



Association de la Ville et des Communes  
de la Région de Bruxelles-Capitale ASBL

Vereniging van de Stad en de Gemeenten  
van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vzw



---

## REHABILITER LES ETAGES VIDES AU-DESSUS DES COMMERCES

---

### Introduction

Pour réhabiliter les étages vides au-dessus des commerces, dans le but de favoriser leur affectation à du logement, les communes disposent de plusieurs outils légaux qui peuvent être combinés selon les circonstances propres à chaque immeuble. Il convient chaque fois de distinguer selon que l'étage est inoccupé ou abandonné et selon qu'il est affecté ou non à une destination de logement.

Il est important de signaler les évolutions législatives récentes :

- la sanction administrative des logements inoccupés,
- l'action en justice en urgence pour faire ordonner l'occupation d'un logement (ouverte aux communes depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010),
- l'ordonnance du 19 mars 2009 modifiant le CoBAT en ce qui concerne les périmètres de préemption,
- l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine.

Nous examinerons également la pratique des communes, en particulier les primes communales et les règlements communaux d'urbanisme.

### 1. L'affectation urbanistique

- **Les changements de destination soumis à permis d'urbanisme**

Le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) impose un permis d'urbanisme préalable pour modifier la destination d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, et ce même lorsque cette modification ne nécessite pas de travaux<sup>1</sup>.

Il en résulte que l'utilisation de logements comme commerce ou comme entrepôt sans permis d'urbanisme pourrait constituer une infraction urbanistique.

Il faut toutefois vérifier si les actes réalisés sous l'empire d'une législation étaient légaux ou non à l'époque où ils ont été accomplis. Dans l'affirmative, ils constituent des situations acquises qui, à ce titre, peuvent être maintenues. A défaut, il faudrait considérer que le maintien de l'acte exécuté sans permis est constitutif d'une infraction<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Selon l'article 98, §1<sup>er</sup>, 5<sup>o</sup> du CoBAT, un permis d'urbanisme est nécessaire pour modifier la destination de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux. Il s'agit de la destination d'un bien non bâti ou d'un ou de plusieurs locaux d'un bien bâti, indiquée dans le permis de bâtir ou d'urbanisme, ou à défaut d'un tel permis ou de précision dans ce permis, l'affectation indiquée dans les plans d'affectation du sol.

<sup>2</sup> Sur cette question, voir : O. EVRARD, Les changements d'affectations soumis à permis d'urbanisme dans les trois régions, *Amén.*, 2010/4, pp. 162 – 170.

Pour conférer un droit acquis, la destination doit en outre être continue. En revanche, maintenir un étage vide, sans en modifier la destination, n'est pas constitutif d'une infraction urbanistique. Le Conseil d'Etat a en effet estimé que l'ordonnance « *n'exige pas que l'utilisation soit en outre constante ou ininterrompue ou encore non intermittente* »<sup>3</sup>.

#### - Les prescriptions du plan régional d'affectation du sol (PRAS)

Selon les zones, le PRAS limite les affectations commerciales.

Dans les zones d'habitation à prédominance résidentielle, les zones d'habitation, les zones mixtes et les zones de forte mixité, le premier étage peut être affecté au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après avoir été soumis aux mesures particulières de publicité. Les superficies admises varient en fonction de la zone<sup>4</sup>.

Dans les liserés de noyau commercial et les galeries marquées d'un « G » sur la carte des affectations, tous les étages peuvent être affectés au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après avoir été soumis aux mesures particulières de publicité<sup>5</sup>.

#### - Le Règlement régional d'urbanisme (RRU)

L'article 9 du Titre 1<sup>er</sup> relatif aux caractéristiques des constructions et de leurs abords dispose que : « *L'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ou destinés à un autre usage que l'habitation ne peut empêcher l'occupation des étages supérieurs en vue du logement. Dans le cas d'un accès distinct existant, celui-ci doit être maintenu. Un accès distinct et aisé est imposé vers les étages, sauf lorsque la largeur de la façade est inférieure à 6 mètres courants.* »

#### - Les règlements communaux d'urbanisme (RCU) et les plans particuliers d'affectation du sol (PPAS)

Les RCU et les PPAS peuvent contenir des prescriptions favorisant l'occupation des étages des commerces.

Un RCU peut compléter le RRU par des normes plus sévères<sup>6</sup>. A titre d'exemple, l'article 10 du Règlement communal d'urbanisme zoné de la Ville de Bruxelles relatif à l'expression commerciale dans le périmètre de la Grand-Place et du patrimoine UNESCO, approuvé par le Gouvernement le 26 mars 2009, prévoit des exceptions plus strictes à l'obligation de créer un accès distinct aux étages. Une dispense est prévue :

« - *lorsque la largeur de la façade de l'immeuble est inférieure ou égale à 4,50m (pour les immeubles d'angle - y compris à l'angle d'une impasse ou ruelle, le développement total des façades à front de rue est prise en considération) ;*  
- *lorsque la surface commerciale est inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup> ;*  
- *lorsque l'aménagement de l'accès porte atteinte à une devanture qui présente un intérêt Patrimonial* »<sup>7</sup>.

<sup>3</sup> C.E., 30 juillet 1996, n° 61.090, C.E., 18 septembre 1996, n° 61.879, *s.p.r.l. Le Parthénon*, inédit.

<sup>4</sup> Voir les prescriptions 1.3, 2.3, 3.3 et 4.2.

<sup>5</sup> Voir la prescription 22.

<sup>6</sup> Voir : article 91 du CoBAT.

<sup>7</sup> Ces exceptions ont été prévues afin de tenir compte des spécificités de chaque immeuble et de ne pas nuire à leur fonction commerciale. Le Conseil d'Etat avait annulé partiellement le plan particulier d'affectation du sol n° 60.10 "*place des Martyrs*" qui imposait la fonction de logement aux étages dans certains périmètres et imposait de manière générale des accès distincts aux étages alors que de nombreux immeubles concernés avaient une largeur de façade réduite, C.E., 12 janvier 1996, n° 57.504, *a.s.b.l. Groupement du commerce du centre de Bruxelles et s.a. Ets. L. Van Goitsenhoven, J.T.*, 1996, p. 324325 ; *Amén.*, 1996, pp. 140 - 142.

## - Limites

Beaucoup d'affectations sont anciennes et constituent des droits acquis. Pour ces immeubles, la prescription générale 0.9 du PRAS permet de réaliser des travaux en dérogation aux autres prescriptions du PRAS<sup>8</sup>.

De plus, les prescriptions urbanistiques sont plus souples dans les zones commerciales, où l'on trouve précisément plus d'étages non affectés au logement.

Cependant, des lignes de conduites adaptées aux noyaux commerciaux et la fixation d'un cadre souple de négociation permettent d'obtenir des résultats intéressants, notamment dans le cadre de la régularisation d'extensions commerciales.

## 2. Les règlements–taxes

Toutes les communes bruxelloises se sont dotées de règlements–taxes sur les immeubles inoccupés, inachevés ou abandonnés. Le montant de la taxe, calculée par mètre courant de la plus longue façade multiplié par le nombre de niveaux autres que les sous–sols et les combles non aménagés, varie entre 150 euros et 700 euros. Le taux est progressif et plafonné.

Outre l'objectif budgétaire, ces règlements–taxes ont pour objectif accessoire l'amélioration du cadre de vie et l'incitation des propriétaires à occuper et entretenir leurs immeubles. La taxe constitue un moyen de pression à caractère financier.

## 3. Le Code du logement

### - La sanction administrative des logements inoccupés

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, le Code du logement érige en infraction administrative « *le fait, pour le propriétaire, l'usufruitier, le superficiaire ou l'emphytéote de l'immeuble, de maintenir inoccupé, tel que défini à l'article 18, §2 et §3 du [Code du logement], un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné au logement d'un ou plusieurs ménages* »<sup>9</sup>.

Pour pouvoir établir cette infraction, il faut constater que, pendant une durée de douze mois consécutifs, le logement n'est pas garni du mobilier indispensable à son affectation ou que la consommation d'eau ou d'électricité est inférieure à la consommation minimale fixée par le gouvernement<sup>10</sup>. Le titulaire de droit réel peut renverser la présomption en justifiant cet état de fait par sa situation ou par celle de son locataire. En outre, l'infraction n'est jamais établie lorsque la personne physique titulaire d'un droit réel sur le logement est domiciliée dans les lieux.

---

<sup>8</sup> En tant que clause de sauvegarde, la prescription générale 0.9 dispose que les immeubles existants au moment de l'entrée en vigueur du PRAS dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme ou dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet d'un permis pour changement d'utilisation ou de destination s'ils n'impliquent pas de changement d'affectation de la zone du plan. A certaines conditions, ces immeubles peuvent également faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition–reconstruction.

<sup>9</sup> Pour une présentation de cette réforme et une comparaison avec les règlements–taxes communaux, voir : O. EVRARD et B. RUSLANOVA NIKOLOVA, Amende administrative et action en cessation en cas de logement inoccupé, *Trait d'Union*, 2009/6, pp. 8–13.

<sup>10</sup> Selon l'article 9 de l'arrêté du 19 février 2004 portant exécution du Code du Logement, *M.B.*, 23 avril 2004 :

- Pour la consommation d'eau : 5 mètres cube par an ;
- Pour la consommation d'électricité : lorsque le compteur électrique est scellé ou présente une consommation annuelle inférieure à 100kwh.

Les amendes administratives seront infligées par un service régional. Seuls les agents de cette administration seront habilités à constater les infractions, le cas échéant sur plainte du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Il est prévu que 85 % du produit des amendes seront ristournés à la commune sur le territoire de laquelle se situe le bien inoccupé « *pour autant qu'elle ait expressément exclu les logements inoccupés du champ d'application de son règlement-taxe relatif aux immeubles abandonnés, inoccupés ou inachevés* ». Une condition supplémentaire est à relever : la commune a l'obligation d'affecter cette somme au développement de sa politique en matière de logement.

Ajoutons que le premier avertissement envoyé par le Service régional mentionne notamment une brève description des mécanismes de gestion publique et de prise en gestion par une agence immobilière sociale (AIS), ainsi que les coordonnées du Centre d'information pour le logement.

#### - L'action en cessation

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, à la demande de la Région, d'une commune ou d'une association agréée par le Gouvernement, le président du tribunal de première instance, statuant comme en référé<sup>11</sup>, peut ordonner que le propriétaire, l'usufruitier, le superficiaire ou l'emphytéote d'un logement vide prenne toute mesure utile afin d'en assurer l'occupation dans un délai raisonnable. Cette injonction peut être assortie d'une astreinte.

Seuls les logements inoccupés au sens de l'article 18, §2 et §3 du Code du logement sont concernés. Le président du tribunal constate lui-même l'inoccupation du logement, même en l'absence de tout procès-verbal dressé par les agents du Service régional. Il ordonne toute « *injonction de faire en vue de remettre le bien sur le marché immobilier* ».

#### - Le droit de gestion publique

Depuis 2003, le Code du logement permet aux pouvoirs publics de gérer provisoirement des logements appartenant à des personnes privées<sup>12</sup>.

Le droit de gestion publique peut concerner :

1° un logement inoccupé au sens de l'article 18 du code du logement ;

2° un logement déclaré inhabitable par un arrêté de police pris sur base de l'article 135 de la Nouvelle loi communale ;

3° un logement qui n'est pas occupé par le titulaire de droits réels (propriétaire, usufruitier,...), qui ne répond pas aux normes du Code du Logement et qui n'a pas fait l'objet des travaux exigés par le Service d'inspection régionale (SIR) sur base de l'article 13 du Code du Logement.

Le droit de gestion publique permet à la commune :

1° d'effectuer les travaux nécessaires pour mettre le bien en conformité avec les exigences du Code du Logement

2° de louer le bien aux conditions de revenus et de propriété pour l'accès au logement social

3° de se faire rembourser sur les loyers ainsi perçus les frais encourus pour remettre le bien en état.

Le droit de gestion publique n'a jamais été mis en œuvre, principalement pour deux raisons. D'une part, le fonds « droit de gestion publique » se borne à préfinancer partiellement les travaux pris en charge par la commune et les loyers perçus ne lui permettent pas toujours de récupérer les

---

<sup>11</sup>Le président du tribunal statue au fond, selon les formes du référé. L'urgence n'est pas une condition de recevabilité de l'action.

<sup>12</sup> Pour une analyse de ce mécanisme, voir : F. LAMBOTTE, Le droit de gestion publique, pour qui, pour quoi, comment ?, *Trait d'Union*, 2006/3, pp. 9-12.

frais exposés. D'autre part, la procédure est longue et semée d'embûches<sup>13</sup>. En effet, la mise en œuvre du droit de gestion publique nécessite un accès au logement concerné. En cas de refus du propriétaire, l'accès ne peut être autorisé que par un juge.

- **Les conventions de mise à disposition des agences immobilières sociales (AIS)**

Le Code du logement permet à tout propriétaire de conclure une convention de mise à disposition d'un logement pendant une durée de neuf ans. Outre la garantie de percevoir les loyers (modérés), le propriétaire bénéficie d'incitants financiers : une réduction du précompte immobilier et une majoration de la prime régionale à la rénovation de l'habitat finançant 80 % de certains travaux. Il s'agit du seul cas dans lequel la prime peut être accordée à un propriétaire non occupant.

- **Limites**

Les outils du Code du logement ne concernent pas les étages qui reçoivent une autre destination que le logement. La prise en gestion par une AIS nécessite l'accord du propriétaire alors que de nombreux commerçants préfèrent conserver un espace de stockage accessoire à leur magasin. De plus, le Service régional appelé à infliger des sanctions administratives n'est pas encore en activité. Enfin, la mise en œuvre du droit de gestion publique est périlleuse dans l'état actuel de la législation.

#### **4. Les incitants financiers**

- **Prime à la rénovation de l'habitat**

A certaines conditions, le propriétaire occupant d'un logement peut bénéficier de la prime à la rénovation de l'habitat pour certains travaux (chauffage, sanitaires, isolation, gaz, électricité, toiture, traitement contre l'humidité ou la mûre, certains aménagements intérieurs...). Les taux d'intervention varient entre 30 et 70 % selon les revenus du demandeur occupant et la situation de l'immeuble.

Les montants des travaux sont toutefois plafonnés. En cas de rénovation lourde, il en résulte que les interventions publiques réelles sont bien en-deçà des pourcentages prévus par l'arrêté du Gouvernement.

Cet incitant atteint rapidement ses limites pour les étages des commerces qui ne sont pas rénovés dans le but d'être occupés par leur propriétaire.

- **Primes énergie et déductions fiscales**

Pour être complet, il convient de mentionner les primes régionales et les déductions fiscales relatives aux investissements réalisés en vue d'économiser l'énergie ainsi que la possibilité de les financer par un prêt vert.

- **Autres incitants financiers**

On pourrait également imaginer la création d'une prime spécifique à la réhabilitation des étages vides des commerces.

Deux propositions d'ordonnance ont été déposées en ce sens au Parlement bruxellois<sup>14</sup>, sans toutefois aboutir.

---

<sup>13</sup> La procédure a toutefois été améliorée par l'ordonnance du 1<sup>er</sup> avril 2010. Voir : O. EVRARD, Le Parlement dégriffe le droit de gestion publique, *Trait d'Union*, 2010/3, pp. 16-17.

<sup>14</sup> Propositions d'ordonnance visant à relancer l'habitat dans la Région de Bruxelles-Capitale, *Doc. Parl.*, A-191/1-00/01, 29 mai 2001 ; *Doc. Parl.*, A-296/1-01/02, 6 mai 2002.

Plusieurs communes ont adopté un règlement qui accorde une prime pour la création d'un accès séparé aux logements situés au-dessus des commerces. Leur champ d'application est toutefois limité à certaines zones du territoire communal.

- Ville de Bruxelles

La Ville de Bruxelles a adopté deux règlements de ce type.

Le règlement applicable dans le périmètre du Contrat de quartier « Maison Rouge »

La prime s'inscrit dans le cadre du programme quadriennal. Celui-ci comprend comme objectif la revitalisation du noyau commercial de la rue Marie-Christine grâce à la rénovation de logements au-dessus des commerces, l'amélioration de certaines vitrines et l'embellissement de certaines façades. L'application de ce règlement est limitée à la durée du contrat de quartier.

Le règlement du 21 juin 2010 applicable dans le périmètre Unesco

Ce règlement permettait, pour les demandes introduites au plus tard pour le 15 décembre 2010, l'octroi d'une prime couvrant 70 % des frais, avec un plafond de 15.000 euros par immeuble. L'intervention communale s'élevait à 85 % lorsque la gestion des logements réhabilités est confiée à une AIS, au Projet X ou à tout autre opérateur œuvrant à la création de logement social ou assimilé.

- Commune d'Anderlecht

Le règlement concernant la subvention pour le redéveloppement des commerces et du logement dans les noyaux commerciaux prévoit notamment que « *Le propriétaire peut en cas de reconstruction ou de réaménagement de l'immeuble en vue de réaliser l'accès à l' / aux étage(s) et d'affecter celui-ci / ceux-ci au logement demander une intervention de 35 % des frais avec un montant plafonné à 6.800,00 EUR. Cela vaut pour des travaux nécessaires à la création d'un nouvel accès séparé pour les étages, afin d'affecter ceux-ci au logement* ».

- Commune de Saint-Gilles

Dans le cadre du nouveau contrat de quartier « Parc - Alseberg », la Commune de Saint-Gilles a adopté un règlement accordant une prime pour la création d'un accès séparé aux logements situés aux étages. L'intervention s'élève à 85 % des travaux, pour un montant plafonné à 25.000 euros HTVA. A l'instar des règlements de la Ville de Bruxelles, l'intervention est liée à l'aménagement des logements conformément aux normes urbanistiques.

## 5. L'acquisition des immeubles par les Communes

- **Le droit de préemption<sup>15</sup>**

Le Gouvernement peut fixer un périmètre soumis au droit de préemption, d'initiative ou à la demande des titulaires du droit de préemption (notamment les Communes). Sa durée ne peut excéder 7 ans à partir de la publication de l'arrêté au Moniteur belge.

L'arrêté du Gouvernement peut être adopté notamment dans les buts d'utilité publique suivants :

- lutter contre l'existence de logements abandonnés ou insalubres,
- réaliser des logements de type social.

L'ordonnance du 19 mars 2009 a ajouté les deux buts suivants :

- réaliser des logements moyens,
- favoriser la revitalisation des liserés de noyaux commerciaux au sens du PRAS.

---

<sup>15</sup> Voir les articles 258 et suivants du CoBAT, tels que modifiés par l'ordonnance du 19 mars 2009.

C'est sur cette base que la Commune de Woluwé-Saint-Lambert a délimité deux périmètres de préemption avec pour but la revitalisation de noyaux commerciaux et la création de logements de type social ou moyen<sup>16</sup>.

Le droit de préemption peut être exercé par la Région, les Communes agissant pour elles-mêmes ou pour leur CPAS, les régies communales autonomes, la SLRB, la SDRB, ...

L'exercice du droit de préemption suppose que le propriétaire ait l'intention d'aliéner son immeuble. Cependant, le CoBAT habilite les « *pouvoirs préemptants* » à procéder à l'expropriation des immeubles repris dans le périmètre, dans les mêmes buts que ceux prévus dans l'arrêté de préemption. Depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 19 mars 2009, le texte précise que l'arrêté d'expropriation ne doit pas nécessairement être précédé de l'exercice du droit de préemption. Il ajoute que la procédure est exercée en exécution de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### - Les Contrats de quartier

L'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine<sup>17</sup> permet elle aussi des acquisitions d'immeubles dans le but de les affecter à du logement.

Sur proposition de la commune, le Gouvernement arrête un périmètre, « *constitué d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots bâtis ou non bâtis, inscrits en zone de revitalisation urbaine au plan régional de développement* », pouvant donner lieu au subventionnement des opérations de revitalisation urbaine.

Celle-ci est réalisée au moyen d'« *opérations immobilières ayant pour objet de maintenir, accroître ou améliorer, le cas échéant dans le cadre de projets à affectation mixte, le logement, les infrastructures de proximité et les espaces commerciaux et productifs* »<sup>18</sup>.

L'ordonnance habilite la commune à procéder à des expropriations en extrême urgence pour réaliser les buts d'utilité publique du programme de revitalisation. L'expropriation est poursuivie selon les règles prévues par la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. L'arrêté du Gouvernement approuvant le programme « *vaut décision motivée justifiant l'urgence et plan indicatif des travaux et des parcelles à exproprier* »<sup>19</sup>.

#### - Les « immeubles isolés »

- o **Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 juillet 1990 relatif à l'acquisition par les communes d'immeubles abandonnés**

Le Ministre peut aux conditions et selon les modalités prévues par cet arrêté, octroyer aux communes des subventions pour l'acquisition d'immeubles abandonnés appartenant à des personnes physiques ou morales, et qui sont destinés à être affectés, après rénovation, principalement au logement. La commune doit s'engager à ne pas aliéner les immeubles acquis sans l'accord préalable du Gouvernement.

---

<sup>16</sup> Arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 novembre 2010 relatif à l'établissement des périmètres de préemption « Saint Lambert » et « Georges Henri ».

<sup>17</sup> Voir aussi : l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 mai 2010 portant exécution de l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine. Cet arrêté détermine l'objet sur lequel peut porter le programme de revitalisation, sa procédure d'élaboration et de subventionnement, ainsi que le mode de participation du public.

<sup>18</sup> Article 3.

<sup>19</sup> Article 7, §1<sup>er</sup>.

Soulignons que la commune ne peut toutefois exproprier un immeuble sur cette seule base<sup>20</sup>.

- o **Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 février 1998 organique de la rénovation ou de la démolition suivie de la reconstruction d'immeubles des communes et des CPAS**

Le Gouvernement peut aux conditions et selon les modalités fixées par l'arrêté, octroyer aux communes et aux CPAS des subventions pour :

- la rénovation d'immeubles isolés, insalubres ou fonctionnellement inadaptés ;
- la démolition suivie de la reconstruction immédiate d'immeubles isolés souffrant d'insalubrité ou menaçant ruine.

- **Limites**

Les acquisitions d'immeubles sont onéreuses. En cas d'échec des négociations avec le propriétaire, la Commune ne pourra recourir à l'expropriation pour réaliser du logement que si ce but d'utilité public est expressément prévu par une législation particulière, c'est-à-dire dans les périmètres de préemption et les périmètres des contrats de quartiers. De plus, ces derniers ne sont possibles que dans les zones de revitalisation urbaine au plan régional de développement (PRD).

## 6. La sensibilisation des commerçants

Les communes recourent au dialogue et à la négociation avec les commerçants. Elles leur proposent également un accompagnement pour la réalisation des travaux.

Un service de conseil à la rénovation et d'information sur les primes à la rénovation est notamment créé dans le cadre des contrats de quartier.

- Ville de Bruxelles

La Ville de Bruxelles a créé en collaboration avec la Région de Bruxelles-Capitale une structure particulière dénommée la *Délégation au développement de la Ville* aux fins d'exercer une action transversale entre les services communaux et d'effectuer un travail de sensibilisation et d'accompagnement des propriétaires.

C'est grâce à ce travail que la Ville de Bruxelles a publié une brochure informative à destination des commerçants. Celle-ci reprend les coordonnées des services communaux et régionaux concernés et présente de manière succincte les différentes possibilités de réaménagement (bail à rénovation, emphytéose, accès séparé aux étages, accès par une cour intérieure, vente des étages vides, collaboration avec une agence immobilière sociale, primes,...). Ce document rappelle également l'existence d'une taxe communale sur les surfaces à l'abandon et les cas dans lesquels un permis d'urbanisme est nécessaire.

- CPAS de Bruxelles

Depuis 2004, le CPAS de la Ville de Bruxelles a initié le « Projet X »<sup>21</sup>. Sur base volontaire, le CPAS et le propriétaire du logement concluent une convention de bail d'une durée de 9 ans minimum. Le CPAS sous-loue le logement rénové à un loyer accessible. Le propriétaire supporte 35 % des

---

<sup>20</sup> Selon le Conseil d'Etat, ni le Code du logement, ni cet arrêté n'ont « pour effet d'habiliter les communes à recourir au procédé de l'expropriation pour cause d'utilité publique afin d'acquérir des immeubles insalubres ; que ce n'est donc que si une autre disposition législative autorise la commune à exproprier l'immeuble insalubre et si cette commune met en œuvre cette prérogative, que l'article 113 du code de logement permet l'octroi de subventions au pouvoir expropriant », C.E., 28 janvier 1999, n° 78.446, *Société anonyme Compagnie d'entreprise CFE*, n° 78.446.

<sup>21</sup> Voir l'interview de Thierry Timmermans, Directeur général du Chapitre XII « projet X » in Trait d'Union 2009-6, pages 6-7 - Voir aussi <http://projetx.be>

frais, prélevés directement sur les loyers. La rénovation se double d'un projet d'insertion professionnelle permettant la formation de personnes liées par un contrat d'emploi « article 60 ». Concernant plus particulièrement les logements situés aux étages des commerces, le CPAS travaille en collaboration avec la Délégation au développement de la Ville (pour la problématique de l'accès séparé) et Atrium<sup>22</sup> (en ce qui concerne la rénovation de la vitrine commerciale).

- Commune de Saint-Gilles

Dans le cadre du contrat de quartier « Parc – Alseberg », et pour la durée de celui-ci, la Commune offre un accompagnement technique et administratif aux commerçants qui sollicitent une prime pour l'aménagement d'un accès distinct.

- Commune de Schaerbeek

En collaboration avec Atrium, la Commune de Schaerbeek a élaboré une charte d'urbanisme pour le quartier de la rue de Brabant. Son objet est d'encadrer l'extension des commerces en intérieur d'îlot ou aux étages. Elle fixe des lignes de conduites, notamment en ce qui concerne l'aménagement de logements aux étages et leur accès.

### **Conclusion : inciter et informer**

En conclusion, il n'existe pas de remède miracle pour contraindre un propriétaire à réhabiliter les étages vides au-dessus des commerces. L'outil le plus efficace varie en fonction de la situation précise de l'immeuble concerné. Dans de nombreux cas, c'est grâce à un incitant financier, à des prescriptions urbanistiques adaptées ou par l'information et l'assistance des commerçants que ces derniers procèdent à la réhabilitation des étages de leur commerce.

Les Communes l'ont bien compris. A cette fin, elles ont, suivant le cas :

- prévu une prime spécifique pour la création d'un accès séparé aux étages affectés au logement ;
- adopté un règlement d'urbanisme imposant le maintien ou la création d'un accès séparé aux étages affectés à d'autres destinations que le commerce ;
- élaboré des lignes de conduite relatives aux quartiers commerçants ;
- mis sur pied des structures particulières dans le but d'informer au mieux les commerçants et de les assister dans les travaux et les démarches administratives.

### **Voir aussi**

[www.avcb.be](http://www.avcb.be) > documents > logement > Normes applicables aux immeubles abandonnés

---

<sup>22</sup> Sous l'impulsion de la Région de Bruxelles-Capitale, Atrium favorise l'investissement dans la ville par les habitants, les commerçants, les propriétaires, les pouvoirs publics locaux et les investisseurs. L'agence encourage l'implication des acteurs dans la rénovation et la relance de leur quartier et cherche avec eux des solutions en rapport avec la remise en état des friches urbaines, la mise à disposition de logements, la gestion de l'offre commerciale et l'attractivité des quartiers.