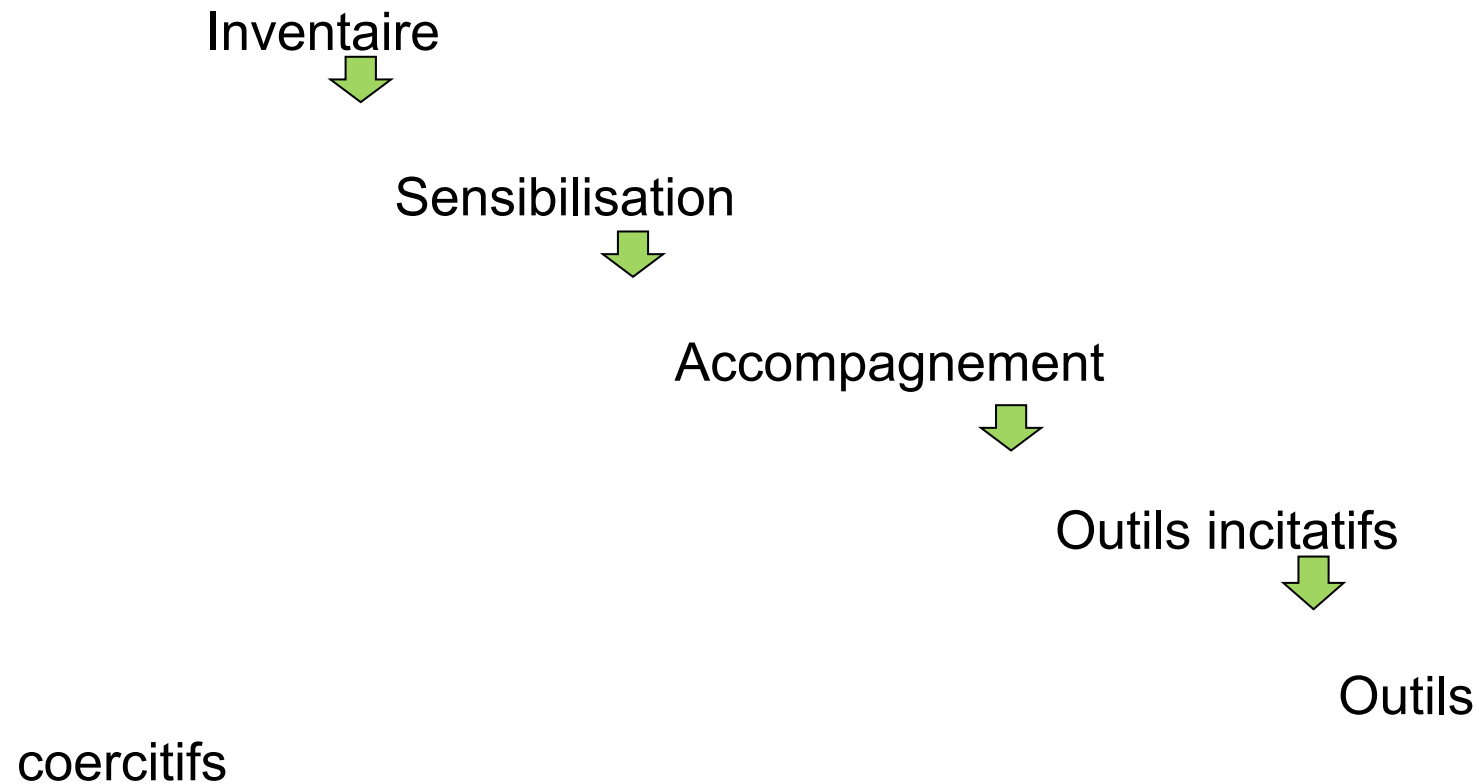
- Partir d'une **bonne connaissance** de la problématique et de son ampleur
- Mettre en place une **stratégie positive d'accompagnement**
- Travailler avec **tous les acteurs concernés** :
 - communes
 - Propriétaires / locataires
 - Organismes d'aide & conseils



3. Quelles solutions?

ACTIONS DEVELOPPEES POUR BRUXELLES-VILLE

Une méthodologie en 5 axes:



3. Quelles solutions?

AXE 1 - Inventaires

Relevés de terrains, bases de données, monitoring, cartographies

Rue Neuve

Etat d'occupation / accès



Zone 'Unesco'

Etat d'occupation / accès



3. Quelles solutions?

AXE 2 - Sensibilisation

Sensibiliser tous les acteurs

- Notaires, gestionnaires immobiliers
- Investisseurs
- Propriétaires et locataires

Dépliant, publications, articles

Colloques, séminaires, tables de discussion thématiques



3. Quelles solutions?

AXE 3 - Accompagnement

➤ **Contacts personnalisés**

+ Lecture des demandes de **permis d'urbanisme**

Nombre d'immeubles	Global	Pér. UNESCO
Courriers-types	+/- 450	+/- 300
Visites d'immeubles – des intérieurs d'îlot	+/- 150	+/- 80
Mise en relation d'acteurs, tables rondes, négociations	+/- 40	+/- 20

➤ **Permis d'urbanisme**

Analyse des demandes, conditions d'obtention, suivi des projets

➤ **Groupes de travail**

- Échange d'expériences entre les communes bruxelloises, aspects juridiques, financiers, urbanistiques, architecturaux, patrimoniaux
- Groupe de travail SRDU (act. ADT), comité de suivi Unesco, Coordination 'Chancres'

3. Quelles solutions?

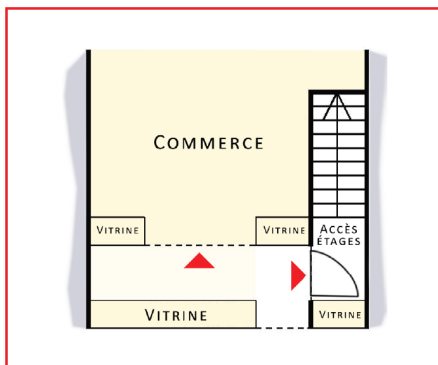
AXE 4 - Outils incitatifs

➤ Solutions pour (re)créer un accès séparé

- Façade principale, latérale ou arrière
- Via une impasse, via une cour en intérieur d'îlot, via un immeuble voisin
- Solutions adaptées aux différents cas de figure / typologies

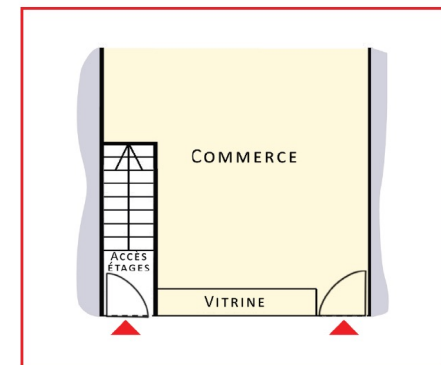
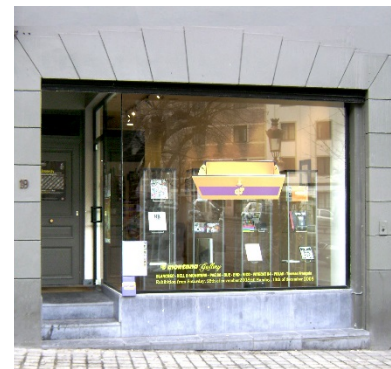
Cas de figure 1

Accès derrière un caisson-vitrine



Cas de figure 2

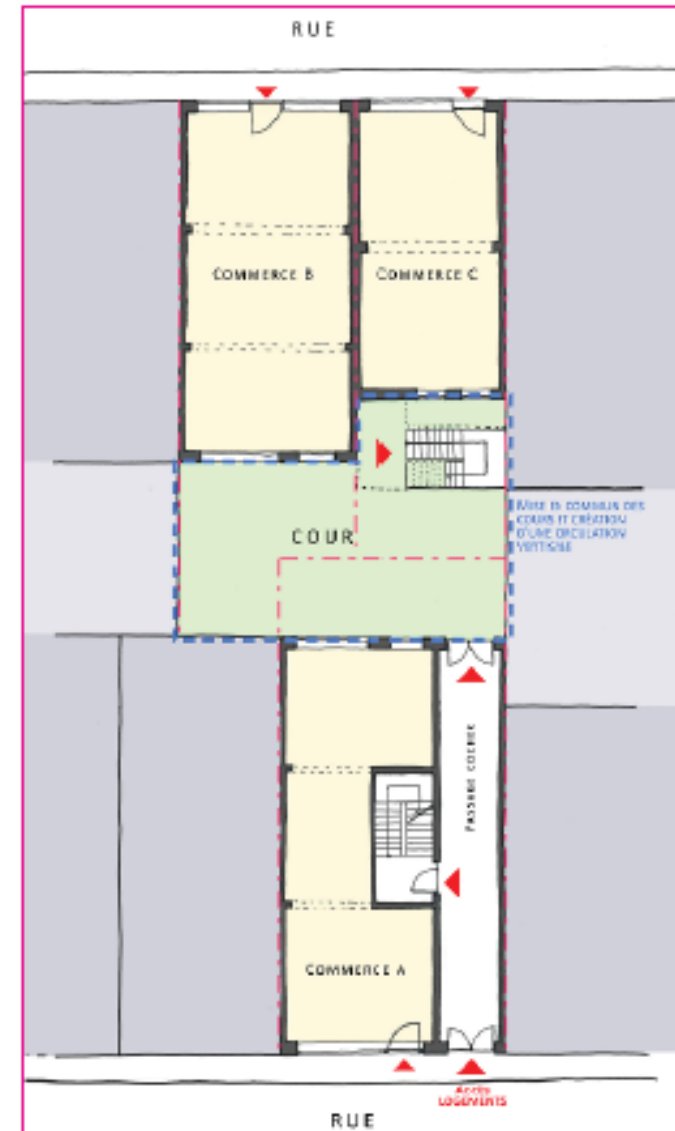
Entrée commune – 2 portes



3. Quelles solutions?

AXE 4 - Outils incitatifs

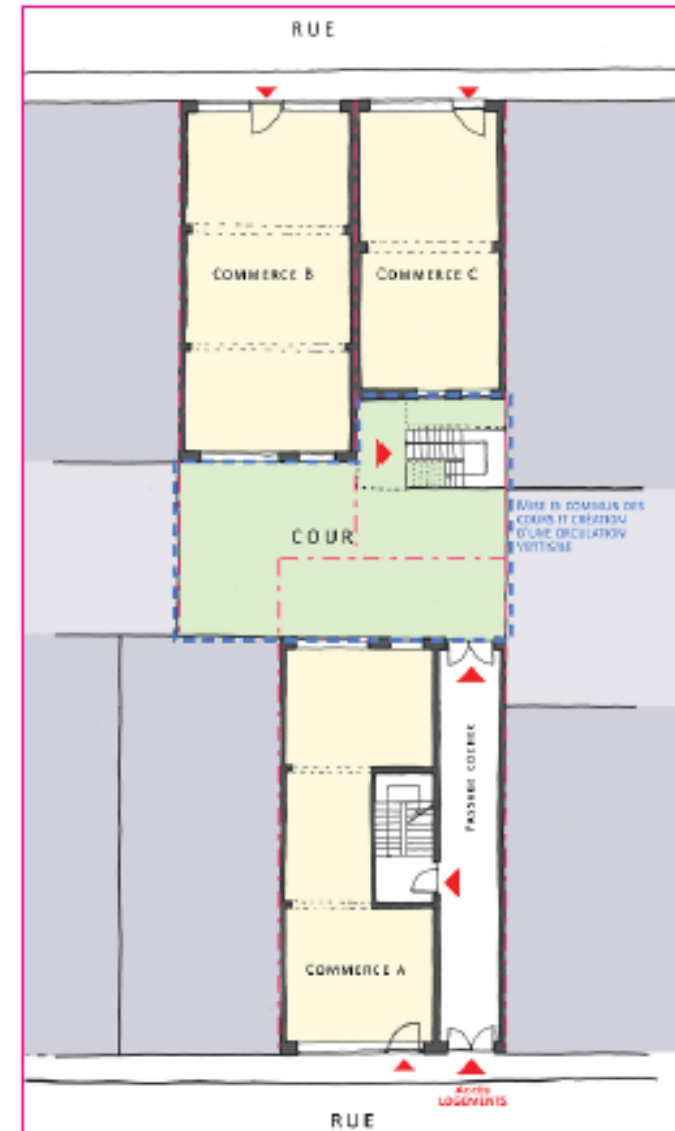
- **Etudes de faisabilité architecturales – financières**
- **Les primes : régionales et communales**
 - Région: Habitat - Bâtiments classés
 - Communes: (re)création d'accès séparés
- **Partenariat avec les agences immobilières sociales (22 AIS à Bruxelles)**



3. Quelles solutions?

AXE 4 - Outils incitatifs

- **Etudes de faisabilité architecturales – financières**
- **Les primes : régionales et communales**
 - Région: Habitat - Bâtiments classés
 - Communes: (re)création d'accès séparés
- **Partenariat avec les agences immobilières sociales (22 AIS à Bruxelles)**



3. Quelles solutions?

AXE 5 - Outils coercitifs

➤ **Taxe & amende administrative**

- Taxe: règlements communaux
- Amende: ordonnance régionale
- Mode de calcul: montant x façade x niveaux

➤ **Obligations réglementaires**

- Règlement régional d'urbanisme (RRU)
- Plans d'affectation (PPAS)

➤ **Actions juridiques:**

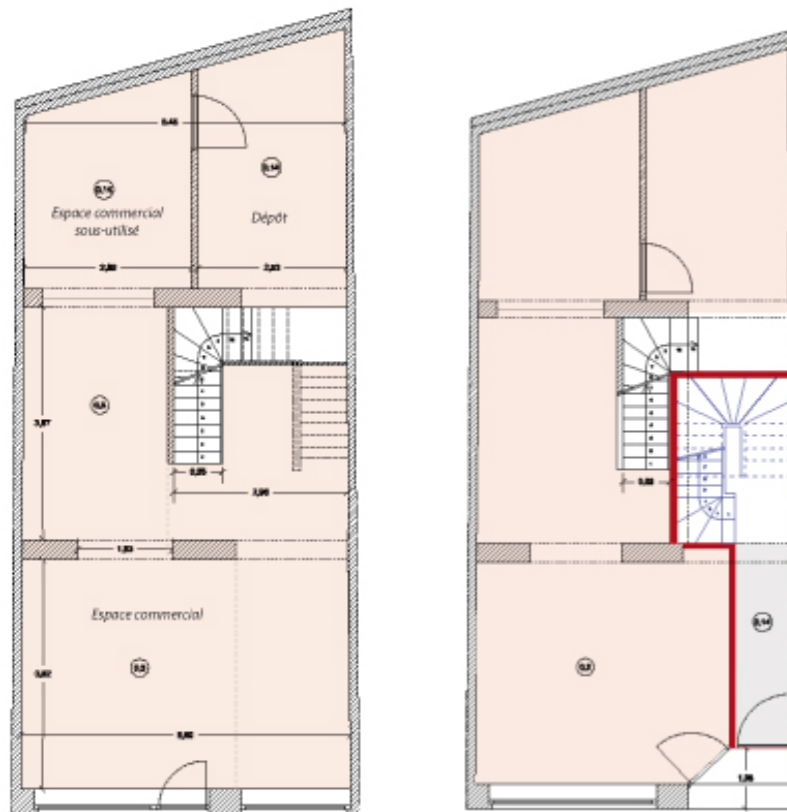
- Actions en cessation
- Périmètre de droit de préemption
- Droit de gestion publique



3. Quelles solutions?

ACTION CONTRAT DE QUARTIER: R. MARIE-CHRISTINE

- **Projet sur 4 ans**
- **Esquisse architecturale + prime (15.000€)**
- **Partenariat: Atrium – Projet X**



3. Quelles solutions?

ETUDE MENEÉ POUR LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Etude en 3 phases

Phase I. Inventaire au niveau régional

Phase II. Analyse des problématiques d'inoccupation

Phase III. Publication de 6 outils d'aide à destination des acteurs publics



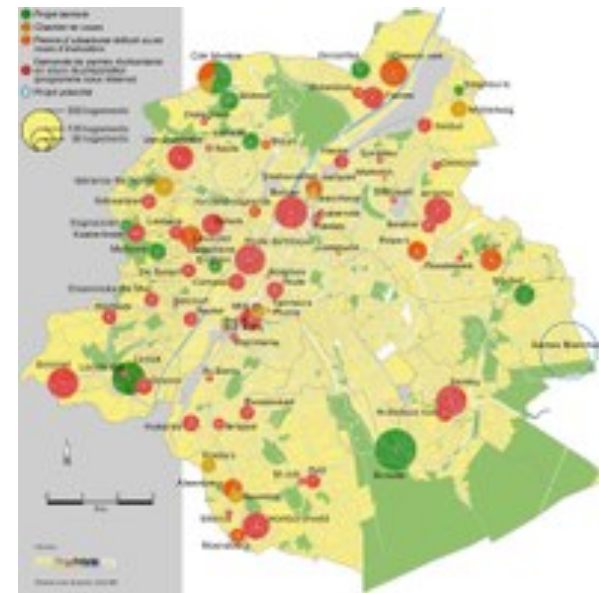
3. Quelles solutions?

Action régionale: Objectif 'Logements'

- Contexte: **crise du logement** et **essor démographique** à Bruxelles
- En 2011, création d'une **cellule régionale Logements inoccupés**
- Stratégie de **réhabilitation des immeubles sous-occupés**



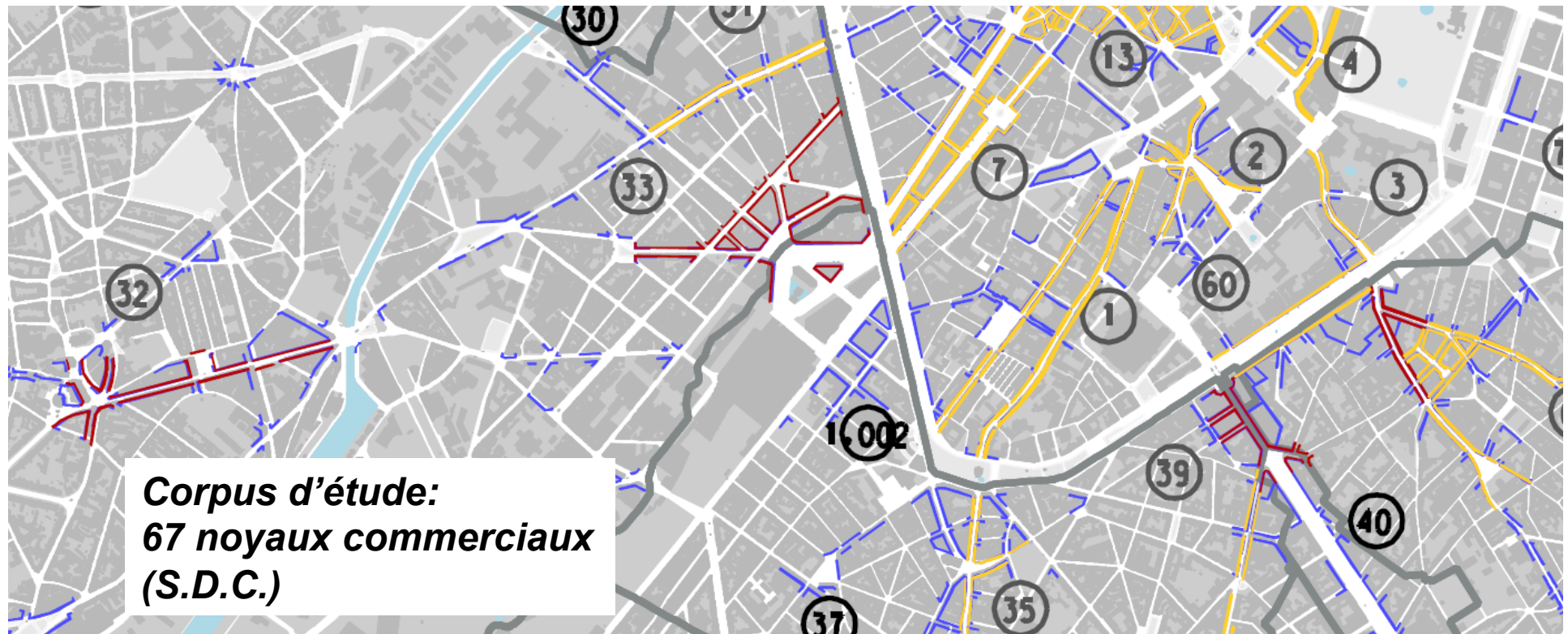
Plan régional Logement



3. Quelles solutions?

Phase I. Inventaire

- **Difficultés d'identification des espaces vacants:**
 - Problématique diffuse, difficulté de repérage, marges d'incertitudes
- **Quartiers concernés - 2 paramètres principaux:**
 - Quartiers à forte valeur locative commerciale
 - Quartiers avec immeubles à façade étroite



3. Quelles solutions?

Résultats de l'inventaire

Total estimé:

• **immeubles sous habités** (19 communes

RBC : entre 1.200 et 1.700

• **Logements sous-habités**: entre 3.400 et 5.200

Immeubles – par commune:

Bruxelles	+/- 600
Uccle	+/- 140
Ixelles	+/- 125
Anderlecht	+/- 120
Etterbeek	+/- 110
St-Gilles	+/- 100
Autres communes	+/- 150
Total	+/- 1.350

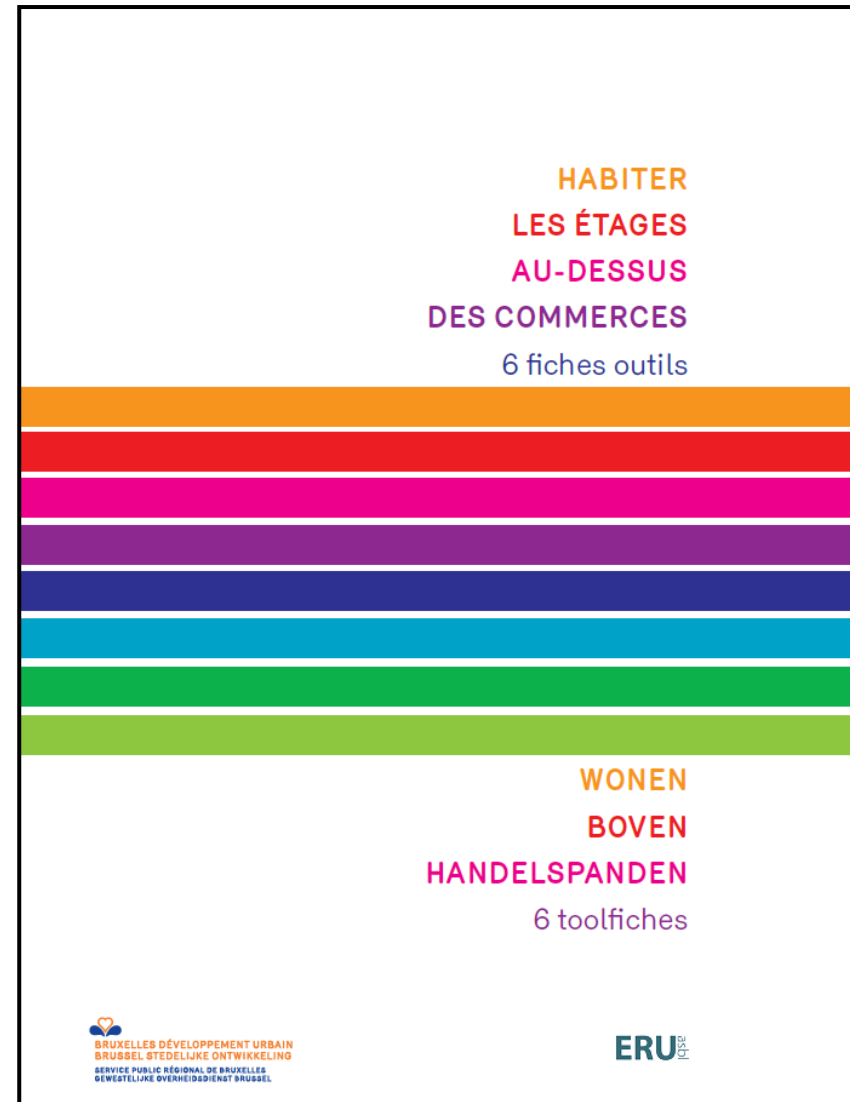


3. Quelles solutions?

6 fiches-outils:

- **Aide aux contacts** personnalisés avec des acteurs de terrain
- Recherche de **solutions** au cas par cas
- **Base de dialogue, négociations** entre les parties

*Téléchargeables sur le site de
l'administration régionale en charge du
Logement:*
www.logement.irisnet.be



3. Quelles solutions?

Contenu des fiches-outils:

•1 fiche introductive

•6 fiches thématiques

- Accès séparé
- Accès commun et servitude de passage
- Bail commercial
- Primes régionales et communales
- Faisabilité financière
- Organisme de gestion et conseil

•1 fiche-info: amende régionale

FICHE 2 | ACCÈS COMMUN ET SERVITUDE DE PASSAGE

ACCÈS COMMUN ET SERVITUDE DE PASSAGE

La valeur ajoutée d'un projet entre voisins

Lorsque les étages de plusieurs immeubles mitoyens sont vides et que leurs façades limitent les possibilités de création d'accès séparés, une **solution collective** est intéressante pour les différents propriétaires voisins. Celle-ci consiste à rendre **commun un accès existant** et sa cage d'escalier ou à **créer un accès unique** pour desservir les logements aux étages de tous les immeubles. L'accès a lieu via un hall d'entrée partagé, une cour, etc.


→ page 2 : Solutions techniques

En cas de passage dans des propriétés distinctes, de telles solutions nécessitent d'être formalisées par une servitude de passage

→ page 4 : Solutions juridiques

et font l'objet de compensations financières entre propriétaires.

→ page 5 : Solutions financières



Rue des Pierres, accès pour les 13 et 15 rue du Midi

IMPLICATION DES ACTEURS

- Un ou des propriétaires distincts : s'il sont plusieurs, ils n'ont pas le même rôle et doivent s'entendre, l'un est propriétaire de l'immeuble qui accueillera l'accès « le fonds servant », un autre est propriétaire de l'immeuble qui bénéficiera de l'accès « le fonds dominant ».
- L'architecte : il conseille les propriétaires, établit le projet et étudie notamment les percements et autres interventions nécessaires.
- Le service Urbanisme : sera consulté idéalement avant la demande de permis d'urbanisme, car il s'agit souvent de projets plus complexes.
- Le géomètre expert : chargé du mesurage de l'accès, il définit, localise et mesure le passage.
- Le notaire : il établit l'acte notarié.

QUAND INTERVENIR

- Un projet peut être étudié à tout moment.
- Profiter d'un renouvellement de bail, d'un changement d'exploitant ou de travaux peut être judicieux.

AVANTAGES

- L'espace nécessaire pour l'accès est rentabilisé, qu'il soit déjà existant ou à recréer : il bénéficie à un plus grand nombre de logements.
- Un accès commun permet de limiter l'emprise de l'accès sur les commerces. Certains maintiennent même entière leur surface disponible.
- Un projet collectif crée une émulation et des économies d'échelle (plus de logement, un seul chantier...)

À SAVOIR

- Il s'agit d'un projet à mener en partenariat entre tous les propriétaires ; la volonté et l'accord de tous seront nécessaires au vu des connexions qui seront créées entre immeubles et des travaux à effectuer
- Le projet implique un accord, à formaliser entre les propriétaires concernés.
- Une compensation financière sera allouée au propriétaire du fonds servant, par le(s) propriétaire(s) du /des fonds dominants.

BRUXELLES DÉVELOPPEMENT URBAIN
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

HABITER LES ÉTAGES AU-DESSUS DES COMMERCES
Réalisation ERU asbl - 2014

1 | 6

4. Bilan après 15 années

Sur base de l'inventaire de l'action Bruxelles-Ville
(2001-2012)

	Nombre de logements
TOTAL	788
Réhabilités dans le Pentagone	746
Réhabilités à Laeken	42
<i>Partenariat avec un organisme de logement social</i>	52
<i>Appui financier – prime à la création d'accès séparé</i>	42

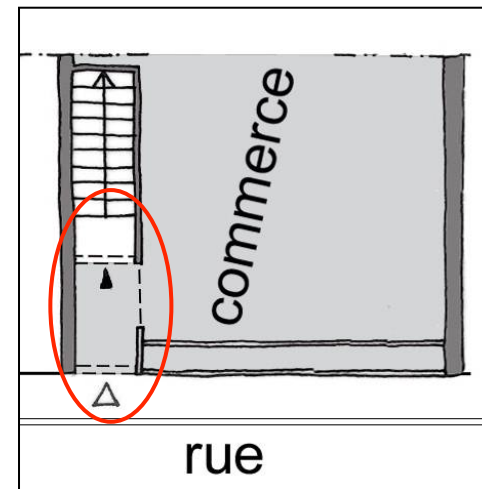
4. Bilan après 15 années

Exemple: rue du Midi 26/28



4. Bilan après 15 années

Exemple: rue des Pierres 37



4. Bilan après 15 années

**Exemple:
bld A. Max /
rue Neuve**

