

STRATÉGIE VISANT À DIMINUER LA VACANCE RÉSIDENTIELLE PAR LA RÉACTIVATION DES LOGEMENTS VACANTS AUX ÉTAGES

Stratégie de réactivation des étages et de soutien à la fonction résidentielle —
Bruxelles, Belgique

1. DESCRIPTIF

Mise en place à partir de 2010 et toujours en cours, la stratégie développée par la Ville de Bruxelles vise à lutter contre l'inoccupation des biens dans le centre historique et à renforcer durablement la fonction résidentielle. L'initiative combine plusieurs outils complémentaires : aides financières à la rénovation, accompagnement technique des propriétaires, dispositifs favorisant le logement abordable et mesures de régulation des usages non résidentiels. Son objectif est de réutiliser les étages vacants situés au-dessus des commerces, en augmentant l'offre de logements et en encourageant le retour et le maintien des habitants.

2. CONTEXTE QUI A MOTIVÉ LE DÉVELOPPEMENT DE LA PRATIQUE

Dans le courant des années 1980, la transformation progressive des modes de propriété et la rentabilité des activités commerciales en rez-de-chaussée avaient conduit de nombreux propriétaires à délaisser les logements des étages, entraînant leur vacance et parfois leur dégradation.

Cette situation contribuait à l'affaiblissement de la fonction résidentielle, à la diminution du nombre d'habitants dans certains secteurs du centre-ville et à une moindre animation urbaine en dehors des heures d'activité commerciale.

3. DÉMARCHE SUIVIE / MÉTHODE

La stratégie s'est construite progressivement autour de plusieurs leviers complémentaires.

Mise en place d'incitatifs financiers (2010). La Ville instaure une prime destinée à financer la création d'accès séparés aux logements situés aux étages des bâtiments commerciaux. Cette aide peut atteindre 17,000 USD (15 000 EUR) ou 21,000 USD (18 000 EUR) lorsque les logements sont confiés à une agence immobilière sociale pour garantir l'accessibilité financière du logement.

Structuration d'une politique municipale de lutte contre les biens inoccupés. Initialement portée par une structure para-municipale spécialisée, la stratégie est progressivement intégrée aux services municipaux qui assurent aujourd'hui le suivi des demandes, la mise en place d'outils coercitifs (taxes ou amendes pour logement inoccupé utilisé qu'en dernier recours), l'accompagnement des propriétaires et le contrôle des résultats.



Exemple d'immeuble rénové pour un usage résidentiel (rue du Marché aux Herbes n°8-10) © Ville de Bruxelles

Accompagnement technique des propriétaires (depuis 2023). La Ville finance un architecte externe chargé d'accompagner gratuitement les propriétaires dans la conception des projets, l'analyse de faisabilité et les démarches de permis d'urbanisme. Cet accompagnement permet de réunir très tôt les différents acteurs concernés afin de réduire les risques de blocage et de simplifier les procédures.

Le budget public consacré à cette mission est d'environ 175 000 USD (150 000 EUR) sur trois ans. Parallèlement, la Ville articule cette stratégie avec d'autres outils de lutte contre l'inoccupation et de régulation des locations touristiques afin d'assurer les usages résidentiels du centre historique.

4. EFFETS ATTENDUS/IMMÉDIATS/MESURABLES

Résultats mesurables

- Dans un secteur de référence situé dans la zone de protection UNESCO, la population est passée de 1 863 habitants en 2002 à 2 717 habitants en 2022, témoignant d'une tendance au repeuplement résidentiel.

Effets immédiats observés

- Réactivation progressive des étages vacants.
- Amélioration de l'état du bâti grâce à la rénovation des immeubles.
- Simplification des démarches pour les propriétaires.
- Meilleure qualité des projets grâce à l'accompagnement technique en amont.
- Développement de nouveaux logements adaptés aux besoins des ménages, y compris des logements familiaux dans le centre historique.

Effets attendus

- Renforcer durablement la fonction résidentielle du centre historique.
- Maintenir une présence habitante dans les secteurs à forte pression commerciale ou touristique.
- Développer une offre de logements abordables.
- Favoriser le retour des familles et la mixité sociale.
- Améliorer la vitalité urbaine et l'habitabilité du centre historique.

5. CE QU'ON EN RETIENT

- La réactivation du bâti existant constitue un levier efficace pour renforcer l'habitabilité des centres historiques sans recourir à de nouvelles constructions.
- Les aides financières sont plus efficaces lorsqu'elles sont combinées à un accompagnement technique et administratif personnalisé.
- La coordination entre logement, urbanisme, patrimoine et développement social permet de dépasser une approche sectorielle des interventions.
- Le portage politique et la simplification des démarches sont des conditions essentielles pour mobiliser les propriétaires privés et générer des résultats durables.



Exemple d'immeuble rénové pour un usage résidentiel (rue du Marché aux Herbes n°8-10)
© Ville de Bruxelles

POUR PLUS D'INFORMATION :

<https://www.bruxelles.be>

