

The background features a series of brown paper cutouts of houses with chimneys, arranged in a row. Above the houses, a line of stylized human figures in the same brown color holds hands, symbolizing community and support. A large white speech bubble shape is overlaid on the left side of the image, containing text.

COLLOQUE  
**20 ANS DES AIS**

COLLOQUIUM  
**20 JAAR SVK**



BRUXELLES LOGEMENT  
BRUSSEL HUISVESTING

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES  
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL



BRUXELLES LOGEMENT  
BRUSSEL HUISVESTING

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES  
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

# Les AIS, porteuses de projets innovants

## Etages vides au-dessus des commerces

**Catherine DE ZUTTERE**  
Juriste-Urbaniste





BRUXELLES LOGEMENT  
BRUSSEL HUISVESTING

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES  
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL



# PROBLEMATIQUE URBAINE

# PROBLÉMATIQUE ANCIENNE MAIS ACTUELLE

## Une situation ancienne:

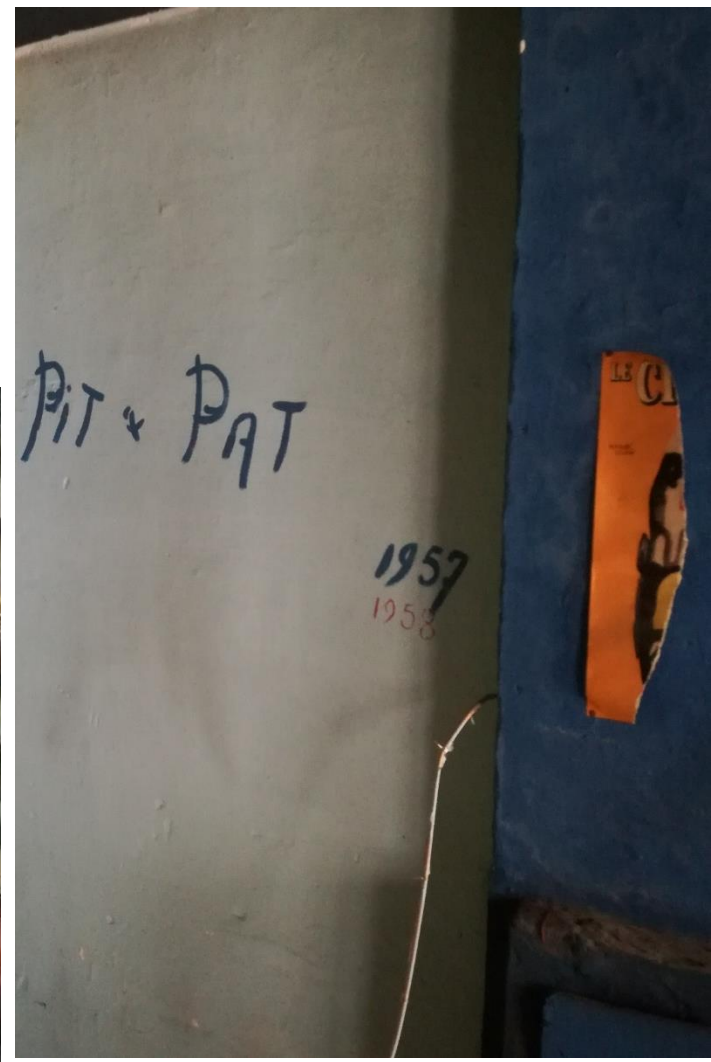
- Habitation du commerçant

## Signe d'une évolution sociétale:

- Exode urbain des années 60-70



RUE AU BEURRE





**L'inoccupation est source de dégradation et d'insalubrité**



**Un gaspillage de logements**



**Un commerce envahissant**



BRUXELLES LOGEMENT  
BRUSSEL HUISVESTING

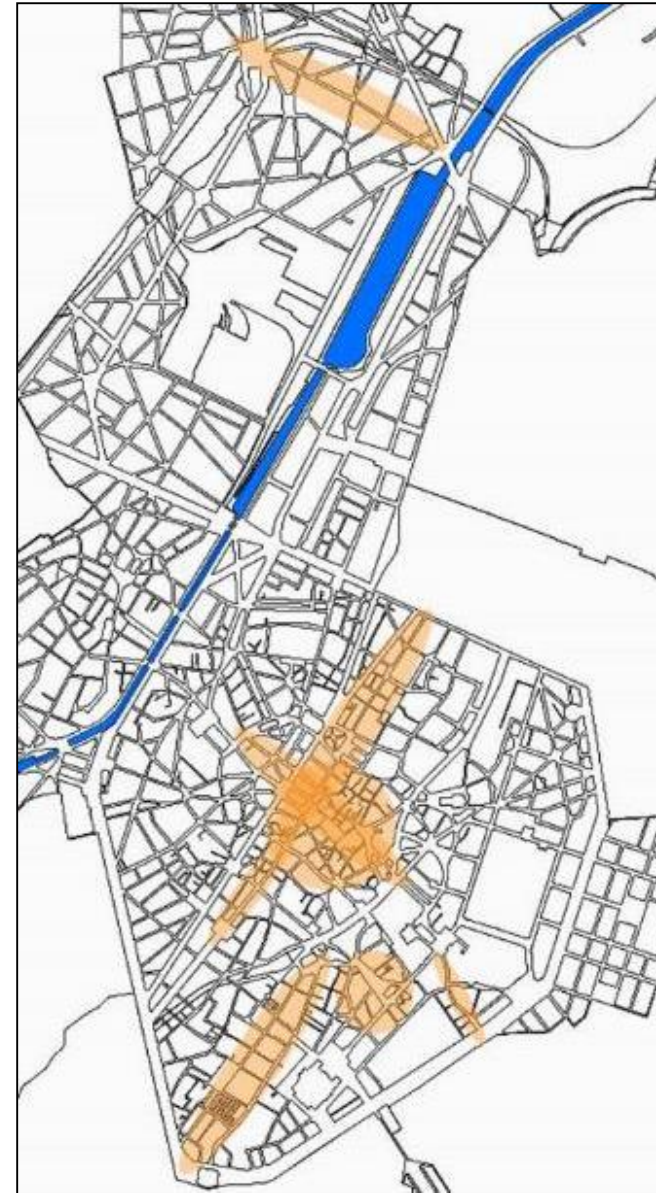
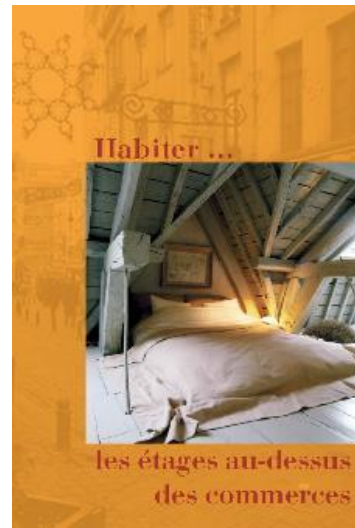
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES  
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL



# EXPÉRIENCE BRUXELLOISE

# STRATEGIE DE L'ERU / DDV : 2001 – 2017

- Développée **dès 2001**  
(En tant que cellule au sein de  
l'administration de Bruxelles-Ville)
- Stratégie de **gestion de la ville**  
Résolution de la vacance immobilière
- **Collaborations avec les AIS**
  - Dès 2003
  - Pentagone & Laeken





# ECHANGE D'EXPERIENCES

En Belgique (Wallonie et Flandre) et  
à l'étranger (Pays-Bas, Grande-Bretagne)



MAASTRICHT



NAMUR



OOSTENDE



DEN HAAG

# METHODE BRUXELLOISE: Incitatif > < Coercitif

## Méthode « douce et collaborative »

- Incitation et accompagnement
- Recherche de **solutions** (architecturales, financières)
- **Sensibilisation** des acteurs (dépliants, colloques, infos ciblées...)

## Méthode « *Carotte et bâton* »

- Taxe sur les surfaces à l'abandon
- Outils juridiques et réglementaires:
  - Actions en cessation (environnementale, code du logement)
  - Droit de préemption
  - Menace d'expropriation
- Primes spécifiques accès séparé



BRUXELLES LOGEMENT  
BRUSSEL HUISVESTING

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES  
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

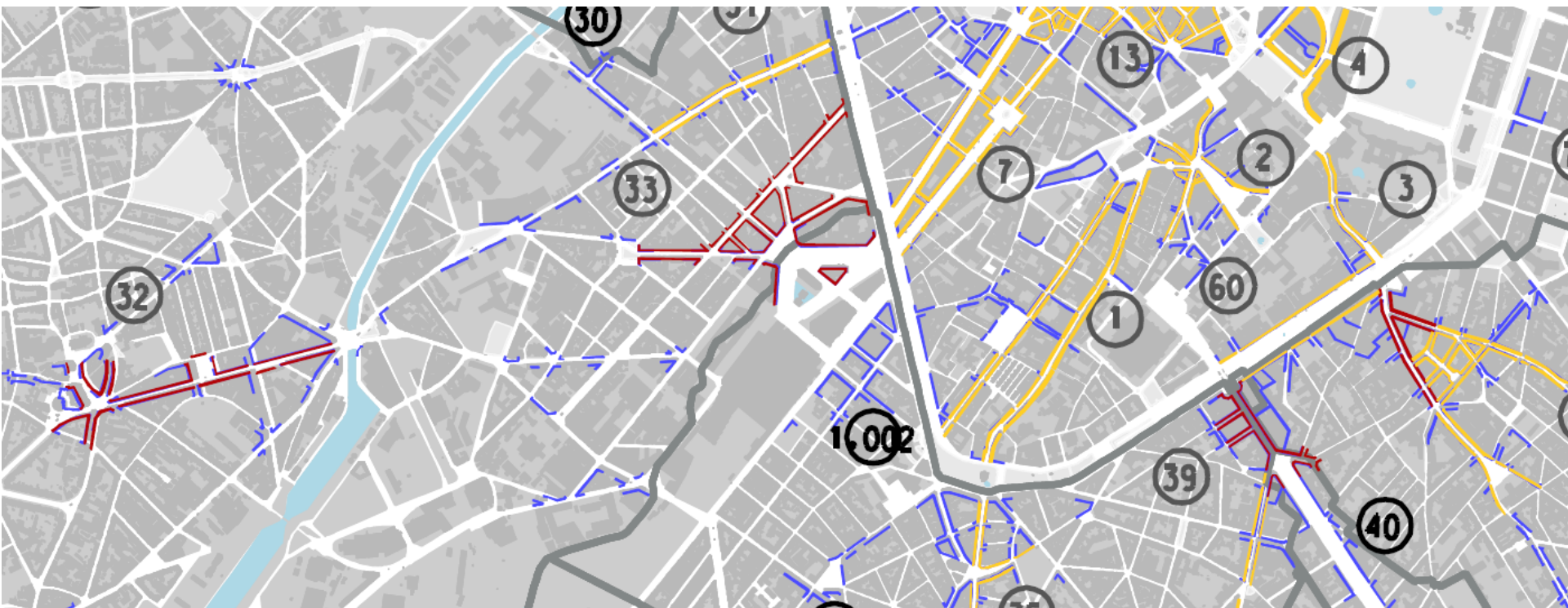


# ACTION REGIONALE

# ELABORATION D'UN INVENTAIRE REGIONAL

## Inventaire basé sur l'Observatoire régional du commerce (2011-2013)

- **105** noyaux en RBC – classés en 5 catégories
- **67** noyaux sélectionnés de l'analyse du SDC (*Schéma de développement commercial, 2008*)
- Catégories des noyaux touchés:
  - supra-régional
  - régional



# INVENTAIRE: DETAIL DU POTENTIEL LOGEMENT

## Estimations d'immeubles sous habités:

- 19 communes (67 noyaux) : **1.200 > 1.700 imm.**  
**3.400 > 5.200 log.**
- Quartiers prioritaires (13 noyaux) :

| Commune                | Min.        | Max.        |
|------------------------|-------------|-------------|
| Bruxelles-Ville        | 561         | 678         |
| Uccle                  | 113         | 194         |
| Ixelles                | 118         | 181         |
| Anderlecht             | 89          | 135         |
| Etterbeek              | 61          | 107         |
| Saint-Gilles           | 79          | 125         |
| <b>TOTAL IMMEUBLES</b> | <b>1021</b> | <b>1420</b> |
|                        | <b>85%</b>  | <b>83%</b>  |



# 6 FICHES-OUTILS

## Outil d'accompagnement

(2014)

- Rôle:
  - **Aide aux contacts** personnalisés
  - Recherche de **solutions** cas par cas
  - **Base de dialogue, négociations** entre les parties

## Matinée d'étude

- Public:
  - Services communaux & régionaux
  - Acteurs associatifs

HABITER  
LES ÉTAGES  
AU-DESSUS  
DES COMMERCES  
6 fiches outils

WONEN  
BOVEN  
HANDELSPANDE  
6 toolfiches



BRUXELLES LOGEMENT  
BRUSSEL HUISVESTING

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES  
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL



# APPEL A PROJETS 2017

# ACCOMPAGNEMENT DU LANCEMENT DE L'APPEL

- **Appui à la Direction du Logement régionale**

De janvier à juin 2017

- **Délivrable**

Réalisation de **fiches descriptives** de projets potentiels:

- 30 fiches
- Objectif: réalisation de 100 à 200 logements

- **Planning**

| Appel          | Info aux AIS | Relevés Info RH | Contact Projets | Contact Projets | Projets Fiches | candidatures   |      | Jury         |
|----------------|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|------|--------------|
| <u>JANVIER</u> | FEVRIER      | MARS            | AVRIL           | MAI             | JUIN           | <u>JUILLET</u> | AOÛT | <u>SEPT.</u> |



# CONTACTS: MISE EN LIEN AVEC LES AIS

## Atout de l'appel à projets: solution AIS comme « sur mesure » Partenaires de l'appel

### AGENCES IMMOBILIÈRES SOCIALES LA LOCATION L'ESPRIT TRANQUILLE.

#### PRÉSENTATION

##### A A

Les Agences Immobilières Sociales (AIS) sont reconnues, agréées et subsidiées par la Région de Bruxelles-Capitale depuis 1998. Néanmoins, certaines de ces asbl existent depuis plus de 30 ans.

Elles ont pour objectif de socialiser une partie du parc locatif privé bruxellois afin de permettre à des personnes à revenus modestes d'accéder à des logements de qualité à des loyers abordables. Grâce à l'aide de la Région de Bruxelles-Capitale, les AIS assurent aujourd'hui la gestion de 4.500 logements.

##### Louer autrement, sans risque et sans souci

Pour les propriétaires qui souhaitent mettre une maison ou un appartement en location à Bruxelles, les Agences Immobilières Sociales sont des partenaires idéaux. Les AIS se chargent de toute la gestion locative dans le cadre d'un contrat de bail principal ou d'un mandat de gestion. Les propriétaires qui confient leur bien à une AIS se voient accorder de nombreux services et garanties, dont le paiement assuré des loyers chaque mois ou encore l'entretien du logement. En échange de cette gestion locative sans risque et sans souci, ils doivent cependant accepter la définition d'un loyer inférieur au prix du marché.



REGARDER LA VIDÉO DE PRÉSENTATION



TÉLÉCHARGER LA BROCHURE D'INFORMATIONS

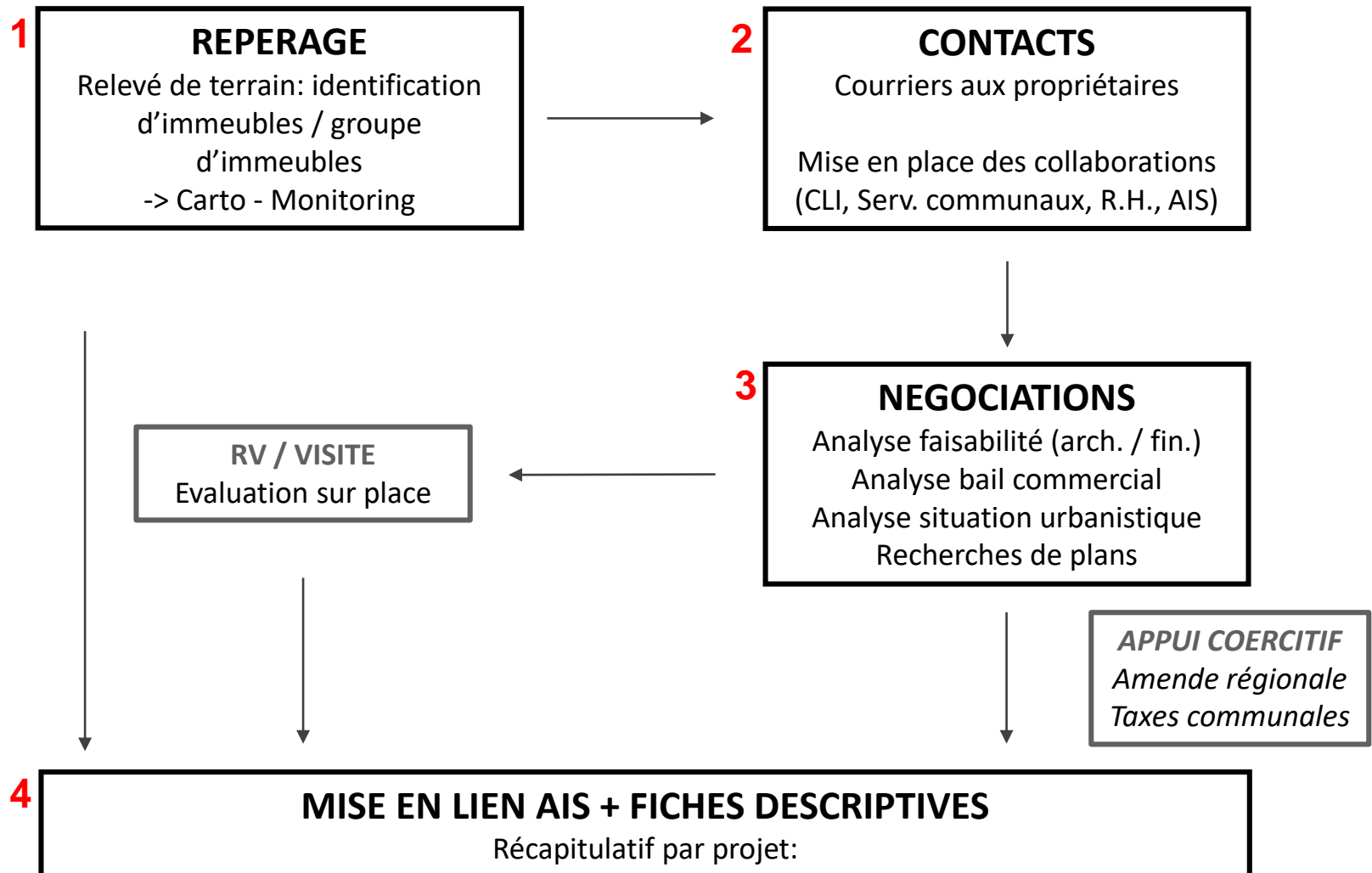


REVUE DE PRESSE DES AIS



CONTACTER VOTRE AIS

# METHODOLOGIE EN 4 ETAPES



# REPERAGES: QUARTIERS CONCERNES

**11 noyaux**

**6 communes:**

Bruxelles-Ville

Saint-Gilles

Etterbeek

Molenbeek

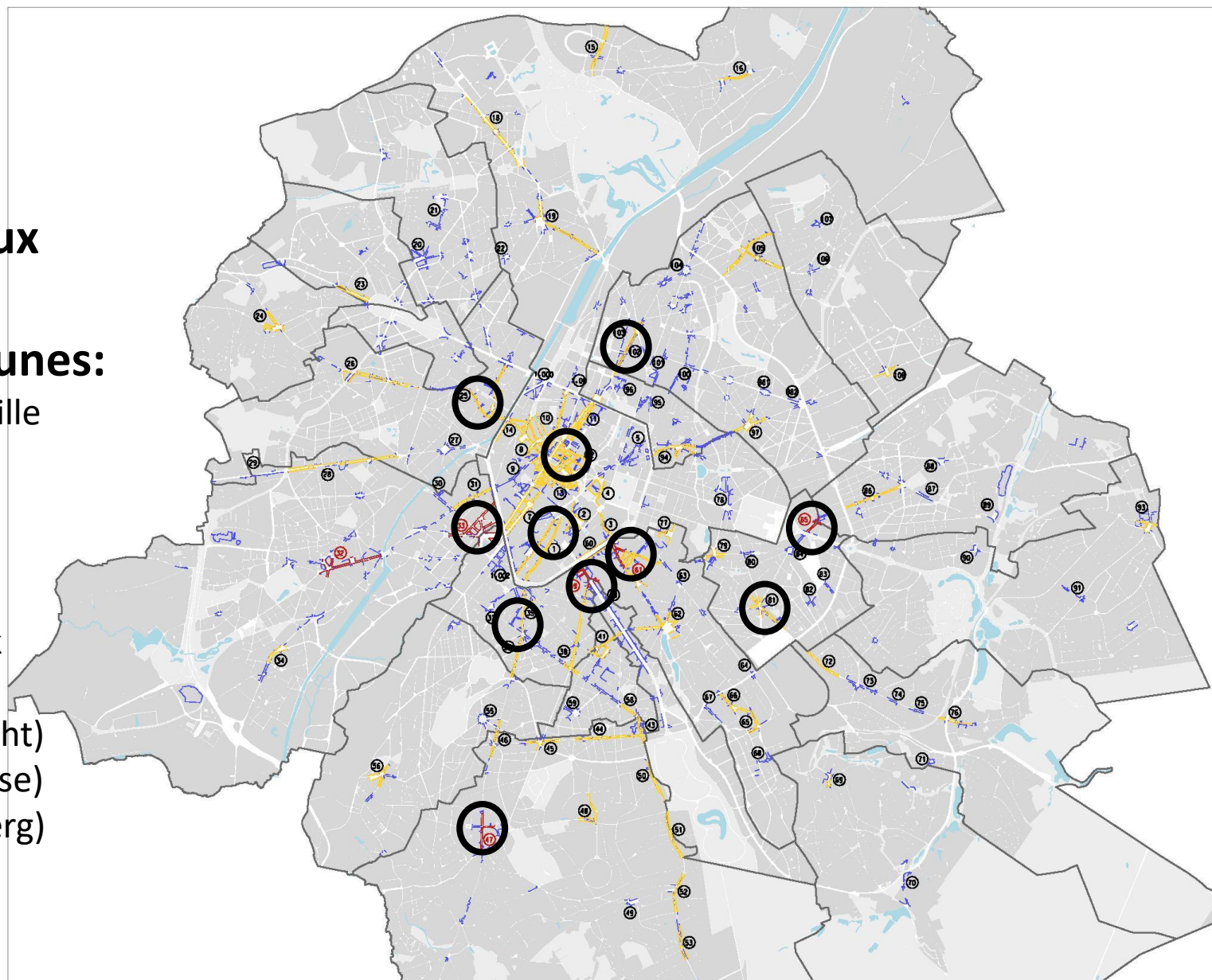
Uccle

Schaerbeek

(+ Anderlecht)

(+ Saint-Josse)

(+ Koekelberg)



# CONTACTS: PROPRIETAIRES ET COMMERÇANTS

## Différents profils de propriétaires:

- Anciens commerçants - investisseurs
- Indivisions, copropriétés familiales, héritages
- Sociétés immobilières
- « propriétaires collectionneurs »

## Profils de commerçants:

- Bail commercial couvrant l'entièreté de l'immeubles
- « Petits commerçants », indépendants
- Grandes enseignes / Chaînes

## Importance des techniques de dialogue:

- Capacité de négociations et d'argumentaires
- Contacts directs, rencontres
- Coordination des acteurs, transversalité



# RÔLE DE LA CELLULE LOGEMENTS INOCCUPÉS

## Appui coercitif:

- L'amende régionale est une menace puissante:
- 500€/m façade  
x niveaux inoccupés  
x nombre d'années inoccupé
- Délai de réaction: 3 mois
- Vise le propriétaire en priorité

logement.brussels   
tout sur le logement en région de bruxelles-capitale



The screenshot shows the website's navigation bar with the following menu items: Accueil, Louer, Acheter et vendre, Construire et rénover, Qui fait quoi?, and Contact. The 'Acheter et vendre' menu is expanded, listing: Trouver / vendre un logement, Financer, Formalités administratives, Fiscalité, Droits et devoirs (Assurances, Normes et sécurité, Expropriation, Plaintes et litiges, Copropriété), and Logements inoccupés (Logements inoccupés - vie privée). The main content area shows the breadcrumb 'Vous êtes ici : Accueil / Acheter et vendre / Droits et devoirs / Logements inoccupés' and the title 'Logements inoccupés'. A photograph of a window with a balcony railing is shown next to the text: 'Maintenir inoccupé un immeuble ou une partie de bâtiment destiné au logement constitue une infraction administrative au Code Bruxellois du Logement. Cette disposition vise à lutter contre les nombreux logements vides en Région de Bruxelles-Capitale en incitant les propriétaires à remettre leur bien sur le marché locatif ou à envisager toute autre possibilité permettant une occupation optimale du parc résidentiel.' Below this, it states: 'La Cellule "Logements Inoccupés" du Service public régional de Bruxelles a pour mission d'identifier les logements suspectés d'inoccupation, de constater l'infraction et d'en avertir le propriétaire. L'infraction peut être révélée par une enquête d'initiative menée par la Cellule ou via une plainte déposée auprès du service.' At the bottom, it notes: 'Seules les 19 Communes et les associations agréées par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale sont habilitées à déposer plainte.'

Notification de l'amende

# CANDIDATURES & RESULTATS

## Quelques chiffres:

|                                        |                                           |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|
| Nombre d'immeubles relevés :           | <b>493</b> dans 12 noyaux                 |
| Contacts vers propriétaires :          | <b>130</b> courriers                      |
| Réactivité après envoi des courriers : | <b>+ / 40</b> contacts établis            |
| Projets analysés :                     | <b>30</b> fiches descriptives             |
| Candidatures introduites :             | <b>12</b> dossiers ( <b>33</b> logements) |
| Projets soutenus financièrement :      | <b>8</b> projets                          |
| Typologie des logements projetés :     | De <b>1 à 5</b> chambres / log.           |

## Apprentissages:

- ✓ Nombreux **propriétaires en demande** d'appui -> répondants positifs
- ✓ **Atouts** de l'appel: courroie d'entraînement + solutions au cas par cas
- ✓ **Délais:** - impact « occasion à ne pas manquer »
  - mais temps de décision très faible, AIS en surcharge

# CHAUSSEE D'ALSEMBERG, UCCLE

## DESCRIPTION

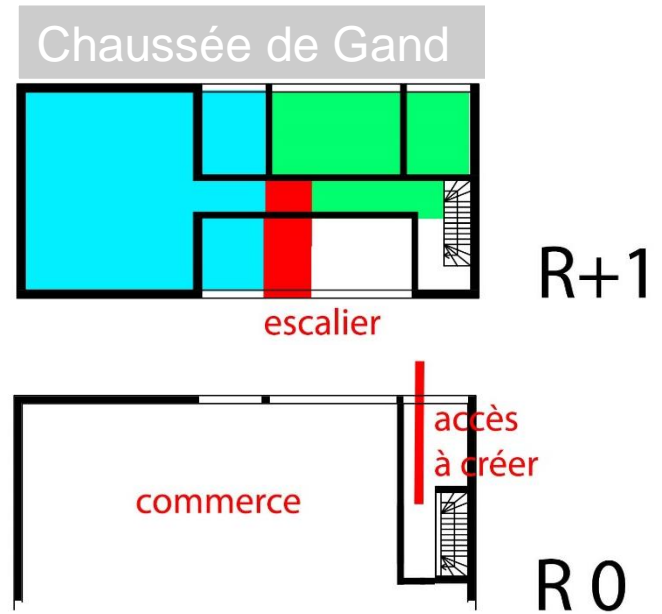
- Trois immeubles mitoyens occupés par une même boutique
- Pas d'accès séparé, mais un immeuble d'angle et impasse
- Occupation: en partie stocks, en partie vide



# CHAUSSEE DE GAND, MOLENBEEK

## DESCRIPTION

- Accès séparé à créer
- Grande surface commerciale.







BRUXELLES LOGEMENT  
BRUSSEL HUISVESTING

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES  
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL



# MERCI DE VOTRE ATTENTION