

AVIS DU CONSEIL CONSULTATIF DU LOGEMENT CONCERNANT L'AVANT-PROJET D'ORDONNANCE INSÉRANT DANS LE CODE BRUXELLOIS DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE UN TITRE VII *BIS* EN VUE D'INSTAURER UN DROIT DE PRÉFÉRENCE À CERTAINS OPÉRATEURS IMMOBILIERS PUBLICS POUR L'ACQUISITION DE LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE

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 15 mars 2024, à la suite de la demande d'avis du 26 février 2024 de la Secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de l'Urbanisme et du Patrimoine relative au texte : *«avant-projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois de l'aménagement du territoire un titre VII bis en vue d'instaurer un droit de préférence à certains opérateurs immobiliers publics pour l'acquisition de logements à finalité sociale»*.

Les documents sur lesquels se fonde le présent avis sont :

- l'avant-projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois de l'aménagement du territoire un titre VII bis en vue d'instaurer un droit de préférence à certains opérateurs immobiliers publics pour l'acquisition de logements à finalité sociale
- la table de l'évolution des prix pour les 118 quartiers
- l'étude IDEA Consult « Analyse de l'impact financier d'une faculté de rachat pour la RBC de 25% des logements produits pour les opérations supérieures à 3500 m² »
- La Note au Gouvernement y relative

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

Le Conseil est divisé sur ce projet.

Le Conseil invite le législateur à se référer, pour la définition du logement à caractère social au Code du Logement, plus particulièrement aux art 2, §2, 1° (locatif social), 2° (locatif modéré), 4° (acquisitif social) et 5° (acquisitif modéré) et à veiller à la cohérence entre les plafonds d'admission aux logements acquis dans le cadre du droit de préférence, et les plafonds définis dans les ordonnances et arrêtés régissant les activités des acteurs amenés à exercer le droit de préférence.

Plusieurs membres demandent d'exclure le logement moyen (a fortiori acquisitif moyen) de la définition et de ne pas reprendre Citydev dans la liste des OIP concernés par le droit de préférence.

Si Citydev est maintenu, ces membres plaident pour que le texte reprenne, pour les logements acquis dans le cadre du droit de préférence pour être mis en vente par les OIP, la même condition que celle prévue à l'art 4, 1° et 2° du projet d'arrêté réformant les charges d'urbanisme, à savoir que le terrain sur lequel les logements sont construits reste en tout état de cause public. Plusieurs membres demandent également d'inclure le CLTB (logement acquisitif social) parmi les opérateurs.

Les OIP concernés par le droit de préférence doivent être consultés afin d'établir les documents et contrats standardisés.

Pour plusieurs membres, le projet nécessite encore des précisions.

Si la philosophie du projet est claire, les détails pour sa mise en pratique manquent. Il faut par exemple, déterminer quel sera le taux de TVA à la vente ainsi que les modalités d'indexation des montants. L'absence de disponibilité des budgets pourrait impacter fortement les opérateurs qui auraient réservé un bien à la vente et qui resterait non acquis *in fine*.

Il convient également de préciser que les logements produits doivent rentrer dans la procédure *fast lane*. D'autres membres peuvent se rallier à cette demande, mais si et seulement si on garantit que la *fast lane* ne se fait pas au détriment des mesures particulières de publicité, ce ne sont donc pas les citoyens qui doivent subir l'accélération, mais l'administration.

D'autre part, une ambiguïté semble subsister dans le projet d'ordonnance autour de la superficie du projet mis à disposition du ou des OIP. En effet, si les logements proposés le sont au moment de la clôture du dépôt de permis, que se passe-t-il si la taille du projet change par la suite ? Par exemple des suites de remarques soulevées par la commission de concertation lors de l'enquête publique ? Ou d'un éventuel recours en justice suite à la délivrance du permis ? Il faudrait préciser comment évolue l'accord passé entre le promoteur et un ou plusieurs OIP si la superficie finale du projet n'est pas la même que celle indiquée dans la demande de permis.

De plus, concernant le paiement des charges d'urbanisme, l'ordonnance précise que l'exemption du paiement de ces charges ne concerne que les 25 % du projet cédés à un OIP. Le paiement de la charge reste due pour le reste du projet. Ce point pourrait être rendu plus explicite dans l'article 274/11, par exemple via une formulation du type : « En cas d'acquisition des logements objet du droit de préférence visé à l'article XX, le promoteur est dispensé des charges d'urbanisme établies par l'article 100 du présent Code sur la part des logements faisant l'objet du droit de préférence. Par ailleurs, il faudrait rappeler (par exemple dans l'article 274/5) que dans le cas où aucun OIP ne se porterait acquéreur pour les 25 % de logements proposés, le paiement des charges d'urbanisme est alors dû sur ces 25 % comme sur le reste du projet. Dans ce cas de figure, 100 % du projet est soumis au paiement de charges d'urbanisme.

Afin de suivre la bonne application de cette nouvelle ordonnance, il est important de mettre en place des outils de monitoring. Une évaluation continue devrait ainsi être réalisée sur : le nombre de logements produits, leur localisation, leur type, le suivi des effets sur le marché, etc. La publication d'un registre détaillé, tel que celui prévu dans le cadre du projet d'arrêté sur les charges d'urbanisme, serait un moyen de mesurer et de contrôler, démocratiquement, les effets de l'ordonnance.

Le Conseil s'interroge également sur l'impact de ce projet sur le prix des 75% pour lesquels les OIP ne bénéficient pas d'un droit de préférence. Certains membres craignent que la diminution du prix de la partie vendue à un OIP impacte à la hausse le prix des 75% restants. D'autre part, si le prix du foncier tiré vers le bas ne leur paraît pas assez avantageux, aucun mécanisme ne contraint les propriétaires à vendre leurs terrains.

Plusieurs membres estiment que ce projet ne prend pas assez en considération les risques induits par ces modifications, à savoir :

- un risque de désengagement des promoteurs en RBC ;
- un risque de refus de vente du foncier ;
- un risque si des modifications de permis interviennent ;
- l'impact sur la dette régionale.

D'autres membres estiment que ce projet a le mérite de vouloir augmenter la production de logements sociaux et de miser à terme sur une réduction du prix de foncier.

Les membres suivants soutiennent ce texte : l'ALS, la FÉBUL, Fesocolab, Habiter Bruxelles, IEB, le Réseau Habitat, la SLRB.

Les membres suivants s'y opposent : Embuild Brussels et l'UPSI.

Les Notaires et les SNPC/VE s'abstiennent.

IEB joint une note. L'UPSI Et Embuild Brussels joignent une note commune.

Analyse article par article

art.274/6

Comment articuler les plafonds maximums de subventionnement des OIP et les prix maximums d'achat proposés afin que les opérations soient réalisables ?

art.274/9

Il convient d'exclure les types de logements qui n'intéressent pas les OIP, notamment les logements étudiant et le coliving.

art. 274/10 le Fonds du logement souhaite que les barèmes applicables soient homogénéisés avec les barèmes prévus dans l'arrêté « crédit ». De manière générale, l'OIP ayant acquis des logements par cette voie devrait pouvoir les attribuer selon ses propres règles d'attribution.

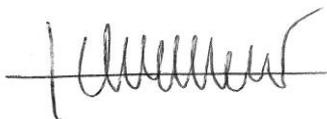
Certains membres estiment que CityDev devrait être retiré de la liste des OIP pouvant exercer ce droit de préférence, mais que le CLTB devrait y être intégré.

Plusieurs membres souhaiteraient que l'ordre de priorité soit revu afin de favoriser les OIP proposant des locations plutôt que des acquisitions. Notamment, en faisant remonter les communes dans la liste de priorité.

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, lorsque le Conseil relate dans son avis un point de vue 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 15 mars 2024,



Isabelle QUOILIN
Présidente



Werner VAN MIEGHEM
Vice-Président