

DECLARATION DE POLITIQUE GENERALE DU GOUVERNEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

1. CADRE GENERAL

Date de l'accord de majorité :	18 juillet 2019
Partis composant la majorité gouvernementale :	FR : PS, Ecolo - Groen, DEFI NED : Open VLD, one.brussels
Composition du nouveau gouvernement bruxellois :	

Nom	Parti politique	Compétences
Rudi Vervoort	PS	Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine , du Tourisme, de la Promotion de l'Image de Bruxelles et du Biculturel d'Intérêt régional
Elke Van den Brandt	Groen	Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de la Mobilité , des Travaux publics et de la Sécurité routière
Alain Maron	Ecolo	Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de la Transition climatique, de l' Environnement, de l'Energie et de la Démocratie participative
Sven Gatz	Open Vld	Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Finances , du Budget , de la Fonction publique, de la Promotion du Multilinguisme et de l'Image de Bruxelles
Bernard Clerfayt	DÉFI	Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Emploi et de la Formation professionnelle, de la Transition numérique, des Pouvoirs locaux et du Bien-être animal
Nawal Ben Hamou	PS	Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement et de l'Egalité des Chances
Barbara Trachte	Ecolo	Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de la Transition économique et de la Recherche scientifique
Pascal Smet	one.brussels	Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l' Urbanisme et du Patrimoine , des Relations européennes et internationales, du Commerce extérieur et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente

2. CONTENU DE L'ACCORD

En vue de caractériser l'**impact à court-moyen terme** des mesures prévues par le nouveau Gouvernement **sur le secteur immobilier**, le **code couleur** suivant a été appliqué :

Informatif - informatif

bonne nouvelle

préoccupant

mauvaise nouvelle

AXE 1	UNE REGION QUI GARANTIT A CHACUN LES CONDITIONS D'UNE VIE CONFORME A LA DIGNITE HUMAINE
Chapitre 1	Garantir l'accès au logement à un coût raisonnable, et à des infrastructures publiques de proximité
Politique sociale du logement : création de logements publics	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le Gouvernement mettra en œuvre un plan ambitieux de création de logements sociaux et de « socialisation » du parc locatif. A terme, il conviendra de disposer de 15% de logements à finalité sociale sur l'ensemble du territoire régional répartis de manière équilibrée par commune et par quartier. ▪ Un appel public sera lancé d'ici l'été 2020 pour acquérir des logements existants ou en cours de production. Un périmètre de préemption généralisé sera également établi en vue de favoriser les opérations visant le bâti existant. ▪ Le Gouvernement achèvera, dans les 5 ans, la construction des 6.400 logements prévus par le Plan régional du Logement et l'Alliance Habitat qui, en fonction de leur état actuel d'avancement, pourront bénéficier de procédures accélérées sur le plan urbanistique pour raccourcir les délais de production. Par ailleurs, le Gouvernement vise, pour les terrains dont la Région est propriétaire, la production de minimum 50% de logements à finalité sociale (locatif social, locatif modéré, acquisitif social) parmi les logements créés.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ CoBAT : Le Gouvernement, dans l'année de son installation, prévoira un régime de procédures accélérées sur le plan urbanistique [pour les logements publics].
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Charges d'urbanisme : Le Gouvernement révisera la réglementation relative aux charges d'urbanisme dont le fait générateur est le logement, en vue de privilégier la création de logements publics et sociaux. Dans les communes où la part de logements sociaux est inférieure à l'objectif de 15% et où les indices socio-économiques sont plus élevés que la moyenne régionale, les charges d'urbanisme seront obligatoirement consacrées à la création de logements sociaux ou à finalité sociale. Pour les projets impliquant au minimum 25% de logements publics, des procédures accélérées sur le plan urbanistique pourront être prévues. Par ailleurs, l'arrêté relatif aux charges d'urbanisme prévoira un mécanisme de progressivité en cas de modification réglementaire visant à augmenter la densité prévue sur un terrain, ou, pour répondre aux objectifs de densification, sur la base de la localisation du projet.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ AIS : <ul style="list-style-type: none"> ○ Le droit de gestion publique sera revu en vue de prévoir, dans le cadre de la lutte contre les logements insalubres et inoccupés, un mécanisme de mise en gestion forcée auprès d'une commune ou d'une AIS. ○ Le Gouvernement revera les conditions de mise en gestion auprès d'une AIS en vue de prévoir, pour les logements neufs, une option d'achat en fin de période et, pour l'ensemble des logements, un droit de préférence en cas de mutation, afin de pérenniser le parc locatif social.
<p>Une politique de soutien à la qualité et à l'accessibilité du marché locatif</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bail logement : Le Gouvernement évaluera la mise en œuvre de la réforme du bail et proposera les modifications nécessaires afin de garantir le droit au logement à un loyer raisonnable, en luttant contre les loyers abusifs. ▪ AIS – marché locatif : <ul style="list-style-type: none"> ○ C'est une logique que le Gouvernement entend généraliser au marché locatif général, en déterminant les régimes spécifiques d'aides publiques au regard des publics-cibles visés. ○ Le Gouvernement constituera à cet effet, à brève échéance et au travers de protocoles d'accord avec les institutions concernées (administrations publiques régionales et fédérales, secteur bancaire), une base de données centralisée permettant d'avoir une image fidèle du marché locatif (baux, loyers, garanties, état des lieux, PEB, permis, etc.). ▪ Code du mesurage : Le Gouvernement proposera une réglementation visant à clarifier le métrage précis des logements et leur identifiant unique. ▪ Garanties locatives : Le Gouvernement proposera la création d'un Fonds public de garantie locative qui aura pour ambition de centraliser et mutualiser, à terme, l'ensemble des garanties locatives constituées, tant pour les logements publics que pour les logements privés. ▪ Logements conventionnés : Le Gouvernement établira, en concertation avec les représentants des bailleurs et des locataires, une politique de conventionnement des logements dont les loyers sont conformes à la grille de référence. L'objectif est que l'ensemble des aides publiques favorables aux logements privés mis en location soient réservées au bénéfice des bailleurs conventionnés.

Une politique innovante d'accès à la propriété : Le Gouvernement entend concrétiser l'accès à la propriété de logements à prix modérés et répondant aux standards environnementaux les plus élevés.

▪ **Dissociation du foncier et du bâti :**

Le Gouvernement invitera les opérateurs immobiliers publics à faire usage des mécanismes d'emphytéose et de superficie et étudiera l'implémentation de nouveaux mécanismes de dissociation du foncier et du bâti lors de la création d'une partie des nouveaux logements acquisitifs, de manière à réduire le prix d'achat pour les ménages tout en pérennisant la maîtrise foncière publique.

▪ **Réglementation de la promotion immobilière :**

Le Gouvernement rédigera, dans la première année de son installation, **une charte de la promotion immobilière** en vue de fixer les processus d'élaboration d'un projet immobilier préalablement à l'acquisition d'un terrain ou d'un bâtiment, afin d'encadrer les prix de vente et de fixer les exigences minimales applicables à son développement.

▪ **Citydev :**

Le Gouvernement entend simplifier les conditions d'accès applicables aux logements Citydev et assurer les moyens nécessaires afin de lui permettre de poursuivre la production de logements acquisitifs au même rythme et permettre aux Bruxellois d'accéder à la propriété à des prix modérés (200 logements par an) et de l'autoriser à recourir aux mécanismes de l'emphytéose pour mettre sur le marché des logements conventionnés produits dans le cadre de charges d'urbanisme.

▪ **Fonds du logement :**

La politique d'accès au crédit du Fonds du Logement sera simplifiée et assouplie pour mieux répondre aux réalités du marché financier. Une politique de financement, à taux zéro, des frais d'actes et des droits d'enregistrement sera mise en œuvre.

▪ **Droits d'enregistrement :**

- Le Gouvernement évaluera les régimes de droits d'enregistrement pour mieux cibler leurs effets [sur l'acquisition de logements]
- Le régime d'abattement sera revu en lien avec l'évolution des prix de l'immobilier.
- Les **droits d'enregistrement de 1% sur la constitution d'une hypothèque pour les primo-acquisitions seront supprimés.**
- Un régime fiscal favorable en ce qui concerne les droits d'enregistrement sera instauré pour les propriétaires qui acquièrent une nouvelle habitation propre et unique en Région bruxelloise, afin d'ancrer la classe moyenne sur le long terme (différentes techniques seront envisagées : portabilité, rehaussement des plafonds, etc.).

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Droits de succession : <ul style="list-style-type: none"> ○ Le Gouvernement évaluera les régimes des droits de succession pour mieux cibler leurs effets [sur l'acquisition de logements] ○ Le Gouvernement entend moderniser et simplifier le régime des droits de succession afin de mieux le faire correspondre aux évolutions des structures familiales.
<p>Aménagement du territoire : Le développement des quartiers doit renforcer les centralités locales et développer une ville davantage polycentrique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le Gouvernement poursuivra et amplifiera son action de revitalisation des quartiers bruxellois pour garantir des espaces publics et des infrastructures publiques de proximité (crèche, école, parcs, infrastructures sportives, etc.) dans une approche de participation et de co-création.

<p>AXE 2</p>	<p>UNE REGION QUI INSCRIT SON DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL DANS UNE TRANSITION ENVIRONNEMENTALE DE REFERENCE A HORIZON 2050</p>
<p>Chapitre 1</p>	<p>L'innovation économique au service de la transition</p>
<p>Soutenir l'économie circulaire, l'agriculture et l'industrie urbaines</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eco-construction : Le Gouvernement entend poursuivre cette politique, en développant la construction circulaire et en veillant à localiser à Bruxelles un maximum d'emplois et d'activité économique dans ce secteur. ▪ Industrie urbaine : Par rapport au dispositif des zones mixtes, il fera l'objet d'une analyse en vue de définir leurs meilleures adéquations avec les besoins des activités productives bruxelloises.
<p>Une ambition « smart city » pour Bruxelles</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des projets de technologie blockchain seront développés en matière <u>d'urbanisme</u>, <u>d'environnement</u>, <u>d'état civil</u> ou <u>d'accompagnement</u> en matière d'emploi. ▪ Le Gouvernement développera le wifi régional gratuit autour d'un véritable réseau des espaces publics numériques (EPN). A la fin de la législature, au moins un EPN pleinement pourvu en matériel et en personnel d'accompagnement, sera présent dans chaque commune.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le Gouvernement consolidera le réseau régional de fibres optiques et raccordera à la fibre optique régionale le réseau d'écoles primaires. Il prévoira une extension vers les équipements publics collectifs et collaborera avec Vivaqua et Sibelga en vue de faciliter le déploiement de la fibre optique régionale. ▪ Le Gouvernement soutiendra une politique d'« open data » des données publiques en vue de développer des solutions pour la société (e-santé, mobilité, administration, etc.), tout comme les systèmes intelligents, respectueux de la vie privée, qui offrent une véritable plus-value sociale, environnementale et économique dans les missions que doit remplir la Région, en matière de mobilité, de déchets, de <u>gestion des chantiers</u>, etc. ▪ Les nouveaux déploiements technologiques en matière de transmission des données (5G et autres) se feront dans le respect du principe de précaution et après évaluation sur le plan environnemental, de la santé publique, de l'efficacité économique, de la sécurité des données et de respect de la vie privée.
<p>Une économie intégrée dans le tissu urbain : soutien à l'artisanat, aux commerces de proximité et à l'économie sociale et collaborative</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Schéma de développement commercial régional</u> Le Gouvernement poursuivra la mise en œuvre du Schéma de développement commercial régional, en collaboration avec les communes et soutiendra l'idée d'une stratégie globale coordonnée et intégrée pour le commerce bruxellois. ▪ <u>Nouveaux grands centres commerciaux</u> Pour renforcer les petits commerces, un <u>moratoire sur l'installation de nouveaux grands centres commerciaux</u> sera mis en place. ▪ <u>Coworking</u> Le Gouvernement soutiendra la création de nouveaux espaces de travail partagés à loyers modérés. ▪ <u>Espaces bureaux</u> L'internationalisation de l'économie bruxelloise passe par l'attraction d'entreprises étrangères. Dans cette optique, le Gouvernement veillera à attirer des acteurs étrangers qui peuvent renforcer les écosystèmes bruxellois, tels que, notamment, la finance (incluant les <i>fintech</i>), l'audiovisuel (notamment en réalité étendue - XR), les sciences de la vie (notamment en e-health), le commerce de détail (notamment en mode et design), les affaires légales et publiques (y compris arbitrage et lobbying), la construction durable.

Chapitre 2	Une politique de mobilité au service des Bruxellois et de leur qualité de vie
Une politique de mobilité qui favorise les modes actifs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Infrastructures cyclables</u> Le Gouvernement établira, en début de législature et en partenariat avec les associations de cyclistes, un plan ambitieux d'investissements spécifique aux infrastructures cyclistes et procédera à l'aménagement systématique d'infrastructures cyclables séparées sur les grands axes régionaux et les voiries où le gabarit le permet.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Stationnement vélo</u> Le Gouvernement veillera à accroître le stationnement vélo de courte et longue durée à travers le maillage de boxes vélo dans tous les quartiers ainsi que les parkings vélo surveillés dans les zones à vocation commerciale, économique, culturelle.
Une offre de transports publics forte et accessible	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Infrastructures de tram</u> Dans ce cadre, le Gouvernement confirme la réalisation d'ici 2021 de la prolongation des trams 3 et 9 vers le plateau du Heysel et, d'ici 2024, des nouvelles lignes de tram vers Neder-Over-Hembeek et Tour & Taxis. Par ailleurs, en vue de la mise en service de nouvelles lignes de tram d'ici 2025, le Gouvernement initiera la tramification de lignes de bus structurantes, dont la ligne 95 (afin de connecter en priorité la Gare centrale avec le nouveau site Usquare) et la ligne 49 (pour étendre le réseau ferré à partir d'Albert vers l'Ouest de Bruxelles).
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Infrastructure métro</u> Concernant le réseau de métro, le Gouvernement s'engage à concrétiser le projet de métro vers le Nord de Bruxelles en réalisant en priorité le tronçon Gare du Nord – Albert d'ici la fin de la législature. La mise en oeuvre de l'extension vers Bordet est confirmée à l'horizon 2030.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Infrastructure ferroviaire</u> Le Gouvernement proposera l'élaboration d'un plan de transport pour la zone métropolitaine commun aux quatre opérateurs (SNCB, TEC, STIB, De Lijn) avec intégration tarifaire. Plus largement, le Gouvernement étudiera la faisabilité opérationnelle et financière et les conditions d'exploitation, au bénéfice des Bruxellois, du réseau ferroviaire intra-bruxellois.

<p>Une vision métropolitaine de la mobilité, partagée par le monde économique et les autres pouvoirs publics</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Mobilité partagée</u> Le Gouvernement développera une plateforme publique intégrant l'ensemble des offres et services de mobilité (stationnement inclus) afin d'en faciliter l'accès à tous les usagers et renforcer l'accessibilité universelle aux services de mobilité. ▪ <u>Parking de transit</u> La création de parkings de transit (P+R) doit se concevoir dans une optique métropolitaine et fera l'objet d'une concertation spécifique avec les régions flamande et wallonne ainsi qu'avec le Groupe SNCB. Il s'agit pour un P+R de participer à la limitation de l'utilisation de la voiture avec un report modal effectué au plus proche du lieu d'origine du déplacement et de proposer une tarification attractive et intégrée entre les transports en commun et le stationnement.
<p>Une gestion dynamique du stationnement et de la coordination des chantiers</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Parking hors-voirie</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Le Gouvernement prendra toute initiative visant à <u>soutenir le stationnement hors voirie</u> afin qu'il devienne l'option la plus accessible. ○ Le Gouvernement <u>revera à la hausse</u>, en fonction de la situation dans les quartiers, la <u>charge environnementale perçue pour les emplacements de stationnement excédentaires non transformés, non supprimés ou non mutualisés</u> au bénéfice des riverains. La notion d'emplacements de stationnement sera étendue à ceux pris en location par des entreprises dans des parkings publics. ○ Le Gouvernement entend développer <u>une nouvelle approche partenariale</u> avec les acteurs publics et privés en vue de <u>mutualiser le stationnement hors-voirie</u>, en particulier au bénéfice des riverains, avec pour priorité la mutualisation du stationnement de bureaux, de surfaces commerciales, de logements et d'établissements scolaires. ▪ <u>Parkings nouveaux projets immobiliers</u> Le Gouvernement <u>revera à la baisse les seuils des emplacements de stationnement hors voirie</u> pour les différentes zones d'accessibilité du Règlement régional d'urbanisme (RRU) et renforcera les possibilités d'y déroger en se fondant sur le développement à court terme de points de mobilité partagée de services de mobilité adéquats. Pour les nouveaux projets de logements, la <u>norme de parkings privés</u> individuels sera revue afin d'en faire un <u>maximum</u> et non un minimum par type de logement. Le Gouvernement testera également des <u>opérations pilotes</u> de logements ne prévoyant <u>pas de stationnement voiture hors voirie</u>, sans pour autant renforcer la pression en voirie. ▪ <u>Chantiers</u> La Région améliorera sa vision à long terme des chantiers par la planification pluriannuelle et l'hyper-coordination des chantiers, en coordination avec les communes.

CHAPITRE 3	FACE A L'ENJEU CLIMATIQUE : UNE POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL ET D'ENVIRONNEMENT INTEGREE
<p>Connaissance, coordination des acteurs et participation au service de la planification territoriale</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Densification</u> Le Gouvernement veillera à une répartition équilibrée de la densification sur le territoire de l'ensemble des communes bruxelloises.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Plus-values de planification</u> Dans la droite ligne du mécanisme d'indemnisation des moins-values, prévu par le Code bruxellois d'aménagement du territoire (CoBAT), la possibilité d'instaurer un mécanisme de compensation ou d'indemnisation des autorités publiques sera examiné dans les cas où les plans adoptés par ces dernières ouvrent la porte à une potentielle plus-value importante.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)</u> Conformément aux ambitions du PRDD, le Gouvernement modifiera le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) afin de clarifier les équilibres de fonctions dans les zones mixtes, de traduire les objectifs du Plan régional de mobilité (PRM), de préserver des sites de haute valeur biologique qui concourent spécifiquement au maillage vert et d'offrir un cadre à l'agriculture urbaine. Par ailleurs, il analysera la faisabilité juridique d'y insérer des zones à densifier ou à dé-densifier.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Plans d'aménagement directeurs (PAD)</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Le Gouvernement finalisera les processus d'adoption des Plans d'aménagement directeurs (PAD) initiés sous la législature précédente dont les principes essentiels sont repris dans le PRDD. Les projets réalisés dans le cadre de l'exécution des PADs seront des projets exemplaires tant au niveau urbanistique, architectural qu'environnemental. ○ Le Gouvernement déploiera une réelle stratégie de marketing territorial et de communication de ses projets urbains vers le grand public. ○ Le Gouvernement créera un service de la participation, chargé de piloter les processus de participation citoyenne, notamment en ce qui concerne les PADs, les grands aménagements urbains, les Contrats de rénovation urbaine et en appui, le cas échéant, des communes concernant les Contrats de quartiers. ○ Le Gouvernement assurera une opérationnalisation soutenue des projets situés sur les terrains dont la Région dispose de la maîtrise foncière : Usquare, Mediapark, Josaphat, Delta.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Charte de la promotion immobilière</u> En vue de permettre des développements immobiliers en emphytéose sous conditions sur les bâtiments ou les terrains publics, le Gouvernement mettra sur pied un appel à projets basé sur le modèle de « Réinventer Paris ». En parallèle, le Gouvernement rédigera, dans la première année de son installation, une charte de la promotion immobilière en vue de décrire les processus d'élaboration d'un

	<p>projet immobilier préalablement à l'acquisition d'un terrain ou d'un bâtiment, afin de fixer les exigences minimales applicables à son développement.</p> <p>▪ CoBAT</p> <p>Une évaluation de la mise en œuvre de la réforme du CoBAT sera réalisée après un an d'entrée en vigueur du texte. Le cas échéant, le Gouvernement proposera des adaptations réglementaires visant à simplifier les procédures. A cet effet, la digitalisation des demandes de permis sera accélérée avec pour objectif de basculer vers un régime 100% digital pour 2022.</p> <p>▪ RRU</p> <p>Le Gouvernement finalisera la révision du Règlement régional d'urbanisme (RRU), suite à l'enquête publique. Les objectifs suivants seront maintenus et/ou renforcés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ le principe de contextualisation des gabarits autorisés ○ l'augmentation de la taille des espaces communs en vue de répondre à l'évolution des modes d'habiter ○ l'amélioration du confort piéton et cycliste ○ une nouvelle définition des zones d'accessibilité A, B et C tenant compte de l'évolution de l'offre de transport en commun ○ la variation du nombre d'emplacements autorisés selon la zone d'implantation d'un projet ○ de nouvelles dispositions volontaristes relatives aux emplacements vélos et aux zones de livraisons. <p>▪ Bouwmeester</p> <p>Une architecture et l'aménagement d'espaces publics qualitatifs et innovants contribuent positivement à l'identité urbaine de la Région. Le Gouvernement s'inscrit et soutient ces principes en poursuivant sa collaboration avec un Maître-Architecte (bMa) pour renforcer l'accompagnement des projets en bonne complémentarité avec urban.brussels.</p> <p>▪ Charges d'urbanisme</p> <p>Dans le cadre d'une politique volontariste de densification spatialement et socialement équilibrée, le Gouvernement étudiera l'opportunité et la faisabilité de modifier l'arrêté relatif aux charges d'urbanisme en y prévoyant un mécanisme permettant de différencier territorialement le montant et l'exécution des charges d'urbanisme. Afin de garantir la transparence et de permettre le contrôle démocratique, le Gouvernement réalisera, dans les meilleurs délais et au plus tard fin 2020, le registre des charges d'urbanisme et sa publicité, tel que prévu à l'article 100 du CoBAT.</p>
--	---

<p>Une politique d'urbanisme au service de la qualité de vie des Bruxellois</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Gabarits</u> La stratégie de densification intégrera également une vision concernant les immeubles de grande hauteur, en étant vigilante à ce que ces immeubles s'intègrent le plus qualitativement possible dans leur environnement (attention aux impacts visuels de loin, à l'intégration des socles dans le contexte urbanistique local et aux impacts environnementaux spécifiques comme ceux sur la lumière et les flux d'air). Dans certaines zones stratégiques, le Gouvernement intégrera les grands principes de qualité paysagère et urbanistique. Le vademecum des espaces publics sera revu à cet effet. ▪ <u>Intérieurs d'îlots</u> Le Gouvernement veillera à préserver la qualité des intérieurs d'îlot. Une analyse fine du coefficient de biotope par surface (CBS) sera élaborée en vue de définir comment l'intégrer au mieux à l'évaluation des projets urbanistiques, notamment au travers de la réforme du RRU.
<p>CHAPITRE 4</p>	<p>UNE STRATEGIE ENERGETIQUE QUI S'APPUIE SUR LA RENOVATION DU BATI ET LA PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE</p>
<p>Une stratégie de rénovation durable du bâti bruxellois</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Programme PLAGÉ</u> Dans le secteur tertiaire, le programme PLAGÉ sera évalué et, si nécessaire, ajusté en concertation avec le secteur pour orienter l'évolution du parc vers les objectifs à long terme fixés dans le Pacte énergétique et la contribution bruxelloise au PNEC (neutralité énergétique pour le secteur tertiaire). ▪ <u>Droits d'enregistrement - fiscalité</u> Pour saisir au mieux l'opportunité que constitue le moment des transferts de propriété pour entreprendre des rénovations ambitieuses, le Gouvernement s'engagera à induire un signal prix lié à l'efficacité énergétique du bien au moment de la mutation, via un abattement des droits d'enregistrement, une réduction des droits de succession ou de donation, conditionnés à la réalisation d'une rénovation énergétique globale dans un délais donné et après analyse de la PEB et élaboration d'une stratégie d'amélioration. Plus largement, le Gouvernement étudiera les modalités d'une fiscalité incitative en vue d'encourager les propriétaires à améliorer la classe PEB de leur bien immobilier.
<p>Protection du consommateur et renforcement du caractère public de la politique de l'énergie et de l'eau</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Fourniture d'électricité</u> D'ici la fin de la législature, le Gouvernement veillera à ce que l'électricité fournie à l'ensemble des bâtiments, équipements publics, ainsi qu'à ceux qui se trouvent dans l'espace public (gestionnaires de panneaux publicitaires, trottinettes ou vélos électriques, etc.) soit 100% renouvelable.

3. FORCES ET FAIBLESSES DE L'ACCORD GOUVERNEMENTAL SELON L'UPSI

FORCES & OPPORTUNITES

- Globalement très peu de mesures qui vont directement à l'encontre du développement immobilier ; plutôt un souhait de veiller à ce que les projets immobiliers respectent les nouvelles normes de qualité de vie (dans le bâtiment et dans l'environnement direct).
- Des **réponses positives à un ensemble de souhaits de l'UPSI (cfr memorandum UPSI) :**
 - un RRU davantage ouvert à la densification, moins exigeant en termes de nombre d'emplacement de parkings (hors-voirie), une ouverture sur la réduction de la taille des logements (en compensation de plus grands espaces communs) ?, ...
 - la mise en place d'un registre des charges d'urbanisme (transparence)
 - la mise en place d'un code de mesurage (cohérence, transparence, ...)
 - une digitalisation des procédures permis (transparence, efficacité opérationnelle, ...)
 - une collaboration public-privé pour optimiser la gestion et l'utilisation des parkings privés hors-voirie (collaboration)
 - une probable révision opérationnelle du programme « PLAGE »
 - faciliter l'accessibilité pour les primo-acquérents (facilités d'emprunt au fond du logement, suppression des droits d'enregistrement sur la constitution d'une d'hypothèque, ...)
 - la portabilité des droits d'enregistrement est évoquée (bonne nouvelle pour la dynamique immobilière de manière générale).
- **Pas de souhait d'encadrer les loyers.**

FAIBLESSES & MENACES

- La problématique des recours contre les permis d'urbanisme n'est pas abordée.
- Un renforcement des charges environnementales dans le cadre de l'application du CoBRACE, alors-même que le cadre pour l'exploitation commerciale des parkings rendus publics (par le CoBRACE) n'est pas connu.
- Un souhait de développer davantage de logements dans le cadre des charges d'urbanisme, voir même de les imposer ...
- L'inégalité de traitement fiscal entre les logements existants et neufs n'est pas abordée, laissant donc un avantage net pour les logements existants (TVA de 21% vs abattement sur droits d'enregistrement de 12,5%). Il n'est pas clair si l'abattement sur les droits d'enregistrement sera renforcé & conditionné à des frais de rénovation en vue d'atteindre un meilleur niveau PEB pour les logements existants ...
- Bien que le régime TVA soit de compétence fédérale, il n'y a pas de mesures évidentes en vue de faciliter les opérations de démolition/reconstruction.
- La « charte de la promotion immobilière » est un nouveau concept qui devra être suivi de près, car elle pourrait potentiellement avoir un impact important pour le secteur. Il n'est pas clair, à ce stade, si elle s'appliquera à l'acquisition de foncier privé ou public ...