

SOUTENIR L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

Retrouvez l'ensemble des mesures évaluées dans le baromètre du logement en 2022 et en 2024, ainsi que notre méthodologie sur [rbdh.be, onglet baromètre du logement](https://rbdh.be/onglet_barometre_du_logement).

CONTEXTE

En 2022, environ 12 000 logements (appartements et maisons) ont été échangés sur le marché acquisitif. L'année dernière, le nombre de ventes a significativement diminué à Bruxelles (-12,4 %) ainsi que dans les deux autres régions, sous l'effet du relèvement des taux d'intérêt bancaires qui a affecté la capacité d'emprunt des ménages.

Les prix, eux, continuent leur évolution à la hausse. En 2023, le prix de vente médian d'un appartement bruxellois s'élevait à 250 000 €, +46 % en 10 ans.¹ Pour les revenus modestes et/ou les jeunes ménages, des prix excessifs, conjugués à des conditions bancaires plus strictes (quotités empruntables par ex.) et des emprunts plus chers, rendent l'achat de plus en plus illusoire.

La Région soutient l'accès à la propriété avec le même leitmotiv depuis sa création : encourager la classe moyenne à s'établir durablement à Bruxelles. Avec en nuance depuis plusieurs années, la reconnaissance et le financement du Community Land Trust Bruxelles (CLTB), qui réserve ses logements à des revenus plus modestes (acquisitif social).

L'exécutif régional a plusieurs cordes à son arc pour alléger le coût de l'achat d'un bien. Ses aides sont destinées aux primo-acquéreurs prioritairement, celles et ceux qui vont occuper leur logement.

Premier avantage, fiscal celui-là, un abattement sur les droits d'enregistrement lors de l'achat d'une habitation personnelle. Le taux de l'impôt régional est fixé à 12,5 % du prix de vente. L'exonération des droits d'enregistrement sur une partie du prix consistait en 2022, en une « économie » de 21 875 € pour un ménage. En 2023, 6 623 acquisitions ont bénéficié de l'abattement, pour un manque à gagner régional d'un montant de 163 millions d'euros. Ce chiffre intègre la « réforme » du régime des droits d'enregistrement, d'application depuis le 1^{er} avril 2023, qui fera l'objet de notre première mesure.²

1. Voir [le baromètre immobilier de la Fédération du notariat \(Fednot\)](#)

2. [Question écrite n° 681](#) concernant l'abattement des droits d'enregistrement pour l'acquisition de l'habitation propre et unique, session 2023/2024.

À côté de cette politique onéreuse, la Région octroie un pouvoir d'investissement au Fonds du logement (FDL) pour lui permettre une activité de prêts hypothécaires à taux réduits (pour acheter et/ou rénover). En 2022, le FDL a octroyé 1 181 crédits, contre 998 en 2021. Une année record. Les conditions d'accès à l'emprunt, en termes de revenus, sont peu ciblées (90 % de la population bruxelloise peut prétendre contracter auprès du Fonds). Néanmoins, entre mai 2023 et mars 2024, le FDL a revu sa politique de crédit en s'adressant exclusivement aux ménages dont les revenus ne dépassaient pas les plafonds du logement social locatif. L'afflux de nouvelles demandes causées par le cout du crédit en banque, de même que le lancement du prêt ECORENO³ en août 2022 avaient considérablement entamé le pouvoir d'investissement de l'institution. Le FDL a relevé en parallèle ses taux d'intérêt. Une contrainte lourde pour les ménages emprunteurs à revenus modestes. D'après l'institution toujours, le cout moyen d'un crédit pour la Région est de 341 €/an (sur une durée moyenne de 27 ans, soit 9 196 €/crédit).⁴

Troisième forme de soutien à la propriété, les logements subsidiés proposés à la vente. Plusieurs opérateurs sont chargés d'en produire. On pense en premier chef, à Citydev, dont les logements acquisitifs moyens sont vendus à des prix inférieurs, en moyenne de 30 %, aux valeurs du marché. Le subside régional implique des contreparties pour les acquéreurs pendant 20 ans. Au-delà, les logements sont libres de toute contrainte, ce qui pose question étant donné l'intervention publique. Citydev doit produire environ 200 logements par an. Depuis 1992, 4 389 logements conventionnés ont été vendus. À l'initial 2024, la dotation d'investissement de la Région s'élevait à 16 398 000 € (le subside). Dans les derniers projets commercialisés, le subside par logement (2 chambres) se situait entre 50 000 € à 120 000 €.

L'arrêté qui encadre les activités de l'opérateur vient d'être modifié. Son contrat de gestion lui impose par ailleurs de s'engager sur la voie du démembrement des droits de propriété (il doit rester propriétaire des terrains) pour garantir l'accessibilité de ses logements, dans un contexte où les couts de production s'envolent. Ces nouveautés sont évaluées dans le baromètre.

3. Ce nouveau prêt remplace les avances sur primes à la rénovation mais aussi les prêts verts octroyés antérieurement par le FDL et Credal. Il s'agit d'un crédit (hypothécaire ou à la consommation) dont les taux d'intérêt fixes varient de 1,5 % à 2,5 % en fonction des revenus des emprunteurs. Le crédit est ouvert aux propriétaires occupants et aux locataires (crédit à la consommation seulement). Le financement concerne les travaux de sécurité, salubrité, habitabilité et l'amélioration de la performance énergétique du bien.

4. La dotation régionale fluctue très fortement en fonction des taux en vigueur sur le marché. [Audition de la responsable en commission du logement le 12 octobre 2023.](#)

Dans le cadre de l'Alliance Habitat⁵, le Fonds du logement a été mandaté pour réaliser 1 000 logements acquisitifs dits modérés. En 2013, le Secrétaire d'État au logement parlait alors de biens destinés à des ménages dans les conditions du logement social. Le public-cible a été élargi en cours de route. Les plafonds de revenus actuels sont similaires à ceux pratiqués par Citydev. Le Fonds se targue néanmoins de vendre à plus de 80 %, aux revenus sociaux (contre 60 % du côté de Citydev).

Le Fonds a reçu une dotation unique de 50 millions d'euros pour ces opérations, soit en moyenne 56 700 €/ménage. L'activité de construction du Fonds n'est pas neuve. Il produisait déjà du logement acquisitif via ses programmes de constructions/rénovations-ventes (CRV) avant les plans logement (depuis 1989), mais à prix coutant. Son contrat de gestion lui fixe un objectif de 80 logements de ce type chaque année, mais à nouveau sans subvention. Or, vendre sans pouvoir réduire le prix d'achat exclut fatalement les ménages avec le moins de ressources. Ce choix politique est d'autant plus étonnant qu'il tranche avec le soutien inconditionnel de l'exécutif à son autre opérateur, Citydev.

Il faut préciser que le Fonds du logement module la hauteur du subside régional (Alliance Habitat) en fonction des revenus des acquéreurs. Plus le revenu est bas, plus le subside est élevé. L'aide régionale y est plutôt définie comme une avance récupérable puisqu'en cas de revente, le ménage devra rembourser l'avantage perçu.

Reste enfin le CLTB qui depuis plus de 10 ans produit des logements destinés à des candidat.es propriétaires à bas revenus (barèmes du logement social), en innovant sur plusieurs plans. Celui de la propriété d'abord. C'est cet acteur associatif qui a expérimenté, développé et diffusé les mécanismes de démembrement des droits de propriété à Bruxelles dans le logement (qui percolent désormais aussi chez les opérateurs publics). Celui de la gouvernance communautaire, tant au niveau de ses organes de gestion que des nouvelles copropriétés. Celui de la lutte contre la spéculation immobilière et la bonne allocation des fonds publics en limitant strictement les plus-values à la revente.

5. Vaste programme de production de logements adopté en 2013 par le Gouvernement régional. La SLRB a été chargée de produire 4 000 logements locatifs (3 000 sociaux et 1 000 moyens), le Fonds du Logement, Citydev et le CLT de 2 200 logements acquisitifs. Les communes (via les contrats de quartier) ont également été associées pour 600 logements. Pour en connaître le bilan, nous vous renvoyons vers [notre baromètre de mi-législation](#).

Le CLTB a commercialisé 107 logements depuis 2012. 84 autres sont en préparation.⁶ Au fil des années, il s'est imposé comme un opérateur de logement fiable et efficace. Subsidié depuis 2012, partenaire de l'Alliance Habitat et agréé en 2021, le CLT vient de signer son premier contrat de gestion avec la Région, une étape qui intervient comme une reconnaissance formelle du rôle qu'il occupe dans la politique régionale du logement. En 2024 et 2025, la dotation d'investissement du CLTB est de 4 millions d'euros (+1 million par rapport à l'année précédente). Le subside couvre environ 40% des opérations. Le contrat de gestion prévoit un objectif de production d'une vingtaine de logements par an.

Il reste que le CLT n'est pas encore l'égal du FDL, de Citydev ou de la SLRB aux yeux de la Région malgré une place qui s'affirme. Il n'est par exemple pas convié dans les projets de développement urbain de grande envergure (comme les PAD's), sa participation dans le cadre des contrats de quartier n'est pas facilitée...

Comme les autres opérateurs de logement régionaux, le CLTB a dû faire face à l'explosion des coûts de construction, rendant l'équation toujours plus difficile à tenir. Sans une intervention publique supplémentaire, proposer des logements accessibles financièrement devient de plus en plus compliqué, ce qui fait peut-être la limite du modèle.

En 2023, le Gouvernement a adopté une autre mesure présentée comme un nouveau coup de pouce régional à l'acquisition : un droit de préférence pour les locataires dont le logement est mis en vente. C'est ce mécanisme qui vient clôturer l'évaluation de la politique du Gouvernement sur le volet aides à l'acquisition.

6. [Rapport d'activités 2022](#)

MESURE 1

Révision du régime d'abattement des droits d'enregistrement

Utilité ✓

Adéquation ✗

DESCRIPTION

L'accord de majorité prévoyait une modification du régime des droits d'enregistrement dus sur les ventes (12, 5% du prix) pour faciliter l'achat d'un logement (en vue de l'occuper) et favoriser sa rénovation énergétique. Plusieurs pistes étaient évoquées, notamment le relèvement des plafonds de l'abattement, des exonérations supplémentaires au bénéfice de ceux et celles qui rénovent et la portabilité des droits d'enregistrement, soit la possibilité de déduire le montant de l'impôt payé sur une habitation précédente, de celui exigé sur la nouvelle.

L'ordonnance modificative est entrée en vigueur en avril 2023. Elle comprend :

- Une augmentation de l'abattement des droits d'enregistrement. L'avantage fiscal porte désormais sur une tranche de 200 000 € plutôt que 175 000 €, soit 3 125 € de moins à payer pour le ménage acquéreur ;
- Un relèvement du plafond de prix maximal qui permet l'application de l'abattement. Le montant sur lequel est liquidé le droit d'enregistrement ne peut pas excéder 600 000 € (auparavant 500 000 €) ;
- Des exonérations supplémentaires par tranche de 25 000 € pour chaque saut de classe énergétique atteint après travaux, avec un minimum de deux sauts de classe. L'amélioration de la PEB doit être avérée dans les 5 ans (via le certificat). Dans le cas contraire, les droits d'enregistrement sont dus, ainsi qu'une amende de 10 % calculée sur ces mêmes droits ;
- Une révision des sanctions lorsque les occupants ne restent pas domiciliés 5 ans dans le bien comme l'exige la législation. Le privilège fiscal ne devra plus être remboursé dans sa totalité mais au prorata du nombre d'années non encore réalisées ;

– Une obligation de domiciliation dans le bien dans les 3 ans (2 ans avant la réforme) ou 5 ans si des travaux d'amélioration de la PEB ont lieu.

ÉVALUATION

La révision du régime de l'abattement est tout au plus une adaptation aux réalités du marché. Les prix de l'immobilier en hausse constante finissent par absorber, après un temps, l'avantage consenti, soumettant la Région à un effort supplémentaire. C'est toute la limite d'une mesure qui se déploie sur un marché non-encadré, à l'instar de l'allocation-loyer qui pose les mêmes questions sur le marché locatif. Si économie il y a pour les ménages, elle est de courte durée. L'abattement participe à l'augmentation des prix de vente et profitent ainsi aux vendeurs, entre autres parce que la mesure n'est pas du tout ciblée.

Le ministre des finances Sven Gatz annonce que la mesure pourrait coûter entre 30 à 40 millions en manque à gagner à la Région, mais qu'elle pourra en contrepartie favoriser les ventes – en permettant à plus de ménages d'acquérir un premier bien⁷ – et s'avérer neutre, puisque les droits d'enregistrement (hors abattement) constituent aussi une source de revenus pour la Région (environ 13 % du budget). Cet impôt constitue un obstacle à l'achat, très certainement pour ceux et celles qui ont peu de moyens et d'épargne, mais la cause du ralentissement des ventes est surtout à chercher du côté des prix, des taux d'intérêt sur emprunt et des conditions d'accès aux crédits. Il n'est pas certain qu'une diminution de l'impôt puisse avoir un impact sur le nombre de transactions.

Fallait-il relever le plafond d'accès à l'abattement de 500 000 € à 600 000 €, alors que le prix médian d'un appartement à Bruxelles se situe autour de 250 000 €? Qui achètent des maisons à Bruxelles (prix médian en 2023 de 485 000 €)? Une politique fiscale plus juste et plus redistributive devrait tenir compte des revenus des bénéficiaires et davantage de la valeur des biens qu'ils acquièrent. L'abattement des droits d'enregistrement est certes un coup de pouce bienvenu pour les personnes qui peuvent prétendre à un logement proche des plafonds, mais même sans cet avantage, elles auraient acheté de toute façon. L'accord du Gouvernement était on ne peut plus clair sur sa volonté d'adapter l'avantage fiscal au marché, mais on y trouvait aussi un engagement à mieux cibler ses effets.

7. [Débat parlementaire](#) ayant précédé l'adoption de l'ordonnance

Autre chantier qui n'a pas abouti ; la portabilité des droits d'enregistrement. Lors de chaque transaction, l'acheteur doit payer l'impôt. Un obstacle à la mobilité résidentielle, à nouveau pour les petits revenus. La portabilité permettrait de déduire des droits dus, ce qui a déjà été payé précédemment.

Nous sommes favorables à la rénovation énergétique du bâti bruxellois pour des raisons écologiques mais aussi sociales. Les abattements supplémentaires (6 250 € d'économie pour deux sauts de classe) profiteront à nouveau à ceux et celles qui ont les capacités d'acheter et de prévoir un budget complémentaire pour travaux. Aujourd'hui, la PEB d'un bien mis sur le marché n'est pas encore suffisamment corrélée à son prix de sorte que les logements restent chers même en cas de performance médiocre. On rappellera utilement que 45 % des logements avec certificat sont des passoires énergétiques (PEB F ou G). Par ailleurs, sauter deux classes énergétiques pourrait coûter plusieurs dizaines de milliers d'euros, d'après certaines projections issues du secteur privé.

PROPOSITIONS

Le RBDH plaide pour une refonte sociale des droits d'enregistrement. Nous proposons de supprimer l'abattement et de le remplacer par un impôt au taux progressif, qui évolue en fonction des revenus des acquéreurs et du prix de ce qui est acquis, de manière à alléger la charge pour les revenus modestes.

Nous sommes favorables à la portabilité des droits d'enregistrement.

Sources :

- [Ordonnance du 17 novembre 2022](#) modifiant l'abattement sur le droit de vente et introduisant un abattement complémentaire en cas d'amélioration de la performance énergétique
- [Débat parlementaire](#) ayant précédé l'adoption de l'ordonnance

MESURE 2

Évolution du modèle de commercialisation des logements de Citydev et réforme de son arrêté

Utilité 

Adéquation 

DESCRIPTION

Le propos porte sur les modifications de l'arrêté encadrant les activités de rénovation urbaine de Citydev et sur un point du contrat de gestion relatif au passage à des opérations de production de logement avec démembrement des droits de propriété.

Pour rappel, Citydev est un opérateur immobilier public qui produit et vend des logements neufs à destination de la classe moyenne, avec un subside qui couvre 30 % du prix d'achat. Le bénéfice du subside est conditionné à des obligations pendant 20 ans ; obligation de domiciliation dans le bien et occupation personnelle, mise en location en AIS et revente à un prix plafonné. Passé ce délai, plus aucune exigence ne s'applique.

Citydev doit faire face depuis plusieurs années, comme les autres opérateurs publics d'ailleurs, à l'augmentation exponentielle des prix du foncier et des coûts de construction. Il devient de plus en plus difficile de produire à des prix plafonnés.

En réponse, l'arrêté modifié en novembre 2023 a inscrit formellement la possibilité, pour l'opérateur, de déroger au prix de vente moyen maximal au m² de 1 500 € (indexé à 2 140 €/m² en 2024) jusqu'à 1 800 € (2 570 €/m² en 2024). Désormais, les plafonds évoluent sur la base de l'indice ABEX et plus de l'indice des prix à la consommation. En attendant, si les plafonds sont relevés, les prix pour les acquéreurs aussi.

Par ailleurs, le contrat de gestion prévoit qu'au minimum 20 % des projets commercialisés devront l'être avec des droits démembrés. Citydev conservera la propriété des terrains sur lesquels il fait construire et concédera un droit d'emphytéose sur les constructions pour 50 ans (renouvelable). Les ménages « achèteront » les briques uniquement. L'économie sur le prix de vente serait de l'ordre de 20 %. La durée du conventionnement reste identique, 20 ans. Même chose pour les opérations plus classiques. La particularité de l'emphytéose est la redevance annuelle à charge de l'emphytéote, comme « loyer » à payer pour l'occupation du terrain, 1 % sur la valeur de celui-ci. Au bout de 20 ans, ce canon pourrait être majoré si le bien est loué ou vendu à prix libre. (4 % alors).

Les nouveautés issues de la réforme de l'arrêté de 2023 sont les suivantes :

- Au niveau des conditions d'accès aux logements, on note un léger resserrement des conditions de revenus pour les personnes isolées et les ménages monoparentaux (pour une personne seule, de 75 000 € à 61 000 € de revenus annuels comme maximum). Les revenus du ménage sont désormais pris en compte dans leur globalité. Jusque-là, le revenu le moins élevé comptait seulement pour moitié ;
- Les grands logements (3 chambres et plus) sont réservés à des familles avec au moins un enfant à charge et aux personnes justifiant de besoins particuliers tels que ceux découlant d'un handicap (avant : familles avec deux enfants à charge exclusivement) ;
- Les mises en location AIS imposées en pratique depuis 2014 par le CA de Citydev sont désormais confirmées formellement dans l'arrêté (pendant les 20 premières années) ;
- Le non-respect des règles du conventionnement entraîne également des sanctions plus sévères. En cas de mise en location au prix du marché dans les 20 ans, les loyers devront être intégralement remboursés. Avant cela, les contrevenant.es s'acquittaient d'un remboursement partiel du subside. En cas de vente sans conditions, le remboursement du subside sera assorti d'une nouvelle pénalité. La mise à disposition du logement comme hébergement touristique pourrait, en cas de contrôle, coûter très cher, deux fois le montant des locations perçu.

Citydev peut exercer un droit de préemption sur les logements proposés à la revente. Le délai passe de 20 à 30 ans.

ÉVALUATION

La révision des conditions d'accès aux logements (condition de revenus) ne va pas assez loin. 90 % de la population bruxelloise (revenus fiscaux) peut théoriquement se porter candidate à un logement subsidié. Ce n'est plus uniquement la classe moyenne, mais aussi potentiellement la classe supérieure qui peut être aidée, alors que l'effectivité de son droit au logement n'est pas menacée. Au passage, pourquoi les plafonds de revenus des ménages monoparentaux sont revus à la baisse, mais pas ceux des ménages à deux revenus avec enfants alors que les uns comme les autres, auront besoin, s'ils ont le même nombre d'enfants, du même nombre de chambres ?

La prise en compte globale des revenus est une très bonne nouvelle. La règle antérieure permettait des dépassements de plafonds réguliers.

Depuis 2013, les grands logements sont réservés aux familles. Avant cette date, une personne seule disposant de moyens suffisants pouvait acheter n'importe quel type de logement, quitte à le sous-occuper. Le Gouvernement a voulu inverser la tendance, mais peut-être trop, en réservant l'exclusivité des logements de 3 chambres et plus, aux familles avec deux enfants. Les autres (un enfant à charge) devant s'engager pour 20 ans sans pouvoir anticiper l'agrandissement de leur famille. La mesure a été assouplie et cela nous semble cohérent.

Sur le régime des sanctions ; elles sont en effet beaucoup moins laxistes que par le passé et tiennent compte de nouvelles réalités (locations airbnb par exemple) qui peuvent s'avérer très lucratives et sont en complète contradiction avec l'esprit du subsidie. En 30 ans, cependant, 6 logements seulement sur plusieurs milliers produits ont posé des problèmes. Soit il s'agit d'une réalité marginale, soit d'une réalité mal contrôlée (Citydev se borne à des contrôles annuels de domiciliation via le registre national).

Dorénavant, Citydev pourra utiliser son droit de préemption au-delà de la période conventionnée, ce qui nous étonne beaucoup. Le droit de préemption n'offre qu'une priorité à l'achat mais ne permet pas de (re)négocier le prix de vente, comme c'est le cas en France par exemple. Citydev pourrait dès lors acheter des logements subsidiés aux prix du marché ?

Le Gouvernement n'a pas jugé bon de revoir le mécanisme du conventionnement pour éviter que des logements vendus bon marché – grâce à une aide de la collectivité – se transforme à terme en logements inaccessibles. C'est une

faillite majeure pour le RBDH. Cette politique pêche sur au moins deux points fondamentaux : la privatisation du foncier public et l'absence de clauses anti-spéculatives après 20 ans. Le foncier est perdu, le subside est perdu.

Citydev présente ses projets d'emphytéose comme pouvant régler les deux difficultés. D'accord pour le foncier qui restera en portefeuille (c'est une très bonne chose vu la rareté des terrains), mais pas d'accord sur les mécanismes censés décourager la spéculation immobilière (la majoration du canon de 1 % à 4 %). Justement parce que Citydev fait le choix d'inciter les acquéreurs au maintien du logement subsidié dans la catégorie abordable plutôt que de les y obliger. Le pari nous paraît inutilement risqué. Le CLTB fait beaucoup mieux depuis maintenant 10 ans.

PROPOSITIONS

Pour le RBDH, Citydev doit adopter un modèle proche des principes anti-spéculatifs du CLTB pour tous ses logements et sans limite dans le temps, qu'ils soient commercialisés avec ou sans emphytéose. À savoir : un contrôle strict des prix de vente via une limitation de la plus-value. Au CLTB, la plus-value à la revente ne peut passer excéder 25 % du prix d'achat.

Pour ce qui est des mises en location, nous demandons que les logements commercialisés par Citydev ne puissent jamais être loués autrement qu'en AIS.

Si de telles clauses anti-spéculatives s'imposaient, l'obligation faite aux acquéreurs de rester domiciliés 20 ans dans le même logement pourrait être allégée. À l'heure où la flexibilité gagne du terrain sur le marché de l'emploi, la mobilité résidentielle ne devrait plus être entravée à ce point. En d'autres mots, tant que le logement subsidié reste abordable et réservé aux revenus modérés, peu importe qui l'occupe...

Pour s'assurer que les aides s'adressent prioritairement aux publics les plus nécessiteux, nous demandons un resserrement des conditions de revenus et une modulation du subside en fonction des revenus des acquéreurs, comme le font les deux autres opérateurs subsidiés (FDL et CLTB).

Sources :

- [Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté de 2013 relatif aux missions de Citydev](#)
- [Contrat de gestion 2021-2025](#)
- [RBDH, Acheter chez Citydev : un logement confortable à prix réduit aujourd'hui... Et dans 20 ans, une coquette plus-value, décembre 2023](#)

MESURE 3

Introduction d'un droit de préférence pour les locataires dont le logement est mis en vente

Utilité ✓

Adéquation ~**DESCRIPTION**

Cette nouvelle ordonnance a été publiée au moniteur belge le 27 décembre 2023.

De quoi s'agit-il ?

Concrètement, lorsqu'un bailleur souhaite vendre son logement, il est tenu d'en informer d'abord le locataire par courrier recommandé, avec accusé de réception. Cette notification vaut offre de vente, de sorte qu'elle doit contenir des informations essentielles dont le prix demandé. Le vendeur reste libre de fixer les modalités de la vente. Le droit de préférence est juste un droit de priorité.

À défaut, l'agent-e immobilièr-e chargé de la vente (s'il y en a un-e) est tenu-e par la même obligation d'information et en bout de course, le-la notaire, avant la signature de l'acte authentique ou du compromis de vente s'il n'a pas été conclu sous seing privé.

Le locataire a 30 jours pour se prononcer : décliner l'offre ou la saisir.

Par la suite, si le prix de vente demandé est renégocié à la baisse (ce qui est assez fréquent), le locataire en place doit à nouveau en être averti. Il dispose cette fois d'un délai de 7 jours pour se prononcer.

Le droit de préférence ne s'applique pas aux baux de courte durée (moins de 3 ans), aux colocations, aux meublés ou encore aux logements étudiants, des exclusions justifiées semble-t-il par le fait qu'en signant ce type de contrats,

les personnes ne manifesterait pas une volonté de s'installer durablement dans le logement. Dans les premières versions du texte, les baux de sous-location étaient, de même, hors dispositif. Le conseil consultatif du logement a pointé le risque d'une potentielle discrimination entre locataires AIS (certains signent des baux de location, d'autres de sous-location), remarque dont le Gouvernement a tenu compte. Les immeubles à logements multiples ne sont pas concernés lorsque la vente touche l'entièreté de l'immeuble.

Dans les périmètres où les pouvoirs publics disposent d'un droit de préemption⁸, celui-ci prime sur le droit de préférence du locataire.

À défaut d'information, le locataire lésé pourra tenter une action en subrogation à l'encontre de l'acquéreur, soit se substituer à ce dernier dans ses droits et obligations et récupérer le logement, à condition de lui rembourser le prix de vente et les frais d'acte. L'acquéreur, quant à lui, n'aura d'autre choix que de se retourner contre le bailleur, l'agent immobilier ou le notaire qui auraient failli à ses obligations.

ÉVALUATION

La portée de cette mesure, à laquelle nous avons souscrit positivement dans le cadre du conseil consultatif du logement, reste assez limitée. Ce n'est pas ce droit de préférence qui va révolutionner l'accès à la propriété, vu la hauteur des prix.

Le bon sens pratique nous laisse à penser, à l'instar de la Chambre des notaires bruxellois, que les propriétaires bailleurs souhaitant vendre, s'adressaient déjà, avant toute autre démarche, à leur(s) locataire(s) par facilité, pour s'épargner certains frais, des visites et cela, sans droit de préférence. On introduit peut-être là un formalisme superflu pour un nombre de situations marginales dans lesquelles l'objectif n'était jusqu'alors pas rencontré.

Les représentants des propriétaires craignent un alourdissement de la procédure et un allongement des délais pour vendre, mais mise à part peut-être dans le cas de figure où le prix est renégocié à la baisse par rapport à l'offre

8. Le propriétaire dont le bien se situe dans un périmètre de préemption est tenu d'informer l'administration de sa volonté de vendre. À défaut, cette déclaration incombe à l'agent immobilier ou au notaire, au plus tard deux mois avant la passation de l'acte authentique. Article 266 1^{er} du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

initiale faite au(x) locataire(s), s'adresser prioritairement à la personne qui occupe déjà le bien permettra plutôt un gain de temps.

On ne partage pas la logique qui sous-tend l'exclusion des baux de courte durée, ni même des colocations. Le locataire ne choisit pas toujours le bail qu'il signe, surtout lorsque les opportunités auxquelles il peut prétendre sont limitées. Le bail de courte durée censé être une exception au régime des baux de 9 ans est aujourd'hui la règle (d'après l'observatoire des loyers, 52 % des locataires disposent d'un contrat de 1 à 3 ans). Les exclure, réduit encore l'impact de la mesure. Il y a des colocations qui perdurent dans le temps et qui ne sont pas un passage presque obligé (vu les prix des locations) mais un mode de vie assumé. Il n'est pas rare que des colocataires se lancent ensemble dans l'achat d'un bien avec le même esprit communautaire.

L'action en subrogation est une option particulièrement sévère⁹ pour l'acheteur de bonne foi qui devra restituer un logement dans lequel il s'est peut-être déjà installé (l'action en subrogation est prescrite après un an à dater de la transcription de l'acte) et ce, même s'il récupère ce qu'il a investi. Il devra ensuite entamer une (longue) procédure pour obtenir gain de cause contre les responsables (bailleur, agent immobilier, notaire). Le législateur aurait pu prévoir une sanction plus directe à l'égard du vendeur défaillant, au bénéfice du locataire évincé (une lourde indemnité par exemple).

Les représentants des propriétaires s'opposent à cette mesure qu'ils voient comme une entrave au droit de propriété et qui pourrait, à les entendre, provoquer un cataclysme sur le marché privé. La contrainte nous semble vraiment très faible pour bousculer les investissements dans une ville considérée comme particulièrement attractive par les investisseurs eux-mêmes.

PROPOSITION

Élargir le droit de préférence aux baux de courte durée et aux baux de colocation.

Sources :

- [Ordonnance du 28 septembre 2023 portant modification du Code du logement en vue de mettre en place un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente](#)
- [Débat parlementaire ayant précédé l'adoption de l'ordonnance](#)

9. La même sanction s'applique lorsque le droit de préemption des pouvoirs publics n'a pas été respecté.