

## AVIS DU CONSEIL CONSULTATIF DU LOGEMENT CONCERNANT UN AVANT-PROJET D'ORDONNANCE AYANT POUR OBJET D'INSTAURER UN DROIT DE PRÉEMPTION GÉNÉRALISÉ

Vu l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, le Conseil consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, s'est réuni le 21 janvier 2022, à la suite de la demande d'avis du 17 décembre 2021 du Cabinet du Ministre-Président relative au texte : «*Avant-projet d'ordonnance ayant pour objet de modifier les dispositions du CoBAT relatives au droit de préemption en vue d'y instaurer un droit de préemption applicable à l'ensemble du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.*».<sup>1</sup>

Les documents sur lesquels se fonde le présent avis sont :

1. L'avant-projet d'ordonnance du Gouvernement ;
2. Les commentaires des articles.

**Le Conseil Consultatif du Logement remet l'avis qui suit :**

Le Conseil Consultatif du Logement remet un avis divisé, avec une courte majorité en faveur du texte.

Les votes se comptabilisent comme suit :

- 10 avis positif : IEB, la FGTB, Brupartners – représentant des travailleurs, la SLRB, FESOCOLAB, les ALS, CITYDEV, le RBDH, la FEBUL et le Syndicat des locataires.
- 6 avis négatifs : l'UPSI, la Confédération de la Construction, l'expert indépendant, les architectes, le SNPC-VE et l'IPI.
- 3 abstentions : les notaires, le Fonds du Logement et l'UGEB.

Tout d'abord, le Conseil s'interroge sur l'adéquation du titre de l'avant-projet d'ordonnance. Le qualificatif « généralisé » qui caractérise le droit de préemption, génère de l'ambiguïté au texte. En effet, si le droit de préemption est bien applicable sur l'ensemble du territoire régional, il est néanmoins limité à l'objectif de production de logements encadrés, à un budget limité ainsi qu'à des biens d'une superficie minimale.

Le Conseil s'interroge également sur l'application qui sera faite de ce droit de préemption. Aucune référence budgétaire ne permet de comprendre l'ampleur envisagée par le Gouvernement.

Le Conseil souhaite que l'autorité publique détermine plus précisément, par exemple par une communication en début de législature, quels types de biens devraient être acquis en priorité afin de permettre au secteur privé de mieux évaluer la part de risques d'un projet et d'orienter sa stratégie.

Le Conseil note que l'enclenchement de la procédure liée au droit de préemption démarre après la signature du compromis de vente. Cela implique l'évincement d'un acheteur qui se serait sans doute déjà investi dans la réflexion autour de l'opérationnalité de son projet. Afin d'éviter ce travers, le Conseil recommande de prévoir en amont de la vente, un mécanisme permettant aux vendeurs des biens concernés de s'adresser aux pouvoirs publics avec une expertise établissant la valeur dudit bien. En l'absence de réponse affirmative quant à l'application du droit de préemption dans un délai déterminé, la mise en vente pourrait débiter. Si un tel mécanisme ne pouvait être mis en place, certains membres recommandent de prévoir une indemnité pour l'acquéreur évincé.

Le Conseil relève que l'identification des projets concernés par le droit de préemption généralisé est complexe, suite à l'absence de cadastre des superficies plancher d'un immeuble. Le Conseil s'interroge sur l'opérationnalité de cette identification et recommande que ce point soit mis à l'étude afin que le droit de préemption généralisé puisse être applicable.

Le Conseil recommande également qu'une plateforme soit mise en place pour faciliter l'application du droit de préemption et le travail des notaires.

Le Conseil insiste pour que les biens acquis dans le cadre du droit de préemption généralisé fassent l'objet d'une maîtrise foncière pérenne par le pouvoir préemptant. En effet, si un achat au profit de la SLRB garantit la propriété dans le chef de cet acteur, ce n'est pas le cas pour tous les pouvoirs préemptant concernés.

Le Conseil recommande également que le pouvoir préemptant s'assure que l'environnement du bien puisse disposer des équipements nécessaires à ses futurs occupants.

Le Conseil attire également l'attention sur les difficultés potentielles qu'impliquent le démembrement sur la mise en place du droit de préemption.

Par ailleurs, le CCL relaie 3 notes :

**1. Une note soutenant le présent texte et cosignée par IEB, la FGTB-Habiter Bruxelles et Brupartners - banc des travailleurs.**

Elle est reprise en annexe. Ses principales remarques sont :

Le droit de préemption est un outil utile en vue d'accroître rapidement le parc bruxellois de logements accessibles manquants actuellement dans la région.

- Concernant le champ d'action, des recommandations sont faites sur son étendue :
  - o Limiter la production de logements au social locatif ;
  - o Étendre les fonctions possibles afin de répondre aux autres besoins urgents en matière d'équipements pour la petite enfance, l'enseignement primaire et secondaire, les plaines de jeux et espaces verts ;
  - o l'extension du droit de préemption devrait être étudié à d'autres types de transfert de droit de propriété, afin d'éviter le contournement du droit de préemption.
- Concernant l'opérationnalité de la mesure, il est recommandé de veiller à ce que les administrations disposent des budgets nécessaires à la mise en œuvre régulière du droit de préemption.

- Concernant le périmètre de préemption, son application est encouragée sur l'ensemble du territoire régional afin de renforcer l'égalité entre les différentes parties de la ville.

Par ailleurs, les organisations soutenant le projet s'opposent à toute forme d'indemnisation des candidats acheteurs évincés.

## **2. Une note s'opposant au présent texte et cosignée par l'UPSI, la Confédération de la Construction, les architectes, l'IPI et le SNPC-VE.**

Elle est reprise en annexe. Ses principales remarques sont :

- Un champ d'application trop large qui ouvre la porte à un trop grand nombre de dérives possibles dont certaines sont importantes :
  - o L'incertitude sur la bonne utilisation de l'argent public ;
  - o La concurrence déloyale d'acteurs publics agissant en promoteurs immobiliers en lieu et place d'acteurs privés ;
  - o La concurrence faussée entre acteurs immobiliers privés.La note s'interroge également sur le respect du droit de concurrence européen.
- Un impact particulièrement négatif sur la dynamique de construction de logements en Région bruxelloise.  
En effet, le potentiel acquéreur (entrepreneur/promoteur) réalise un travail considérable en amont de l'acquisition (accord de principe du vendeur, approbation de principe des autorités publiques). Cette prospection pourrait être investie en pure perte.
- Une proposition qui va à contre-sens de toute la dynamique de partenariat extrêmement positive développée entre le secteur privé et le secteur public (en particulier la SLRB).
- Le principe de proportionnalité de la mesure n'est pas respecté : par rapport à ce droit que l'autorité publique s'octroie, il n'y a pas de moyen financier mis en évidence pour l'acquisition et le développement du projet permettant de garantir la réalisation d'équipements publics dans un délai raisonnable.

D'autres observations spécifiques toutes aussi importantes sont reprises dans la note annexée. Elles concernent :

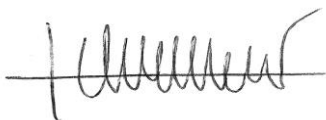
1. La nomenclature
2. La cohérence avec les délais d'obtention des crédits bancaires
3. Le trop grand nombre d'acteurs pouvant exercer le droit de préemption
4. Les ventes groupées de biens immobiliers (portefeuilles immobiliers d'investisseurs)
5. Le droit de superficie
6. Les ventes scindées
7. La gestion des délais
8. L'ordre de priorisation et le séquençage
9. La définition de « logement encadré » (article 2)
10. La transparence et l'évaluation

## **3. La note technique des notaires.**

Le Conseil consultatif du Logement a remis son avis en application de l'article 97 du Code du Logement.

Il rappelle qu'en application de l'article 99 § 2, lorsqu'un point de vue est soutenu par au moins la moitié de ses membres, « **le Gouvernement doit préciser les motifs pour lesquels il s'écarte éventuellement de ce point de vue** ».

Pour le Conseil, le 18 février 2022,



Isabelle QUOILIN  
Présidente



Werner VAN MIEGHEM  
Vice-Président

---

<sup>1</sup> En séance du 21/01/2022, il a été convenu d'une date de remise du présent avis à l'issue de la réunion du Conseil du 18/02/2021.