

Bruxelles attend 6000 logements...

Le séminaire organisé par Laurence de Hemptinne le 25 septembre dernier a comme d'habitude réuni le gratin de l'immobilier. Thème évoqué ? L'actualité sur le marché immobilier résidentiel bruxellois. Avec une question récurrente : comment produire plus de logements à Bruxelles pour répondre à l'essor démographique ? Et aussi quelques belles infos à la clé.



Pour Rudi Vervoort, réaliser 6000 logements par an à Bruxelles impliquera de simplifier les procédures

Une primeur tout d'abord : l'avocate **Monique Kestemont** (cabinet Stibbe) a pu exposer aux 350 professionnels de l'immobilier présents le contenu du nouvel arrêté organisant les charges d'urbanisme. Un arrêté qui allait être adopté le lendemain par le Gouvernement bruxellois et dont la nouveauté est que les permis de logement se verront dorénavant imposés eux-aussi (comme les bureaux) une charge d'urbanisme. La somme à payer est fixée à 50 euros ou à 65 euros/m² selon les cas. Le promoteur pourra aussi proposer de réaliser 15 % de logement conventionné en guise de charge. Cette nouvelle imposition fait peur aux développeurs privés. «Ainsi», a regretté **Gaëtan Clermont**, président de Belgian Land, le fonds créé conjointement par la Banque Degroof et le courtier CBRE pour développer du logement moyen «cette réforme va clairement entraver le développement de projets à prix abordables, entre 2000 et 2500 euros m²», c'est-à-dire les projets à marge réduite dont Bruxelles a besoin». Certes, comme l'a expliqué Monique Kestemont «les projets de logements dont le prix de vente final ne dépassera pas 1900 euros/m² HTVA seront exonérés de charges». Mais ce montant a paru un peu bas aux professionnels. L'avocat **Michel Scholasse** (cabinet HSP), a quant à lui, souligné qu'il faudrait s'assurer que le nouvel arrêté répond bien aux exigences du Conseil d'Etat, notamment en termes de proportionnalité entre les travaux autorisés par le permis et la charge imposée.

Plan alliance Habitat

Les premiers dessins du projet *Erasmus Gardens* de BPI et *Belfius Immo* furent également présentés en primeur par **Jacques Lefèvre**, le patron de BPI qui détailla ce projet qui comptera plus de 1300 logements à Anderlecht. Un projet qui viendra bien à point pour aider à la réalisation du plan « Alliance Habitat », annoncé par le Gouvernement bruxellois. Un plan qui est « une petite révolution », selon le secrétaire d'Etat au Logement, **Christos Doukéridis** (Ecolo) : 6 000 logements à construire par an, dont 80 % par le privé et 20 % pour le public. «Un Plan pour lequel des moyens financiers importants (953 millions) vont être dégagés», s'est réjoui **Christos Doukéridis**. «Mais comment va-t-on produire 6.000 logements par an alors qu'on en autorise seulement entre 2000 et 4000 par aujourd'hui ? s'est-on interrogé au cours de la table ronde clôturant la matinée. Pour **Stéphan Sonnevile**, CEO d'Atenor, «Il n'y a aucun souci à produire 6 000 logements par an si les procédures urbanistiques sont raccourcies et simplifiées.» Un point de vue, et c'est plus étonnant, que partage le ministre-président **Rudi Vervoort** (PS), interviewé longuement par Laurence de Hemptinne : « Il est temps de revoir le code et de simplifier les démarches », a-t-il soutenu sous les applaudissements de la salle... **Etienne Dewulf**, président de l'UPSI qui représente la majorité des promoteurs et investisseurs immobiliers a, quant à lui, martelé que «sans faire passer la TVA à 6 %, nous n'arriverons pas à produire et à vendre les milliers

de logements que nous demande le gouvernement.»

Passif

«Pour y arriver, il faut revoir les procédures urbanistiques, la loi sur les marchés publics et supprimer l'avis conforme de la Commission des Monuments et Sites», a, quant à lui, tranché le président du CPAS de la Ville de Bruxelles, **Yvan Mayeur** (PS) auréolé du succès du «Plan 1000 logements» dont il a été le coordinateur pour la Ville. L'avenir dira si le Gouvernement pourra atteindre cet objectif ambitieux d'autant qu'à dater du 1^{er} janvier 2015 tous les logements neufs devront être passifs, ce qui préoccupe la Confédération construction de Bruxelles qui a pu obtenir une nouvelle définition du passif et quelques adoucissements de la règle dans la «Charte Bruxelles Passif 2015» négociée avec le cabinet Huytebroeck, comme l'a rappelé **Laurent Schiltz**, directeur adjoint à la CCB. Une obligation qui ne semble, en revanche, nullement inquiéter **Benjamin Cadranel** nouvel administrateur général de la SDRB qui a rappelé que «la SDRB ne produisait plus que des logements passifs depuis plusieurs années et que ceci ne constituait pas un problème». Même son de cloche de la part de l'architecte **Moreno-Vacca** (bureau A2M) pour qui les entreprises bruxelloises ont parfaitement le *know how* pour réaliser du passif sans que cela majore les coûts de construction.

Projets immobiliers publics

On retiendra aussi la présentation de deux belles opérations immobilières en cours de réalisation par des acteurs publics. Le bourgmestre d'Etterbeek, **Vincent De Wolf** (MR) se mue ainsi en développeur immobilier pour créer «les Jardins de la Chasse», qui rassemblera en un seul site le futur centre de services communal (la maison communale, l'hôtel de police et le CPAS) ainsi que 200 logements. « Comme nous n'avons pas de grands moyens financiers, on essaye d'avoir des idées. Les logements que nous construirons et vendrons serviront à financer notre nouveau centre de services. Un projet unique en Belgique », a conclu Vincent De Wolf. A quelques kilomètres de là, la RTBF et la VRT sont en train de redessiner le site Reyers pour y aménager un véritable morceau de ville. Sur les 20 hectares qui leur appartiennent, les deux institutions vont chacune se construire un nouveau siège mais aussi créer un campus des médias. «Des projets qui pourraient être financés par la réalisation de quelque 2500 logements prévus dans le nouveau Schéma directeur densifié élaboré avec la Région», a expliqué **Emmanuel Robben**, directeur des Facilités de la RTBF.

Quelques-uns des orateurs du séminaire entourant Laurence de Hemptinne



COMMUNIQUÉ



Vue de la salle



Rudi Vervoort, Ministre-Président bruxellois et Yvan Mayeur, député fédéral et président du CPAS de Bruxelles-Ville



Vincent De Wolf, Bourgmestre d'Etterbeek et G. Van Goidsenhoven, échevin du développement urbain d'Anderlecht



Christos Doukéridis, secrétaire d'Etat au Logement du gouvernement bruxellois et Laurence de Hemptinne, organisatrice de l'événement



Stéphan Sonnevile, CEO d'Atenor et Geoffroy Coomans de Brachène, échevin de l'Urbanisme de Bruxelles-Ville



Arlette Verkruyssen, directrice générale de l'AATL et Baudouin le Hardy de Beaulieu, directeur général de l'IBW (Intercommunale du Bbt Wallon)



Philippe Jonckheere, head of real estate d'Allianz Belgium et Michel Guillaume, CEO de Sogesmait



Gaëtan Clermont, Président de Belgian Land et Jacques Lefèvre, administrateur délégué de BPI



Etienne Dewulf, président de l'UPSI-BVS et administrateur chez Thomas et Piron, Monique Kestemont, Avocat, Stibbe et Benjamin Cadranel, administrateur général de la SDRB



Jean-François Thayer et Michèle Nahum respectivement échevin de l'Urbanisme et échevine de du Logement et du Commerce de Woluwe-Saint-Lambert et Maurice Péciaux directeur des services techniques de la commune



Philippe Weicker, Codic International, Rudi Vervoort et Dominique Poiré-Jungers, Administrateur des services patrimoniaux, SPF Finances



Guillaume Botermans, administrateur d'Home Invest Belgium entouré par Arnaud de Froidmont et François van den Branden, BNP Paribas Real Estate Belgium



Luc Deleuze, architecte, Art & Build et Laurence de Hemptinne, administratrice déléguée d'Editions & Séminaires SA



Yves della Faille, AG Real Estate et Anne-Charlotte d'Urseel, député bruxellois



Thibaut Dumortier, administrateur-délégué du groupe Burco et Sebastian Moreno-Vacca, Architecte associé d'A2M et président de la pmp (Plateforme Maison Passive)



Stéphan Sonnevile, CEO d'Atenor, Michel Scholasse avocat HSP



Bertrand Mignot, Administrateur Grandio Retail, Sophie François, conseillère communale à Uccle et Christian Terlinden, CFO de Banimmo