
AVIS

Projet d'arrêté modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif à l'exercice des missions de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale.

Demandeur	Ministre-Président Rudi Vervoort
Demande reçue le	12 janvier 2023
Demande traitée par	Commission Logement / Commission Aménagement du territoire - Mobilité
Avis adopté par l'Assemblée plénière du	15 février 2023

BRUPARTNERS

Boulevard Bischoffsheim 26 – 1000 Bruxelles

Tél : 02 205 68 68 – brupartners@brupartners.brussels – www.brupartners.brussels

Préambule

L'arrêté du 26 septembre 2013 fixe actuellement le cadre des missions de rénovation urbaine de citydev.brussels. Il impose notamment aux acquéreurs d'établir leur résidence principale dans le logement moyen pendant une durée minimale de 20 ans.

La modification de cet arrêté s'inscrit dans le cadre des articles 32 et 35 du contrat de gestion de citydev.brussels¹ qui prévoient une modification en deux étapes.

Premièrement, l'article 32 dispose qu' « un arrêté modificatif doit être adopté, et devra notamment avoir pour objectif de renforcer l'accès à la propriété des ménages qui n'ont pas les moyens financiers d'acquérir sur le marché privé ».

Ainsi, les différentes modifications portent sur les aspects énumérés à cette même disposition, à savoir :

- La possibilité pour les familles ayant moins de 2 enfants d'acheter d'emblée un appartement de 3 chambres ;
- La question de la proportionnalité de la sanction en cas de non-respect des conditions ;
- Les conditions de la revente avant le terme ;
- L'octroi à citydev.brussels d'un droit de préemption sur les reventes des logements après la durée du conventionnement ;
- Le fait de faciliter l'accès au logement aux familles ayant un enfant handicapé ;
- Le fait de prohiber les locations d'appartements sur certaines plateformes communautaires de location ;
- Le fait de garantir une priorité aux « agences immobilières sociales » (AIS) en cas de souhait du propriétaire de louer son logement ;
- La possibilité de développer des habitats groupés ;
- Les questions liées au démembrement des droits de propriété ;
- Le prix de vente intégrant les surfaces mutualisées.

Deuxièmement, citydev.brussels s'engage, dans les deux ans qui suivent l'adoption du contrat de gestion, à proposer au Gouvernement un projet de nouvel arrêté sur la base des conclusions de différentes études (réforme globale). En effet, l'article 35 du contrat de gestion de citydev.brussels prévoit la réalisation des études suivantes :

- 1) Une étude scientifique externe évaluant l'action de citydev.brussels en matière de rénovation urbaine, qui « prendra notamment en compte la situation socio-économique des acquéreurs (niveau de revenus et d'études), la durée d'occupation, les motifs de revente et de location, la situation géographique, et tentera d'objectiver la question de l'ascension sociale via l'accès à la propriété » ;
- 2) Une étude technique sur l'impact pécuniaire et non pécuniaire du logement durable (innovation, technologies telles que PV, eaux usées, potagers, double flux, locaux partagés, ...) sur les charges communes des acquéreurs ;
- 3) Une étude sur la perception par les acquéreurs potentiels et par ceux ayant expérimenté (CLT, Fonds du Logement, etc.) le principe de démembrement du droit de propriété.

¹ citydev.brussels, [Contrat de gestion 2021-2025](#), art. 32 à 35.

Brupartners est saisi par le Gouvernement d'une demande d'avis concernant un projet d'arrêté modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif à l'exercice des missions de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale. Ce projet d'arrêté correspond à la première étape de la réforme.

Avis

Brupartners prend acte de cet arrêté modificatif et formule certaines remarques à son égard.

1. Considérations générales

1.1 Délai

Brupartners relève que, selon le libellé de l'article 32 du contrat de gestion 2021-2025 de [citydev.brussels](#), cet arrêté modificatif aurait dû être adopté dans l'année qui suit l'adoption de ce dernier, c'est-à-dire au cours de l'année 2022.

Brupartners se demande dès lors ce qui justifie un tel retard dans le processus d'élaboration du projet d'arrêté modificatif.

1.2 Cohérence entre les textes législatifs

Brupartners attire l'attention du Gouvernement sur l'importance de maintenir une cohérence entre les différentes réformes qu'il mène actuellement en matière de logement. Il fait notamment référence aux réformes relatives à l'hébergement touristique ainsi qu'à l'instauration d'un droit de préférence au profit des locataires qui ont conclu un bail de résidence principale de longue durée en Région de Bruxelles-Capitale. À cet égard, **Brupartners** renvoie aux considérations émises dans ses avis².

Brupartners relève par ailleurs que les « questions liées au démembrement des droits de propriété » visent la mise en œuvre de l'accès au logement via le droit réel de l'emphytéose (*voy. infra*). Le Gouvernement indique dans sa note que la modification souhaitée fera l'objet d'un arrêté modificatif distinct (déjà en cours d'élaboration) étant donné que la matière relative au droit d'emphytéose vient de faire l'objet d'une réforme majeure au niveau fédéral³.

D'une part, **Brupartners** demande à bien être consulté lorsque ce projet d'arrêté aura été adopté en première lecture par le Gouvernement. D'autre part, **Brupartners** rappelle l'importance de préserver une certaine cohérence et harmonisation entre la réglementation fédérale et régionale.

² [A-2022-074-BRUPARTNERS](#) (hébergement touristique) et [A-2022-085-BRUPARTNERS](#) (droit de préférence).

³ [Loi du 4 février 2020 portant le livre 3 "Les biens" du Code civil](#) (M.B., 17 mars 2020).

2. Considérations particulières

2.1 La possibilité pour les familles ayant moins de 2 enfants d'acheter d'emblée un appartement de 3 chambres

Brupartners s'interroge sur la pertinence de laisser l'opportunité à des personnes n'ayant pas d'enfants à charge d'acquérir des logements de trois chambres et plus. Même si ces logements n'ont pas trouvé acquéreur dans les douze premiers mois de leur commercialisation, permettre l'achat de ces derniers par des acquéreurs occupants n'ayant pas d'enfants à charge (en sachant qu'on ne peut pas obliger ces familles à s'agrandir dans un certain délai) constitue un risque d'aubaine (notamment de spéculation ou d'enrichissement) de voir des personnes sans enfants acquérir à très bon compte des logements « subsidiés avec de l'argent public » destinés à des familles.

Brupartners considère néanmoins qu'offrir la possibilité aux personnes ayant au moins un enfant à charge d'acquérir des logements de 3 chambres est intéressante à condition d'avoir un mécanisme qui protège des risques précités. En effet, même en cas de non-agrandissement de la famille, le fait d'avoir une troisième chambre permet à ces ménages d'avoir une pièce supplémentaire servant de bureau séparé, ce qui peut être utile avec le développement du télétravail.

2.2 L'emphytéose

Brupartners attache de l'importance à ce que les classes moyennes puissent accéder à des logements qualitatifs dans tous les quartiers de Bruxelles.

Or, en l'état, le projet d'arrêté modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif à l'exercice des missions de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale ne paraît pas donner à citydev.brussels la latitude de déployer sous régime d'emphytéose des projets de logement dans les quartiers où le foncier est (plus) onéreux.

En effet, l'article 1^{er}, 8 de l'arrêté du 26 septembre 2013 définit le « prix de vente » comme « le prix de vente hors T.V.A., hors éventuels droits d'enregistrement et hors frais d'acte ». La disposition poursuit en précisant qu'« [e]n cas d'emphytéose ou de superficie, le prix de vente ne comprend pas la valeur du terrain ».

Concrètement, il ressort de cette disposition, qu'en cas d'emphytéose, citydev.brussels doit concéder des droits pour un montant moindre que dans le cas d'une vente classique et peut s'en trouver bloquée. Ainsi, si la valeur du terrain s'élève à 900 €/m² et que le prix de vente est fixé à 1900 €/m², citydev.brussels devra retrancher le prix du terrain et ne pourra concéder d'emphytéose qu'à un prix de 1000 €/m², c'est-à-dire moins cher que le prix des constructions.

L'article 3, §2 de l'arrêté du 26 septembre 2013 énonce la même règle de neutralisation du prix du terrain en cas d'emphytéose :

« Lorsque la S.D.R.B. est autorisée à céder les logements produits sous forme d'emphytéose ou de superficie, le prix de vente moyen est diminué de la valeur du terrain et une redevance ou canon est exigé annuellement des acquéreurs et payable au tréfoncier ».

Dès lors, dans un contexte où l'emphytéose se déploie, **Brupartners** estime qu'il convient de permettre aux classes moyennes (public cible des projets de logement de la SDRB) de rester à Bruxelles dans tous les quartiers. En outre, la contrepartie financière d'un droit d'emphytéose doit naturellement être moindre que celle d'un droit de propriété.

Brupartners demande donc que le projet d'arrêté soit revu afin de permettre que le déploiement de l'emphytéose ne soit pas empêché par les articles 1^{er}, 8 et 3, §2 de l'arrêté du 26 septembre 2013.

Brupartners propose de modifier les dispositions en question de la façon suivante :

Article 1^{er}, 8 :

« Prix de vente : prix de vente hors T.V.A., hors éventuels droits d'enregistrement et hors frais d'acte. En cas d'emphytéose ou de superficie, **le prix de vente est nécessairement moindre que celui qui aurait été demandé en contrepartie d'un droit de propriété** ».

Article 3, §2 :

« Lorsque la S.D.R.B. est autorisée à céder les logements produits sous forme d'emphytéose ou de superficie, le prix de vente moyen est diminué de la valeur du terrain et une redevance ou canon est exigé des acquéreurs et payable au tréfoncier.

Par dérogation à l'alinéa 1er, le conseil d'administration peut proposer au Ministre en charge de la Rénovation urbaine un prix de vente moyen non diminué de la valeur du terrain si le financement de l'opération le requiert ».

*
* *