

BRUXELLES

La Région vise la priorité partout

Le gouvernement bruxellois veut pouvoir exercer un droit de préemption généralisé sur les biens privés en vente sur tout le territoire de la Région. Forcément, ça ne plaît pas à tout le monde...

PAOLO LEONARDI

Pour ceux qui l'ignorent, le droit de préemption permet d'acheter en priorité un bien au prix et aux conditions fixés entre le vendeur et l'acheteur dans un compromis de vente. Ce droit existe déjà pour certains territoires déterminés lorsqu'une commune veut, par exemple, restructurer un petit périmètre. Il utilise pour ce faire les PPAS (plan particulier d'affectation du sol) qui définissent les règles d'aménagement. En général, ce droit de préemption concerne un ou deux îlots, guère davantage.

La nouveauté qui irrite certains acteurs immobiliers, parmi lesquels les promoteurs, c'est que le gouvernement bruxellois veut s'offrir ce droit de préemption sur tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. Autant écrire que le terrain de jeu se verrait nettement élargi.

Pourquoi cette volonté? Rudi Vervoort, le ministre-président, souhaite avoir la mainmise sur le foncier afin de construire plus de logements acces-



sibles en termes de prix puisqu'on sait que de moins en moins de gens peuvent devenir propriétaires dans les 19 communes. Une initiative plutôt louable, donc.

En octobre dernier, un avant-projet d'ordonnance a ainsi été adopté en première lecture. Il a ensuite été soumis à différents partenaires, dont la Fédération du notariat, les partenaires sociaux et le Conseil consultatif du logement. Une deuxième lecture devra suivre avant le passage devant le Conseil d'Etat pour subir, enfin, une troisième et dernière lecture. Le texte pourra alors être soumis au Parlement.

Le droit de préemption généralisé pour la Région, ce n'est donc pas encore pour tout de suite. On précisera ici que si l'ensemble du territoire régional est visé, il existe quelques restrictions au niveau des biens qui seront concernés. Le droit portera sur des biens uniquement détenus par des privés, c'est important de le souligner, dont la superficie est supérieure à 750 m². Il portera également sur les terrains bâtis ou partiellement bâtis de plus de 500 m². Les

Rudi Vervoort veut pouvoir exercer la préemption sur tout le territoire de sa Région. Du jamais vu. © PIERRE-YVES THIENPONT.

bénéficiaires de ce droit de préemption seront, dans l'ordre, la Région, la SLRB (Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale), Citydev, la SAU (Société d'aménagement urbain) et les 19 communes, lesquels auront 60 jours pour faire valoir leur droit de priorité. Après, c'est trop tard.

En d'autres termes, lorsqu'un vendeur s'est mis d'accord avec un acheteur et que la signature d'un compromis de vente a eu lieu, le notaire sera obligé d'en informer l'autorité publique. Si la Région (ou l'un des autres acteurs prioritaires) est intéressée par la vente, c'est elle qui ramera la mise et l'acheteur de départ repartira bredouille. Pour le propriétaire, cela ne changera rien puisqu'il recevra le prix qui avait été fixé chez le notaire. Car, que les choses soient claires, on ne parle en aucun cas ici d'une expropriation ou d'une négociation au rabais.

Un trio de contestataires

Du côté de l'Upsi (qui réunit les promoteurs), ça grince dans les rouages et ce n'est pas à cause des basses températures de l'hiver. Et c'est pareil du côté de la Confédération Construction et de Beci (la Chambre de commerce de Bruxelles). Les trois organes ont émis un communiqué commun où ils expriment leur opposition à l'ordonnance.

Pour eux, c'est clair, un droit de préemption sur un territoire aussi vaste, c'est du jamais vu et cela comporte plusieurs risques. « Le gouvernement bruxellois sous-estime complètement tout le travail qui est fourni en amont avant d'arriver à la signature d'un compromis de vente », explique, en guise de préambule, Pierre-Alain Franck, administrateur de l'Upsi. « Avant d'en arriver

là, il faut souvent trouver le bâtiment ou le terrain qui en vaut la peine, chercher le ou les propriétaires, les convaincre de vendre, demander à un bureau d'architectes de dessiner des plans, pour aller ensuite trouver la commune et voir ce qui peut être construit ou non. Ce n'est qu'au bout de ce parcours, qui demande beaucoup de temps et d'argent, qu'une offre de prix est faite. » Tout ça pour risquer de voir, *in fine*, la Région rafter le bien... Les trois acteurs demandent ainsi un dédommagement lorsque le travail de prospection est réduit à néant.

Autre élément qui fait hérisser les cheveux des détracteurs : tous les biens privés à vendre dans la Région risquent de tomber dans l'escarcelle des instances prioritaires. « Sur quels biens devrions-nous porter notre attention à l'avenir? », s'interroge Pierre-Alain Franck. « Nous demandons ainsi une clarification du type de projets et des territoires visés par la mesure. Sans oublier qu'il existe aussi le risque de voir des acteurs publics se mettre à faire de la promotion immobilière et exercer ainsi une concurrence déloyale... »

Par ailleurs, le communiqué conjoint signale que « ce nouveau droit de préemption portera un préjudice indéniable et particulièrement important pour les promoteurs et entrepreneurs qui ont l'habitude de s'engager dans des projets de petite ampleur, entre 5 et 30 logements ».

Le communiqué précise enfin qu'il y a fort à parier que le secteur de la promotion se dirigera désormais vers des marchés où le risque de perdre le travail de prospection sera le plus faible, à savoir en Wallonie et en Flandre, alors que c'est en Région bruxelloise que la crise du logement est la plus aiguë...

Les résidences du PARC DU LION

Braine-l'Alleud - Waterloo
Chaussée de Nivelles 222 à 1420 Baine-l'Alleud

En direct avec
le promoteur



À proximité de la Butte du Lion, un ensemble résidentiel de "haut standing" implanté dans un vrai parc privé paysager de 2,5 ha avec étang, rivière, toitures vertes, façades végétalisées,...

Ensemble diversifié, composé de 2 petits immeubles à appartements et de 4 concepts innovants "d'appartements-villas" (càd entrée et garage privés avec accès direct à l'appartement, sans partie commune) à découvrir...

Et d'un immeuble de 4 étages, avec appartements 2 et 3 chambres, penthouses "classiques" (entrée commune, 2 cages d'ascenseurs menant jusqu'aux sous-sols emplacements voitures et caves). Architecture contemporaine, découpée, à l'esprit "village de vacances", intérieurs très lumineux avec de grandes terrasses spacieuses, orientées sud et sud-ouest.

Matériaux durables de grande qualité, isolation poussée, classe A, chauffage sol, triple vitrage, finitions luxueuses.

À VENDRE: APPARTEMENTS 2 ET 3 CHAMBRES ET PENTHOUSES
APPARTEMENTS/VILLAS

60%
VENDU

Disponibles
printemps 2022

→ nouveau concept
à visiter absolument!

Les atouts: Situé à 22 km de Bruxelles RO / en 14' train direct Braine-l'Alleud et Waterloo proches de la campagne et de toutes les commodités, commerces, loisirs, cinéma, sports, piscine, golf, enseignement général, école des arts, école de musique, bibliothèque, hôpital,...

Vous désirez une visite: 0491/90.50.90

Prochaines portes ouvertes

27/03 - 24/04 - 22/05 - 19/06 de 10h30 à 16h30 sur rdv



www.demimo.be - 0491/90.50.90 - info@demimo.be