

27 MARS 2009. - Décret relatif à la politique foncière et immobilière

(NOTE : Consultation des versions antérieures à partir du 15-05-2009 et mise à jour au 27-01-2012)

Source : AUTORITE FLAMANDE

Publication : 15-05-2009 numéro : 2009035411 page : 37408 IMAGE

Dossier numéro : 2009-03-27/62

Entrée en vigueur : 01-09-2009

LIVRE 1er. - DISPOSITIONS INTRODUCTIVES

Art. 1.1-1.2

LIVRE 2. - MISSION, PLANNING ET MONITORING

TITRE 1er. - Mission

Art. 2.1.1-2.1.3

TITRE 2. - Planning

CHAPITRE 1er. - Plan flamand pour la politique foncière et immobilière

Art. 2.2.1-2.2.3

CHAPITRE 2. - Planning local de la politique foncière et immobilière

Art. 2.2.4

CHAPITRE 3. - Monitoring

Section 1re. - Registre de parcelles non bâties

Art. 2.2.5

Section 2. - Registre des immeubles inoccupés

Art. 2.2.6-2.2.9

Section 3. - Liaison de bases de données

Art. 2.2.10

LIVRE 3. - ACTIVATION DE TERRAINS ET D'IMMEUBLES

TITRE 1er. - Incitants

CHAPITRE 1er. - Projets d'activation

Art. 3.1.1-3.1.2

CHAPITRE 2. - Diminution d'impôts pour des conventions de rénovation

Art. 3.1.3-3.1.9

CHAPITRE 3. - Diminution base imposable droits d'enregistrement au besoin de l'activation de biens

Art. 3.1.10

TITRE 2. - Mesures contraignantes

CHAPITRE 1er. - Contrôle en matière d'activation

Art. 3.2.1-3.2.4

CHAPITRE 2. - Redevance d'activation

Section 1re. - Autorisation

Art. 3.2.5

Section 2. - Principes

Art. 3.2.6-3.2.12

Section 3. - Procédure

Art. 3.2.13

Section 4. - Règles particulières en matière d'instauration d'une redevance d'activation

Art. 3.2.14-3.2.16

CHAPITRE 3. - Redevance d'inoccupation sur des immeubles et habitations

Section 1re. - Redevance d'inoccupation communale sur des immeubles et habitations

Sous-section 1re. - Autorisation

Art. 3.2.17

Sous-section 2. - Principes

Art. 3.2.18-3.2.21

Sous-section 3. - Procédure

Art. 3.2.22

Sous-section 4. - Affectation

Art. 3.2.23

Sous-section 5. - Soutien

Art. 3.2.24-3.2.26

Section 2. - Redevance d'inoccupation régionale exceptionnelle

Art. 3.2.27-3.2.29

LIVRE 4. - MESURES CONCERNANT LE LOGEMENT ABORDABLE

TITRE 1er. - Réalisation d'une offre de logements sociaux

CHAPITRE 1er. - Définition en pourcentage

Section 1re. - Position zéro

Art. 4.1.1

Section 2. - Objectif social contraignant

Sous-section 1re. - Notion, conséquences juridiques et réalisation

Art. 4.1.2-4.1.3

Sous-section 2. - Objectif communal pour des logements sociaux de location

Art. 4.1.4

Sous-section 3. - Objectif provincial pour des logements sociaux d'achat

Art. 4.1.5

Sous-section 4. - Objectif provincial pour des lots sociaux

Art. 4.1.6

CHAPITRE 2. - Normes

Section 1re. - Par commune

Art. 4.1.7

Section 2. - Par projet de construction ou de lotissement

Sous-section 1re. - Normes régionales et communales

Art. 4.1.8-4.1.11

Sous-section 2. - Normes dans les zones

Art. 4.1.12-4.1.13

Section 3. - Autres dispositions

Art. 4.1.14, 4.1.14/1, 4.1.15

CHAPITRE 3. - Charges sociales

Section 1re. - Principes

Art. 4.1.16

Section 2. - Règles générales concernant les modes d'exécution

Sous-section 1re. - Modes d'exécution de principe

Art. 4.1.17

Sous-section 2. - Possibilités de cession moyennant l'accord de l'administration

Art. 4.1.18

Sous-section 3. - Régime de cotisation exceptionnel

Art. 4.1.19

Section 3. - Règles particulières concernant les modes d'exécution de principe

Sous-section 1re. - Exécution en nature

Art. 4.1.20-4.1.24

Sous-section 2. - Cession de terrains à une organisation de logement social

Art. 4.1.25

Sous-section 3. - Location d'habitations réalisées à un bureau de location sociale

Art. 4.1.26

TITRE 2. - Réalisation d'une offre de logements moyens

CHAPITRE 1er. - Normes

Section 1re. - Normes régionales et communales

Art. 4.2.1-4.2.3

Section 2. - Normes dans les zones

Art. 4.2.4

Section 3. [1 - Autres dispositions]1

Art. 4.2.4/1, 4.2.4/2

CHAPITRE 2. - Charges

Art. 4.2.5-4.2.8

CHAPITRE 3. - Prix d'objectif indicatifs

Art. 4.2.9

TITRE 3. - Banque-Carrefour Logement abordable

Art. 4.3.1-4.3.3

LIVRE 5. - HABITER DANS SA PROPRE REGION

TITRE 1er. - Contrôle

Art. 5.1.1

TITRE 2. - Opérationnalisation

Art. 5.2.1-5.2.4

TITRE 3. - Champ d'application élargi

Art. 5.3.1-5.3.2

TITRE 4. - Application facultative

Art. 5.3.3

LIVRE 6. - DEGATS DE CAPITAL EN CONSEQUENCE DES ASPECTS DE LA POLITIQUE
TERRIENNE

TITRE 1er. - Commission pour les dégâts de capital

Art. 6.1.1

TITRE 2. - Compensation de modification de la destination

CHAPITRE 1er. - Notion

Art. 6.2.1

CHAPITRE 2. - Régionale

Art. 6.2.2-6.2.3

CHAPITRE 3. - Liée aux parcelles

Art. 6.2.4

CHAPITRE 4. - Financière

Art. 6.2.5

CHAPITRE 5. - Subsidiaire

Art. 6.2.6-6.2.10

CHAPITRE 6. - Dégâts de capital

Art. 6.2.11

CHAPITRE 7. - Procédure

Art. 6.2.12-6.2.14

TITRE 3. - Compensation en conséquence de prescriptions de protection

Art. 6.3.1-6.3.3

LIVRE 7. - DISPOSITIONS FINALES

TITRE 1er. - Evaluation

Art. 7.1.1

TITRE 2. - Dispositions de modification

CHAPITRE 1er. - Modification du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe

Art. 7.2.1-7.2.3

CHAPITRE 2. - Modification du Code de l'impôt sur les revenus 1992

Art. 7.2.4

CHAPITRE 3. - Modification du décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996

Art. 7.2.5-7.2.15

CHAPITRE 4. - Modification du Code flamand du Logement

Art. 7.2.16-7.2.24

CHAPITRE 5. - Modification du décret relatif à l'aménagement du territoire

Art. 7.2.25-7.2.31

CHAPITRE 6. - Modification du décret du 22 mars 2002 portant aide aux projets de rénovation urbaine

Art. 7.2.32

CHAPITRE 7. - Modification du décret du 16 juin 2006 portant création de la Vlaamse Grondenbank (Banque foncière flamande) et portant modification de diverses dispositions

Art. 7.2.33

CHAPITRE 8. - Modification de l'annexe à l'Arrêté du Gouvernement flamand du 11 avril 2008 fixant les modalités relatives à la forme et au contenu de plans d'exécutions spatiaux

Art. 7.2.34

TITRE 3. - Dispositions transitoires

CHAPITRE 1er. - Etablissement du plan de politique foncière et immobilière pour la Flandre

Art. 7.3.1

CHAPITRE 2. - Constitution du registre des biens inoccupés

Art. 7.3.2, 7.3.2/1

CHAPITRE 3. - Projets d'activation pour une politique du logement centrée sur des groupes cibles

Art. 7.3.3

CHAPITRE 4. - Introduction de l'imposition d'activation

Art. 7.3.4

CHAPITRE 5. - Introduction de l'impôt communal sur les biens inoccupés

Art. 7.3.5

CHAPITRE 6. - Position zéro et objectif social contraignant

Art. 7.3.6-7.3.8

CHAPITRE 7. - Normes relatives à l'offre de logement social et moyen

Art. 7.3.9-7.3.12, 7.3.12/1, 7.3.13

CHAPITRE 7/1. [1 - Habiter en propre région]1

Art. 7.3.13/1

CHAPITRE 8. - Introduction de compensations pour les dégâts de capital

Art. 7.3.14

CHAPITRE 9. - Soutien de l'implémentation de ce décret

Art. 7.3.15

TITRE 4. - Mission de codification

Art. 7.4.1

TITRE 5. - Dispositions relatives à l'entrée en vigueur

Art. 7.5.1

ANNEXE.

Art. N

Le Parlement flamand a adopté et Nous, Gouvernement, sanctionnons ce qui suit :

Texte Table des matières Début

LIVRE 1er. - DISPOSITIONS INTRODUCTIVES

Article 1.1. Le présent décret concerne une matière régionale.

Art. 1.2. Au sens du présent décret et de ses arrêtés d'exécution, il convient d'entendre par :

1° [2 offre de logements modestes : l'offre de logements de location, de logements d'achat et de lots, à l'exclusion de l'offre de logements sociaux, qui se compose sans préjudice de l'article 4.2.2, § 1er, alinéa deux, et de l'article 4.2.4, § 1er, alinéa deux, de :

a) lots d'une superficie de 500 m² au maximum;

b) logements unifamiliaux d'un volume de construction de 550 m³ au maximum;

c) autres logements d'un volume de construction de 240 m³ au maximum, à majoré de 50 m³ pour les logements ayant trois ou plus de chambres à coucher;]2

2° envoi sécurisé : l'un des modes de signification suivants :

a) une lettre recommandée;

b) une remise contre récépissé;

c) tout autre mode de signification autorisé par le Gouvernement flamand permettant de déterminer avec certitude la date de notification;

3° terrains à bâtir : les terrains, à l'exclusion de lots, qui longent une route dûment équipée au sens de [2 l'article 4.5.3, § 2, du Code flamand de l'Aménagement du Territoire]2 et sont situés dans une zone d'habitat ou une zone d'extension d'habitation qui entre déjà en ligne de compte pour la construction en vertu d'une décision de principe ou en vertu de [2 l'article 5.5.6 du Code flamand de l'Aménagement du Territoire]2;

4° [2 …]2;

[1 4°/1 habitation unifamiliale : tout bien immobilier bâti qui est principalement affecté au logement d'une famille ou d'une personne seule, dans lequel ne se trouve aucune autre habitation;]1

5° immeuble : tout bien immobilier bâti, qui comprend tant le bâtiment principal que les annexes, à l'exclusion des sites d'activité économique, visés à l'article 2, 1°, du décret du 19 avril 1995 portant des mesures visant à lutter contre et à prévenir la désaffectation et l'abandon de sites d'activité économique;

6° Système intégré de gestion et de contrôle : le système d'enregistrement au sens du titre II, chapitre 4, du Règlement (CE) n° 1782/2003 du Conseil du 29 septembre 2003 établissant des règles communes pour les régimes de soutien direct dans le cadre de la politique agricole commune et établissant certains régimes de soutien en faveur des agriculteurs et modifiant les Règlements (CEE) n° 2019/93, (CE) n° 1452/2001, (CE) n° 1453/2001, (CE) n° 1454/2001, (CE) n° 1868/94, (CE) n° 1251/1999, (CE) n° 1254/1999, (CE) n° 1673/2000, (CEE) n° 2358/71 et (CE) n° 2529/2001;

7° construction groupée d'habitations : la construction commune d'habitations ayant un chantier commun et liées entre elles de manière physique ou urbanistique;

8° spéculation foncière (et immobilière) : la détention de terrains (ou d'immeubles) dans le but de les revendre avec des bénéfices anormaux en cas de hausses de prix suite à la création artificielle d'une pénurie de terrains (ou d'immeubles);

9° résidence principale : l'habitation visée à l'article 2, § 1er, alinéa premier, 10°, du Code flamand du Logement;

10° lots : les parcelles délimitées dans une autorisation de lotissement d'un lotissement non échu;

[2 10°/1 géomètre-expert : le géomètre-expert, inscrit au tableau des praticiens de la profession telle que visée à la loi du 11 mai 2003 sur la protection du titre et de la profession de géomètre-expert et auquel s'applique l'arrêté royal du 15 décembre 2005 fixant les règles de déontologie du géomètre-expert;]2

11° non bâti ou nu : répondant aux critères d'intégration dans le registre de parcelles non bâties, fixé par et en vertu de [2 l'article 5.6.1 du Code flamand de l'Aménagement du Territoire]2;

12° plan d'aménagement : un plan régional, un plan d'aménagement général ou un plan d'aménagement spécial;

13° rénovation : les travaux visés à l'article 2, § 1er, alinéa premier, 18°, du Code flamand du Logement, ainsi que les travaux de démolition suivis par une construction de remplacement;

14° registre des parcelles non bâties : le registre visé à [2 l'article 5.6.1 du Code flamand de l'Aménagement du Territoire]2;

15° facteurs contextuels sociaux : les caractéristiques communales ayant un impact potentiel sur le besoin d'une offre de logements sociaux, tels que :

a) l'offre existante et planifiée d'équipements de logement offrant l'accueil et l'aide;

b) l'offre existante et planifiée de logements de location qui sont loués par le biais d'une subvention de loyer régionale ou communale ou d'une intervention dans le loyer;

c) [2 …]2;

d) l'offre de logements modestes inventoriés le cas échéant par la commune;

16° offre de logements sociaux : l'offre de logements sociaux de location, de [2 logements de location, logement d'achat et lots]2 qui répond aux deux conditions suivantes :

a) ils sont intégralement soumis à la réglementation relative au système de location sociale ou la cession de biens immeubles par la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) et les sociétés de logement social en exécution du Code flamand du Logement;

b) ils sont destinés comme résidence principale, respectivement à la construction d'une habitation qui sera destinée comme résidence principale;

17° organisation de logement social : une organisation telle que visée à l'article 2, § 1er, alinéa premier, 26°, du Code flamand du Logement;

18° prescription urbanistique : une disposition réglementaire, reprise dans un plan d'exécution spatiale, un plan d'aménagement, un règlement urbanistique ou un règlement de construction;

19° prescription de lotissement : une prescription réglementaire, reprise dans une autorisation de lotissement, concernant la manière dont les lots peuvent être bâtis;

20° administrations flamandes :

a) les ministères, agences et institutions publiques flamands;

b) les provinces, communes et districts flamands;

c) les agences autonomisées externes communales et provinciales en Flandre;

d) les associations flamandes de provinces et de communes, visées dans la loi du 22 décembre 1986 relative aux intercommunales, et les modes de collaboration, visés dans le décret du 6 juillet 2001 portant réglementation de la coopération intercommunale;

e) les centres publics d'aide sociale flamands et les associations, visés au chapitre 12 de la loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'aide sociale;

f) les polders, visés à la loi du 3 juin 1957 relative aux polders et aux wateringues, visés à la loi du 5 juin 1956 relative aux wateringues;

g) les fabriques d'église flamandes et les institutions chargées de la gestion des biens temporels des cultes reconnus;

[2 20° /1 Code flamand de l'Aménagement du Territoire : le Code flamand de l'Aménagement du Territoire du 15 mai 2009;]2

21° personnes morales semi-publiques flamandes : les personnes morales qui ne font pas partie des administrations publiques, tout en présentant un lien particulier avec une ou plusieurs administrations publiques, du fait qu'elles répondent aux deux conditions suivantes :

a) leurs travaux sont essentiellement financées ou subventionnées par une ou plusieurs administrations flamandes;

b) leur fonctionnement est directement ou indirectement soumis à un quelconque contrôle dans le chef d'une administration flamande par le biais de l'un des régimes suivants :

1) un contrôle administratif;

2) un contrôle sur l'affectation des moyens de fonctionnement;

3) la désignation, par une administration flamande, d'au moins la moitié des membres de la direction, du conseil d'administration, ou du conseil de surveillance;

22° Code flamand du Logement : le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du logement;

23° habitation : tout bien, visé à l'article 2, § 1er, alinéa premier, 31°, du Code flamand du Logement;

24° zones d'habitation : les zones qui :

a) soit sont classifiées par un plan d'exécution spatiale et relèvent de la catégorie zone " habitat ";

b) soit sont classifiées par un plan d'aménagement et sont désignées comme zone d'habitation au sens de l'article 5.1.0 de l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en oeuvre des projets de plans et des plans de secteur;

25° [1 ...]1

26° zone de réserve d'habitat : les zones désignées en tant que telles sur un plan d'aménagement;

27° zone d'expansion d'habitat : les zones désignées dans un plan d'aménagement en vertu de l'article 5.1.1 de l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en oeuvre des projets de plans et des plans de secteur;

28° ayant droit réel : le titulaire de l'un des droits réels suivants :

- a) la pleine propriété;
- b) le droit de superficie ou d'emphytéose;
- c) l'usufruit.

[2 29° structure de soin : une structure d'une organisation agréée par la Communauté flamande qui exerce des activités dans le domaine de la dispense de soins, l'éducation à la santé, les soins de santé préventifs, la famille, l'aide sociale, les personnes handicapées, les personnes âgées, l'aide spéciale à la jeunesse et l'aide sociale aux détenus en vue de leur réintégration sociale, visés à l'article 5, § 1er, I et II de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, à l'exception des organisations qui exercent des activités dans le domaine du sport dans le respect des impératifs de santé et les centres d'encadrement des élèves.]2

Le Gouvernement flamand peut dresser une liste non limitative de personnes morales semi-publiques flamandes, visées à l'alinéa premier, 21°.

[2 Pour l'application du présent décret et ses arrêtés d'exécution, l'offre de logements de location et d'achat et lots qui sont financés par le " Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant ", créé en vertu de l'article 16 du décret du 25 juin 1992 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1992, est considéré comme une offre de logements sociaux au sens de l'alinéa premier, 16°.]2

(1)<DCFL 2010-07-09/03, art. 2, 003; En vigueur : 19-07-2010>

(2)<DCFL 2011-12-23/20, art. 11, 004; En vigueur : 06-02-2012>

LIVRE 2. - MISSION, PLANNING ET MONITORING

TITRE 1er. - Mission

Art. 2.1.1. En collaboration avec les provinces et la communes, la Région flamande mène une politique foncière et immobilière qui se traduit par le pilotage, la coordination, le développement et la mise en oeuvre de stratégies et d'instruments de politique spatiale et sectorielle afin de faciliter, encourager, promouvoir et le cas échéant corriger le marché foncier et immobilier.

Dans le cadre du développement et de la mise en oeuvre de la politique foncière et immobilière, les autorités provinciales, régionales et communales visent à définir des objectifs d'intérêt général et à orienter et faciliter la réalisation de ces objectifs. Une intervention publique directe sur le marché

foncier et immobilier se justifie toutefois et s'avère même nécessaire lorsque des acteurs privés ne sont pas en mesure, ou du moins pas seuls, à atteindre les objectifs publics poursuivis, ou lorsque cela s'avère nécessaire pour offrir des chances égales à des groupes sociaux vulnérables pour participer librement à ce marché. Une telle intervention publique directe se justifie également lorsque l'intervention des autorités publiques à l'égard d'initiatives privées comporte manifestement des avantages sociaux, économiques, financiers, spatiaux ou environnementaux ou une diminution des coûts.

Art. 2.1.2. La politique foncière et immobilière est axée sur une utilisation spatiale conforme aux nécessités sociétales et aux critères de qualité et contribue au moins aux objectifs suivants :

1° la promotion d'un développement spatial durable, visé à [1 l'article 1.1.4 du Code flamand de l'Aménagement du Territoire]1;

2° la mise en place d'une offre suffisamment large et qualitative de terrains, de biens et d'infrastructures qui sont nécessaires ou utiles pour la réalisation des droits culturels, sociaux et économiques, visés à l'article 23 de la Constitution, et pour le droit à un logement décent, visé à l'article 3 du Code flamand du Logement;

3° la réalisation d'opportunités de développement spatial pour les différents secteurs et activités sociaux;

4° le développement de stratégies et structures spatiales favorisant la cohésion sociale;

5° la réalisation accélérée de prescriptions de destination par le biais du développement et redéveloppement de zones;

6° la réduction de et la lutte contre la spéculation financière et immobilière;

7° faciliter le développement et la réalisation de projets spatiaux par des acteurs privés, publics-privés et publics;

8° une répartition équitable des conséquences de prescriptions en matière de destination, ou de leur modification, entre les pouvoirs publics, propriétaires et utilisateurs.

(1)<DCFL 2011-12-23/20, art. 12, 004; En vigueur : 06-02-2012>

Art. 2.1.3.§ 1er. La politique foncière et immobilière est mise en oeuvre à l'aide d'instruments de droit tant privé que public.

Les instruments de droit public suivants peuvent plus particulièrement mais pas exclusivement contribuer à la mise en oeuvre de la politique foncière et immobilière :

1° les instruments visés dans le présent décret, pour ce qui concerne :

a) l'activation de terrains et de biens;

b) l'organisation en temps utile d'une offre suffisamment large, abordable et qualitative de terrains à bâtir, de lots et d'habitations;

c) la compensation de dégâts en capital;

2° la redevance relative aux bâtiments désaffectés et/ou laissés à l'abandon et les habitations désaffectées, laissées à l'abandon, inadaptées et/ou inhabitables, visée à l'article 25 du décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996;

3° les instruments visés au décret du 19 avril 1995 portant des mesures visant à lutter contre et à prévenir la désaffectation et l'abandon de sites d'activité économique;

4° les droits de préemption flamands, visés à l'article 2, 2°, du décret du 25 mai 2007 portant harmonisation des procédures relatives aux droits de préemption;

5° les obligations d'achat, visées à l'article 20 du décret du 16 juin 2006 portant création d'une " Vlaamse Grondenbank " (Banque foncière flamande) et portant modification de diverses dispositions;

6° le droit de rachat, visé à l'article 84 du Code flamand du Logement;

7° le droit de gestion sociale, visé à l'article 90 du Code flamand du Logement;

8° le remembrement, l'échange de lots, le relotissement et la rénovation rurale;

9° l'aménagement de la nature, visé à l'article 47 du décret du 21 octobre 1997 concernant la conservation de la nature et le milieu naturel;

10° l'expropriation d'utilité publique;

11° les facilités, visées au décret du 30 mars 2007 relatif aux conventions Brownfield;

12° l'organisation d'une Banque foncière flamande, visée au décret du 16 juin 2006 portant création d'une " Vlaamse Grondenbank " et portant modification de diverses dispositions;

13° les prescriptions urbanistiques et prescriptions de lotissement;

14° les servitudes d'utilité publique, à savoir : des servitudes de droit public qui sont établies sur un fonds assujetti, telle qu'une interdiction de construction;

15° le régime en matière de dommages et de bénéfices résultant de la planification spatiale, visé aux [1 articles 2.6.1 et 2.6.4 du Code flamand de l'Aménagement du Territoire]1.

§ 2. Le Gouvernement flamand est habilité à compléter la liste visée au § 1er, alinéa deux, par d'autres instruments pertinents pour la politique foncière et immobilière prévus par la réglementation flamande.

(1)<DCFL 2011-12-23/20, art. 13, 004; En vigueur : 06-02-2012>

TITRE 2. - Planning

CHAPITRE 1er. - Plan flamand pour la politique foncière et immobilière

Art. 2.2.1. § 1er. Le Gouvernement flamand établit pour la Région flamande un Plan flamand pour la Politique foncière et immobilière lors de chaque révision du Schéma de structure d'aménagement de la Flandre.

Le Plan flamand pour la politique foncière et immobilière est un document politique qui vise :

- 1° l'élaboration d'une vision sur la politique foncière et immobilière;
- 2° la définition de choix politiques à l'égard de l'instrumentaire;
- 3° le développement de garanties structurelles pour l'efficacité, l'efficience et la cohésion interne de la politique foncière et immobilière des administrations flamandes.

§ 2. Le Plan flamand pour la politique foncière et immobilière comporte les trois volets suivants :

- 1° un volet informatif, composé des éléments suivants :
 - a) une description du fonctionnement de la politique financière et immobilière;
 - b) une description succincte des défis de contenu politique auxquels contribue la politique foncière et immobilière;
 - c) une description et une évaluation de la politique foncière et immobilière menée;
 - d) une description et une évaluation de la réglementation qui porte sur la politique foncière et immobilière, peut être appuyée par la politique foncière et immobilière et peut avoir un impact sur la politique foncière et immobilière;
- 2° une partie politique, composée d'une description des lignes de force de la politique foncière et immobilière à court et à long terme;
- 3° un programme d'action, consistant en la description des éléments suivants :
 - a) la réglementation, les mesures, moyens, délais et priorités spatiaux et sectoriels, qui sont mis en avant pour réaliser les lignes de force de la politique foncière et immobilière;
 - b) le mode de pilotage et de coordination des actions visées au a).

Art. 2.2.2. § 1er. Le Gouvernement flamand établit le Plan flamand pour la politique foncière et immobilière au plus tard au moment de la fixation provisoire de la révision générale du Schéma de structure d'aménagement de la Flandre.

§ 2. La fixation du Plan flamand pour la politique foncière et immobilière se fait après avis :

- 1° du conseil consultatif stratégique Aménagement du territoire - Patrimoine immobilier;
- 2° du Vlaamse Woonraad;

3° du Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen;

4° du Milieu- en Natuurraad van Vlaanderen.

Préalablement aux avis, les projets de texte du Plan flamand pour la politique foncière et immobilière sont au moins discutés au sein :

1° d'une assemblée commune du conseil consultatif stratégique Aménagement du Territoire - Patrimoine immobilier et du Vlaamse Woonraad;

2° d'une assemblée commune du Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen et du Milieu- en Natuurraad van Vlaanderen.

§ 3. Le programme d'action du Plan flamand pour la politique foncière et immobilière est intégré dans la partie contraignante et la partie orientatrice du Schéma de structure d'aménagement de la Flandre, au plus tard au moment de la fixation provisoire de ce schéma de structure d'aménagement.

§ 4. Le Plan flamand pour la politique foncière et immobilière entre en vigueur simultanément avec la révision générale du Schéma de structure d'aménagement de la Flandre. Il peut être consulté sur le site internet du département auquel sont confiées les missions d'appui politique en matière d'aménagement du territoire.

Art. 2.2.3. Le Plan flamand pour la politique foncière et immobilière peut être revu à tout moment en tout ou en partie conformément aux dispositions qui s'appliquent à sa rédaction.

Lors de chaque révision partielle du schéma de structure d'aménagement de la Flandre, le Gouvernement flamand vérifie si cette révision partielle donne ou non lieu à une révision du Plan flamand pour la politique foncière et immobilière.

CHAPITRE 2. - Planning local de la politique foncière et immobilière

Art. 2.2.4. Dans leurs schémas de structure d'aménagement, les conseils provinciaux et communaux peuvent définir les choix politiques par rapport aux aspects de la politique foncière et immobilière qui sont réglés par les administrations locales.

CHAPITRE 3. - Monitoring

Section 1re. - Registre de parcelles non bâties

Art. 2.2.5. § 1er. Le registre de parcelles non bâties constitue un outil de monitoring pour la politique foncière et immobilière.

Le registre présente un aperçu des parcelles non bâties qui présentent un potentiel de construction, selon les modalités définies par et en vertu de [1 l'article 5.6.1 du Code flamand de l'Aménagement du Territoire]1.

En vue de l'application des articles 3.2.1 et 4.1.7, la constitution du registre permet en outre de se faire une idée des terrains et lots non bâtis qui sont la propriété d'administrations flamandes respectivement de personnes morales semi-publiques flamandes, précisant, pour ce qui concerne les terrains et lots non bâtis d'administrations flamandes, s'ils répondent ou non aux caractéristiques particulières visées à l'article 3.2.1, 1°.

§ 2. Le Gouvernement flamand détermine le calendrier pour l'opérationnalisation du module ou de la fonction spécifique au sens du § 1er, alinéa trois. Il peut définir d'autres règles matérielles, méthodologiques et procéduriales pour l'application du § 1er, alinéa trois.

(1)<DCFL 2011-12-23/20, art. 14, 004; En vigueur : 06-02-2012>

Section 2. - Registre des immeubles inoccupés

Art. 2.2.6. § 1er. Chaque commune tient un registre des immeubles et habitations abandonnés, ci-après dénommé le registre des immeubles inoccupés.

[2 L'établissement et la structure du registre des immeubles inoccupés peuvent être entièrement ou partiellement transférés à une unité administrative intercommunale à individualité juridique. Dans ce cas et en vue de l'application du paragraphe 7, de l'article 2.2.7, § 1er au § 4 compris, et de l'article 2.2.8, les mots " la commune " et les mots " l'administration communale " sont remplacés par les mots " l'unité administrative intercommunale ", et les mots " le collège des bourgmestre et échevins " et les mots " le collège " sont remplacés par les mots " l'organe de décision de l'unité administrative intercommunale.]2

[2 L'alinéa deux est d'application conforme aux unités administratives intercommunales sans individualité juridique, à l'exclusion des compétences ayant trait à la réception et aux décisions relatives aux recours, visés à l'article 2.2.7., § 2 et § 3. Ces compétences restent réservées, le cas échéant, au collège des bourgmestre et échevins.]2

§ 2. Un immeuble est considéré comme abandonné lorsque plus de la moitié de la superficie totale au sol n'est pas affectée conformément à la fonction du bâtiment durant une période minimale de douze mois consécutifs. A cet égard, il n'est pas tenu compte d'habitations qui font partie de l'immeuble. La fonction de l'immeuble est celle qui correspond à l'autorisation urbanistique délivrée ou établie pour un immeuble ou des articles de celui-ci, d'une notification au sens de [3 l'article 4.2.2 du Code flamand de l'Aménagement du Territoire]3, à l'autorisation écologique ou à la notification au sens du décret du 28 juin 1985 relatif à l'autorisation écologique. Pour un immeuble pour lequel aucune autorisation ou notification n'est disponible, ou dont la fonction n'apparaît pas clairement d'une autorisation ou notification, cette fonction est dérivée de l'usage habituel de l'immeuble préalablement à la présomption d'abandon, tel qu'elle ressort de déclarations, d'actes ou de documents.

Un immeuble qui a servi essentiellement à une activité économique, telle que visée à l'article 2, 2°, du décret du 19 avril 1995 contenant des mesures visant à lutter contre l'abandon et le délabrement de sites industriels, n'est pas considéré comme abandonné aussi longtemps que la personne ayant initialement exercé cette activité occupe une partie de l'immeuble et que cette partie ne peut être isolée du reste de l'immeuble. Une partie ne peut être dissociée qu'après qu'elle peut être considérée comme une habitation distincte répondant aux exigences en matière de physique de construction après la démolition des autres parties.

§ 3. Une habitation est considérée comme abandonnée lorsqu'elle n'est pas utilisée pendant une période minimale de douze mois consécutifs conformément :

1° soit à la fonction d'habitat;

2° soit à n'importe quelle autre fonction définie par le Gouvernement flamand qui engendre une utilisation effective et non occasionnelle de l'habitation.

§ 4. Par dérogation aux § 2 et § 3, un nouvel immeuble ou une nouvelle habitation est considéré comme abandonné lorsque cet immeuble ou cette habitation n'est pas affecté conformément au § 2, premier alinéa, respectivement au § 3 dans les sept ans suivant la délivrance d'une autorisation urbanistique en dernière instance administrative.

§ 5. Un immeuble ou une habitation, qui entre en ligne de compte pour l'inventaire au sens du chapitre II du décret du 19 avril 1995 contenant des mesures visant à lutter contre l'abandon et le délabrement de sites industriels, n'est jamais considéré comme un immeuble ou une habitation abandonné(e).

Les sites industriels qui, en vertu de l'article 2, 1°, du décret du 19 avril 1995 sont exclus de l'application du décret précité, ne sont pas non plus considérés comme des immeubles ou habitations abandonnés au sens de la présente section, conformément aux conditions définies dans ledit décret.

§ 6. Un immeuble ou une habitation qui est inventorié par la Région flamande comme abandonné, peut également être repris dans le registre des immeubles inoccupés, et inversement.

Des habitations qui figurent sur l'inventaire de la Région flamande comme inaptes et/ou inhabitables, ne sont pas reprise dans le registre des immeubles inoccupés.

§ 7. Les [1 membres du personnel]¹ chargés par le collège des bourgmestre et échevins de la détection d'immeubles et d'habitations abandonnés sont dotés de compétences de recherche, de contrôle et de constatations, visées à l'article 6 du décret du 30 mai 2008 relatif à l'établissement, au recouvrement et à la procédure contentieuse des taxes provinciales et communales.

(1)<DCFL 2009-12-18/05, art. 103, 002; En vigueur : 01-01-2010>

(2)<DCFL 2010-07-09/03, art. 3, 003; En vigueur : 01-01-2010>

(3)<DCFL 2011-12-23/20, art. 15, 004; En vigueur : 06-02-2012>

Art. 2.2.7. § 1er. La commune informe les ayants droit réels par envoi sécurisé de la décision d'intégration d'immeubles et d'habitations abandonnés dans le registre des immeubles inoccupés. Le courrier indique le cas échéant les exemptions de la redevance d'inoccupation mentionnées dans le registre des immeubles inoccupés.

§ 2. Dans un délai de trente jours, qui commence à courir le lendemain de la signification du courrier visé au § 1er, un ayant droit réel peut introduire un recours auprès du collège des bourgmestre et échevins contre la décision d'intégration dans le registre des immeubles inoccupés. Le recours est signifié par envoi sécurisé.

§ 3. Le collège statue sur le recours et signifie sa décision à l'auteur du recours dans un délai de nonante jours, qui prend effet le lendemain de la signification du recours. La décision est signifiée par envoi sécurisé.

Lorsque le collège juge le recours fondé ou omet de notifier sa décision dans le délai visé à l'alinéa premier, les constatations faites antérieurement ne peuvent pas donner lieu à une nouvelle décision d'intégration dans le registre des immeubles inoccupés.

§ 4. Lorsque la décision d'intégration dans le registre des immeubles inoccupés n'est pas contestée dans les délais, ou que le recours de l'ayant droit réel est jugé irrecevable ou non fondé, l'administration communale reprend l'immeuble ou l'habitation dans le registre des immeubles inoccupés à partir de la date de la constatation de l'abandon.

§ 5. Le collège peut déléguer les compétences visées dans le présent article, à un ou plusieurs membres du personnel de la commune.

Art. 2.2.8. Un immeuble est radié du registre des immeubles inoccupés dès qu'un ayant droit réel prouve que plus de la moitié de la superficie totale au sol est affectée conformément à la fonction visée à l'article 2.2.6, § 2, alinéa premier, pendant une période minimale de six mois consécutifs. [1 La commune]1 indique la date de radiation comme étant le premier jour de l'affectation conformément à la fonction visée à l'article 2.2.6, § 2, alinéa premier.

Une habitation est radiée du registre des immeubles inoccupés, dès qu'un ayant droit réel prouve que l'habitation en question est utilisée pendant une période minimale de six mois consécutifs conformément à la fonction visée à l'article 2.2.6, § 3. [1 La commune]1 reprend comme date de radiation le premier jour de l'affectation conformément à la fonction visée à l'article 2.2.6, § 3.

[2 L'article 2.2.7, § 2 et 3, est d'application conforme au refus de radiation d'un bâtiment ou d'un logement du registre des immeubles inoccupés.]2

(1)<DCFL 2009-12-18/05, art. 104, 002; En vigueur : 01-01-2010>

(2)<DCFL 2011-12-23/20, art. 16, 004; En vigueur : indéterminée>

Art. 2.2.9. Le Gouvernement flamand détermine d'autres règles matérielles, méthodologiques et procéduriales pour :

1° l'établissement, la structure et la numérisation du registre des immeubles inoccupés;

[1 1° /1 la procédure d'enregistrement d'un bâtiment ou d'un logement au registre des immeubles inoccupés;]1

2° le mode selon lequel les exemptions de la redevance d'inoccupation sont mentionnées dans le registre des immeubles inoccupés;

3° l'actualisation du registre des immeubles inoccupés, en particulier sa périodicité;

4° la notification et la procédure de recours, visées à l'article 2.2.7;

5° la procédure de radiation d'un immeuble ou d'une habitation du registre des immeubles inoccupés;

6° les subventions accordées au registre des immeubles inoccupés;

7° l'accessibilité du registre des immeubles inoccupés, en particulier pour l'application de l'article 85, § 1er, alinéa deux, 1°, et de l'article 90, § 1er, alinéa premier, 1°, du Code flamand du Logement;

8° le mode spécifique selon lequel l'article 261 du Décret communal du 15 juillet 2005, respectivement l'article 75 du décret du 6 juillet 2001 portant réglementation de la coopération intercommunale, est opérationnalisé lorsque l'administration communale ou le partenariat intercommunal, visé à l'article 2.2.6, § 1er, alinéa deux, ne se conforme pas aux règles prescrites par ou en vertu de la présente section.

(1)<DCFL 2011-12-23/20, art. 17, 004; En vigueur : 01-01-2010>

Section 3. - Liaison de bases de données

Art. 2.2.10. Le Gouvernement flamand charge une instance publique de l'établissement et de la gestion d'une liaison numérique entre les bases de données suivantes :

1° le registre des plans, visé à [1 l'article 5.1.1 du Code flamand de l'Aménagement du Territoire]1;

2° le registre des autorisations, visé à [1 l'article 5.1.2 du Code flamand de l'Aménagement du Territoire]1;

3° le registre des parcelles non bâties;

4° le registre des immeubles inoccupés;

5° l'inventaire des sites industriels abandonnés et/ou négligés, visés à l'article 3, § 1er, du décret du 19 avril 1995 contenant des mesures visant à lutter contre l'abandon et le délabrement de sites industriels;

6° les listes des habitations inadaptées et/ou inhabitables et des immeubles et/ou d'habitations inoccupés, visés à l'article 28, § 1er, du décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996.

Le Gouvernement flamand peut déterminer d'autres modalités concernant :

1° la collaboration des communes à la réalisation de la liaison numérique;

2° l'accès à la liaison numérique et le désenclavement des bases de données sous-jacentes.

(1)<DCFL 2011-12-23/20, art. 18, 004; En vigueur : 06-02-2012>

LIVRE 3. - ACTIVATION DE TERRAINS ET D'IMMEUBLES

TITRE 1er. - Incitants

CHAPITRE 1er. - Projets d'activation

Art. 3.1.1. § 1er. Des projets d'activation sont des projets spatiaux complexes et vastes qui cadrent avec les objectifs du planning structurel, qui agissent de manière structurelle sur le fonctionnement social, économique, culturel et spatial d'un quartier, d'un voisinage, d'une partie d'une ville ou d'une zone, et constituent le levier pour les nouvelles évolutions spatiales et sectorielles.

Ils sont organisés à l'initiative de personnes publiques, publiques-privées ou privées.

Ils sont basés sur une vision et un plan d'approche, définis sur la base d'une concertation entre la direction du projet, les planificateurs, les experts, les autorités de domaines concernées et des représentants de la population locale.

§ 2. Le Gouvernement flamand peut définir la nature, l'objectif, l'ampleur et les conditions organisationnelles des projets d'activation.

Il peut en outre déterminer qu'un droit de priorité est accordé à des projets d'activation au sein des communes qui fournissent des efforts significatifs dans le domaine de la politique foncière et immobilière, ou qui souffrent d'importants dégâts dus à la planification.

Art. 3.1.2. § 1er. Dans les limites du règlement (CE) n° 1998/2006 de la Commission du 15 décembre 2006 concernant l'application des articles 87 et 88 du traité aux aides de minimis, le Gouvernement flamand peut accorder des enveloppes de subvention à des projets d'activation.

Les enveloppes de subvention sont financées sur la base du Grondfonds, visé à [1 l'article 5.6.3 du Code flamand de l'Aménagement du Territoire]1.

§ 2. La direction du projet peut demander une enveloppe de subvention au Gouvernement flamand par le biais d'un formulaire de demande standard.

Le Gouvernement flamand peut déterminer que les formulaires de demande standard sont introduits sur la base d'un système d'appel. Il peut intégrer dans les appels des caractéristiques de projet spécifiques par rapport aux objectifs du projet d'activation, à la nature des groupes sociaux dont les besoins spatiaux sont soutenus, à la nature des objectifs spatiaux poursuivis ou aux caractéristiques spatiales de la zone de projet.

§ 3. Le Gouvernement flamand définit les coûts subventionnables et l'ampleur du soutien, exprimée en pourcentage.

Il définit les autres conditions matérielles et formelles, les possibilités en matière de cumul d'une enveloppe de subvention et d'autres moyens publics, ainsi que la méthodologie pour la sélection de propositions de projet et l'octroi du soutien. Les critères de sélection ainsi fixés tiennent compte de la mission de la politique foncière et immobilière, visée aux articles 2.1.1 et 2.1.2.

(1)<DCFL 2011-12-23/20, art. 19, 004; En vigueur : 06-02-2012>

CHAPITRE 2. - Diminution d'impôts pour des conventions de rénovation

Art. 3.1.3. Un prêteur qui conclut une convention de rénovation, bénéficie d'une diminution d'impôts annuelle, conformément aux conditions visées dans le présent chapitre.

Art. 3.1.4. § 1er. Une convention de rénovation est un contrat de crédit dont la cause se situe dans la rénovation d'un bien immobilier, pour autant que toutes les conditions suivantes soient remplies :

1° au moment de la conclusion de la convention de rénovation, le bien immobilier est repris depuis maximum quatre années consécutives sur un ou plusieurs des registres, inventaires ou listes suivants, simultanément ou consécutivement :

a) le registre des immeubles inoccupés;

b) l'inventaire des sites industriels abandonnés et/ou négligés, visés à l'article 3, § 1er, du décret du 19 avril 1995 contenant des mesures visant à lutter contre l'abandon et le délabrement de sites industriels;

c) les listes des habitations inadaptées et/ou inhabitables et des immeubles et/ou d'habitations laissés à l'abandon, visés à l'article 28, § 1er, du décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996.

2° le bien immobilier est destiné après la rénovation à servir de résidence principale d'au moins l'un des emprunteurs et ce, sauf en cas de décès ou de catastrophe soudaine, pour une période minimale de huit années consécutives.

§ 2. Une convention de rénovation a une durée de trente ans maximum.

§ 3. Au moment de la souscription du prêt, le taux d'intérêt d'une convention de rénovation est au maximum égal au taux de référence fixé en exécution de l'article 79 du Code flamand du Logement pour l'octroi de prêts à des particuliers par la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Le taux de référence applicable est celui qui est valable six mois avant la conclusion de la convention de rénovation.

Le taux d'intérêt d'une convention de rénovation peut être revu tous les cinq ans. Le taux revu correspond au moins au taux de référence visé à l'alinéa premier, qui est valable six mois avant le cinquième, le dixième, le quinzième, le vingtième, respectivement le vingt-cinquième anniversaire de la convention de rénovation.

Les alinéas premier et deux ne comportent aucune obligation d'obtenir des intérêts.

§ 4. Une convention de rénovation est établie à l'aide d'un formulaire modèle déterminé par le Gouvernement flamand.

La convention de rénovation comprend au moins les éléments suivants :

1° le principal de la convention de rénovation;

2° la date de début et de fin de la convention de rénovation;

3° les données d'identification utiles du prêteur et de l'emprunteur, et le numéro du compte en banque sur lequel les intérêts doivent être versés;

4° la description concrète de la cause de la convention de rénovation, visée au § 1er;

5° les données de l'extrait du registre des immeubles inoccupés, de l'inventaire ou des listes, visés au § 1er;

6° les montants et les échéances des éventuels intérêts à payer;

7° une déclaration sur l'honneur tant du prêteur que de l'emprunteur qu'il est et sera satisfait à toutes les conditions du présent chapitre;

8° une déclaration sur l'honneur du prêteur que le prêt ou la mise à disposition d'argent ne relève pas des actes visés à l'article 3 de la loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme.

Art. 3.1.5. Un prêteur dans une convention de rénovation est une personne physique qui est assujettie à l'impôt des personnes physiques. Durant la période de cinq ans préalable à la conclusion de la convention de rénovation et pendant la durée de cette convention, il n'est pas ayant droit réel sur le bien immobilier à rénover.

Pendant la durée de la convention de rénovation, le prêteur n'est pas emprunteur dans une autre convention de rénovation.

En cas de décès du prêteur, le droit à la diminution d'impôt, visé à l'article 3.1.3, est cédé à l'ayant droit qui reprend la convention de rénovation dans sa totalité ou auquel la convention de rénovation est attribuée dans sa totalité, et qui répond aux conditions visées aux alinéas premier et deux.

Art. 3.1.6. Un emprunteur dans une convention de rénovation est une personne physique.

Pendant la durée de la convention de rénovation, il n'est ni prêteur ni emprunteur dans une autre convention de rénovation.

Art. 3.1.7. § 1er. Le prêteur fait parvenir à l'instance désignée par le Gouvernement flamand, par envoi sécurisé, un exemplaire original de la convention de rénovation. La convention de rénovation est signifiée sous peine de déchéance de la diminution d'impôt dans un délai de quarante-cinq jours, prenant effet le lendemain de la conclusion de la convention de rénovation.

§ 2. L'instance désignée vérifie dans un délai d'ordre de trente jours, prenant effet le lendemain de la réception de la convention de rénovation, s'il est satisfait aux dispositions du présent chapitre et ses mesures d'exécution.

§ 3. Lorsqu'il est satisfait à toutes les conditions, l'instance désignée procède à l'enregistrement de la convention de rénovation. L'enregistrement consiste en l'octroi d'un numéro à la convention de rénovation et en l'intégration de la convention de rénovation dans un registre.

Dans le délai visé au § 2, l'instance désignée envoie au prêteur par envoi sécurisé un courrier mentionnant le numéro qui est attribué à la convention de rénovation au moment de l'enregistrement.

§ 4. Lorsque toutes les conditions ne sont pas remplies, l'instance désignée fait parvenir au prêteur par envoi sécurisé un courrier mentionnant les motifs du non enregistrement.

Le prêteur peut formuler, par envoi sécurisé, des objections dans un délai de vingt jours, qui prend effet le lendemain de la réception du courrier. Les objections sont examinées dans un délai de trente jours, prenant effet le lendemain de leur réception. L'instance désignée informe le prêteur par envoi sécurisé du résultat de cet examen.

Art. 3.1.8. § 1er. La diminution d'impôts, visée à l'article 3.1.3, est calculée sur la base des montants qui ont été mis à disposition dans le cadre d'une ou de plusieurs conventions de rénovation.

§ 2. La base de calcul de la diminution d'impôts est la moyenne arithmétique de tous les montants mis à disposition le 1er janvier et le 31 décembre de la période imposable. En 2009, la base de calcul est la somme des montants mis à disposition le 31 décembre 2009.

Cette base de calcul s'élève au maximum à 25.000 euros par contribuable.

§ 3. La diminution d'impôts est de 2,5 pour cent de la base de calcul, visée au § 2.

§ 4. La diminution d'impôts est accordée pour une période égale au nombre d'années pleines consécutives durant lesquelles le bien immobilier est utilisé comme résidence principale d'au moins un des emprunteurs. La diminution d'impôts est accordée pour la première fois durant l'exercice d'imposition lié à la période imposable durant laquelle le bien immobilier est destiné comme résidence principale d'au moins un des emprunteurs.

La diminution d'impôts n'est pas accordée pour les exercices d'imposition pour lesquels les justificatifs, visés à l'article 3.1.9, font défaut ou ne sont pas complets ou pas corrects.

§ 5. La diminution d'impôts est répercutée sur l'impôt des personnes physiques après déduction des autres composantes imputables et non remboursables et en particulier après le précompte immobilier, visé à l'article 277 du Code des Impôts sur les revenus 1992, la partie forfaitaire de l'impôt étranger et des crédits d'impôts, visés à l'article 134, § 3, et aux articles 285 à 289ter du Code des Impôts sur les Revenus 1992. L'éventuel excédent n'est pas remboursé et n'est pas transférable.

Art. 3.1.9. Le Gouvernement flamand détermine les modalités selon lesquelles le prêteur fournit la preuve, lors de la déclaration à l'impôt des personnes physiques, que la diminution d'impôts est due.

CHAPITRE 3. - Diminution base imposable droits d'enregistrement au besoin de l'activation de biens

Art. 3.1.10. § 1er. La base imposable pour la fixation des droits d'enregistrement à l'égard de ventes, telle que définie aux articles 45 et 46 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, est réduite de 30.000 euros en cas de vente d'un bien immobilier afin d'y établir une résidence principale.

Les conditions suivantes sont liées à cette réduction de la base imposable :

1° le bien immobilier vendu est repris depuis au maximum quatre années consécutives dans un ou plusieurs des registres, inventaires ou listes suivants, simultanément ou consécutivement :

a) le registre des immeubles inoccupés;

b) l'inventaire des sites industriels abandonnés et/ou négligés, visés à l'article 3, § 1er, du décret du 19 avril 1995 contenant des mesures visant à lutter contre l'abandon et le délabrement de sites industriels;

c) les listes des habitations inadaptés et/ou inhabitables et des immeubles et/ou d'habitations abandonnés, visés à l'article 28, § 1er, du décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996;

2° le bien est rénové et une résidence principale est établie sur le lieu du bien acquis dans les délais visés à l'article 46bis, alinéa quatre, 2°, c), du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe;

3° dans ou au bas du document donnant lieu à l'exercice du droit proportionnel à l'achat, les acquéreurs doivent :

a) mentionner explicitement qu'ils demandent l'application du régime de réduction;

b) déclarer qu'il est satisfait à la condition visée au 1°, et que l'obligation visée au 2°, est respectée.

§ 2. Lorsque la déclaration, visée au § 1er, alinéa deux, 3°, b), est jugée inexacte, les acquéreurs sont tenus indivisiblement au paiement des droits complémentaires sur le montant dont la base imposable a été réduite, et d'une amende égale au montant de ces droits complémentaires.

Les mêmes droits complémentaires et amendes sont indivisiblement dus par les acquéreurs lorsque l'obligation visée au § 1er, alinéa deux, 2°, n'est pas respectée.

L'amende n'est pas due lorsque le non-respect de l'obligation, visée au § 1er, alinéa deux, 2°, est la conséquence de force majeure.

TITRE 2. - Mesures contraignantes

CHAPITRE 1er. - Contrôle en matière d'activation

Art. 3.2.1. Lorsque l'objectif social contraignant, visé à l'article 4.1.2, n'est pas réalisé dans une commune dans le délai prévu à cette fin, le Gouvernement flamand peut prendre des mesures de contrôle d'activation à l'égard des administrations flamandes qui répondent aux deux conditions citées ci-après :

1° elles sont sur le territoire de cette commune, propriétaires de terrains ou de lots non bâtis qui ne répondent pas à l'une ou plusieurs des caractéristiques spécifiques suivantes :

- a) ils servent manifestement à l'exercice de la mission de la personne morale concernée;
- b) ils sont aménagés comme structures collectives en ce compris leurs dépendances;
- c) ils font l'objet d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit ou d'utilisation;
- d) ils sont loués en vertu de la Loi sur le bail à ferme du 4 novembre 1969, la preuve du bail pouvant être fournie par tous les moyens de droit;
- e) ils sont enregistrés durant l'année calendrier précédant l'année d'imposition dans le Système intégré de gestion et de contrôle;
- f) ils sont soumis à une interdiction de bâtir ou à une quelconque autre servitude d'utilité publique rendant la construction d'habitations impossible;
- g) l'impossibilité d'ériger des habitations découle d'une cause étrangère qui ne peut être imputée à l'administration flamande, telle que la superficie limitée des terrains ou lots à bâtir, ou leur situation, forme ou condition physique;
- h) ils obtiendront en vertu d'au moins un plan d'exécution spatiale ou plan d'aménagement déjà provisoirement fixé ou provisoirement adopté, une destination incompatible avec l'habitat;

2° ils ne donnent pas ou partiellement seulement exécution au programme d'action communal, visé à l'article 4.1.7, alinéa deux.

Art. 3.2.2. § 1er. L'exercice du contrôle d'activation démarre par une mise en demeure de l'administration flamande, visée à l'article 3.2.1. Par le biais de cette mise en demeure, le Gouvernement flamand somme l'administration flamande de prendre les mesures nécessaires pour que ses terrains ou lots non bâtis qui ne répondent pas à une ou plusieurs des caractéristiques particulières, visées à l'article 3.2.1, 1°, puissent être radiés du registre des parcelles non bâties.

§ 2. L'administration flamande mise en demeure peut faire parvenir une décision de justification au Gouvernement flamand.

§ 3. Faute de justification fondée, le Gouvernement flamand impose une obligation d'activation à l'administration flamande.

L'obligation d'activation implique l'obligation de prendre les mesures visées au § 1er, à l'égard des terrains à bâtir et lots non bâtis qui ne sont pas couverts par une décision de justification. Le Gouvernement flamand détermine le délai dans lequel ces mesures sont prises. Ce délai est de cinq ans maximum à partir de la signification de la décision imposant l'obligation d'activation.

Art. 3.2.3. En cas de non respect de l'obligation d'activation, l'autorité supérieure peut mettre en oeuvre tout moyen prescrit dans la réglementation organique relative à l'administration concernée à des fins de sanction pour la non exécution des mesures prescrites en droit.

Art. 3.2.4. Le Gouvernement flamand peut déterminer d'autres règles formelles et procéduriales pour l'application du présent chapitre.

CHAPITRE 2. - Redevance d'activation

Section 1re. - Autorisation

Art. 3.2.5. § 1er. Les communes libèrent des sites d'habitat potentiels et combattent la spéculation foncière.

A cette fin, les conseils communaux sont autorisés à lever un impôt annuel, levé sur des terrains à bâtir nus situés en zone d'habitat ou des lots nus, compte tenu des règles minimales suivantes :

1° lorsque la redevance d'activation est fixée à un montant par mètre courant de longueur du terrain à bâtir ou du lot attenant à la voie publique, la redevance s'élève au moins à 12,50 euros par mètre courant;

2° lorsque la redevance d'activation est fixée à un montant par mètre carré de superficie du terrain à bâtir ou du lot, la redevance s'élève au moins à 0,25 euros par mètre carré;

3° dans tous les cas, une redevance minimale de 125 euros est appliquée par terrain à bâtir ou par lot.

Dans la même commune, on peut lever tant une redevance d'activation sur des terrains non bâtis dans une zone d'habitat que sur des lots non bâtis.

§ 2. Les montants visés au § 1er, alinéa deux, sont liés à l'évolution de l'indice ABEX et correspondent à l'indice du mois de décembre 2008. Ils sont adaptés le 1er janvier de chaque année à l'indice ABEX du mois de [1 novembre]1 précédant l'adaptation.

(1)<DCFL 2011-12-23/20, art. 20, 004; En vigueur : 06-02-2012>

Section 2. - Principes

Art. 3.2.6. La présente section s'applique dans la mesure où les règlements de redevance communaux n'y dérogent pas.

Art. 3.2.7. La redevance d'activation est due par la personne qui est le propriétaire du terrain à bâtir ou du lot le 1er janvier de l'année de redevance.

Lorsqu'il n'existe pas de droit de superficie ou d'emphytéose, la redevance d'activation est due par le fermier ou le superficiaire.

S'il y a plusieurs redevables de la redevance, ceux-ci sont solidairement tenus au paiement de la redevance d'activation due.

Art. 3.2.8. Sont exonérés de la redevance d'activation :

1° les propriétaires d'un seul terrain à bâtir nu en zone d'habitat ou d'un lot nu, à l'exclusion de tout autre bien immobilier situé en Belgique ou à l'étranger;

2° les organisations de logement social et le Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, visé à l'article 16 du décret du 25 juin 1992 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1992;

3° les maîtres d'ouvrage ou lotisseurs, pour autant qu'ils exécutent conformément à l'article 4.1.20, § 1er, une charge sociale de toute nature, et à condition d'obtenir les attestations partielles numéros 1, 2 et 3, visées à l'article 4.1.20, §§ 3 à 5;

4° les associations de jeunesse et associations sportives agréées par les pouvoirs publics.

Une exemption, limitée à un seul terrain à bâtir nu en zone d'habitat ou à un lot nu par enfant, est également accordée aux parents ayant des enfants qui sont à charge ou non. Cette exemption est accordée à condition que l'enfant réponde le 1er janvier de l'année de redevance aux deux conditions suivantes :

1° il n'a pas encore atteint l'âge de trente ans;

2° Il n'a pas depuis trois années entières un terrain à bâtir nu dans une zone d'habitat, un lot nu ou une habitation en pleine propriété, seul ou avec la personne avec qui il est marié ou cohabite légalement ou de fait.

Art. 3.2.9. La redevance d'activation n'est pas levée sur des parcelles qui répondent aux deux conditions suivantes :

1° elles appartiennent au même propriétaire que celui du terrain à bâtir ou du lot bâti continu;

2° ils forment un ensemble spatial ininterrompu avec ce terrain ou lot bâti.

L'exemption visée à l'alinéa premier, ne s'applique qu'à une longueur côté rue de trente mètres maximum. Lorsque la redevance d'activation est calculée au mètre carré, l'exemption est calculée en multipliant la longueur rue exonérée par la longueur moyenne du terrain à bâtir nu en zone d'habitat ou du lot nu.

Art. 3.2.10. La redevance d'activation n'est pas levée sur des terrains à bâtir et lots qui ne peuvent être affectés à la construction pendant l'année de redevance :

1° suite à leur aménagement en équipements collectifs, en ce compris leurs dépendances;

2° en vertu de la Loi sur le bail à ferme du 4 novembre 1969, la preuve du bail pouvant être fournie par tous les moyens de droit;

3° en raison de leur affectation réelle et complète à l'agriculture ou l'horticulture, pendant toute l'année;

4° suite à une interdiction de construire ou une quelconque autre servitude d'utilité publique rendant la construction de logements impossible;

5° en raison d'une cause étrangère qui ne peut être imputée au redevable de la redevance, telle que la dimension réduite des terrains à bâtir ou des lots, ou leur implantation, forme ou situation physique.

Art. 3.2.11. La redevance d'activation est suspendue dans le chef des titulaires d'une autorisation de lotissement accordée en dernière instance administrative, et ce, pendant cinq ans, à compter du 1er janvier de l'année suivant la délivrance de l'autorisation en dernière instance administrative, respectivement, lorsque le lotissement comprend des travaux, à partir du 1er janvier de l'année suivant l'année de délivrance de l'attestation, visée à [1 l'article 4.2.16, § 2, du Code flamand de l'Aménagement du Territoire]1, le cas échéant pour la phase de l'autorisation de lotissement pour laquelle l'attestation est délivrée.

(1)<DCFL 2011-12-23/20, art. 21, 004; En vigueur : 06-02-2012>

Art. 3.2.12. Outre les exemptions accordées par ou en vertu de la présente section, la non-imposabilité générale de l'Etat, des Communautés, des Régions et des Communes s'applique pour ce qui concerne les biens du domaine public et les biens du domaine privé qui sont affectés à un service d'utilité publique.

Section 3. - Procédure

Art. 3.2.13. Le décret du 30 mai 2008 relatif à l'établissement, au recouvrement et à la procédure contentieuse des taxes provinciales et communales s'applique à la redevance d'activation.

Section 4. - Règles particulières en matière d'instauration d'une redevance d'activation

Art. 3.2.14. Toute commune qui ne dispose pas d'une redevance sur des terrains à bâtir ou lots nus, vérifie en janvier et en juillet la tension entre le besoin en logements et le potentiel de construction.

Le besoin en logements est calculé à l'aide du modèle de pronostic établi par le Gouvernement flamand, basé sur les conclusions scientifiques récentes plus particulièrement dans le domaine de l'évolution des ménages, des flux de migration et des évolutions et tendances démographiques. Aussi longtemps que le modèle de pronostic n'est pas établi, le besoin en logements est calculé sur la base des indications du Schéma de structure d'aménagement de la Flandre.

Le potentiel de construction est calculé comme étant la somme de, d'une part, le produit du nombre de terrains à bâtir nus avec le ratio moyen de réalisation de terrains à bâtir nus fixé par le le Gouvernement flamand, et d'autre part, le produit du nombre de lots nus avec le ratio de réalisation moyen de lots nus fixé par le Gouvernement flamand. Lors de la fixation des ratios moyens de réalisation, le Gouvernement flamand tient compte de la nature urbaine ou rurale de la zone.

Art. 3.2.15. Lorsque le besoin en logements dépasse le potentiel de construction à trois dates de mesure consécutives, on parle d'une sous-offre structurelle.

En cas de sous-offre structurelle, une redevance d'activation doit être appliquée aux lots nus à partir de l'année civile suivant la dernière mesure. Cette obligation s'applique pour une période de trois années de redevance.

Lorsque, durant la deuxième et la troisième année de la redevance d'activation obligatoire sur des lots nus, une nouvelle sous-offre structurelle est constatée, une redevance d'activation doit être appliquée aux terrains à bâtir nus en zone d'habitat à partir de l'année civile suivant la dernière mesure. Cette obligation s'applique pour une période de trois années de redevance.

Art. 3.2.16. Le Gouvernement flamand peut déterminer d'autres règles formelles et procéduriales pour l'application de la présente section.

CHAPITRE 3. - Redevance d'inoccupation sur des immeubles et habitations

Section 1re. - Redevance d'inoccupation communale sur des immeubles et habitations

Sous-section 1re. - Autorisation

Art. 3.2.17. Les communes préviennent et combattent l'inoccupation d'immeubles et d'habitations sur leur territoire.

A cette fin, les conseils communaux sont autorisés à lever une redevance d'inoccupation sur des immeubles et habitations qui sont repris dans le registre des immeubles inoccupés, la redevance minimale par immeuble ou habitation abandonné étant en tout cas égale à :

1° [1 990 euros pour un immeuble abandonné dans le sens de l'article 2.2.6, § 2 ou § 4;]1

2° [1 pour une habitation abandonnée dans le sens de l'article 2.2.6, § 2 ou § 4 :

a) 990 euros pour une habitation unifamiliale;

b) 75 euros pour une chambre ou chambre d'étudiant dans le sens de l'article 2 du décret du 4 février 1997 portant les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants;

c) 300 euros pour toute habitation autre que celles visées sous a) et b).]1

3° [1 ...]1.

Les montants, visés à l'alinéa deux, sont liés à l'évolution de l'indice ABEX et correspondent à l'indice de [2 novembre]2 2009. Ils sont adaptés le 1er janvier de chaque année à l'indice ABEX du mois de [2 novembre]2 précédant l'adaptation.

(1)<DCFL 2010-07-09/03, art. 4, 003; En vigueur : 19-07-2010>

(2)<DCFL 2011-12-23/20, art. 22, 004; En vigueur : 06-02-2012>

Sous-section 2. - Principes

Art. 3.2.18. La présente sous-section s'applique sauf dérogation dans des règlements de redevance communaux.

Art. 3.2.19. § 1er. La redevance d'inoccupation communale sur des immeubles et habitations grève les immeubles et les habitations qui sont repris pendant douze mois consécutifs dans le registre des immeubles inoccupés.

§ 2. Aussi longtemps que l'immeuble ou l'habitation n'est pas radié du registre des immeubles inoccupés, la redevance reste due au moment de l'expiration de toute nouvelle période de douze mois à partir de la date du premier anniversaire.

[1 Alinéa 2 abrogé.]1

(1)<DCFL 2011-12-23/20, art. 23, 004; En vigueur : 01-01-2011>

Art. 3.2.20. § 1er. Est tenue au paiement de la redevance, toute personne qui au moment où la redevance est due, est l'ayant droit réel de l'immeuble inoccupé ou de l'habitation inoccupée.

[1 Alinéa 2 abrogé.]1

§ 2. Aussi longtemps que l'immeuble ou l'habitation n'est pas radié du registre des immeubles inoccupés, l'ayant droit réel visé au § 1er, est redevable de la nouvelle redevance à l'expiration d'un nouveau délai de douze mois.

§ 3. S'il y a plusieurs redevables, ceux-ci sont solidairement tenus au paiement de la redevance due.

§ 4. Le cas échéant, le fonctionnaire instrumentant informe l'obteneur du droit de propriété pleine, ou d'un droit de superficie, d'emphytéote ou d'usufruit préalablement à la cession de l'inscription du bien au registre des immeubles inoccupés.

Le fonctionnaire instrumentant informe l'administration communale dans les deux mois suivant la passation de l'acte de cession authentique de la cession, de la date de la cession et des données d'identité du nouveau propriétaire.

(1)<DCFL 2011-12-23/20, art. 24, 004; En vigueur : 06-02-2012>

Art. 3.2.21. Sont exemptés de la redevance d'inoccupation :

- 1° le redevable qui est plein propriétaire d'une seule habitation, à l'exclusion de toute autre habitation;
- 2° le redevable qui réside dans une structure agréée pour personnes âgées, ou qui a été admis pour un séjour prolongé dans un établissement psychiatrique;
- 3° le redevable dont la capacité d'action a été limitée suite à une décision judiciaire;
- 4° le redevable qui est depuis moins d'un an l'ayant droit réel de l'immeuble ou de l'habitation, étant entendu que cette exemption s'applique uniquement pour l'année d'imposition suivant l'obtention du droit réel.

Un exemption est accordée lorsque l'immeuble ou l'habitation :

1° est situé dans les limites d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente;

2° ne peut plus faire l'objet d'une autorisation urbanistique étant donné qu'un plan d'expropriation provisoire ou définitif a été établi;

3° est protégé en vertu d'un décret comme monument, ou figure sur un projet de liste définie par arrêté de protection comme monument;

4° fait partie d'un site urbain ou rural protégé en vertu d'un décret, ou d'un site urbain ou rural ou d'un paysage qui figure sur un projet de liste définie par arrêté de protection comme site urbain ou rural ou comme paysage;

5° a été détruit ou endommagé suite à une catastrophe soudaine, étant entendu que cette exemption ne vaut que pendant une période de trois ans suivant la date de la destruction ou de l'endommagement;

6° ne peut effectivement être utilisé en raison d'un scellement dans le cadre d'une enquête judiciaire ou en raison d'une expertise dans le cadre d'une procédure judiciaire, étant entendu que cette exemption n'est valable que pendant une période de deux ans suivant le début de l'impossibilité d'utilisation effective;

7° est rénové en vertu d'une autorisation urbanistique non expirée pour des travaux de stabilité ou de démolition, étant entendu que cette exemption n'est valable que pendant un délai de trois ans suivant la date à laquelle l'autorisation urbanistique devient exécutable;

8° fait l'objet d'une convention en vue de travaux de rénovation, d'amélioration ou d'adaptation au sens de l'article 18, § 2, du Code flamand du Logement;

9° fait l'objet d'un droit de gestion sociale obtenu de la part de la commune, du Centre public d'aide sociale ou d'une organisation de logement social, conformément à l'article 90 du Code flamand du Logement.

Lorsque le redevable fait perdurer l'inoccupation en raison d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, une exemption sera également accordée.

Sous-section 3. - Procédure

Art. 3.2.22. Le décret du 30 mai 2008 relatif à l'établissement, au recouvrement et à la procédure contentieuse des taxes provinciales et communales s'applique à la redevance d'inoccupation communale sur des immeubles et habitations. [1 Dans le cas, visé à l'article 2.2.6, § 1er, alinéa deux, les dispositions du décret précité s'appliquent par analogie au personnel de l'unité administrative intercommunale.]1

Le redevable qui peut introduire le recours, visé à l'article 2.2.7, § 2, ne peut dans le cadre de la procédure de recours organisée en vertu du décret précité, pas invoquer des exceptions contre les mentions reprises dans le registre des immeubles inoccupés, à moins que les motifs invoqués pour le

recours ne soient nés après l'inscription de l'immeuble ou de l'habitation dans le registre des immeubles inoccupés.

(1)<DCFL 2009-12-18/05, art. 105, 002; En vigueur : 01-01-2010>

Sous-section 4. - Affectation

Art. 3.2.23. Lors de la confection de leurs budgets, les communes veillent à ce qu'au moins un équivalent des redevances d'inoccupation communales perçues sur des immeubles et habitations durant l'année budgétaire précédente soit affectée à l'opérationnalisation de la politique de logement communale.

Sous-section 5. - Soutien

Art. 3.2.24. Dans les limites des crédits budgétaires disponibles, le Gouvernement flamand peut libérer des moyens supplémentaires pour la politique de logement communale, les moyens supplémentaires pour une commune déterminée étant proportionnels aux produits générés dans la commune en question par la redevance d'inoccupation communale sur des immeubles et habitations.

Le Gouvernement flamand peut déterminer des modalités pour la justification de l'affectation des moyens supplémentaires, visés à l'alinéa premier.

Art. 3.2.25. Le Gouvernement flamand établit un modèle de règlement non contraignant pour la redevance d'inoccupation communale sur des immeubles et habitations, sur proposition de l'administration régionale, chargée de l'encaissement et du recouvrement des impôts flamands, et de la Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten.

Art. 3.2.26. Le Gouvernement flamand, l'administration régionale, chargée de l'encaissement et du recouvrement des impôts flamands, et la Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, concluent un protocole de coopération concernant le soutien de communes qui appliquent ou instaurent une redevance d'inoccupation communale sur des immeubles et habitations.

Section 2. - Redevance d'inoccupation régionale exceptionnelle

Art. 3.2.27.§ 1er. La Région flamande [1 peut lever une redevance d'inoccupation régionale exceptionnelle à partir du 1er janvier 2013]1 sur des immeubles et habitations qui figurent dans le

registre des immeubles inoccupés, dans les communes qui répondent à l'ensemble des conditions suivantes :

1° Elles n'appliquent pas de redevance d'inoccupation communale sur des immeubles et habitations;

2° Elles appartiennent durant la période de référence " x " aux dix pour cent de communes flamandes où l'inoccupation relative d'immeubles et d'habitations est la plus élevée selon le registre des immeubles inoccupés;

3° l'inoccupation moyenne durant la période de référence " x " est supérieure à l'inoccupation moyenne durant la période de référence " x-1 " .

§ 2. [1 Pour l'application du paragraphe 1er, on entend par :

1° période de référence " x " : la période du 1er janvier 2012 jusqu'au 31 décembre 2012 inclus, ensuite la période du 1er janvier 2013 jusqu'au 31 décembre 2013 inclus, et ensuite chaque fenêtre du temps mobile consécutive d'un an, débutant chaque fois le 1er janvier;

2° période de référence " x-1 " : la période du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2011, ensuite la période du 1er janvier 201 jusqu'au 31 décembre 2012 inclus, et ensuite chaque fenêtre du temps mobile consécutive d'un an, débutant chaque fois le 1er janvier.

Dans les deux périodes de référence, des mesures annuelles sont effectuées, aux dates à fixer par le Gouvernement flamand.]1

(1)<DCFL 2011-12-23/20, art. 25, 004; En vigueur : 06-02-2012>

Art. 3.2.28.[1 La redevance d'inoccupation régionale exceptionnelle est levée conformément aux dispositions suivantes :

1° l'article 3.2.19, à condition que l'impôt peut être établi jusqu'au plus tard le dernier jour du trimestre suivant l'anniversaire de l'enregistrement dans le registre d'inoccupation;

2° les articles 3.2.20 et 3.2.21 :

3° l'article 38 à 40 inclus et l'article 40bis du décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996;

Le redevable auquel a été offert la possibilité de former le recours, visé à l'article 2.2.7, § 2, ne peut invoquer aucune exception, dans le cadre de la procédure de recours, organisée conformément à l'article 39, § 2, du décret du 22 décembre 1995, visé à l'alinéa premier, 3°, contre les données mentionnées dans le registre d'inoccupation, sauf si les causes de réclamation invoquées sont nées après l'enregistrement du bâtiment ou du logement dans le registre d'inoccupation.]1

(1)<DCFL 2011-12-23/20, art. 26, 004; En vigueur : 06-02-2012>

Art. 3.2.29. Le montant de la redevance d'occupation régionale exceptionnelle est calculée sur la base de la formule suivante : $[1 \text{ RC} + M) \times P]$ 1,

où :

1° RC égale :

a) soit le revenu cadastral de l'immeuble ou de l'habitation indexé conformément à l'article 518 du Code des impôts sur les revenus;

b) soit, si plusieurs immeubles ou habitations se trouvent sur une parcelle cadastrale, le revenu cadastral du terrain et des vues en élévation de la parcelle totale, indexé conformément à l'article 518 du Code des Impôts sur les revenus, multiplié par la fraction suivante : (superficie de l'immeuble ou de l'habitation / superficie totale des immeubles ou habitations se trouvant sur la parcelle);

2° M correspond au montant dont le RC doit être majoré le cas échéant afin d'atteindre le montant de 990 euros;

3° P égale le nombre de périodes de douze mois consécutifs durant lesquels l'immeuble ou l'habitation est repris dans le registre des immeubles inoccupés.

[1 Alinéa 2 abrogé.]1

(1)<DCFL 2011-12-23/20, art. 27, 004; En vigueur : 06-02-2012>

LIVRE 4. - MESURES CONCERNANT LE LOGEMENT ABORDABLE

TITRE 1er. - Réalisation d'une offre de logements sociaux

CHAPITRE 1er. - Définition en pourcentage

Section 1re. - Position zéro

Art. 4.1.1. Le Gouvernement flamand fixe périodiquement une position zéro dans le domaine de l'offre existante de logements sociaux au sein de chaque commune flamande.

La position zéro est fixée à l'occasion de chaque révision générale du Schéma de structure d'aménagement de la Flandre.

Le Gouvernement flamand peut déterminer d'autres règles matérielles, méthodologiques et procéduriales pour la position zéro.

Section 2. - Objectif social contraignant

Sous-section 1re. - Notion, conséquences juridiques et réalisation

Art. 4.1.2. § 1er. Un objectif social contraignant est une description communale de l'offre de logements sociaux devant au moins être réalisée dans l'horizon temporel du Schéma de structure d'aménagement de la Flandre.

L'objectif social contraignant est publié selon les modalités définies à l'article 186 du Décret communal du 15 juillet 2005.

§ 2. L'objectif social contraignant implique pour l'autorité communale une obligation juridique :

1° d'aligner si nécessaire les plans et règlements communaux existants ayant un impact sur la réalisation de l'offre de logements sociaux sur le pourcentage prévu;

2° de fixer les normes visées au chapitre 2, compte tenu du pourcentage prévu;

3° d'utiliser les instruments visés au chapitre 3, en vue de réaliser le pourcentage prévu.

Un schéma de structure d'aménagement communal qui ne se conforme pas à l'objectif social contraignant, et qui n'a pas encore été adapté conformément à l'alinéa premier, 1°, ne peut être invoqué pour rejeter les mesures nécessaires à la réalisation de l'objectif social contraignant.

Art. 4.1.3. L'objectif social contraignant d'une commune se compose des éléments suivants :

1° l'objectif communal pour les logements sociaux de location, fixé conformément à la sous-section 2;

2° un objectif pour des logements sociaux d'achat, fixé conformément à la sous-section 3;

3° un objectifs pour des lots sociaux, fixé conformément à la sous-section 4.

Sous-section 2. - Objectif communal pour des logements sociaux de location

Art. 4.1.4. § 1er. L'objectif communal pour des logements sociaux de location devant au moins être réalisé dans l'horizon temporel du Schéma de structure d'aménagement de la Flandre correspond au résultat de la formule suivante : " MACRO H loc prov x (M Comm / M Prov) ", où :

1° " MACRO H loc prov " égale l'objectif macro dans le domaine de la réalisation de logements sociaux de location fixé dans le Code flamand du Logement, qui se traduit vers le niveau de la province concernée sur la base de la position zéro, en multipliant par la fraction " nombre de ménages au niveau de la province/nombre de ménages au niveau de la Région flamande ", étant entendu que les chiffres suivants sont d'application pour la période 2009-2020 :

- a) pour la province de Flandre occidentale : 8125;
- b) pour la province de Flandre orientale : 9918;
- c) [2 pour la province du Brabant flamand : 7684;]2
- d) pour la province d'Anvers : 12123;
- e) pour la province du Limbourg : 5590;

2° " M Comm " est égal au nombre de ménages au niveau de la commune, tels que repris dans la position zéro;

3° " M Prov " est égal au nombre de ménages au niveau de la province, tels que dérivés de la position zéro.

Le facteur " MACRO H loc prov ", visé à l'alinéa premier, 1°, peut être majoré d'un nombre d'unités fixé par le conseil provincial de la province en question, à condition que la Région flamande et la province concluent un protocole d'accord sur les efforts financiers visant à couvrir les frais supplémentaires ainsi générés.

Lorsqu'une commune démontre, sur la base d'un dossier scientifiquement étayé, que l'objectif communal pour des logements sociaux de location ne peut être entièrement réalisé en raison de contraintes spatiales manifestes durant la période à laquelle s'applique l'objectif, le Gouvernement flamand peut accorder un sursis de cinq ans maximum.

§ 2. Lorsque la proportion en pourcentage entre l'offre de logements sociaux et le nombre de ménages dans une commune est, sur la base de la position zéro, jointe en annexe du présent décret, inférieure à trois pour cent, l'effort au besoin de l'objectif communal pour des logements sociaux de location est complété par un mouvement de rattrapage spécifique durant la période 2013-2025.

Le mouvement de rattrapage spécifique, visé à l'alinéa premier, porte sur la réalisation complémentaire d'une offre de logements sociaux de location conformément au tableau suivant :

Proportion en pourcentage entre le nombre de logements sociaux de location et le nombre de ménages dans la commune, chaque fois tel que mentionné dans la position zéro Ampleur en pourcentage de l'offre de logements sociaux de location complémentaires dans le cadre du mouvement de rattrapage spécifique par rapport au nombre de ménages, tel que mentionné dans la position zéro

0,00 - 0,09 % 0,83 %

0,10 - 0,19 % 0,80 %

0,20 - 0,29 % 0,77 %

0,30 - 0,39 % 0,75 %

0,40 - 0,49 % 0,72 %

0,50 - 0,59 % 0,69 %

0,60 - 0,69 % 0,66 %

0,70 - 0,79 % 0,64 %

0,80 - 0,89 % 0,61 %

0,90 - 0,99 % 0,58 %

1,00 - 1,09 % 0,55 %

1,10 - 1,19 % 0,53 %

1,20 - 1,29 % 0,50 %

1,30 - 1,39 % 0,47 %

1,40 - 1,49 % 0,44 %

1,50 - 1,59 % 0,42 %

1,60 - 1,69 % 0,39 %

1,70 - 1,79 % 0,36 %

1,80 - 1,89 % 0,33 %

1,90 - 1,99 % 0,30 %

2,00 - 2,09 % 0,28 %

2,10 - 2,19 % 0,25 %

2,20 - 2,29 % 0,22 %

2,30 - 2,39 % 0,19 %

2,40 - 2,49 % 0,17 %

2,50 - 2,59 % 0,14 %

2,60 - 2,69 % 0,11 %

2,70 - 2,79 % 0,08 %

2,80 - 2,89 % 0,06 %

2,90 - 2,99 % 0,03 %

Le Gouvernement flamand peut exempter [1 entièrement ou partiellement]1 une commune du mouvement de rattrapage spécifique, visé à l'alinéa premier, lorsque la commune démontre à l'aide d'un dossier scientifiquement étayé qu'il est satisfait à au moins l'un des critères suivants :

1° le mouvement de rattrapage spécifique ne peut ou pas entièrement être réalisé en raison de contraintes spatiales manifestes, et ces contraintes ne peuvent pas ou insuffisamment être résolues par la location d'habitations privées par l'intermédiaire de bureaux de location sociale;

2° le cumul de l'effort au besoin de l'objectif communal pour des logements sociaux de location et du mouvement de rattrapage spécifique a pour effet qu'il faut annuellement autoriser un volume de nouveaux logements sociaux de location qui est supérieur à 25 pour cent du nombre moyen d'habitations autorisées sur base annuelle, calculé sur la base de la délivrance d'autorisations urbanistiques durant les cinq dernières années, étant entendu qu'une demande d'exemption sur la base de ce critère ne peut être introduite :

a) qu'en 2013, à condition que 30 pour cent de l'effort régulier, visé au § 1er, soit réalisé;

b) qu'en 2016, à condition que 60 pour cent de l'effort régulier, visé au § 1er, soit réalisé;

c) qu'en 2019, à condition que 90 pour cent de l'effort régulier, visé au § 1er, soit réalisé;

3° la commune fournit déjà des efforts substantiels dans le domaine de l'accueil de groupes cibles en quête d'un logement, par la présence d'une ou plusieurs des structures suivantes :

a) des habitations qui sont destinées au logement assisté de jeunes et des maisons d'accueil pour sans-abri, ex détenus, ex patients psychiatriques;

b) centres d'asile ouverts et fermés;

c) terrains de transit pour les gens du voyage;

d) structures (semi-)résidentielles comparables désignées par le Gouvernement flamand;

4° la commune dispose de logements de location dans une ou plusieurs des catégories suivantes :

a) des logements de location qui ont été réalisés grâce à une subvention de la Région flamande par des initiateurs, visés à l'article 33, § 1er, alinéa premier, du Code flamand du Logement, à l'exception des sociétés de logement social, à condition que ces habitations soient proposées en-dessous du prix du marché à des personnes mal logées, et étant entendu qu'ils ne sont pas pris en compte pour la réalisation de l'objectif social contraignant;

b) [2 ...]2.

Le Gouvernement flamand détermine des facteurs de pondération pour les structures et les habitations de location, visées à l'alinéa trois, 3° et 4°. La présence de ces structures et habitations de location ne peut jamais aboutir à une réduction du mouvement de rattrapage spécifique de plus de la moitié du pourcentage applicable. La présence d'un centre d'asile ouvert ne peut toutefois pas donner lieu à une réduction du mouvement de rattrapage spécifique de plus de la moitié du pourcentage applicable, lorsque cette structure comprend au moins deux cents places d'accueil.

§ 3. Lorsqu'il existe dans la commune concernée déjà une offre de logements sociaux d'au moins neuf pour cent du nombre de ménages mentionnés dans la position zéro, la règle obligatoire en matière

d'augmentation, visée au § 1er, n'est pas d'application. La règle d'augmentation obligatoire ne s'applique par ailleurs que jusqu'à ce que la proportion en pourcentage entre le nombre de logements sociaux de location et le nombre de ménages mentionnés dans la position zéro au sein de la commune atteigne le seuil de neuf pour cent.

La partie de l'objectif macro régional en matière de réalisation de logements sociaux de location qui ne peut être réalisée en raison de l'application de l'alinéa premier, sera réalisée par le biais de conventions sur la politique de logement social, conclues entre le Gouvernement flamand et une ou plusieurs communes. Dans une convention sur la politique de logement social, une commune s'engage à réaliser un nombre déterminé de logements sociaux de location et le Gouvernement flamand prend des engagements en matière de financement de cette offre de logements sociaux.

Les conventions sur la politique de logement social veillent à la proportion déterminée par le Schéma de structure d'aménagement de la Flandre pour la répartition spatiale d'habitations supplémentaires en milieu urbain par rapport à la zone extérieure. Elles peuvent porter tant sur la zone urbaine que sur la zone extérieure mais sont conclues prioritairement avec des communes faisant partie des zones urbaines, telles que définies par le Schéma de structure d'aménagement de la Flandre.

(1)<DCFL 2010-07-09/03, art. 5, 003; En vigueur : 01-09-2009>

(2)<DCFL 2011-12-23/20, art. 28, 004; En vigueur : 06-02-2012>

Sous-section 3. - Objectif provincial pour des logements sociaux d'achat

Art. 4.1.5.§ 1er. L'objectif provincial pour des logements sociaux d'achat qui doit au moins être réalisé pendant l'horizon temporel du Schéma de structure d'aménagement de la Flandre, est égal au résultat de la formule suivante : " MACRO H Achat x (M Prov/M Rég) ", où :

1° " MACRO H loc prov " égale l'objectif macro régional dans le domaine de la réalisation de logements sociaux d'achat fixé dans le Code flamand du Logement, étant entendu que cet objectif est égal à 21.000 pour la première fixation de l'objectif provincial pour des logement sociaux d'achat;

2° " M Prov " est égal au nombre de ménages au niveau de la province, tels que dérivés de la position zéro.

3° " M Rég " est égal au nombre de ménages au niveau de la Région flamande, tels que repris dans la position zéro.

Pour la première fixation de l'objectif provincial pour des logements sociaux d'achat, visé au premier alinéa, les chiffres suivants sont retenus, sans préjudice de l'alinéa trois :

1° pour la province de Flandre occidentale : 3846;

2° pour la province de Flandre orientale : 4727;

3° [1 pour la province du Brabant flamand : 3665;]1;

4° pour la province d'Anvers : 5782;

5° pour la province du Limbourg : 3150.

Le facteur " MACRO H achat ", visé à l'alinéa premier, 1°, peut être majoré d'un objectif complémentaire fixé par le conseil provincial de la province concernée, à condition que la Région flamande et la province concluent un protocole d'accord sur les efforts financiers visant à couvrir les frais supplémentaires ainsi générés.

§ 2. Le montant qui est obtenu en application du § 1er, est scindé comme suit entre les différentes communes situées dans la province :

1° chaque conseil communal formule sur la base d'un avis de la concertation communale en matière de logement au sens de l'article 28 du Code flamand du Logement, une proposition motivée, compte tenu des besoins en logements sociaux, de facteurs contextuels sociaux et de la structure spatiale planifiée;

2° la députation établit un schéma de répartition sur la base des propositions communales, en particulier en tenant compte :

a) de la proportion déterminée par le Schéma de structure d'aménagement de la Flandre pour la répartition spatiale d'habitations complémentaires en milieu urbain par rapport au milieu rural;

b) des proportions déterminées dans le Code flamand du Logement pour la réalisation de logements sociaux d'achat, d'une part par des initiateurs visés à l'article 33, § 1er, alinéa premier, du Code flamand du Logement, ainsi qu'à l'article 4.1.15 du présent décret, et d'autre part, d'autres acteurs, étant entendu que les chiffres suivants s'appliquent pour la première fixation du schéma de répartition :

1) pour la province de Flandre occidentale : au moins 3113 logements sociaux d'achat à réaliser par des initiateurs, visés à l'article 33, § 1er, alinéa premier, du Code flamand du Logement, ainsi qu'à l'article 4.1.15 du présent décret;

2) pour la province de Flandre orientale : au moins 3827 logements sociaux d'achat à réaliser par les initiateurs, visés au 1);

3) pour la province du Brabant flamand : au moins 2829 logements sociaux d'achat à réaliser par les initiateurs, visés au 1);

4) pour la province d'Anvers : au moins 4681 logements sociaux d'achat à réaliser par les initiateurs, visés au 1);

5) pour la province du Limbourg : au moins 2550 logements sociaux d'achat à réaliser par les initiateurs, visés au 1).

(1)<DCFL 2011-12-23/20, art. 29, 004; En vigueur : 06-02-2012>

Sous-section 4. - Objectif provincial pour des lots sociaux

Art. 4.1.6. § 1er. L'objectif provincial pour des lots sociaux devant au moins être réalisé dans l'horizon temporel du Schéma de structure d'aménagement de la Flandre, est égal au résultat de la formule suivante : " MACRO Lots x (M Prov/M Rég) ", où :

1° " MACRO Lots " égale l'objectif macro régional dans le domaine de la réalisation [1 de lots sociaux]1 fixé dans le Code flamand du Logement, étant entendu que cet objectif est égal à 1.000 pour la première fixation de l'objectif provincial pour des lots sociaux;

2° " M Prov " est égal au nombre de ménages au niveau de la province, tels que dérivés de la position zéro.

3° " M Rég " est égal au nombre de ménages au niveau de la Région flamande, tels que repris dans la position zéro.

Pour la première fixation de l'objectif provincial pour des lots sociaux, visé au premier alinéa, le résultat de la formule, visée à l'alinéa premier, est fixé aux chiffres suivants, sans préjudice de l'alinéa trois :

1° pour la province de Flandre occidentale : 183;

2° pour la province de Flandre orientale : 225;

3° pour la province du Brabant flamand : 167;

4° pour la province d'Anvers : 275;

5° pour la province du Limbourg : 150.

Le facteur " MACRO Lots ", visé à [1 à l'alinéa premier, 1°],1 peut être majoré d'un objectif complémentaire fixé par le conseil provincial de la province concernée, à condition que la Région flamande et la province concluent un protocole d'accord sur les efforts financiers visant à couvrir les frais supplémentaires ainsi générés.

§ 2. Le montant qui est obtenu en application du § 1er, est scindé comme suit entre les différentes communes situées dans la province :

1° chaque conseil communal formule sur la base d'un avis de la concertation communale en matière de logement au sens de l'article 28 du Code flamand du Logement, une proposition motivée, compte tenu des besoins en logements sociaux, de facteurs contextuels sociaux et de la structure spatiale planifiée;

2° la députation établit un schéma de répartition sur la base des propositions communales, en particulier en tenant compte :

a) de la proportion déterminée par le Schéma de structure d'aménagement de la Flandre pour la répartition spatiale d'habitations complémentaires en milieu urbain par rapport au milieu rural;

b) des proportions déterminés dans le Code flamand du Logement pour la réalisation de logements sociaux d'achat, d'une part par des initiateurs visés à l'article 33, § 1er, alinéa premier, du Code flamand du Logement, ainsi qu'à l'article 4.1.15 du présent décret, et d'autre part, d'autres acteurs, étant entendu que pour la première fixation du schéma de répartition le nombre minimum de lots sociaux, à

réaliser par les initiateurs, visés à l'article 33, § 1er, alinéa premier, du Code flamand du Logement, ainsi qu'à l'article 4.1.15 du présent décret, correspond aux chiffres visés au § 1er, alinéa deux.

(1)<DCFL 2011-12-23/20, art. 30, 004; En vigueur : 01-09-2009>

CHAPITRE 2. - Normes

Section 1re. - Par commune

Art. 4.1.7. Lors de chaque révision générale du Schéma de structure d'aménagement de la Flandre, chaque commune calcule, pour son territoire, la superficie globale des terrains à bâtir et des lots nus qui sont la propriété d'administrations flamandes et de personnes morales semi-publiques flamandes, à l'exception :

1° des terrains qui répondent à un ou plusieurs des caractéristiques particulières, visées à l'article 3.2.1, 1°;

2° des terrains qui sont la propriété d'organisations de logement social, respectivement du Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, visé à l'article 16 du décret du 25 juin 1992 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1992.

Par le biais de sa fonction de régie, visée à l'article 28 du Code flamand du Logement, la commune veille à ce que les différentes administrations flamandes et personnes morales semi-publiques flamandes entreprennent des actions concertées pour que, dans l'horizon temporel du Schéma de structure d'aménagement de la Flandre, au moins un quart de cette superficie commune soit affecté à la réalisation d'une offre de logements sociaux. Le conseil communal établit un programme d'action en la matière.

Section 2. - Par projet de construction ou de lotissement

Sous-section 1re. - Normes régionales et communales

Art. 4.1.8. Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent :

1° à des lotissements d'au moins dix lots destinés à la construction d'habitations, ou d'une superficie au sol supérieure à un demi hectare, quel que soit le nombre de lots;

2° à des projets de construction groupée d'habitations développant au moins dix habitations;

3° à la construction ou la reconstruction d'immeubles d'appartements où sont créés au moins cinquante appartements;

4° aux lotissements, projets de construction groupée d'habitations et projets de construction ou de reconstruction d'immeubles d'appartements qui ne répondent pas aux conditions visées aux 1°, 2° ou 3°, et pour lesquels une autorisation de lotissement ou une autorisation urbanistique est demandée par un lotisseur ou un maître d'ouvrage dont le projet s'aligne sur d'autres terrains à développer par le même lotisseur ou maître d'ouvrage, qui occupent, conjointement avec les terrains auxquels se rapporte la demande, une superficie de plus d'un demi hectare.

Dans chacun des projets de lotissement et projets de construction, visés à l'alinéa premier, une offre de logements sociaux est réalisée qui correspond :

1° au moins à vingt et au maximum à quarante pour cent du nombre d'habitations et/ou de lots à réaliser, lorsque les terrains sont la propriété d'administrations flamandes ou de personnes morales semi-publiques flamandes;

2° au moins à dix et au maximum à vingt pour cent du nombre d'habitations et/ou de lots à réaliser lorsque les terrains sont la propriété d'autres personnes physiques ou morales.

Dès la publication d'un avis communal attestant que l'objectif social contraignant, visé à l'article 4.1.2, est réalisé, le règlement communal Sociaal Wonen, visé à l'article 4.1.9, peut renoncer à imposer un pourcentage d'offre de logements sociaux, soit appliquer un pourcentage d'offre de logements sociaux qui est inférieur à la norme visée à l'alinéa deux. La publication précitée s'effectue conformément aux modalités visées à l'article 186 du Décret communal du 15 juillet 2005.

Art. 4.1.9.§ 1er. Les conseils communaux peuvent, en exécution de l'article 4.1.8 définir un règlement communal Sociaal Wonen, ayant la même force juridique et valeur contraignante qu'un règlement urbanistique.

[1 Ce règlement communal comprend des marges ou des pourcentages concrets de l'offre de logements sociaux qui doivent être réalisés au sein de chacun des projets de lotissement et de construction, visés à l'article 4.1.8, alinéa premier.]1

[1 § 1/1. Dans une commune dans laquelle l'offre de logements sociaux s'élève à au moins dix pour cent du nombre total de ménages au niveau de la commune tel que repris dans le mesurage zéro, le règlement communal " Sociaal Wonen " peut, en dérogation au paragraphe 1er, alinéa trois, comprendre les motifs objectifs et pertinents sur la base desquels l'organe administratif octroyant les autorisations peut renoncer à l'imposition d'un pourcentage d'offre de logements sociaux. Cette possibilité ne s'applique qu'aux projets de lotissement et de construction qui répondent à une ou plusieurs des conditions suivantes :

1° le projet est situé dans ou dans les environs immédiats d'un quartier social où des projets sont réalisés pour des groupes cibles nécessitant un logement autres que le groupe cible de l'offre de logements sociaux;

2° pendant la période à partir du 1er janvier 2003 jusqu'au 31 août 2009 inclus, des logements sociaux ou des lots sociaux ont déjà été autorisés lors d'une phase préliminaire du même projet ou une offre de logement sociaux a déjà été réalisée;

3° il s'agit d'un projet de logement de faible ampleur ou d'un projet destiné à un groupe cible spécifique, pour lequel les critères sont repris dans le règlement communal.

Lorsqu'il ressort des résultats d'un contrôle d'avancement de l'implémentation de l'objectif social obligatoire, visé à l'article 22bis, § 2, alinéa premier, du Code flamand du Logement, que dans une commune l'offre de logements sociaux est inférieure à dix pour cent du nombre total de ménages au niveau de la commune tel que repris dans le mesurage zéro, la possibilité, visée à l'alinéa premier, échoit.]1

Le règlement communal peut fixer des pourcentages distincts pour la réalisation de logements sociaux de location, de logements sociaux d'achat et de lots sociaux. Il définit le cas échéant les motifs objectifs et pertinents sur la base desquels l'organe administratif délivrant l'autorisation peut accorder lors de la délivrance d'une autorisation des dérogations en moins par rapport à la norme, telles que notamment, l'ampleur, la forme, la situation ou l'implantation du lotissement ou du projet de construction ou de l'offre de logements sociaux existant dans l'environnement. Ces dérogations n'ont jamais pour effet qu'il faut réaliser un pourcentage qui est inférieur à la moitié du pourcentage applicable en vertu du règlement communal.

§ 2. Un règlement communal Sociaal Wonen est évalué au moins tous les trois ans en fonction de la tension entre l'objectif social contraignant, visé à l'article 4.1.2, l'offre de logements sociaux déjà réalisée, et des estimations récentes du schéma de besoins en matière de logements sociaux.

(1)<DCFL 2011-12-23/20, art. 31, 004; En vigueur : 06-02-2012>

Art. 4.1.10. Lorsqu'une commune ne dispose pas d'un règlement communal Sociaal Wonen, l'organe administratif délivrant l'autorisation, impose les charges sociales visées à l'article 4.1.16, compte tenu des conditions et marges décrétales, visées à l'article 4.1.8, premier et deuxième alinéas.

Art. 4.1.11. Les normes régionales et communales, visées à la présente sous-section, ne s'appliquent pas aux zones dans lesquelles s'appliquent des objectifs et prescriptions en pourcentage fixés en vertu de l'article 4.1.12 ou 4.1.13.

Sous-section 2. - Normes dans les zones

Art. 4.1.12. Des plans d'exécution spatiale et plans d'aménagement qui impliquent une modification de destination en zone d'habitat peuvent fixer de manière autonome des objectifs et prescriptions en pourcentage par rapport à la réalisation d'une offre de logements sociaux dans le cadre des lotissements, constructions groupées d'habitations et constructions d'appartements, visés à l'article 4.1.8, alinéa premier, pour autant qu'il soit satisfait à toutes les conditions suivantes :

1° la modification de destination s'effectue par :

a) soit un plan régional;

b) soit un plan provincial ou communal, auquel cas il doit être question d'une conversion d'une zone d'expansion d'habitat ou d'une zone de réserve d'habitat, ou d'une zone qui est classifiée par un plan d'exécution spatiale et relève de la catégorie de zones affectées à : agriculture, forêts, autres espaces verts ou réserve et nature, ou est classifiée par un plan d'aménagement et est désignée comme zone rurale conformément à l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en oeuvre des projets de plans et des plans de secteur;

2° la zone d'habitat créée par le biais du plan a une superficie d'au moins un demi hectare, quelles que soient d'éventuelles autres modifications de destination;

3° l'objectif concerne :

a) soit au moins quarante et au maximum cinquante pour cent de terrains qui sont la propriété d'administrations flamandes ou de personnes morales semi-publiques flamandes;

b) soit au moins vingt et au maximum vingt-cinq pour cent de terrains qui sont la propriété d'autres personnes physiques ou morales.

L'autorité qui établit le plan peut fixer un objectif qui est inférieur aux objectifs minimaux, visés à l'alinéa premier, 3°, lorsque cela est motivé sur la base de l'offre de logements sociaux existante et planifiée, des facteurs contextuels sociaux et des caractéristiques spatiales de la nouvelle zone d'habitat. Une telle dérogation n'a jamais pour conséquence qu'un objectif soit fixé qui est inférieur à la moitié des objectifs minimaux, visés à l'alinéa premier, 3°.

[1 En dérogation à l'alinéa deux, l'autorité établissant le plan, peut renoncer à la définition d'un objectif dans une commune dans laquelle l'offre de logements sociaux est inférieure à dix pour cent du nombre total de ménages au niveau de la commune tel que repris dans le mesurage zéro. Cette possibilité ne s'applique qu'aux projets de lotissement et de construction qui répondent à une ou plusieurs des conditions suivantes :

1° le projet est situé dans ou dans les environs immédiats d'un quartier social où des projets sont réalisés pour des groupes cibles nécessitant un logement autres que le groupe cible de l'offre de logements sociaux;

2° pendant la période à partir du 1er janvier 2003 jusqu'au jour précédant la date de l'entrée en vigueur du présent décret incluse, une offre de logements sociaux a déjà été réalisée ou une partie du projet a déjà été destiné à la réalisation d'une offre de logement sociaux lors d'un phase préliminaire du même projet;

3° il s'agit d'un projet de logement de faible ampleur ou d'un projet destiné à un groupe cible spécifique, pour lequel les critères sont repris dans le plan d'exécution spatial ou dans le plan d'aménagement.

Lorsqu'il ressort des résultats d'un contrôle d'avancement de l'implémentation de l'objectif social obligatoire, visé à l'article 22bis, § 2, alinéa premier, du Code flamand du Logement, que dans une commune l'offre de logements sociaux est inférieure à dix pour cent du nombre total de ménages au niveau de la commune tel que repris dans le mesurage zéro, la possibilité, visée à l'alinéa trois, échoit.]¹

(1)<DCFL 2011-12-23/20, art. 32, 004; En vigueur : 06-02-2012>

Art. 4.1.13. Dans des communes où l'objectif social contraignant, visé à l'article 4.1.2, n'est pas encore réalisé, les plans d'exécution spatiaux ou plans d'aménagement qui convertissent cette zone d'expansion d'habitat ou zone de réserve d'habitat en zone d'habitat, fixent toujours des objectifs exprimés en pourcentage conformément aux principes, visés à l'article 4.1.12.

Section 3. - Autres dispositions

Art. 4.1.14.[1 La section 2 ne s'applique pas :

1° si le maître d'ouvrage ou le lotisseur est une organisation de logement social, ou une administration publique telle que visée à l'article 33, § 1^{er}, alinéa premier, du Code flamand du Logement, voulant réaliser un projet de logement social;

2° si le Fonds d'Investissement pour la Politique foncière et de Logement dans le Brabant flamand créé par l'article 16 du décret du 25 juin 1992 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1992, agit en tant que maître d'ouvrage ou lotisseur;

3° si la demande d'une autorisation urbanistique procure exécution à une autorisation de lotissement pour un projet de lotissement qui est déjà soumis à une norme telle que fixée en vertu de la section 2.]1

(1)<DCFL 2010-07-09/03, art. 6, 003; En vigueur : 01-09-2009>

Art. 4.1.14/1. [1 Le présent chapitre ne s'applique pas aux suivantes catégories de projets :

1° les projets de construction ne réalisant que des structures de soins, à l'exception des projets de construction lors desquels un ou plusieurs des établissements suivants sont construits :

a) résidences-services dans le sens des décrets coordonnés du 18 décembre 1991 relatifs aux structures destinées aux personnes âgées dont le contrat avec Serviceflats Invest NV n'est pas conclu ou dont les travaux n'ont pas encore été entamés à la date de l'entrée en vigueur du décret du 23 décembre 2011 modifiant diverses dispositions du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière et de diverses dispositions d'autres décrets ayant trait à la politique foncière et immobilière;

b) logements à assistance dans le sens du Décret sur les soins et le logement du 13 mars 2009;

c) logements ADL dans le sens de l'arrêté du Gouvernement flamand du 16 juin 1998 encourageant les projets en matière de logement autonome dans des quartiers sociaux de personnes ayant un handicap physique;

d) logements rendus disponibles par un service dans le sens de l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 décembre 1998 relatif à l'agrément et au subventionnement des services d'habitations protégées pour personnes handicapées;

e) logements rendus disponibles par une structure dans le sens de l'arrêté du Gouvernement flamand du 17 novembre 2006 relatif à l'agrément et au subventionnement des services d'habitations protégées pour personnes handicapées;

f) logements rendus disponibles par une initiative de logement protégé dans le sens de l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 février 1997 fixant la procédure d'agrément et de fermeture des maisons de repos et de soins, des maisons de soins psychiatriques, des initiatives d'habitations protégées et des associations d'institutions et de services psychiatriques;

2° les projets de construction réalisant une imbrication des structures de soins d'une part, et de logements privés d'autre part, en ce qui concerne la quote-part des structures de soins, à l'exception des projets de construction lesquels visent la construction d'une ou plusieurs structures telles que visés aux points 1°, a) à f) inclus;

3° les projets de construction réalisant exclusivement des maisons d'étudiants ou des maisons de communautés d'étudiants dans le sens de l'article 2 du décret du 4 février 1997 portant les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants qui sont la propriété de ou ressortent de la gestion d'une institution enregistrée d'office pour l'enseignement supérieur telle que citée à l'article 7 du décret relatif à la restructuration de l'enseignement supérieur en Flandre ou d'une asbl créée conformément à l'article 208 du décret du 13 juillet 1994 relatif aux instituts supérieurs en Région flamande en vue de la gestion de structures sociales au profit des étudiants des écoles supérieures.

Par projets tels que visés à l'alinéa premier, 3°, sont assimilés les projets de construction réalisant exclusivement des maisons d'étudiants ou des maisons de communautés d'étudiants pour lesquelles un contrat de coopération a été conclu entre le maître d'ouvrage et une institution enregistrée d'office pour l'enseignement supérieur, à condition qu'il est en outre satisfait à une des conditions suivante :

1° l'organe administratif compétent de l'institution enregistrée d'office pour l'enseignement supérieur a formellement accordé son consentement au contrat de coopération;

2° le contrat de coopération est conclu pour une période d'au moins 27 ans, et ne peut pas être résilié unilatéralement avant l'échéance de cette période;

3° le contrat de coopération comprend des accords sur le loyer des chambres individuelles dans les maisons d'étudiants ou maisons de communautés d'étudiants.]1

(1)<Inséré par DCFL 2011-12-23/20, art. 33, 004; En vigueur : 06-02-2012>

Art. 4.1.15. Lorsque des communes et partenariats intercommunaux réalisent de manière autonome une offre de logements sociaux sur la base d'un programme d'action, tel que visé à l'article 4.1.7, cette offre est censée avoir été réalisée par une société de logement social, dans la mesure où toutes les conditions qui s'appliquent dans le chef des sociétés de logement social sont respectées, et que l'offre est réalisée sur des terrains que la commune ou le partenariat intercommunal a en propriété en date du 31 décembre 2008.

CHAPITRE 3. - Charges sociales

Section 1re. - Principes

Art. 4.1.16.§ 1er. Lorsqu'un projet de lotissement ou projet de construction est soumis à une norme telle que définie en vertu du chapitre 2, section 2, une charge sociale est liée de plein droit à une autorisation de lotissement, respectivement l'autorisation urbanistique.

Une charge sociale est une charge au sens de [2 l'article 4.4.20 du Code flamand de l'Aménagement du Territoire]2. Elle oblige le lotisseur ou le maître d'ouvrage à poser des actes pour qu'une offre de logements sociaux soit réalisée qui s'aligne sur le pourcentage applicable au projet de lotissement ou au projet de construction.

[3 § 1/1. Sans préjudice de l'application de l'alinéa trois, l'organe administrative octroyant l'autorisation arrondit les nombres obtenus en application du chapitre 2, section 2, au nombre naturel le plus proche. Cette règle d'arrondissement, visée à l'alinéa premier, ne peut pas avoir comme conséquence que :

1° si les normes appliquées imposent un seul pourcentage spécifique, une offre de logement social doit être réalisé qui est :

- a) inférieure au pourcentage minimal, fixé dans le chapitre 2, section 2, pour les normes appliquées;
- b) supérieure au pourcentage minimal, fixé dans le chapitre 2, section 2, pour les normes appliquées;

2° si les normes appliquées fixe un pourcentage minimal et un pourcentage maximal et en confie l'implémentation concrète à l'organe administratif octroyant l'autorisation, une offre de logement social doit être réalisé qui est :

- a) inférieure au pourcentage minimal, fixé suivant les normes appliquées;
- b) supérieure au pourcentage minimal, fixé suivant les normes appliquées;

Dans les cas, visés à l'alinéa deux, 1°, a), et 2°, a), l'organe administratif octroyant l'autorisation arrondit au nombre naturel supérieur. Dans les cas, visés à l'alinéa deux, 1°, b), et 2°, b), l'organe administratif octroyant l'autorisation arrondit au nombre naturel inférieur.

Les alinéas premier et trois valent sans préjudice de l'application de la possibilité de demander explicitement et de façon motivée une charge supérieure sur la base du règlement, visé au paragraphe 2.]3

§ 2. L'organe administratif délivrant l'autorisation peut imposer à la demande explicite et motivée du lotisseur ou du maître d'ouvrage une charge sociale plus élevée que celle requise en principe en vertu de la norme applicable. La motivation doit s'appuyer sur les avantages, plus-values et opportunités liés à cette majoration, dans le domaine de l'utilisation de l'espace, du clustering et de la logique d'aménagement.

[2 Si le lotisseur ou le maître d'ouvrage réalise entièrement ou partiellement la charge sociale supérieure selon le mode, visé à l'article 4.1.17, 1° ou 3°, il obtient une unité de crédit par habitation sociale, habitation de location sociale ou lot social supplémentaire réalisé. Si le lotisseur ou le maître d'ouvrage réalise entièrement ou partiellement la charge sociale supérieure selon le mode, visé à l'article 4.1.17, 2° ou 3°, il obtient une unité de crédit par habitation sociale, habitation de location sociale ou lot social supplémentaire qui peut au minimum être réalisé sur les terrains transférés.]2. Le lotisseur ou le maître d'ouvrage peut porter ces unités de crédit en déduction des charges sociales à exécuter en principe lors de projets de lotissements et de projets de construction au sein de la même commune que celle où les unités de crédits sont acquises.

[2 Le Gouvernement flamand arrête les modalités relatives au règlement de crédit visé à l'alinéa deux.]2.

[3 § 2/1. Un charge sociale d'une unité est imposée dans un lotissement qui comprend moins de cinq lots destinés à la construction d'habitations et qui a une superficie supérieur à un demi hectare ou qui, conformément à l'article 4.1.8, alinéa premier, 4°, est adjacent à d'autres terrains à développer par le même lotisseur, et qui conjointement avec les terrains auxquels la demande a trait, a une superficie de plus d'un demi hectare.

Le lotisseur obtient une demie unité de crédit par logement de habitation social, habitation social d'achat ou lot social réalisé en application de l'alinéa premier. Le lotisseur peut déduire ces demies unités de crédit des charges sociales à exécuter en principe pour des projets de lotissements et de construction dans la même commune que celle dans laquelle les unités de crédit ont été obtenues.

Le Gouvernement flamand arrête les modalités relatives au règlement de crédit visé à l'alinéa deux.]3

§ 3. [3 Sans préjudice du paragraphe 2 et du paragraphe 2/1, le lotisseur ou le maître d'ouvrage peut également obtenir des unités de crédit par habitation sociale qu'il réalise dans un projet de lotissements ou de construction qui ne ressort pas d'une des catégories des projets, visées à l'article 4.1.8, alinéa premier. Le lotisseur peut déduire ces demies unités de crédit des charges sociales à exécuter en principe pour des projets de lotissements et de construction dans la même commune. Au maximum cinq unités de crédit peuvent être engagées par projet.

La possibilité d'obtenir des unités de crédit pour la réalisation volontaire d'habitations de location sociales, visées à l'alinéa premier, ne vaut que si la commune, dans laquelle le projet est situé, accorde son consentement et à condition qu'il a été répondu à toutes les exigences suivantes :

1° les habitations de location sociales sont réalisées conformément à l'article 4.1.20;

2° les habitation de location sociales sont vendues à une société de logement social qui a réalisé des projets dans la commune ou dont la commune est actionnaire, ou à la " Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ";

3° le prix vénal des habitations de location sociales est fixé conformément à l'article 4.1.21, § 1er, alinéa deux.

Si les habitations de location sociales sont vendues à la " Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ", cette dernière peut obliger une société de logement social, telle que visée à l'alinéa deux, 2°, de gérer ces habitations.

Le Gouvernement flamand arrête les modalités relatives au règlement de crédit visé au présent paragraphe.]³

§ 4. [1 ...]¹

(1)<DCFL 2010-07-09/03, art. 7, 003; En vigueur : 01-09-2009>

(2)<DCFL 2011-12-23/20, art. 34, 004; En vigueur : 06-02-2012>

(3)<DCFL 2011-12-23/20, art. 35, 004; En vigueur : 06-02-2012>

Section 2. - Règles générales concernant les modes d'exécution

Sous-section 1re. - Modes d'exécution de principe

Art. 4.1.17. Le lotisseur ou le maître d'ouvrage peut exécuter une charge sociale selon l'un des modes suivants, au choix :

1° en nature, conformément aux règles des articles 4.1.20 à 4.1.24;

2° par la vente des terrains requis pour l'offre de logements sociaux fixée à une organisation de logement social, conformément aux règles de l'article 4.1.25;

3° par la location d'habitations réalisées dans le cadre d'un lotissement ou d'un projet de construction, à une agence de location sociale, conformément aux règles de l'article 4.1.26;

4° par une combinaison de 1°, 2° et/ou 3°.

Sous-section 2. - Possibilités de cession moyennant l'accord de l'administration

Art. 4.1.18. Le lotisseur ou le maître d'ouvrage peut déplacer l'exécution de la charge sociale selon l'une des modalités visées à l'article 4.1.17, vers d'autres terrains que ceux qui sont situés dans le lotissement ou le projet de construction.

La possibilité visée à l'alinéa premier, n'est valable que si l'organe administratif délivrant l'autorisation marque son accord et à condition que toutes les exigences suivantes soient remplies :

1° les terrains accueillants sont équivalents en termes économiques et spatiaux aux terrains qui sont situés dans le lotissement ou le projet de construction;

2° les terrains accueillants sont situés dans la commune concernée;

3° le transfert de l'exécution de la charge sociale est compatible avec la politique spatiale menée par la commune;

4° le lotisseur ou le maître d'ouvrage est le propriétaire des terrains accueillants ou est explicitement habilité par le propriétaire des terrains accueillants à appliquer le présent article.

Les obligations transférées ne sont pas portées en déduction des obligations qui s'appliquent aux terrains accueillants, au cas où ceux-ci sont également soumis à une norme telle que définie en vertu du chapitre 2, section 2.

Sous-section 3. - Régime de cotisation exceptionnel

Art. 4.1.19. Le lotisseur ou le maître d'ouvrage peut exécuter en tout ou en partie une charge sociale par le biais d'un versement d'une cotisation sociale à la commune dans laquelle le projet de lotissement ou le projet de Construction est développé. La cotisation sociale est calculée en multipliant [1 le nombre d'habitations sociales ou de lots sociaux correspondant à la charge sociale qui n'est pas réalisé d'une des façons, visées à l'article 4.1.17,]1 en principe par 50.000 euros, et en indexant ce montant sur la base de l'indice ABEX, l'indice de base étant celui de décembre 2008.

La possibilité, visée à l'alinéa premier, ne vaut que si l'organe administratif délivrant l'autorisation marque son accord et dans la mesure où le projet de lotissement ou le projet de construction ne soit pas situé sans une zone d'extension d'habitat ou une zone de réserve d'habitat ou une ancienne zone d'extension d'habitat ou zone de réserve d'habitat.

La cotisation sociale est affectée à l'offre communale de logements sociaux.

(1)<DCFL 2010-07-09/03, art. 8, 003; En vigueur : 19-07-2010>

Section 3. - Règles particulières concernant les modes d'exécution de principe

Sous-section 1re. - Exécution en nature

Art. 4.1.20. § 1er. Lorsque le lotisseur ou le maître d'ouvrage exécute une charge sociale en nature, il réalise l'offre de logements sociaux proposée dans les conditions suivantes :

1° l'offre de logements sociaux répond aux normes réglementaires qui s'appliquent dans le chef des sociétés de logements sociaux;

2° la finition des travaux, telle qu'elle ressort de la réception provisoire ou du journal des travaux, s'effectue dans les cinq ans suivant la délivrance de l'autorisation en dernière instance administrative ou, lorsque l'autorisation fait explicitement mention des différentes phases du projet de lotissement ou

du projet de construction, dans les cinq ans suivant le début de la phase d'autorisation durant laquelle l'offre de logements sociaux doit être réalisée;

3° la passation de l'acte sous seing privé relatif au transfert, visé à l'article 4.1.21, respectivement la substitution au sens de l'article 4.1.22, s'effectue dans un délai de quatre mois suivant la finition des travaux, telle qu'elle ressort de la réception provisoire ou du journal des travaux.

Le respect des conditions visées à l'alinéa premier, est garanti dans le cadre du régime de garantie financière, visé à [1 l'article 4.4.20, § 1er, alinéa cinq, du Code flamand de l'Aménagement du Territoire]1.

§ 2. Le lotisseur ou le maître d'ouvrage accepte lors de la réalisation de l'offre de logements sociaux prévue que le surveillant, visé à l'article 29bis du Code flamand du Logement, peut effectuer sur place ou sur pièces des contrôles quant au :

1° respect des conditions, visées au § 1er, alinéa premier;

2° respect des conditions liées au subventionnement, visé à l'article 4.1.23;

3° respect du principe de précaution dans le secteur du bâtiment.

§ 3. Avant le début des travaux, la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen statue sur la conformité des plans [1 ...]1 avec les normes réglementaires qui s'appliquent dans le chef des sociétés de logement social. La Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen peut admettre sur demande motivée des dérogations restreintes à ces normes réglementaires, pour autant qu'elles contribuent à une architecture de qualité et/ou une meilleure fixation des prix. La constatation de cette conformité est déposée dans une attestation partielle numéro 1.

L'attestation partielle numéro 1 implique l'agrément de la partie sociale du projet comme étant réalisée par une société de logement social. Cet agrément s'applique pour l'application du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et de la réglementation en matière de taxe sur la valeur ajoutée, chaque fois qu'elle réfère aux sociétés de logement social agréées conformément à la réglementation régionale.

§ 4. Après la finition des travaux, mais avant le transfert, visé à l'article 4.1.21, respectivement la substitution au sens de l'article 4.1.22, la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen statue sur la conformité du calcul du prix et de l'exécution des travaux avec les normes réglementaires qui s'appliquent dans le chef des sociétés de logement social. La constatation de cette conformité est déposée dans une attestation partielle numéro 2.

[1 A fin de pouvoir évaluer la conformité de l'exécution des travaux aux normes réglementaires, visées à l'alinéa premier, la VMSW peut suivre l'avancement des travaux à l'aide d'un système de suivi de chantier.]1

§ 5. La Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen atteste la régularité du transfert, visé à l'article 4.1.21, respectivement de la substitution au sens de l'article 4.1.22, dans une attestation partielle numéro 3. L'attestation partielle numéro 3 comprend la mention explicite que les attestations partielles numéros 1 et 2 ont déjà été délivrées. La Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen remet une copie de l'attestation partielle numéro 3 à l'organe administratif délivrant l'autorisation.

L'avantage du § 3, alinéa deux, est censé ne jamais avoir existé lorsque l'attestation partielle numéro 3 n'est pas obtenue.

La garantie financière, visée au § 1er, alinéa deux, n'est libérée ou levée qu'à partir de la remise de l'attestation partielle numéro 3.

§ 6. La Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen transmet la décision relative à la délivrance d'une attestation partielle chaque fois dans un délai de quarante-cinq jours suivant la signification de la demande d'attestation. Lorsque la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen doit, en raison d'une demande incomplète, demander des documents ou informations complémentaires, le délai d'expiration est suspendu. Un nouveau délai de quarante-cinq jours commence à courir dès la signification des documents ou informations sollicités.

Lorsque la décision de la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen n'est pas envoyée à temps, l'attestation partielle concernée est censée avoir été délivrée.

[1 § 6/1. Les paragraphes 3 à 6 inclus ne s'appliquent pas à la réalisation de lots sociaux par le lotisseur ou le maître d'ouvrage en exécution d'une charge sociale.]1

§ 7. Le Gouvernement flamand peut déterminer d'autres règles méthodologiques et procéduriales pour l'application du présent article.

(1)<DCFL 2011-12-23/20, art. 36, 004; En vigueur : 06-02-2012>

Art. 4.1.21. § 1er. Les logements sociaux de location réalisés sur la base de la charge sociale sont vendus par le maître d'ouvrage ou le lotisseur conformément au système en cascade suivant :

1° à une société de logement social qui a réalisé des projets dans la commune, ou dont la commune est actionnaire;

2° à une organisation de logement social à l'exception de la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, lorsque la société, visée au 1°, n'est pas disposée à reprendre les logements sociaux de location réalisés, ou faute de société au sens du 1°;

3° à la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, qui est tenue à l'achat lorsque dans un délai de quatre mois suivant la première offre des logements sociaux de location réalisés aucune organisation de logement social n'est disposée à reprendre les habitations.

Le prix de vente est au maximum égal aux plafonds de prix subventionnables qui sont fixés dans la réglementation relative au financement des sociétés de logement social pour la réalisation d'habitations sociales de location, telles que définies à l'article 38 du Code flamand du Logement.

§ 2. Le Gouvernement flamand peut déterminer d'autres modalités pour l'application du § 1er, en particulier pour ce qui concerne :

1° les délais dans lesquels les sociétés de logement social et les organisations de logement social peuvent témoigner de leur volonté de reprendre les habitations sociales de location réalisées;

2° l'ordre qui est applicable lorsque plusieurs sociétés ou organisations sont disposées à procéder à la reprise.

Art. 4.1.22. Les logements sociaux d'achat et lots sociaux réalisés sur la base de la charge sociale sont proposés au nom et pour le compte du maître d'ouvrage ou du lotisseur par une société de logement social ayant la commune dans son ressort. La proposition se fait dans les conditions fixées par le Gouvernement flamand pour la cession de bien immeubles par la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen et les sociétés de logement social. Le maître d'ouvrage ou le lotisseur et la société de logement social concluent à cette fin une convention d'administration.

La société de logement social exerce à l'égard des logements sociaux d'achat et lots sociaux concernés tous les droits définis par ou en vertu du Code flamand du Logement, comme si elle les avait réalisés elle-même.

Art. 4.1.23. § 1er. La réalisation de logements sociaux d'achat et de lots sociaux en exécution d'une charge sociale entre en ligne de compte selon les conditions définies par le Gouvernement flamand pour une subvention d'infrastructure, accordée en vertu de l'article 64, § 1er et § 2, du Code flamand du Logement, ou en vertu de l'article 80 du Code du Logement, joint en annexe de l'arrêté royal du 10 décembre 1970 et confirmé par la loi du 2 juillet 1971, étant entendu que :

1° les conditions de subventionnement s'appliquent au prorata de l'offre de logements sociaux dans l'ensemble du projet de lotissement ou de construction;

2° les travaux de voirie exécutés sur la base de la subvention d'infrastructure répondent aux normes fixées dans le cahier des charges pour travaux de voirie appliqué par l'autorité flamande.

Le maître d'ouvrage ou le lotisseur utilise des comptabilités distinctes pour, d'une part, les activités subventionnées, et d'autre part, les activités non subventionnées.

§ 2. Lorsque le maître d'ouvrage ou le lotisseur demande une subvention d'infrastructure, les obligations qui découlent de la charge sociale, ainsi que les délais y afférents, sont suspendus jusqu'à ce que les opérations d'infrastructure soient reprises dans le programme d'exécution, visé à l'article 33, § 3, du Code flamand du Logement. Le délai de suspension est de deux ans au maximum.

Art. 4.1.24. Lors de la vérification en fonction d'un bon aménagement spatial de la partie sociale d'un projet de lotissement ou d'un projet de Construction qui est soumise à une norme définie en vertu du chapitre 2, section 2, on se basera à tout moment sur les densités d'habitat suivantes :

1° au moins 35 et au maximum 100 habitations par hectare, dans les zones urbaines;

2° au moins 25 et au maximum 35 habitations par hectare, dans la zone extérieure.

Sous-section 2. - Cession de terrains à une organisation de logement social

Art. 4.1.25. § 1er. Lorsqu'une charge sociale est exécutée par la vente des terrains requis pour l'offre de logement sociaux envisagée à une organisation de logement social, cette vente se réalise conformément au système en cascade suivant :

1° à une société de logement social qui a réalisé des projets dans la commune, ou dont la commune est actionnaire;

2° à une organisation de logement social à l'exception de la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, lorsque la société, visée au 1°, n'est pas disposée à reprendre les terrains, ou faute de société au sens du 1°;

3° à la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, qui est tenue à l'achat lorsque dans un délai de quatre mois suivant la première offre des terrains aucune organisation de logement social n'est disposée à reprendre les terrains.

La convention de vente peut être conclue sous la condition suspensive ou résolutoire que l'autorisation de lotissement ou l'autorisation urbanistique sera délivrée.

[1 Le prix de vente est fixé au montant estimé par un receveur de l'enregistrement et des domaines, un commissaire du comité d'achat ou un géomètre -expert. Le prix estimé est égal à la valeur vénale du bien, sans tenir compte des conséquences de la charge sociale, le cas échéant au moins diminuée :

1° des frais du traitement et de l'assainissement du sol pollué en cas de travaux de terrassement;

2° des frais supplémentaires pour la pose d'une plus lourde fondation en cas de stabilité insuffisante du terrain pour y ériger des habitations;

3° des frais d'enlèvement de décombres présentes.]1

Le repreneur aménage les terrains vendus en lots sociaux ou érige des logements sociaux sur ces terrains. Les travaux sont achevés selon la réception provisoire ou le journal des travaux dans les cinq ans suivant la passation de l'acte authentique de vente. Cette obligation de construction est suspendue jusqu'à ce que les opérations d'infrastructure nécessaires soient reprises dans le programme d'exécution, visé à l'article 33, § 3, du Code flamand du Logement.

§ 2. [1 ...]1.

(1)<DCFL 2011-12-23/20, art. 37, 004; En vigueur : 06-02-2012>

Sous-section 3. - Location d'habitations réalisées à un bureau de location sociale

Art. 4.1.26. Une charge sociale ne peut être exécutée par la location d'habitations réalisées dans un lotissement ou un projet de construction à une agence de location sociale, que s'il est satisfait à toutes les conditions suivantes :

1° le bail principal entre le lotisseur ou le maître d'ouvrage et l'agence de location sociale est conclu au plus tard à la date de délivrance de l'autorisation de lotissement ou de l'autorisation urbanistique;

2° le bail principal est valable pour une période de 27 ans au moins;

3° le loyer de l'habitation ne peut dépasser à la date d'inscription 485 euros, à majorer de 7 % par chambre à partir de la deuxième, et à augmenter de 28 % au maximum, étant entendu que ces montants sont liés à l'indice santé d'octobre 2006 et sont adaptés le 1er janvier de chaque année à l'indice du mois d'octobre précédant l'adaptation, et arrondis au dixième supérieur.

TITRE 2. - Réalisation d'une offre de logements moyens

CHAPITRE 1er. - Normes

Section 1re. - Normes régionales et communales

Art. 4.2.1. Les dispositions de cette section s'appliquent :

1° aux lotissements d'au moins dix lots destinés à la construction de logements, ou avec une superficie supérieure à un demi-hectare, quel que soit le nombre de lots;

2° les projets de logements groupés dans le cadre desquels au moins dix logements sont développés;

3° la construction ou la reconstruction d'immeubles à appartements dans le cadre de laquelle au moins cinquante appartements sont créés;

4° les lotissements, les projets de logements groupés et les projets pour la construction ou la reconstruction d'immeubles à appartements qui ne satisfont pas aux conditions, stipulées sous 1°, 2° ou 3°, et pour lesquels un permis de lotir ou un permis d'urbanisme est demandé par un responsable du lotissement ou un architecte dont le projet se rallie aux autres terrains à développer par le même responsable du lotissement ou le même architecte, qui couvrent, avec les terrains concernés par la demande, une superficie supérieure à un demi-hectare.

Dans chacun des projets de lotissements et des projets de construction, stipulés à l'alinéa premier, une offre de logements moyens est réalisée et équivaut à :

1° en ce qui concerne les terrains qui sont la propriété d'administrations flamandes ou de personnes morales semi-publiques flamandes : quarante pour cent, majorés du pourcentage du ou imposé en vertu du règlement communal Logement Social en ce qui concerne la réalisation d'une offre de logements sociaux;

2° en ce qui concerne les terrains qui sont la propriété d'autres personnes physiques ou morales : vingt pour cent, majorés du pourcentage du ou imposé en vertu du règlement communal Logement Social en ce qui concerne la réalisation d'une offre de logements sociaux.

A partir de la publication d'un avis communal duquel il ressort que l'objectif social contraignant, stipulé à l'article 4.1.2 est réalisé, l'ordonnance urbanistique communale Logement Moyen, stipulée à l'article 4.2.2, peut renoncer à imposer un pourcentage offre de logements moyens, ou appliquer un pourcentage offre de logements moyens inférieur à la norme, stipulée à l'alinéa deux. La publication susmentionnée se fait de la manière stipulée à l'article 186 du Décret communal du 15 juillet 2005.

Art. 4.2.2. § 1er. Les conseils communaux peuvent déterminer une ordonnance urbanistique communale Logement Moyen.

Cette ordonnance urbanistique communale peut limiter davantage les normes de superficie et de volume maximales, stipulées à l'article 1.2, alinéa premier, 1°. Ces normes peuvent être modulées en fonction de la composition de famille.

[1 Ils peuvent déterminer le cas échéant des pourcentages d'offre de logements modestes qui doivent être réalisés dans chacun des projets de lotissement et de construction visés à l'article 4.2.1, alinéa premier.]1

Ils peuvent en outre décrire les motifs objectifs et pertinents sur la base desquels l'organe d'administration donnant l'autorisation peut autoriser des dérogations en moins lors de la délivrance d'un permis par rapport à la norme de l'article 4.2.1, deuxième alinéa, comme entre autres l'importance, la forme, l'emplacement ou l'implantation du lotissement ou du projet de construction ou de l'offre de logements sociaux ou de logements moyens déjà existante dans les environs. Cette dérogation n'a jamais pour conséquence qu'un pourcentage inférieur à la moitié du pourcentage applicable conformément à l'article 4.2.1, deuxième alinéa, doit être réalisée.

§ 2. Si une commune ne dispose pas d'une ordonnance urbanistique communale Logement moyen, l'organe d'administration donnant l'autorisation impose des taxes dans le but de la réalisation d'une offre de logements moyens, stipulée à l'article 4.2.5, tout en respectant les conditions et les marges, stipulées à l'article 1.2, alinéa premier, 1°, et à l'article 4.2.1, premier et deuxième alinéa.

[1 § 3. Les conseils communaux peuvent, en exécution de l'article 4.2.1, établir un règlement communal en matière des Logements modestes ayant la même valeur juridique et obligatoire qu'un règlement urbanistique. Ce règlement communal comprend des normes de qualité relatives à l'offre de logements modestes et à l'habitat.

Ce règlement communal peut fixer des pourcentages différents en vue de la réalisation de diverses typologies de lots et d'habitations faisant partie de l'offre de logements modestes.]1

(1)<DCFL 2011-12-23/20, art. 38, 004; En vigueur : 06-02-2012>

Art. 4.2.3. Les normes régionales et communales, stipulées dans cette section, ne s'appliquent pas sur les zones dans lesquelles des objectifs et des prescriptions procentuels déterminés en vertu de l'article 4.2.4 sont applicables.

[1 ...]1

(1)<DCFL 2010-07-09/03, art. 9, 003; En vigueur : 19-07-2010>

Section 2. - Normes dans les zones

Art. 4.2.4. § 1er. Les plans d'exécution spatiaux et les plans d'aménagement peuvent déterminer des objectifs et des prescriptions procentuels autonomes en ce qui concerne la réalisation d'une offre de logements moyens dans le giron de lotissements, logements groupés et de la construction d'appartements, stipulés à l'article 4.2.1, alinéa premier.

Ils peuvent en outre limiter les normes de superficie et de volume maximales, stipulées à l'article 1.2, alinéa premier, 1°. Ces normes peuvent être formulées en fonction de la composition de famille.

§ 2. Les plans d'exécution spatiaux et les plans d'aménagement, stipulés à l'article 4.1.12 ou 4.1.13, déterminent, en ce qui concerne l'offre de logements moyens dans le giron des lotissements, des logements groupés et de la construction d'appartements, stipulés à l'article 4.2.1, alinéa premier, un objectif procentuel équivalent à quarante pour cent, minoré du pourcentage fixé sur la base de l'article 4.1.12 ou 4.1.13 en ce qui concerne la réalisation d'une offre de logements sociaux.

L'objectif procentuel, stipulé à l'alinéa premier, peut être minoré au maximum jusqu'à dix pour cent, pour autant que cela soit motivé à partir de l'offre de logements sociaux et moyens existante et prévue, des facteurs contextuels sociaux et des caractéristiques spatiales de la zone ordonnée. L'objectif procentuel peut seulement être diminué davantage pour atteindre zéro pour cent à partir de la publication d'un avis communal duquel il ressort que l'objectif social contraignant, stipulé à l'article 4.1.2, est réalisé. Cette publication se fait de la manière stipulée à l'article 186 du Décret communal du 15 juillet 2005.

§ 3. [1 ...]1

(1)<DCFL 2010-07-09/03, art. 10, 003; En vigueur : 19-07-2010>

Section 3. [1 - Autres dispositions]1

(1)<Inséré par DCFL 2010-07-09/03, art. 11, 003; En vigueur : 01-09-2009>

Art. 4.2.4/1. [1 Les sections 1re et 2 ne s'appliquent pas :

1° si le maître d'ouvrage ou le lotisseur est une organisation de logement social, ou une administration publique telle que visée à l'article 33, § 1er, alinéa premier, du Code flamand du Logement;

2° si le Fonds d'Investissement pour la Politique foncière et de Logement dans le Brabant flamand créé par l'article 16 du décret du 25 juin 1992 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1992, agit en tant que maître d'ouvrage ou lotisseur;

3° si la demande d'une autorisation urbanistique procure exécution à une autorisation de lotissement pour un projet de lotissement qui est déjà soumis à une norme telle que fixée en vertu des sections 1er ou 2.]1

(1)<Inséré par DCFL 2010-07-09/03, art. 11, 003; En vigueur : 01-09-2009>

Art. 4.2.4/2. [1 Le présent chapitre ne s'applique pas aux suivantes catégories de projets :

1° les projets de construction ne réalisant que des structures de soins, à l'exception des projets de construction lors desquels un ou plusieurs des structures suivantes sont construite :

a) résidences-services dans le sens des décrets coordonnés du 18 décembre 1991 relatifs aux structures destinées aux personnes âgées dont le contrat avec Serviceflats Invest NV n'est pas conclu ou dont les travaux n'ont pas encore été entamés à la date de l'entrée en vigueur du décret du 23 décembre 2011 modifiant diverses dispositions du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière et de divers dispositions d'autres décrets ayant trait à la politique foncière et immobilière;

b) logements à assistance dans le sens du Décret sur les soins et le logement du 13 mars 2009;

c) logements ADL dans le sens de l'arrêté du Gouvernement flamand du 16 juin 1998 encourageant les projets en matière de logement autonome dans des quartiers sociaux de personnes ayant un handicap physique;

d) logements rendus disponibles par un service dans le sens de l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 décembre 1998 relatif à l'agrément et au subventionnement des services d'habitations protégées pour personnes handicapées;

e) logements rendus disponibles par une structure dans le sens de l'arrêté du Gouvernement flamand du 17 novembre 2006 relatif à l'agrément et au subventionnement des services d'habitations protégées pour personnes handicapées;

f) logements rendus disponibles par une initiative de logement protégé dans le sens de l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 février 1997 fixant la procédure d'agrément et de fermeture des maisons de repos et de soins, des maisons de soins psychiatriques, des initiatives d'habitations protégées et des associations d'institutions et de services psychiatriques;

2° projets de construction réalisant une imbrication, d'une part de structures de soins et, d'autre part, en ce qui concerne la quote-part des structures de soins, à l'exception des projets de construction lesquels visent la construction d'une ou plusieurs structures telles que visés aux points 1°, a) à f) inclus;

3° les projets de construction réalisant exclusivement des maisons d'étudiants ou des maisons de communautés d'étudiants dans le sens de l'article 2 du décret du 4 février 1997 portant les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants qui sont la propriété de ou ressortent de la gestion d'une institution enregistrée d'office pour l'enseignement supérieur telle que citée à l'article 7 du décret relatif à la restructuration de l'enseignement supérieur en Flandre ou d'une asbl créée conformément à l'article 208 du décret du 13 juillet 1994 relatif aux instituts supérieurs en Région flamande en vue de la gestion de structures sociales au profit des étudiants des écoles supérieures.

Par projets tels que visés à l'alinéa premier, 3°, sont assimilés les projets de construction réalisant exclusivement des maisons d'étudiants ou des maisons de communautés d'étudiants pour lesquelles un

contrat de coopération a été conclu entre le maître d'ouvrage et une institution enregistrée d'office pour l'enseignement supérieur, à condition qu'il est en outre satisfait à une des conditions suivantes :

1° l'organe administratif compétent de l'institution enregistrée d'office pour l'enseignement supérieur a formellement accordé son consentement au contrat de coopération;

2° le contrat de coopération est conclu pour une période d'au moins 27 ans, et ne peut pas être résilié unilatéralement avant l'échéance de cette période;

3° le contrat de coopération comprend des accords sur le loyer des chambres individuelles dans les maisons d'étudiants ou maisons de communautés d'étudiants.]1

(1)<Inséré par DCFL 2011-12-23/20, art. 39, 004; En vigueur : 06-02-2012>

CHAPITRE 2. - Charges

Art. 4.2.5.§ 1er. Si un projet de construction ou un projet de lotissement est soumis à une norme telle que déterminée en vertu du chapitre 1er, une charge est associée de plein droit au permis de lotir, respectivement au permis d'urbanisme, au sens de [1 l'article 4.4.20 du Code flamand de l'Aménagement du Territoire]1. Cette charge impose au responsable du lotissement ou à l'architecte d'entreprendre des actions en sorte qu'une offre de logements moyens serait réalisée et serait conforme au pourcentage applicable au projet de lotissement ou au projet de construction.

Le responsable du lotissement ou l'architecte peut exécuter la charge en nature, par la vente des terrains requis pour l'offre de logements moyens prévue à une organisation de logements sociaux ou à une administration publique, stipulée à l'article 33, § 1er, alinéa premier, du Code flamand du Logement, et/ou par le versement d'une cotisation à la commune dans le cadre de laquelle le projet de lotissements ou le projet de construction est développé.

[1 § 2. Sans préjudice de l'application de l'alinéa trois, l'organe administrative octroyant l'autorisation arrondit les nombres obtenus en application du chapitre 1er, au nombre naturel le plus proche.

Cette règle d'arrondissement, visée à l'alinéa premier, ne peut pas avoir comme conséquence que :

1° si les normes appliquées imposent un seul pourcentage spécifique, une offre de logement modeste doit être réalisé qui est :

- a) inférieure au pourcentage minimal, fixé dans le chapitre 1er, pour les normes appliquées;
- b) supérieure au pourcentage minimal, fixé dans le chapitre 1er, pour les normes appliquées;

2° si les normes appliquées fixe un pourcentage minimal et un pourcentage maximal et en confie l'implémentation concrète à l'organe octroyant l'autorisation, une offre de logement modeste doit être réalisé qui est :

- a) inférieure au pourcentage minimal, fixé suivant les normes appliquées;

b) supérieure au pourcentage minimal, fixé suivant les normes appliquées.

Dans les cas, visés à l'alinéa deux, 1°, a), et 2°, a), l'organe administratif octroyant l'autorisation arrondit au nombre naturel supérieur. Dans les cas, visés à l'alinéa deux, 1°, b), et 2°, b), l'organe administratif octroyant l'autorisation arrondit au nombre naturel inférieur.

§ 3. Dans un lotissement comptant moins de cinq lots destinés à la construction d'habitations et ayant une superficie supérieure à un demi hectare ou qui, conformément à l'article 4.2.1, alinéa premier, 4°, est adjacent à d'autres terrains à développer par le même lotisseur, et qui conjointement avec les terrains auxquels la demande a trait, a une superficie de plus d'un demi hectare, aucune charge sociale n'est imposée en matière de la réalisation d'une offre de logements modestes.]]

(1)<DCFL 2011-12-23/20, art. 40, 004; En vigueur : 06-02-2012>

Art. 4.2.6. § 1er. Si le responsable du lotissement ou l'architecte choisit d'exécuter la charge en nature, il réalise l'offre de logements moyens prévue dans un délai de huit ans après la délivrance du permis en dernière instance administrative ou, si le permis fait expressément mention de différentes phases du projet de lotissement ou du projet de construction, dans les huit années qui suivent le début de la phase d'autorisation dans laquelle l'offre de logements moyens doit être réalisée.

§ 2. Le responsable du lotissement ou l'architecte garantit l'exécution de la charge en octroyant une option d'achat au profit d'une organisation de logement social ou d'une administration publique, stipulée à l'article 33, § 1er, alinéa premier, du Code flamand du Logement. Contrairement aux règles de droit commun du [1 Code flamand de l'Aménagement du Territoire]1, on peut en premier lieu utiliser le permis à partir de la passation de l'acte sous seing privé dans lequel l'option d'achat est accordée.

Sur la base de l'option d'achat, le responsable du lotissement ou l'architecte autorise la vente, au bénéficiaire de l'option, de terrains indiqués sur le plan de lotissement ou le plan de construction pour une offre de logements moyens. Le bénéficiaire peut d'abord lever l'option si l'offre de logements moyens prévue n'est pas réalisée dans le délai stipulé au § 1er. Le droit d'option est échu s'il n'est pas exécuté dans les trois ans qui suivent le début du délai stipulé au § 1er.

[1 Si l'option d'achat est levée, le bénéficiaire paie la valeur vénale pour des terrains vendus au moment de la délivrance de l'autorisation de lotissement ou de l'autorisation urbanistique, telle qu'elle a été estimée par le receveur de l'enregistrement et des domaines, un commissaire du comité d'achat ou géomètre-expert. Lors de l'estimation de cette valeur vénale, il n'est pas tenu compte des conséquences de la charge et, le cas échéant, les frais suivants sont portés en moins :

1° des frais du traitement et de l'assainissement du sol pollué en cas de travaux de terrassement;

2° des frais supplémentaires pour la pose d'une plus lourde fondation en cas de stabilité insuffisante du terrain pour y ériger des habitations;

3° des frais d'enlèvement de décombres présentes.]]

Les terrains vendus sur la base de l'option d'achat sont utilisés au profit de la politique communale en matière de logement.

[1 § 2/1. En dérogation au paragraphe 2, le lotisseur ou le maître d'ouvrage peut garantir l'exécution de la charge en versant une garantie financière suffisante ou par une caution financière suffisante irrévocablement garantie par institution bancaire.]1

§ 3. Lors de la confrontation de la partie d'un projet de lotissement ou d'un projet de construction qui est soumise à une norme telle que déterminée en vertu du chapitre 1er au bon aménagement du territoire, on part toujours des densités d'habitation suivantes :

1° au minimum 35 et au maximum 100 habitations par hectare, dans des régions rurales;

2° au minimum 25 et au maximum 35 habitations par hectare, dans des terrains communaux périphériques.

(1)<DCFL 2011-12-23/20, art. 41, 004; En vigueur : 06-02-2012>

Art. 4.2.7. Le responsable du lotissement ou l'architecte peut choisir d'exécuter la charge à l'aide de la vente des terrains requis pour l'offre de logements moyens prévue à une organisation de logement social ou à une administration publique, stipulée à l'article 33, § 1er, alinéa premier, du Code flamand du Logement, le cas échéant en vertu de la condition suspensive ou contraignante que le permis soit délivré. [1 Le prix de vente est fixé au montant estimé par un receveur de l'enregistrement et des domaines, un commissaire du comité d'achat ou un géomètre -expert. Le prix estimé est égal à la valeur vénale du bien, sans tenir compte des conséquences de la charge sociale, le cas échéant au moins diminuée :

1° des frais du traitement et de l'assainissement du sol pollué en cas de travaux de terrassement;

2° des frais supplémentaires pour la pose d'une plus lourde fondation en cas de stabilité insuffisante du terrain pour y ériger des habitations;

3° des frais d'enlèvement de décombres présentes.]1

Les terrains vendus sont utilisés au profit de la politique communale en matière de logement.

(1)<DCFL 2011-12-23/20, art. 42, 004; En vigueur : 06-02-2012>

Art. 4.2.8. Le responsable du lotissement ou l'architecte peut exécuter la charge entièrement ou en partie en versant une cotisation à la commune dans laquelle le projet de lotissement ou le projet de construction est développé. [1 la cotisation est calculée en multipliant le nombre d'habitations ou de lotissements correspondant à la partie de la charge qui n'est pas exécutée d'une des façons, visées aux article 4.2.6 et 4.2.7, par]1 montant forfaitaire indexé pour la parcelle de terrain lors de l'achat d'une habitation existante au niveau de laquelle des investissements limités doivent être faits pour qu'elle puisse être mise à disposition en tant qu'habitation sociale.

La possibilité, stipulée à l'alinéa premier, est seulement valable si l'organe d'administration donnant l'autorisation donne son consentement et pour autant que le projet de lotissement ou le projet de

construction n'est pas situé dans une zone d'extension d'habitat ou une zone de réserve d'habitat ou dans une ancienne zone d'extension d'habitat ou une ancienne zone de réserve d'habitat.

La cotisation est utilisée au profit de l'offre communale de logements sociaux ou moyens.

(1)<DCFL 2010-07-09/03, art. 13, 003; En vigueur : 19-07-2010>

CHAPITRE 3. - Prix d'objectif indicatifs

Art. 4.2.9. Le Gouvernement flamand établit des prix d'objectif indicatifs pour la vente ou la location d'habitations et la vente de lotissements qui font partie de l'offre de logements moyens. Les prix d'objectif indicatifs servent la transparence du marché de l'immobilier. Ils ne peuvent pas être imposés d'une manière contraignante.

Les prix d'objectif indicatifs sont fixés après une consultation du marché à la suite de la construction et du développement de la Banque-Carrefour Logement abordable, stipulée à l'article 4.3.1.

Ils tiennent compte en particulier de la typologie, de la qualité, de la superficie ou du volume, et de l'emplacement des habitations ou des lotissements.

TITRE 3. - Banque-Carrefour Logement abordable

Art. 4.3.1. § 1er. Le Gouvernement flamand adjuge à un organisme ou à une organisation la construction et la gestion d'une Banque-Carrefour Logement abordable. Cette banque comprend pour les personnes nécessitant un logement et pour favoriser un marché de l'immobilier transparent :

1° des données concernant l'emplacement et le prix de parcelles de terrain destinées à la construction, de lotissements et d'habitations disponibles en Région flamande, en particulier en ce qui concerne l'offre de logements moyens et sociaux et les formes d'habitations particulières, comme les formes d'habitation qui sont associées à des dispositions sociales ou des dispositions de bien-être ou qui cadrent dans des projets de soins;

2° des données anonymes à propos de transferts récents de parcelles de terrain, de lotissements et d'habitations, mentionnés au point 1°.

Les prix d'objectif indicatifs, stipulés à l'article 4.2.9 sont indiqués au niveau des habitations et des lotissements moyens disponibles.

L'intégration des prix de location dans la banque de données tient compte de l'article 1716 du Code civil.

§ 2. Le Gouvernement flamand détermine les spécifications minimales auxquelles la Banque-Carrefour Logement abordable doit satisfaire. Elle peut déterminer la manière avec laquelle la

Banque-Carrefour Logement abordable s'accorde au niveau technique et sur le plan du contenu avec les banques régionales existantes dans lesquelles sont reprises les données relatives au logement.

Art. 4.3.2. La construction de la Banque-Carrefour Logement abordable est dirigée par un groupe de pilotage, qui est composé au plus tard au cours du mois qui suit l'entrée en vigueur de ce décret par le Gouvernement flamand. Le groupe de pilotage comprend un ou plusieurs représentants des autorités flamandes, des organisations de logement social, d'acteurs privés en matière de logement, de l'Association des villes et communes flamandes, et éventuellement de la Fédération royale du Notariat belge et de l'administration fédérale pour la documentation patrimoniale.

La banque de données devient seulement opérationnelle si l'architecture et la structure sur le plan du contenu sont validées par le groupe de pilotage.

Art. 4.3.3. La Banque-Carrefour Logement abordable devient la propriété de la Région flamande après sa réception.

Le Gouvernement flamand conclut un accord de concession avec l'organisme ou l'organisation de gestion, qui comprend au moins les éléments suivants :

- 1° des garanties à propos de la consultation de la banque de données dans chaque commune;
- 2° des mesures techniques et organisationnelles relatives au respect de la vie privée et à la protection des données personnelles;
- 3° les indemnités que l'organisme ou l'organisation de gestion peut demander pour l'utilisation de la banque de données.

LIVRE 5. - HABITER DANS SA PROPRE REGION

TITRE 1er. - Contrôle

Art. 5.1.1. Le Gouvernement flamand établit tous les trois ans et pour la première fois au cours du mois civil dans lequel ce décret entre en vigueur une liste des communes qui satisfont aux deux caractéristiques reprises ci-après sur la base des statistiques les plus récentes :

- 1° la commune appartient jusqu'à 40 pour cent aux communes flamandes dans lesquelles le prix moyen des terrains est le plus élevé par mètre carré;
- 2° la commune appartient :
 - a) soit aux 25 pour cent de communes flamandes avec l'intensité de migration interne la plus élevée;
 - b) soit aux 10 pour cent de communes flamandes avec l'intensité de migration externe la plus élevée.

La liste, stipulée à l'alinéa premier, est publiée au Moniteur Belge.

Pour l'application de l'alinéa premier, nous entendons par " intensité de la migration " : la somme des immigrations et émigrations communales au cours d'une période d'observation, ventilée en :

1° migration interne, faisant référence aux mouvements entre communes en Belgique;

2° migration externe, faisant référence aux mouvements de et vers l'étranger.

TITRE 2. - Opérationnalisation

Art. 5.2.1.§ 1er. Il y a une condition particulière pour le transfert [1 de terrains et de constructions construites sur ceux-ci]1 qui satisfont aux deux conditions mentionnées ci-dessous :

1° [1 ils sont entièrement ou partiellement situés dans une zone qui à la date de l'entrée en vigueur du présent décret ressort de l'affectation de zone " zone d'extension d'habitat ", visée à l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en oeuvre des projets de plans et des plans de secteur, ou de l'affectation de zone " zones de réserve pour quartiers résidentiels " ou " zones potentielles résidentielles ",]1

2° au moment de la signature de l'acte de transfert sous seing privé, ils sont situés dans les communes cibles qui sont présentes sur la liste la plus récente publiée au Moniteur Belge, stipulée à l'article 5.1.1, étant bien entendu que l'acte de transfert sous seing privé est considéré comme étant signé six mois avant l'obtention d'une date fixe pour l'application de cette disposition, s'il y a eu plus de six mois entre la date de signature et la date de l'obtention d'une date fixe.

La condition de transfert particulière implique que les terrains et les [1 habitations]1 érigées sur ceux-ci peuvent seulement être transférés à des personnes qui disposent, selon l'avis d'une commission d'évaluation provinciale, d'un lien suffisant avec la commune. Par " transferts ", nous entendons : la vente, la location pour plus de neuf ans [1 , introduire dans une société]1 ou la soumission à un droit d'emphytéose ou de superficie.

La condition de transfert particulière ne s'applique pas :

1° dans le cas d'un transfert forcé;

2° si le transfert se fait sur la base d'un règlement d'attribution fixé en vertu du décret;

3° si le transfert se fait à une personne physique ou une personne morale qui vend, lotit, construit, transfère ou loue des biens immobiliers dans l'exercice de sa profession ou de son activité, dans la mesure où ce transfert se concentre sur le développement d'un projet de lotissement ou de construction, et étant bien entendu que la condition de transfert particulière s'applique à l'encontre du transfert, au sens du deuxième alinéa, de biens immobiliers dans le projet de lotissement ou de construction;

4° si le transfert se fait à une organisation de logement social, au Fonds d'Investissement pour la Politique terrienne et du Logement pour le Brabant flamand, stipulé à l'article 16 du décret du 25 juin

1992 portant diverses dispositions d'accompagnement du budget 1992, ou une administration publique, stipulée à l'article 33, § 1er, alinéa premier du Code flamand du logement.

La condition particulière de transfert est échue, définitivement et sans pouvoir être renouvelée, après vingt ans à partir du moment où le transfert initial soumis à la condition s'est vu décerner une date fixe.

La condition particulière de transfert est également échue en ce qui concerne les terrains qui ne seront pas repris dans la catégorie de désignation de zone " habitat " en vertu d'un plan de destination provisoirement déterminé ou accepté.

§ 2. Pour l'application du § 1er, deuxième alinéa, une personne a un lien suffisant avec la commune si elle satisfait à une ou plusieurs des conditions suivantes :

1° avoir été domicilié dans la commune ou dans une commune avoisinante pendant au moins six ans de manière ininterrompue, à condition que cette commune soit également reprise sur la liste, stipulée à l'article 5.1.1;

2° à la date du transfert, réaliser des activités dans la commune, pour autant que ces activités occupent en moyenne au moins la moitié d'une semaine de travail;

3° avoir construit avec la commune un lien professionnel, familial, social ou économique en raison d'une circonstance importante et de longue durée.

§ 3. La commission d'évaluation provinciale, stipulée au § 1er, alinéa deux, est composée de la députation et comprend un président-juriste et des personnes expertes dans le domaine des formes de politique d'attribution en ce qui concerne le logement.

L'adhésion à une commission d'évaluation provinciale est inconciliable avec l'adhésion à une réunion législative, un conseil provincial, un conseil communal, un conseil de district ou un centre public d'aide sociale.

§ 4. La commission d'évaluation provinciale se prononce dans un délai de soixante jours, à partir de la notification de la demande pour ce faire envoyée par courrier recommandé. Si ce délai est dépassé, la commission d'évaluation provinciale est considérée comme ayant établi un lien suffisant avec la commune.

(1)<DCFL 2010-07-09/03, art. 14, 003; En vigueur : 19-07-2010>

Art. 5.2.2. Dans tous les actes relatifs aux transferts soumis à une condition de transfert particulière, stipulée à l'article 5.2.1, § 1er, le fonctionnaire instrumentant fait référence à ce titre et au jugement de la commission d'évaluation provinciale.

[1 Dans tous les actes relatifs aux transferts soumis à une condition de transfert particulière, le fonctionnaire instrumentant mentionne que la condition de transfert particulière s'applique également aux transferts ultérieurs dans la période de vingt ans commençant au moment où le transfert initialement soumis à la condition a obtenu date fixe.]1

Les infractions à l'obligation d'information, [1 visées aux alinéas premier et deux,]1, sont mises sur le même pied que les infractions, stipulées à [2 l'article 6.1.1, § 1er, alinéa quatre, du Code flamand de l'Aménagement du Territoire]2.

(1)<DCFL 2010-07-09/03, art. 15, 003; En vigueur : 19-07-2010>

(2)<DCFL 2011-12-23/20, art. 43, 004; En vigueur : 06-02-2012>

Art. 5.2.3. La commission d'évaluation provinciale et les tierces parties lésées peuvent demander la nullité du transfert qui a eu lieu et qui est contraire à ce titre.

Art. 5.2.4. Le Gouvernement flamand peut déterminer des règles méthodologiques et procédurales ultérieures pour l'application de ce titre.

TITRE 3. - Champ d'application élargi

Art. 5.3.1. La condition de transfert particulière, stipulée au titre 2, s'applique également à l'encontre des terrains et des [1 habitations]1 érigées sur ceux-ci dans les zones qui satisfont aux deux conditions reprises ci-après :

1° ils font l'objet d'une différence, d'une réforme ou d'un remplacement planologique de l'article 8, § 2, du plan régional Halle-Vilvorde-Asse, attribué ou introduit dans le cadre d'un plan de destination provisoirement fixé ou accepté à partir de la date d'entrée en vigueur de ce décret, étant bien entendu que le plan de destination doit autoriser davantage de niveaux que ce n'était le cas avant l'entrée en vigueur de ce plan de destination;

2° au moment de la signature de l'acte de transfert sous seing privé, ils sont situés dans les communes cibles qui sont présentes sur la liste la plus récente publiée au Moniteur Belge, stipulée à l'article 5.1.1, étant bien entendu que l'acte de transfert sous seing privé est considéré comme étant signé six mois avant l'obtention d'une date fixe pour l'application de cette disposition, si plus de six mois se sont écoulés entre la date de la signature et la date de l'obtention d'une date fixe.

Les autorités planificatrices peuvent déroger d'une manière motivée au principe, stipulé à l'alinéa premier, pour autant qu'elles démontrent que les possibilités d'application de l'article 5.1.1 sont suffisamment importantes pour satisfaire aux besoins de logement endogènes. S'il s'agit d'une initiative de plan du niveau communal ou provincial, les autorités planificatrices cherchent alors à recueillir l'avis contraignant à propos de cette dérogation des autorités de contrôle qui doivent approuver le plan de destination définitivement fixé ou accepté. Le jugement contraignant est fixé par écrit et rendu au plus tard lors de l'assemblée plénière. Si le jugement contraignant n'est pas rendu au moment opportun, les autorités de contrôle sont considérées comme ayant rendu un avis négatif.

(1)<DCFL 2010-07-09/03, art. 16, 003; En vigueur : 19-07-2010>

Art. 5.3.2. Le Gouvernement flamand peut déterminer des règles ultérieures pour l'application de ce titre.

TITRE 4. - Application facultative

Art. 5.3.3. § 1er. Sur la base d'un règlement communal, un plan de destination ou un permis de lotir peut déclarer la condition de transfert particulière, stipulée au titre 2, également d'application à l'encontre des terrains et des [1 habitations]1 érigées sur ceux-ci dans des (parties de) zones délimitées par le plan de destination, respectivement dans des (parties de) lotissements.

Dans le cas, stipulé à l'alinéa premier, la condition de transfert particulière s'applique uniquement si et pour autant que la commune soit reprise sur la liste la plus récente publiée au Moniteur Belge au moment de la signature de l'acte de transfert sous seing privé, liste stipulée à l'article 5.1.1, étant bien entendu que l'acte de transfert sous seing privé est considéré comme étant signé six mois avant l'obtention d'une date fixe pour l'application de cette disposition, si plus de six mois se sont écoulés entre la date de signature et la date de l'obtention d'une date fixe.

L'application de cet article n'a jamais pour conséquence que la condition de transfert particulière dans une commune s'applique sur une superficie supérieure de dix pour cent à la superficie communale totale existante au 1er septembre 2009 de zones habitables et de zones d'extension d'habitat.

§ 2. Les dispositions du § 1er seront évaluées après trois ans par le Gouvernement flamand. Le rapport d'évaluation sera soumis au Parlement flamand à titre d'information.

(1)<DCFL 2010-07-09/03, art. 17, 003; En vigueur : 19-07-2010>

LIVRE 6. - DEGATS DE CAPITAL EN CONSEQUENCE DES ASPECTS DE LA POLITIQUE TERRIENNE

TITRE 1er. - Commission pour les dégâts de capital

Art. 6.1.1. § 1er. Le Gouvernement flamand est chargé de l'organisation et de la composition de cinq commissions pour les dégâts de capital. Il attribue une zone de fonctionnement provincial à chaque commission pour les dégâts de capital.

§ 2. Chaque commission pour les dégâts de capital est chargée, pour le territoire de la province qui lui a été attribué, de l'établissement de rapports sur les dégâts de capital en ce qui concerne les plans

d'exécution spatiaux et les plans d'aménagement qui peuvent donner lieu à des dégâts de capital. Les commissions pour les dégâts de capital remettent au Gouvernement flamand, respectivement à la société terrienne flamande, un avis à propos des dispositions relatives à l'imposition d'une servitude d'utilité publique, conformément à l'article 6.3.1, troisième alinéa. Les rapports sur les dégâts de capital et les avis comprennent toutes les données nécessaires pour le calcul des compensations, stipulées au titre 2, respectivement titre 3.

Le Gouvernement flamand détermine des directives pour le calcul et l'estimation des valeurs terriennes et d'une diminution de valeur dans les rapports de dégâts de capital et les avis des commissions pour les dégâts de capital. Les directives pour l'application du titre 2 sont le plus possible forfaitaires.

§ 3. Une commission pour les dégâts de capital remet un rapport sur les dégâts de capital provisoire aux autorités, habilitées pour la constatation définitive ou pour l'adoption d'un plan d'exécution spatial ou d'un plan d'aménagement, et à la société terrienne flamande, dans les nonante jours qui suivent la fin de l'enquête publique à propos du plan de conception.

La commission pour les dégâts de capital remet le rapport définitif sur les dégâts de capital à la société terrienne flamande, dans un délai de trente jours après l'entrée en vigueur du plan d'exécution spatial ou du plan d'aménagement.

§ 4. Les commissions pour les dégâts de capital sont toutes présidées par la même personne.

Les commissions pour les dégâts de capital comprennent, en plus du président, quatre experts. Deux experts sont désignés par la société terrienne flamande. Les deux autres experts sont désignés par, respectivement, l'administration régionale chargée de l'exécution de la politique en matière d'agriculture et de pêche et l'administration régionale chargée de l'exécution de la politique en matière de préservation de la nature et la préservation de l'environnement naturel et de la politique environnementale.

Un remplaçant est désigné pour chaque membre de la commission.

§ 5. Les membres des commissions pour les dégâts de capital peuvent consulter le système intégré de gestion et de contrôle pour l'exercice de leurs activités.

Ils ne communiquent pas les données reprises dans ce système à d'autres personnes que celles qui sont habilitées à en prendre connaissance.

§ 6. Chaque commission pour les dégâts de capital peut faire appel, dans le cadre de sa mission, à des experts pour obtenir les avis qu'elle estime utiles.

§ 7. Le Gouvernement flamand établit, sur proposition de la société terrienne flamande, un code déontologique pour les membres des commissions pour les dégâts de capital. Ce code comprend l'ensemble des principes, des règles de conduite et des directives qui servent de fil conducteur aux membres des commissions pour les dégâts de capital dans le cadre de l'exercice de leur mandat.

§ 8. La société terrienne flamande se charge du secrétariat des commissions pour les dégâts de capital.

§ 9. Les frais liés aux activités des commissions pour les dégâts de capital et du secrétariat sont imputés au budget de la société terrienne flamande, en vertu des comptes des conditions telles que décrites dans le contrat de gestion avec le Gouvernement flamand.

TITRE 2. - Compensation de modification de la destination

CHAPITRE 1er. - Notion

Art. 6.2.1. Une compensation de modification de la destination est une compensation régionale, liée aux parcelles, financière et subsidiaire pour les dégâts de capital en conséquence :

1° d'un plan d'exécution spatial régional, provincial et communal qui transforme une zone ressortant de la catégorie de zone " agriculture " en une zone ressortant de la catégorie de zones " réserve et nature ", " forêt " ou " autre espace vert ";

2° d'un plan d'aménagement qui transforme une zone agraire en une zone verte, une forêt ou un parc.

CHAPITRE 2. - Régionale

Art. 6.2.2. La Région flamande attribue chaque année une dotation particulière à la société terrienne flamande pour le paiement des compensations de modification de la destination. L'application de l'article 6.2.10 est également imputée à cette dotation particulière.

Art. 6.2.3. La société terrienne flamande est chargée du traitement des demandes pour une compensation de modification de la destination et du paiement des montants liés aux décisions relatives à l'attribution d'une compensation de modification de la destination.

CHAPITRE 3. - Liée aux parcelles

Art. 6.2.4. Une compensation de modification de la destination est attribuée pour une parcelle qui satisfait aux deux conditions mentionnées ci-après :

1° la parcelle est enregistrée dans le système intégré de gestion et de contrôle au cours de l'année civile précédant l'année pendant laquelle le plan d'exécution spatial ou le plan d'aménagement a été définitivement fixé ou approuvé;

2° la parcelle a une superficie d'au moins 0,5 hectare ou appartient à un groupe de parcelles concernées du même propriétaire avec une superficie totale d'au moins 0,5 hectare.

CHAPITRE 4. - Financière

Art. 6.2.5. Une compensation de modification de la destination s'élève à quatre-vingts pour cent de la diminution de valeur, qui est calculée sur la base du rapport sur les dégâts de capital par la valeur vénale moyenne de la parcelle multipliée par un coefficient de diminution de valeur.

CHAPITRE 5. - Subsidiaire

Art. 6.2.6. Une indemnité pour dommages résultant de la planification spatiale, stipulée à [l'article 2.6.1 du Code flamand de l'Aménagement du Territoire]¹, ne peut pas être attribuée à l'encontre de dégâts de capital qui entrent en considération pour une compensation de modification de la destination.

(1)<DCFL 2011-12-23/20, art. 44, 004; En vigueur : 06-02-2012>

Art. 6.2.7. Si une parcelle est expropriée après l'attribution d'une compensation de modification de la destination pour la réalisation du plan d'exécution spatial ou du plan d'aménagement qui a fait apparaître les dégâts de capital couverts, le montant de l'indemnité d'expropriation est minoré du montant de la compensation de modification de la destination.

Art. 6.2.8. Sous réserve de l'article 6.2.7, les paiements en cours sont suspendus et les tranches déjà versées sont récupérées si la diminution de valeur déjà couverte par une compensation de modification de la destination est compensée à l'aide de l'application d'un instrument de droit public de la politique foncière et immobilière.

Art. 6.2.9. Si, dans une période de cinq ans préalable à l'entrée en vigueur du plan d'exécution spatial ou du plan d'aménagement, des subventions d'acquisition sont obtenues, le montant de ces subventions est minoré de la compensation de modification de destination.

Art. 6.2.10. § 1er. La Banque foncière flamande peut faire une offre pour échanger un terrain similaire à la suite d'une demande de compensation de modification de la destination.

Si le nu-proprétaire de la parcelle concernée, qui n'utilise pas effectivement cette parcelle, refuse cette offre, ses prétentions à une compensation de modification de la destination sont échues.

Dans tous les autres cas, le refus de l'offre n'entraîne pas la caducité des prétentions à une compensation de modification de la destination.

§ 2. Le Gouvernement flamand peut déterminer des règles plus précises pour l'application du § 1er.

CHAPITRE 6. - Dégâts de capital

Art. 6.2.11. Une compensation de modification de la destination peut seulement être demandée par la personne qui est titulaire au moment de l'entrée en vigueur de la modification de la destination d'au moins le droit de nue-propriété sur la parcelle, ou à la personne à laquelle ce droit de propriété ou ce droit de nue-propriété est transféré gratuitement ou en conséquence d'une succession ou d'un testament.

Une compensation de modification de la destination ne peut pas non plus être demandée par la Région flamande et les services, organismes, administrations et sociétés, stipulés à [1 l'article 2.1.2, § 2, alinéas deux, trois et quatre, du Code flamand de l'Aménagement du Territoire]1.

(1)<DCFL 2011-12-23/20, art. 45, 004; En vigueur : 06-02-2012>

CHAPITRE 7. - Procédure

Art. 6.2.12. Les demandes pour une compensation de modification de la destination sont introduites auprès de la société terrienne flamande dans un délai déterminé par le Gouvernement flamand.

Art. 6.2.13. La société terrienne flamande communique au demandeur par courrier recommandé son projet de décision. Le demandeur peut formuler des objections à propos de ce projet de décision dans un délai à déterminer par le Gouvernement flamand.

Si aucune objection n'est introduite au moment opportun, la société terrienne flamande prend immédiatement une décision définitive. Elle la communique au demandeur par courrier recommandé.

Dans le cas d'une objection introduite au moment opportun, la société terrienne flamande met sur pied une enquête au niveau du bien-fondé des opinions du demandeur. Pour autant que l'objection ait un lien avec le rapport sur les dégâts de capital de la commission pour les dégâts de capital, elle peut entendre la commission pour les dégâts de capital, lui ordonner de mener une enquête complémentaire et la charger le cas échéant d'adapter conformément le rapport sur les dégâts de capital. Après le traitement de l'objection, la société terrienne flamande prend une décision définitive et la communique au demandeur par courrier recommandé.

Art. 6.2.14. Le Gouvernement flamand peut déterminer des règles matérielles, méthodologiques et procédurales plus précises en ce qui concerne :

1° la méthode de demande d'une compensation de modification de la destination;

2° la méthode de traitement de la demande et des objections éventuelles par la société terrienne flamande;

3° la méthode de paiement de la compensation de modification de la destination et les délais de paiement.

TITRE 3. - Compensation en conséquence de prescriptions de protection

Art. 6.3.1. Une compensation en conséquence de prescriptions de protection est une compensation régionale, liée aux parcelles, financière et subsidiaire pour les dégâts de capital en conséquence de plans d'exécution spatiaux ou de plans d'aménagement régionaux, provinciaux ou communaux ou de dispositions régionales, provinciales ou communales relatives à l'imposition d'une servitude d'utilité publique, qui impose, sur une zone agraire ou sur une zone qui ressort de la catégorie de zone " agriculture ", plus de limites au niveau de l'utilisation économique du terrain que ce qui doit raisonnablement être toléré dans l'intérêt général et afin de conserver la qualité environnementale existante la veille des limites, à savoir la qualité qui est atteinte par le respect des bonnes méthodes agricoles utilisées, le respect des exigences stipulées aux articles 3, 4 et 5 du Règlement (CE) n° 1782/2003 établissant des règles communes pour les régimes de soutien direct dans le cadre de la Politique Agricole Commune et établissant certains régimes de soutien en faveur des agriculteurs, et le respect des prescriptions de la réglementation flamande relative à l'environnement et à la nature.

Si les dégâts de capital découlent d'un plan d'exécution spatial ou d'un plan d'aménagement, il est seulement satisfait au critère, stipulé à l'alinéa premier, et la compensation en conséquence des prescriptions de protection est seulement attribuée, si les deux exigences mentionnées ci-après sont remplies :

1° la suppression apportée concerne une nouvelle suppression qui impose de nouvelles prescriptions de protection à propos de l'aménagement et de la gestion;

2° la suppression apportée concerne la suppression " intérêt écologique ", " valeur écologique ", " zone d'inondation ", " réserve " ou " vallée ", ou une suppression similaire, désignée par le Gouvernement flamand.

Si les dégâts de capital découlent d'une disposition relative à l'imposition d'une servitude d'utilité publique, la compensation en conséquence des prescriptions de protection est seulement attribuée si la société terrienne flamande estime, sur la base d'un avis de la commission pour les dégâts de capital compétente au niveau territorial, que cette servitude d'utilité publique satisfait au critère, stipulé à l'alinéa premier. Si la servitude d'utilité publique est imposée par le Gouvernement flamand, cet examen est fait par le Gouvernement flamand lui-même, également sur la base d'un avis de la commission pour les dégâts de capital compétente au niveau territorial.

Art. 6.3.2. La Région flamande attribue chaque année une dotation particulière à la société terrienne flamande pour le paiement de la compensation exceptionnelle en conséquence des prescriptions de protection. L'application conforme de l'article 6.2.10 est également imputée à cette dotation particulière.

La société terrienne flamande est chargée du traitement des demandes de compensation en conséquence des prescriptions de protection et du paiement des montants liés aux décisions relatives à l'attribution d'une compensation en conséquence de prescriptions de protection.

Art. 6.3.3. Les conditions et règlements de procédure des articles 6.2.4 à 6.2.14 sont d'application conforme.

LIVRE 7. - DISPOSITIONS FINALES

TITRE 1er. - Evaluation

Art. 7.1.1. Le Gouvernement flamand soumet ce décret à une évaluation scientifique, conformément à une méthodologie déterminée à l'avance.

L'évaluation examine en particulier l'efficacité du règlement tarifaire, stipulé à l'article 3.2.5, § 1er, deuxième alinéa, et la garantie de l'offre de logement moyen et social.

Les conclusions de l'évaluation sont fixées dans un rapport, qui comprend également des recommandations de politique en ce qui concerne des instruments potentiellement nouveaux ou adaptés pour la réalisation d'une offre de logement moyen.

Le rapport sera remis au Parlement flamand en 2014.

TITRE 2. - Dispositions de modification

CHAPITRE 1er. - Modification du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe

Art. 7.2.1. Dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, un article 46ter est inséré, et stipule ce qui suit :

" Article 46ter

§ 1er. La base imposable pour la détermination des droits d'enregistrement en ce qui concerne les ventes publiques, telles que déterminées aux articles 45 et 46, est minorée de 30.000 euros dans le cas d'un achat d'un bien immobilier pour y établir un lieu de résidence principale.

Les conditions suivantes sont associées à cette minoration de la base imposable :

1° le bien immobilier vendu est repris au maximum quatre années consécutives dans un ou plusieurs des registres, inventaires ou listes suivants, de manière simultanée ou consécutive :

a) le registre des immeubles inoccupés, stipulé à l'article 2.2.6, du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière;

b) l'inventaire des sites industriels inoccupés et/ou abandonnés, stipulé à l'article 3, § 1er, du décret du 19 avril 1995 contenant des mesures visant à lutter contre l'abandon et le délabrement des sites industriels;

c) les listes des habitations inappropriées et/ou insalubres et les bâtiments et/ou habitations abandonnées, stipulées à l'article 28, § 1er, du décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996;

2° le bien est rénové et un lieu de résidence principale est établi à l'emplacement du bien acheté dans les délais, stipulés à l'article 46bis, quatrième alinéa, 2°, c) ;

3° sur ou dans le bas du document qui donne lieu au prélèvement du droit proportionnel, les bénéficiaires doivent :

a) mentionner formellement qu'ils demandent l'application du règlement de minoration;

b) déclarer qu'il est satisfait à la condition, stipulée dans 1°, et que l'obligation, stipulée en 2°, est respectée.

§ 2. Si la déclaration, stipulée au § 1er, deuxième alinéa, 3°, b), est déclarée incorrecte, les bénéficiaires sont tenus de manière indivise au paiement des droits complémentaires sur le montant avec lequel la base imposable a été minorée, et au paiement d'une amende équivalente à ces droits complémentaires.

Ces mêmes droits complémentaires et cette même amende sont dus de manière indivise par les bénéficiaires si l'obligation, stipulée au § 1er, deuxième alinéa, 2°, n'est pas respectée.

L'amende n'est pas due si le non-respect de l'obligation, stipulée au § 1er, deuxième alinéa, 2°, est la conséquence d'une force majeure. "

Art. 7.2.2. L'article 161, 8°, du même code, levé par la loi du 10 janvier 1978, est à nouveau repris dans la version suivante :

" 8° les actes relatifs à l'échange de terrains en guise de compensation de modification de la destination ou de compensation en conséquence de prescriptions de protection, dans le cadre desquels la Banque foncière flamande intervient conformément à l'article 6.2.10 du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière. "

Art. 7.2.3. A l'article 212ter du même code, inséré par le décret du 1er février 2002 et modifié par les décrets du 20 décembre 2002, 24 décembre 2004 et 19 décembre 2008, les modifications suivantes sont apportées :

1° au premier alinéa, les termes " et/ou article 46ter " sont insérés entre les termes " Si à l'article 46bis " et les termes " une certaine diminution de la base imposable ";

2° au troisième alinéa, les termes " au niveau de l'article 46ter " sont insérés entre les termes " au niveau de l'article 46bis, quatrième alinéa, 2°, b), c) et d), " et les termes " au niveau de l'article 61/4, alinéa premier, 2° et 3°, ".

CHAPITRE 2. - Modification du Code de l'impôt sur les revenus 1992

Art. 7.2.4. A l'article 253, alinéa premier, 8°, du Code de l'impôt sur les revenus 1992, inséré par le décret du 20 décembre 2002, les termes " travaux de rénovation au sens de l'article 24, 4°, du décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996 " sont remplacés par les termes " travaux de rénovation, stipulés à l'article 2, § 1er, alinéa premier, 18°, du Code flamand du Logement, ainsi que les travaux de destruction suivis par une construction de remplacement; ".

CHAPITRE 3. - Modification du décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996

Art. 7.2.5. Au chapitre VIII du décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996, les termes " inoccupés et " sont supprimés dans le titre de la section 2.

Art. 7.2.6. A l'article 24 du même décret, le point 8°, inséré par le décret du 7 mai 2004, est supprimé.

Art. 7.2.7. A l'article 25 du même décret, modifié par le décret du 7 mai 2004, les modifications suivantes sont apportées :

1° au premier alinéa, les termes " inoccupés et/ou " et le terme " inoccupé " sont supprimés.

2° le deuxième et le troisième alinéa sont supprimés.

Art. 7.2.8. A l'article 27 du même décret, modifié par les décrets du 7 mai 2004 et du 23 décembre 2005, les modifications suivantes sont apportées :

1° au § 2., les termes " inoccupés et " sont supprimés;

2° au § 3, le terme " inoccupé " est supprimé.

Art. 7.2.9. A l'article 28, § 1er, du même décret, modifié par le décret du 21 décembre 2004, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° à l'alinéa premier, les termes " - bâtiments et/ou habitations inoccupées " sont supprimés;
- 2° au deuxième alinéa, les termes " , les inoccupés " sont supprimés;
- 3° au quatrième alinéa, les termes " ou est inoccupé " sont supprimés.

Art. 7.2.10. L'article 30 du même décret, modifié par les décrets du 8 juillet 1997, du 18 mai 1999, du 7 mai 2004 et du 24 décembre 2004, est supprimé.

Art. 7.2.11. L'article 33 du même décret, remplacé par le décret du 24 décembre 2004 et modifié par le décret du 24 mars 2006 est supprimé.

Art. 7.2.12. A l'article 34bis, § 2, alinéa premier, du même décret, remplacé par le décret du 24 décembre 2004, les termes " inoccupé et " sont supprimés.

Art. 7.2.13. A l'article 35 du même décret, modifié par les décrets du 8 juillet 1997, 7 mai 2004 et 24 mars 2006, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° au § 1er, les termes " - plus de 50 pour cent de la superficie totale au sol du bâtiment, tel que stipulé à l'article 30, § 1er, sont utilisés plus de 6 mois successifs conformément à sa destination; " sont supprimés;
- 2° au § 2, les termes " - l'habitation, après la période d'inoccupation, est utilisé plus de 6 mois successifs de manière effective conformément à sa destination; ";
- 3° au § 4, les termes " de l'utilisation effective et/ou ", " du premier jour d'occupation ", et " occupation, utilisation effective ou " sont supprimés.

Art. 7.2.14. A l'article 36, § 1er, du même décret, remplacé par le décret du 7 mai 2004 et modifié par les décrets des 24 décembre 2004 et 23 décembre 2005, les termes " le montant du prélèvement équivaut au résultat de la formule suivante pour les bâtiments et/ou les habitations inoccupées $(KI + M) \times (P - 2)$, où le prélèvement ne peut jamais être négatif; " sont supprimés.

Art. 7.2.15. A l'article 42 du même décret, remplacé par le décret du 7 mai 2004, le § 2, 4° et 6° et le § 3 sont supprimés.

CHAPITRE 4. - Modification du Code flamand du Logement

Art. 7.2.16. Au titre IV, chapitre II, du Code flamand du Logement, un nouveau titre est inséré avant l'article 22 et stipule ce qui suit :

" Section 1re. - Dispositions générales ".

Art. 7.2.17. A l'article 22 du Code flamand du Logement, remplacé dans le cadre du décret du 24 mars 2006, les modifications suivantes sont apportées :

1° au § 1er, un deuxième alinéa est inséré, et stipule ce qui suit :

" Au niveau de la planification des investissements, on tient également compte :

1° des résultats de la position zéro, stipulée à l'article 4.1.1 du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière, et aux principes des articles 4.1.4 à 4.1.6 du décret susmentionné;

2° des dispositions de la section 2. ";

2° au § 2, deuxième alinéa, deuxième phrase, la proposition suivante est insérée :

" , dans le cadre duquel l'objectif social contraignant déterminé par les communes, stipulées à l'article 4.1.2, du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière, est pris en compte ";

3° au § 2, quatrième alinéa, 1°, les termes " 58.035.353 euros " sont remplacés par les termes " 420.065.000 euros ";

4° au § 2, quatrième alinéa, 2°, les termes " 58.035.353 euros " sont remplacés par les termes " 171.323.000 euros ";

5° au § 2, quatrième alinéa, 3° :

a) les termes " (correspondant à un volume d'investissement d'au moins 15.000.000 d'euros sur une base annuelle) " sont insérés entre les termes " politique foncière et immobilière et foncière " et les termes " et de l'aménagement de ";

b) les termes " (correspondant à un volume d'investissements d'au moins 36.516.000 euros sur une base annuelle) " sont insérés après les termes " stipulés dans 1° et 2° ".

Art. 7.2.18. Au titre IV, chapitre II, du Code flamand du Logement, une section 2 est ajoutée, et comprend l'article 22/1, qui stipule ce qui suit :

" Section 2. - Objectifs régionaux pour des maisons sociales à usage locatif, des maisons sociales à vendre et des lotissements sociaux.

Mouvement de rattrapage particulier 2009-2020. Contrôle

Article 22/1. § 1er. Au cours de la période 2009-2020, les autorités flamandes élargiront l'offre de logements existante, comme cela ressort de la position zéro, stipulée à l'article 4.1.1 du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière, avec 65.000 unités. L'élargissement concerne

43.000 maisons sociales à usage locatif, 21.000 maisons sociales à vendre et 1.000 lotissements sociaux.

Le Gouvernement flamand est habilité à élever les chiffres pour le secteur social, stipulés à l'alinéa premier, s'il ressort d'une étude scientifique, qui sera remise en 2011, que ces chiffres sont sous-estimés par rapport au besoin réel et/ou que le rapport entre les maisons sociales à usage locatif et les lotissements sociaux n'est pas adéquat en ce qui concerne le besoin de logements sociaux.

L'élargissement, stipulé à l'alinéa premier, est réalisé :

1° à l'initiative :

a) des initiateurs, stipulés à l'article 33, § 1er, alinéa premier, du Code flamand du Logement, ainsi qu'à l'article 4.1.15 du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière, étant bien entendu qu'ils sont garants :

1) de la réalisation d'au moins 17.000 maisons sociales à acheter;

2) de la réalisation d'au moins 1.000 lotissements sociaux;

b) d'acteurs privés, pour autant qu'il soit satisfait à toutes les conditions qui sont déterminées dans les articles 4.1.20 à 4.1.23 du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière;

2° sur la base :

a) des investissements réguliers pour le logement social, au sens de l'article 22;

b) un mouvement de rattrapage organisé sur la base de crédits budgétaires spécifiques, dénommé mouvement de rattrapage particulier 2009 - 2020.

Quelque soit l'augmentation réelle, au cours de la période 2009-2020, des maisons de location privée utilisées par les agences de location sociales dans le logement des familles nécessitant un logement et des isolés, nous comptons au cours de cette période un maximum de 6000 unités pour atteindre l'objectif régional pour les maisons sociales à usage locatif, stipulées à l'alinéa premier.

§ 2. En ce qui concerne le contrôle de la réalisation des objectifs régionaux, stipulés au § 1er, le Gouvernement flamand réalisera en 2012 un test de progression à propos de l'implémentation de l'objectif social contraignant, stipulé à l'article 4.1.2 du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière. Si le Gouvernement flamand constate qu'une commune ne fournit manifestement pas suffisamment d'efforts pour atteindre au moment opportun l'objectif social contraignant, il conclura un accord avec les organisations de logements sociaux qui seront prêtes à réaliser l'offre de logement social requise sur le territoire de la commune.

Le Gouvernement flamand détermine la méthodologie et les critères à l'aide desquels le test de progression, stipulé à l'alinéa premier, sera réalisé. Il déterminera une description détaillée de la notion " manifestement pas suffisamment d'efforts pour atteindre au moment opportun l'objectif social contraignant ", étant bien entendu que l'on doit comprendre par cela : la non-utilisation ou l'utilisation irrégulière des instruments, stipulés dans le livre 4 du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière.

Le Gouvernement flamand surveille la collaboration des communes au niveau de l'implémentation des accords avec les organisations de logement social, stipulés à l'alinéa premier. Sous réserve des cas

de forces majeures, il peut utiliser tout mécanisme financier à ce niveau qui est prescrit en droit afin de sanctionner la non-exécution des obligations communales. "

Art. 7.2.19. Sont ajoutés à l'article 33, § 1er, deuxième alinéa, du Code flamand du Logement, remplacé par le décret du 24 mars 2006, un point 8° et un point 9°, qui stipulent ce qui suit :

" 8° lancer des appels périodiques à des acteurs privés pour introduire des propositions de projets en ce qui concerne la réalisation de maisons sociales à usage locatif conformément aux normes de prix et de qualité en vigueur pour les sociétés de logement social, tout en tenant compte des modalités suivantes :

a) la société flamande du logement social est mandatée à l'aide d'un mandat par les sociétés de logement social des zones concernées;

b) les candidats qui satisfont sont invités à introduire un avant-projet, avec un prix pour le terrain et un prix pour la construction;

c) les avant-projets et les prix sont testés par un jury au niveau de leur faisabilité;

d) la société de logement social concernée entre en négociation au niveau de la réalisation ultérieure avec le souscripteur ou les souscripteurs, pour la mise au point du dossier d'exécution;

e) après l'approbation, par la société flamande du logement social, des montants d'offres de prix définitifs et à condition que le permis d'urbanisme requis ait été obtenu par le souscripteur, la société de logement social acquiert le terrain, et elle accorde ensuite la mission d'adjudication au souscripteur;

9° exercer les missions relatives à la politique foncière et immobilière, qui sont attribuées par ou en vertu du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière. "

Art. 7.2.20. Un § 2 est ajouté à l'article 41 du Code flamand du Logement, supprimé et introduit un nouveau par le décret du 24 mars 2006, dont le texte actuel devient le § 1er, et il stipule ce qui suit :

" § 2. Les sociétés de logement social peuvent, en plus de leur mission de service public, pour un montant de maximum 20 pour cent de leur volume d'investissement annuel, acquérir, réaliser et aliéner une offre de logement moyen au sens de l'article 1.2, alinéa premier, 1°, du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière. Cette offre de logement moyen est louée ou aliénée à des personnes nécessitant un logement qui n'ont pas d'autre habitation en pleine propriété ou en usufruit. Les sociétés de logement social ne peuvent pas recevoir ou utiliser pour des missions autonomes relatives à une offre de logement social de subventions ou d'interventions au sens du titre Vi ou au sens des articles 80, 94, 95 ou 96, du code du logement, annexé à l'arrêté royal du 10 décembre 1970 et entériné par la loi du 2 juillet 1971. Elles appliquent des comptabilités distinctes pour leurs missions de service public et leurs missions autonomes. Les moyens qui proviennent de leurs missions autonomes sont réutilisés pour ces missions ou pour les missions de service public. "

Art. 7.2.21. L'article 42, deuxième alinéa, du Code flamand du Logement, réintroduit par le décret du 24 mars 2006, est remplacé par ce qui suit :

" Les sociétés de logement social peuvent également vendre à des tierces parties leurs biens immobiliers, et céder leurs droits à des réserves foncières à titre onéreux à des tierces parties, à chaque fois pour réaliser des projets de logement à l'aide d'une coopération publique - privée ou réaliser des projets de logement dans le cadre desquels il y a un mélange entre d'une part des maisons sociales à vendre, des maisons sociales à usage locatif ou des lotissements sociaux, et d'autre part des logements du secteur privé. "

Art. 7.2.22. A l'article 60, § 2, du Code flamand du Logement, les termes " et à l'article 4.1.15 du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière " sont insérés entre les termes " Sous réserve des exceptions qui sont déterminées " et les termes " dans ce chapitre ".

Art. 7.2.23. A l'article 85, § 1er, deuxième alinéa, 1°, du code flamand du Logement, les termes " dans le registre des biens inoccupés, stipulé à l'article 2.2.6 du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière, ou " sont insérés entre les termes " qui est repris " et " sur une des listes de l'inventaire ".

Art. 7.2.24. A l'article 90, § 1er, alinéa premier, 1°, du Code flamand du Logement, les termes " sur la liste des bâtiments et/ou logements inoccupés, stipulés à l'article 28, § 1er, du décret sur le prélèvement afin de lutter contre l'inoccupation et le délabrement " sont remplacés par les termes " dans le registre des biens inoccupés, stipulés à l'article 2.2.6 du décret du [...] relatif à la politique foncière et immobilière ".

CHAPITRE 5. - Modification du décret relatif à l'aménagement du territoire

Art. 7.2.25. L'article 5 du décret relatif à l'aménagement du territoire est levé.

Art. 7.2.26. A l'article 19 du décret relatif à l'aménagement du territoire, modifié par le décret du 26 avril 2000, du 21 novembre 2003 et du 10 mars 2006, les modifications suivantes sont apportées :

1° au § 2, quatrième alinéa, la phrase suivante est ajoutée :

" On s'écarte de la partie contraignante du schéma de structure d'aménagement communal si cela est rendu nécessaire par les mesures qui sont requises pour la réalisation de l'objectif social contraignant, stipulé à l'article 4.1.2 du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière. ";

2° au § 3, alinéa premier, la phrase suivante est ajoutée :

" Sous réserve des motifs d'exception susmentionnés, on s'écarte également de la partie directive d'un schéma de structure d'aménagement communal si cela est rendu nécessaire par des mesures requises pour la réalisation de l'objectif social contraignant, stipulé à l'article 4.1.2 du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière. "

Art. 7.2.27. Dans le titre du chapitre I, du titre II, du décret relatif à l'aménagement du territoire, le terme " plan de politique terrienne " est remplacé par les termes " registre des parcelles non bâties ".

Art. 7.2.28. L'article 61 du décret relatif à l'aménagement du territoire, modifié par le décret du 10 mars 2006, est levé.

Art. 7.2.29. A l'article 62 du décret relatif à l'aménagement du territoire, modifié par le décret du 10 mars 2006, les modifications suivantes sont apportées :

1° les phrases suivantes sont ajoutées à l'alinéa premier :

" Au niveau de la structure du registre, l'article 2.2.5 du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière est pris en considération. L'établissement et l'actualisation du registre peuvent être confiés à un accord de coopération intercommunale au sens du décret du 6 juillet 2001 portant réglementation de la coopération intercommunale. ";

2° un cinquième alinéa est ajouté, et stipule ce qui suit :

" Le Gouvernement flamand peut déterminer la manière spécifique avec laquelle l'article 261 du décret communal du 15 juillet 2005, respectivement l'article 75 du décret du 6 juillet 2001 portant réglementation de la coopération intercommunale, est opérationnalisé si l'administration communale ou l'accord de coopération intercommunale, stipulé à l'alinéa premier, ne se comporte pas selon les règles prescrites par ou en vertu de cet article. ".

Art. 7.2.30. A l'article 143 du décret relatif à l'aménagement du territoire, modifié par le décret du 26 avril 2000 et du 10 mars 2006, les modifications suivantes sont apportées :

1° le § 1er, 1°, est levé;

2° au § 1er, 2°, les termes " habiter et " sont supprimés;

3° le § 2, alinéa premier, 1°, 4°, 5° et 6° sont levés;

4° au § 2, deuxième alinéa, les termes " dérogations accordées à l'alinéa premier, 1°, 2° et 6° " sont remplacés par les termes " les dérogations accordées à l'alinéa premier, 2°, ";

5° le § 3, alinéa premier est levé.

Art. 7.2.31. Au titre IV du décret relatif à l'aménagement du territoire, un chapitre VI, comprenant les articles 145/5 à 145/7, est ajouté et stipule ce qui suit :

" chapitre VI. - Zones d'extension d'habitat. Possibilités de développement

Article 145/5. Ce chapitre s'applique aux zones qui ressortent de la destination de zone " zone d'extension d'habitat ", stipulée à l'article 5.1.1 de l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en oeuvre des projets de plans et des plans de secteur.

Article 145/6. Une commune peut d'abord transformer une zone d'extension d'habitat en une zone d'habitat à l'aide d'un plan d'exécution spatial ou d'un plan d'aménagement, pour autant qu'une note explicative jointe à ce plan de destination comprenne une vision politique de la politique de logement communale ou fasse référence à une vision politique existante dans le schéma de structure d'aménagement communal. Une vision politique comprend au moins une détermination des priorités et un échelonnement en ce qui concerne le développement de l'espace complémentaire pour la construction de logements à partir d'une vision globale du logement dans la commune.

L'alinéa premier s'applique au niveau des processus de planification dans le cadre desquels a lieu la constatation provisoire ou l'adjudication provisoire à partir de l'entrée en vigueur du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière.

Article 145/7. § 1er. Dans les zones d'extension d'habitat, la demande d'une organisation de logement social d'un permis de bâtir pour la construction de logements ou d'un permis de lotir est introduite s'il est satisfait à toutes les conditions reprises ci-dessous :

1° les terrains ne sont pas situés dans une zone inondable, telle que stipulée à l'article 2, § 1er, 16°, a) 10);

2° les terrains avoisinent une zone de logement, avec ou sans caractère campagnard;

3° les terrains ne sont pas frappés d'une interdiction de bâtir en conséquence du décret du 14 juillet 1993 portant des mesures de protection des dunes côtières;

4° ce qui est demandé ne constitue pas une altération sensée des caractéristiques naturelles d'une zone spéciale de protection de l'habitat ou de la faune, ou n'entre pas en considération, malgré le caractère social de l'activité prévue, pour une dérogation, stipulée à l'article 36ter, § 5, du décret du 21 octobre 1997 concernant la conservation de la nature et le milieu naturel;

5° les aspects d'aménagement du projet de construction ou de lotissement sont en conformité avec les prescriptions urbanistiques et le bon aménagement du territoire.

Les dispositions du schéma de structure d'aménagement communal ne peuvent pas être invoquées pour refuser la délivrance des permis, stipulés à l'alinéa premier.

§ 2. En dehors des cas, stipulés au § 1er, et sous réserve des cas, autorisés dans le cadre de l'article 5.1.1 de l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en oeuvre des projets de plans et du plan de secteur, un permis de bâtir pour la construction de logements ou un permis de lotir dans une zone d'extension d'habitat peut d'abord être délivré, si le demandeur dispose d'un accord de principe de la députation.

Dans un accord de principe, la députation confirme que le développement prévu peut être intégré dans la politique de logement local, comme elle est créée dans le schéma de structure d'aménagement communal et, le cas échéant, dans d'autres documents de politique publics. La députation obtient à ce sujet l'avis préalable du conseil communal. Cet avis est contraignant dans la mesure où il est négatif. Si le conseil communal ne délivre pas d'avis dans un délai de nonante jours, à dater du jour qui suit celui de la notification de la demande d'avis, on peut ignorer cette obligation d'avis.

Un accord de principe contraint la commune à établir un avant-projet de plan d'exécution spatial ou de plan d'aménagement dans l'année.

Le Gouvernement flamand peut déterminer des règles matérielles et procédurales plus précises pour l'application de ce paragraphe.

§ 3. Les dispositions du § 1er et § 2 s'appliquent à l'encontre des projets de construction ou des lotissements pour lesquels les demandes de permis sont notifiées, à partir de l'entrée en vigueur du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière, auprès du collège des bourgmestre et échevins, ou, dans le cadre de l'application de la procédure particulière, stipulée à l'article 133/30, § 1er, 2°, du Gouvernement flamand, du fonctionnaire délégué de l'urbanisme ou du fonctionnaire régional de l'urbanisme.

Les députations délivrent leurs accords de principe à partir de l'entrée en vigueur du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière avec application du § 2. Les accords de principe qui avaient été délivrés auparavant sur la base de la Circulaire RO/2002/03 du 25 octobre 2002 " en rapport avec l'établissement d'une étude sur les besoins communaux en logements et le développement de zones d'extension d'habitat avec ou sans étude des besoins en logements " entraînent la conséquence à partir de la date d'entrée en vigueur susmentionnée, stipulée au § 2, alinéa premier. "

CHAPITRE 6. - Modification du décret du 22 mars 2002 portant aide aux projets de rénovation urbaine

Art. 7.2.32. Au niveau du décret du 22 mars 2002 portant aide aux projets de rénovation urbaine, dont le présent texte de l'article 1er deviendra le " Chapitre 1er. Disposition générale ", et le présent texte des articles 2 à 8 le " Chapitre 2. Subvention ", un chapitre 3 est ajouté, qui stipule ce qui suit :

" chapitre 3. - Droit de préemption

Article 9. § 1er. Les conseils communaux des villes, stipulés à l'article 3, peuvent délimiter des zones dans lesquelles s'applique un droit de préemption sur les terrains qui peuvent être utiles pour la réalisation d'un projet de rénovation urbaine qui satisfait aux critères, stipulés à l'article 5, 1° à 4°. Le conseil communal détermine quelle administration ou quelle personne morale dépendant de la commune est bénéficiaire du droit de préemption. Si plusieurs instances sont bénéficiaires, le conseil communal détermine un ordre.

§ 2. La délimitation d'une zone dans laquelle s'applique un droit de préemption se fait après une enquête publique.

L'enquête publique est annoncée par des affiches dans la maison communale et par une publication dans trois quotidiens et hebdomadaires locaux, avec la mention du début et de la fin de l'enquête publique, qui dure trente jours. Les propriétaires des biens immobiliers, situés dans le périmètre d'une zone à délimiter dans laquelle s'applique un droit de préemption, sont avertis par courrier recommandé de l'organisation de l'enquête publique.

Les objections et les remarques sont envoyées au plus tard le dernier jour de l'enquête publique au collège des bourgmestres et échevins ou à une personne désignée à cette fin par courrier recommandé ou remises contre un accusé de réception.

§ 3. Le droit de préemption, stipulé au § 1er, s'applique seulement pour :

1° les ventes publiques dont le premier et seul jour d'audience est tenu deux mois ou plus après l'entrée en vigueur de l'arrêté de délimitation du conseil communal;

2° les ventes de gré à gré dont l'acte est passé quatre mois ou plus après l'entrée en vigueur de l'arrêté de délimitation du conseil communal.

§ 4. Le droit de préemption, stipulé au § 1er, est échu s'il n'est pas exercé dans un délai de six ans, à compter de la date à laquelle il y a une décision définitive à propos de la délimitation de la zone.

§ 5. Les dispositions des articles 64 à 68 du décret du 18 mai 1999 relatif à l'organisation de l'aménagement du territoire sont d'application conforme au droit de préemption, stipulé au § 1er.

§ 6. Les dispositions du titre IV, chapitre Ier, II et VI, du décret du 16 juin 2006 portant création de la Vlaamse Grondenbank (Banque foncière flamande) et portant modification de diverses dispositions sont d'application sur le droit de préemption, stipulé au § 1er. "

CHAPITRE 7. - Modification du décret du 16 juin 2006 portant création de la Vlaamse Grondenbank (Banque foncière flamande) et portant modification de diverses dispositions

Art. 7.2.33. A l'article 5 du décret du 16 juin 2006 portant création de la Vlaamse Grondenbank (Banque foncière flamande) et portant modification de diverses dispositions, les §§ 4 à 7 sont ajoutés, et stipulent ce qui suit :

" § 4. La Banque foncière flamande peut, sur demande, au nom et pour le compte des autorités administratives de la Région flamande, exercer les compétences appartenant à ces autorités en ce qui concerne les opérations immobilières et domaniales.

La Banque foncière flamande ne doit pas présenter à ce niveau vis-à-vis de tierces parties un mandat particulier.

Le Gouvernement flamand peut déterminer des règles plus précises pour l'application de ce paragraphe.

§ 5. La Banque foncière flamande peut, sur demande, au nom et pour le compte des autorités administratives en Région flamande, proposer des terrains similaires aux personnes expropriées. Le montant de l'indemnisation financière due en conséquence de l'article 16 de la constitution est payé ou minoré le cas échéant par l'échange de terrains proposé. Un échange de terrains de ce genre ne peut jamais être imposé à la personne expropriée, sous réserve de la législation relative au remembrement des propriétés foncières.

§ 6. La Banque foncière flamande peut proposer aux personnes qui demandent une compensation pour des dégâts de capital, stipulés au livre 6 du décret relatif à la politique foncière et immobilière, d'échanger les parcelles en souffrance contre des terrains similaires.

§ 7. La Banque foncière flamande peut, sur demande, au nom et pour le compte de l'administration régionale concernée, conserver et gérer les biens achetés conformément à l'article 126, § 2, premier, deuxième et troisième alinéa, du décret du 18 mai 1999 relatif à l'organisation de l'aménagement du territoire, et transmettre des droits réels, et réaliser les opérations d'échange, stipulées à l'article 126, § 2, quatrième alinéa, du décret susmentionné. "

CHAPITRE 8. - Modification de l'annexe à l'Arrêté du Gouvernement flamand du 11 avril 2008 fixant les modalités relatives à la forme et au contenu de plans d'exécutions spatiaux

Art. 7.2.34. § 1er. A l'annexe de l'Arrêté du Gouvernement flamand du 11 avril 2008 fixant les modalités relatives à la forme et au contenu de plans d'exécutions spatiaux, la première détermination-type de zone pour la " Catégorie d'indication de zone 1 : Habiter " ainsi que l'explication connexe sont remplacées par deux déterminations-types de zone, qui stipulent ce qui suit :

" Détermination-type de zone

Dans cette zone, une demande pour :

1° des lotissements d'au moins dix lots destinés à la construction de logements, ou avec une superficie supérieure à un demi-hectare, quel que soit le nombre de lots;

2° les projets de logements groupés dans le cadre desquels au moins dix logements sont développés;

3° la construction ou la reconstruction d'immeubles à appartements dans le cadre de laquelle au moins cinquante appartements sont créés;

4° les lotissements, les projets de logements groupés et les projets pour la construction ou la reconstruction d'immeubles à appartements qui ne satisfont pas aux conditions, stipulées sous 1°, 2° ou 3°, et pour lesquels un permis de lotir ou un permis d'urbanisme est demandé par un responsable du lotissement ou un architecte dont le projet se rallie aux autres terrains à développer par le même responsable du lotissement ou le même architecte, qui couvrent, avec les terrains concernés par la demande, une superficie supérieure à un demi-hectare.

sont seulement délivrés si une offre de logement social est réalisée dans le projet de lotissement ou de construction et que cette offre équivaut à :

a) soit au moins quarante et au maximum cinquante pour cent des terrains qui sont la propriété d'administrations flamandes ou de personnes morales semi-publiques flamandes :

b) soit au moins vingt et au maximum vingt-cinq pour cent des terrains qui sont la propriété d'autres personnes physiques ou morales

Remarque : On peut fixer un objectif inférieur aux objectifs minimums, stipulés à l'alinéa premier, a) respectivement b), si cela est motivé à partir de l'offre de logement social existante et prévue, des facteurs contextuels sociaux et des caractéristiques spatiales de la nouvelle zone d'habitat. Une dérogation de ce genre n'a jamais pour conséquence qu'un objectif est fixé et est inférieur à la moitié des objectifs minimums, stipulés à l'alinéa premier, a) respectivement b). Cette prescription se concentre sur une différenciation des typologies d'habitat et sur la création d'une offre qui répond aux besoins de plusieurs groupes sociaux. Elle impose la création d'un pourcentage déterminé de " logements sociaux ". Entre autres à partir du principe de proportionnalité, des projets sont visés à ce niveau à partir d'une taille déterminée.

La prescription est une traduction des principes repris à l'article 4.1.12 et 4.1.13 du décret relatif à la politique foncière et immobilière.

Pour cette raison, les notions appliquées doivent être lues au sens qui leur serait donné par le décret relatif à la politique foncière et immobilière.

Plus particulièrement, nous devons entendre par :

1° offre de logement social : l'offre de logements sociaux à usage locatif, de logements sociaux à vendre et de lotissements sociaux qui satisfait aux deux conditions stipulées ci-dessous : a) ils sont entièrement soumis à la réglementation relative au système de location sociale ou au transfert de biens immobiliers par la société flamande pour le logement social et les sociétés de logement social afin d'exécuter le Code flamand du Logement; b) ils sont destinés à faire office de lieu de résidence principale, respectivement pour la création d'un habitat qui sera destiné au lieu de résidence principale;

2° Administrations flamandes : a) les ministères, agences et organismes publics flamands; b) les provinces, communes et districts flamands; c) les agences autonomes externes communales et provinciales flamandes; d) les associations flamandes de provinces et de communes stipulées dans la loi du 22 décembre 1986 relative aux intercommunales et les formes de coopération, stipulées dans le décret du 6 juillet 2001 portant réglementation de la coopération intercommunale; e) les centres publics d'aide sociale flamands et les associations, stipulés au chapitre 12 de la loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'aide sociale; f) les polders, stipulés dans la loi du 3 juin 1957 relative aux polders, et les wateringues, stipulés dans la loi du 5 juillet 1956 relative aux wateringues; g) les fabriques d'église flamandes et les organismes chargés de la gestion des temples et des lieux de culte agréés;

3° les personnes morales semi-publiques flamandes : personnes morales qui n'appartiennent pas aux administrations flamandes, mais qui présentent un lien particulier avec une ou plusieurs administrations flamandes, de par le fait qu'elles satisfont aux deux conditions reprises ci-dessous : a) leurs activités sont principalement financées ou subventionnées par une ou plusieurs administrations flamandes;

b) leur fonctionnement est directement ou indirectement soumis à un contrôle dans le chef d'une administration flamande à l'aide de l'un des régimes suivants : 1) un contrôle administratif; 2) un contrôle au niveau de l'utilisation des moyens de fonctionnement; 3) la désignation, par une administration flamande, d'au moins la moitié des membres de la direction, du conseil d'administration ou du conseil de surveillance.

En conséquence du décret relatif à la politique foncière et immobilière, la détermination-type de zone peut être imposée par l'intermédiaire de tous les plans d'exécution spatiaux régionaux qui réalisent une modification de la destination en zone d'habitat, pour autant que la zone d'habitat créée à l'aide du plan ait une superficie d'au moins un demi-hectare, quelles que soient les éventuelles autres modifications de destination.

Au niveau informatif, nous pouvons déclarer que la détermination-type de zone peut également être reprise dans les plans d'exécution spatiaux provinciaux et communaux, pour autant qu'il soit question d'une transposition de la zone d'extension d'habitat ou de la zone de réserve d'habitat, ou d'une zone ordonnée par un plan d'exécution spatial et qui ressorte de la catégorie d'indication de zone " agriculture ", " forêt ", " autres espaces verts ", ou " réserve et nature ", ou soit ordonnée par un plan d'aménagement et indiquée comme zone rurale conformément à l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en oeuvre des projets de plans et de plans de secteur. Ici aussi, il y a la condition que la zone d'habitat créée par le plan ait une superficie d'au moins un demi-hectare, quelles que soient les éventuelles autres modifications de destination.

Pour tous les niveaux de plan, il y a l'obligation de reprendre la détermination-type de zone dans les communes où l'objectif social contraignant n'est pas encore réalisé. L'objectif social contraignant est la description communale de l'offre de logement social qui doit être réalisée au moins dans le délai prescrit par le schéma de structure d'aménagement pour la Flandre (article 4.1.2 du décret relatif à la politique foncière et immobilière).

La détermination-type de zone ne porte pas préjudice aux normes plus strictes qui sont imposées par ou en vertu du décret relatif à la politique foncière et immobilière ou du Code flamand du Logement aux administrations flamandes, personnes morales semi-publiques flamandes et organisations de logement social.

Les administrations publiques, stipulées à l'article 4.1.16, § 3, 1° et 2°, du décret relatif à la politique foncière et immobilière peuvent toujours viser des normes plus élevées que celles qui sont imposées par ou en vertu de la détermination de zone par la détermination-type de zone, même si elles n'en ont pas l'obligation. Les articles 4.1.8-4.1.11 du décret relatif à la politique foncière et immobilière régissent la manière avec laquelle les projets de lotissement et de construction en dehors des cas tels que stipulés dans cette détermination-type de zones peuvent ou doivent être soumis aux charges dans le but de la réalisation d'une offre de logement social.

Détermination-type de zone

Dans cette zone, une demande pour :

1° des lotissements d'au moins dix lots destinés à la construction de logements, ou avec une superficie supérieure à un demi-hectare, quel que soit le nombre de lots;

2° les projets de logements groupés dans le cadre desquels au moins dix logements sont développés;

3° la construction ou la reconstruction d'immeubles à appartements dans le cadre de laquelle au moins cinquante appartements sont créés;

4° les lotissements, les projets de logements groupés et les projets pour la construction ou la reconstruction d'immeubles à appartements qui ne satisfont pas aux conditions, stipulées sous 1°, 2° ou 3°, et pour lesquels un permis de lotir ou un permis d'urbanisme est demandé par un responsable du lotissement ou un architecte dont le projet se rallie aux autres terrains à développer par le même responsable du lotissement ou le même architecte, qui couvrent, avec les terrains concernés par la demande, une superficie supérieure à un demi-hectare.

sont seulement délivrés si, dans le cadre du projet de lotissement ou de construction, une offre de logement moyen est réalisée de x pour cent. Cette prescription se concentre sur une différenciation des typologies d'habitat et sur la création d'une offre qui répond aux besoins de plusieurs groupes sociaux. Elle impose la création d'un pourcentage déterminé de " logements moyens ". Entre autres à partir du principe de proportionnalité, des projets sont visés à ce niveau à partir d'une taille déterminée.

La prescription est une traduction des principes repris à l'article 4.2.4 du décret relatif à la politique foncière et immobilière.

Pour cette raison, les notions appliquées doivent être lues au sens qui leur serait donné par le décret relatif à la politique foncière et immobilière.

Par offre de logement moyen, nous devons comprendre : l'offre de lotissements et de logements, à l'exception de l'offre de logement social, qui comprend des lotissements avec une superficie maximale de 500 m², des maisons d'habitation avec un volume de construction de maximum 550 m³, respectivement d'autres logements avec un volume de construction de maximum 240 m³. Le plan d'exécution spatial peut imposer des limites complémentaires à ces normes de superficie et de volume maximales.

En conséquence du décret relatif à la politique foncière et immobilière, la détermination-type de zone peut être imposée à l'aide de tout plan d'exécution spatial.

Le décret relatif à la politique foncière et immobilière détermine qu'il doit y avoir un pourcentage bien défini (voir la " remarque " dans la colonne de gauche)

Remarque : Les plans d'exécution spatiaux régionaux qui créent une zone d'habitat avec une superficie d'au moins un demi-hectare, quelles que soient les éventuelles autres modifications de destination, déterminent toujours un pourcentage de logement moyen qui équivaut à quarante pour cent. Cet objectif procentuel peut être minoré au maximum pour atteindre dix pour cent, dans la mesure où cela est motivé à partir de l'offre de logement moyen et social existante et prévue, des facteurs contextuels sociaux et des caractéristiques spatiales de la zone d'habitat ordonné.

L'objectif procentuel peut seulement être encore diminué pour atteindre zéro pour cent à partir de la publication d'un avis communal duquel il ressort que l'objectif social contraignant est réalisé. L'objectif social contraignant est la description communale de l'offre de logement social qui doit être réalisée au moins dans le délai du schéma de structure d'aménagement pour la Flandre (article 4.1.2 du décret relatif à la politique foncière et immobilière). La publication de l'avis communal se fait de la manière stipulée à l'article 186 du décret communal du 15 juillet 2005, imposée par l'intermédiaire des plans d'exécution spatiaux régionaux qui réalisent une modification de la destination en zone d'habitat, pour autant que la zone d'habitat créée à l'aide du plan ait une superficie d'au moins un demi-hectare, quelles que soient les éventuelles autres modifications de destination. Au niveau informatif, nous pouvons déclarer que la même obligation (avec les mêmes modalités) s'applique dans les plans d'exécution spatiaux provinciaux et communaux, pour autant qu'il soit question d'une transposition de la zone d'extension d'habitat ou de la zone de réserve d'habitat, ou d'une zone ordonnée par un plan d'exécution spatial et qui ressorte de la catégorie d'indication de zone " agriculture ", " forêt ", " autres espaces verts ", ou " réserve et nature ", ou soit ordonnée par un plan d'aménagement et indiquée comme zone rurale conformément à l'Arrêté Royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en oeuvre des projets de plans et de plans de secteur. Pour les plans d'exécution spatiaux provinciaux et communaux, il y a aussi la condition que la zone d'habitat créée par le plan ait une superficie d'au moins un demi-hectare, quelles que soient les éventuelles autres modifications de destination.

Les administrations publiques, stipulées à l'article 4.2.5, § 2, 1° et 2°, du décret relatif à la politique foncière et immobilière peuvent toujours viser des normes plus élevées que celles qui sont imposées par les plans d'exécution spatiaux et les plans d'aménagement, même si elles n'en ont pas l'obligation.

Nota bene. Les articles 4.2.1 - 4.2.3 du décret relatif à la politique foncière et immobilière régissent la manière avec laquelle les projets de lotissement et de construction en dehors des cas tels que stipulés dans cette détermination-type de zones peuvent ou doivent être soumis aux charges dans le but de la réalisation d'une offre de logement social.

Le Gouvernement flamand est habilité à adapter les déterminations-types de zone, stipulées à l'alinéa premier, pour autant que cela soit nécessaire ou autorisé par les dispositions du livre 4, y compris toutes les modifications ultérieures de ce livre.

TITRE 3. - Dispositions transitoires

CHAPITRE 1er. - Etablissement du plan de politique foncière et immobilière pour la Flandre

Art. 7.3.1. § 1er. En 2009 :

1° un plan provisoire de politique foncière et immobilière pour la Flandre est établi, avec un horizon fixé au 31 décembre 2011 inclus;

2° un premier développement de vision sur la politique foncière et immobilière et une première description des instruments de politique foncière et immobilière sont intégrés dans le schéma de structure d'aménagement pour la Flandre, lors de la première révision partielle de ce schéma de structure.

Au cours de la période 2009-2011, les provinces et les communes pourront également reprendre des aspects de leur politique foncière et immobilière dans le schéma de structure d'aménagement, pour autant que cela soit revu partiellement au cours de cette période.

§ 2. Au cours de l'année 2012, un plan de politique foncière et immobilière définitif pour la Flandre sera fixé, dont l'horizon correspond à celui de la révision générale du schéma de structure d'aménagement pour la Flandre au cours de cette même année.

CHAPITRE 2. - Constitution du registre des biens inoccupés

Art. 7.3.2. Les données telles que reprises dans la liste des sites et/ou habitations inoccupées, stipulées à l'article 28, § 1er, alinéa premier du décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996, sont transférées vers et reprises dans le registre des biens inoccupés. En ce qui concerne les données qui sont reprises sur la base de ce transfert dans le registre des biens inoccupés, [1 la procédure de recours, visée à l'article 2.2.7, paragraphes 2 et 3,]1 ne s'applique pas. Le Gouvernement flamand peut déterminer des règles plus précises en ce qui concerne la méthode de transfert des données.

Aussi longtemps que ce transfert et cette intégration ne sont pas finalisés, la liste des sites et/ou habitations inoccupées est considérée comme registre des biens inoccupés pour l'application de ce décret et du Code flamand du Logement.

[2 L'alinéa premier et deux sont d'application conforme aux registres de biens inoccupés communaux qui sont " tenus au cours de l'année 2009 dans les communes qui disposent d'une imposition autonome sur les biens inoccupés.]2

(1)<DCFL 2009-12-18/05, art. 106, 002; En vigueur : 01-01-2010>

(2)<DCFL 2010-07-09/03, art. 18, 003; En vigueur : 01-09-2009>

Art. 7.3.2/1. [1 usqu'au 31 décembre 2012 inclus, les règlements d'inoccupation communaux peuvent déroger à l'obligation de prévoir une procédure de recours contre les décisions de refus de rayage d'un bâtiment ou d'une habitation du registre d'inoccupation, visé à l'article 2.2.28, alinéa trois.]1

(1)<Inséré par DCFL 2011-12-23/20, art. 46, 004; En vigueur : 06-02-2012>

CHAPITRE 3. - Projets d'activation pour une politique du logement centrée sur des groupes cibles

Art. 7.3.3. § 1er. Jusqu'à l'année budgétaire 2016 incluse, en vertu de l'article 3.1.2, § 2, deuxième alinéa, des appels sont au moins lancés pour des projets d'activation qui se concentrent principalement sur :

1° d'une part, la rénovation de biens immobiliers qui sont repris pour un maximum de quatre années consécutives dans un ou plusieurs des registres, inventaires ou listes suivants, de manière simultanée ou consécutive :

a) le registre des biens inoccupés;

b) l'inventaire des sites industriels inoccupés et/ou abandonnés, stipulé à l'article 3, § 1er, du décret du 19 avril 1995 contenant des mesures visant à lutter contre l'abandon et le délabrement des sites industriels;

c) les listes des habitations inappropriées et/ou insalubres et des bâtiments et/ou habitations abandonnées, stipulées à l'article 28, § 1er, du décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996;

2° d'autre part, la mise à disposition des biens immobiliers rénovés pour la création d'une offre de logement moyen ou social.

§ 2. Dans les demandes sur la base des appels, stipulées au § 1er, il faut démontrer que les organisateurs des projets ne sont pas à l'origine de l'intégration des biens immobiliers dans le registre des biens inoccupés, l'inventaire, stipulé au § 1er, 1°, b), vu les listes, stipulées au § 1er, 1°, c).

A cette fin, une déclaration sur l'honneur est au moins reprise, dans laquelle il est stipulé qu'aucun organisateur du projet n'a été le propriétaire des biens immobiliers concernés pendant une période plus longue que le délai maximal à déterminer par le Gouvernement flamand.

Pour l'application de cette disposition, les personnes morales ou personnes physiques suivantes ne sont pas considérées comme nouveau propriétaire :

1° une société à propos de laquelle l'ancien propriétaire exerce le contrôle, stipulé à l'article 5 du Code des sociétés;

2° les héritiers et les parents de l'ancien propriétaire jusqu'au troisième degré, sauf dans le cas d'un transfert en raison d'une succession ou d'un testament.

CHAPITRE 4. - Introduction de l'imposition d'activation

Art. 7.3.4. Les règlements d'imposition communaux qui ont donné lieu le jour précédant l'entrée en vigueur de ce décret à l'article 143 du [1 décret du 18 mai 1999 portant organisation de l'aménagement du territoire]1 en vigueur à ce moment restent soumis à cet article du décret, et ceci pour la durée prévue du règlement.

(1)<DCFL 2011-12-23/20, art. 47, 004; En vigueur : 06-02-2012>

CHAPITRE 5. - Introduction de l'impôt communal sur les biens inoccupés

Art. 7.3.5. Les impôts régionaux ou communaux sur les sites ou habitations inoccupés pour lesquels le rôle est déclaré exécutable au plus tard le 31 décembre 2009 sont traités conformément aux dispositions décrétales ou réglementaires en fonction desquelles ces impôts sont fixés.

Il en va de même à l'encontre des centimes additionnels communaux qui sont levés sur la taxe régionale, stipulée à l'alinéa premier.

CHAPITRE 6. - Position zéro et objectif social contraignant

Art. 7.3.6. En dérogation à l'article 4.1.1, deuxième alinéa, la première position zéro au niveau de l'offre de logement social existante, ajoutée comme annexe à ce décret, est entérinée. Les résultats de cette position zéro sont valables pour la période allant de 2009 jusqu'au 31 décembre 2020 inclus.

Art. 7.3.7. En dérogation de l'article 4.1.2, § 1er, les premiers objectifs sociaux contraignants pour la période à partir de l'entrée en vigueur de ce décret jusqu'au 31 décembre 2020 inclus s'appliquent, étant bien entendu qu'ils sont adaptés le cas échéant en fonction de l'application de [1 l'article 4.1.4, § 1er, alinéas deux et trois, et § 2,]1, de l'article 4.1.5, § 1er, troisième alinéa, ou de l'article 4.1.6, § 1er, troisième alinéa, de ce décret, et/ou de l'article 22/1, § 1er, deuxième alinéa, du Code flamand du Logement.

[1 Si un objectif social obligatoire est atteint en temps voulu ou non, est évalué sur la base de l'offre de logements sociaux réalisée pendant la période à partir du 1er janvier 2008 jusqu'à la finale incluse de la validité de l'objectif social obligatoire.]1

(1)<DCFL 2011-12-23/20, art. 48, 004; En vigueur : 06-02-2012>

Art. 7.3.8. En 2012, les lettres de politique à introduire auprès du Parlement flamand à propos du domaine de politique " aménagement du territoire, politique du logement et patrimoine immobilier " comprendront un rapport de progression à propos de la nature et de l'intensité des processus communaux en cours et planifiés qui réalisent l'objectif social contraignant.

CHAPITRE 7. - Normes relatives à l'offre de logement social et moyen

Art. 7.3.9.[1 Le premier calcul communal de la surface collective des terrains et lotissements non bâtis en propriété des administrations flamandes se fait en dérogation de l'article 4.1.7, alinéa premier, au plus tard le 31 octobre 2010. Les résultats de ce calcul sont valables jusqu'au 31 décembre 2020.

En dérogation à l'article 4.1.7, alinéa premier, chaque commune peut calculer, pendant la période 2009-2020 et pour son propre territoire, la superficie commune des terrains à bâtir et des lotissements qui sont en propriété de personnes flamandes de droit semi-public. Les résultats de ce calcul sont valables jusqu'au 31 décembre 2020.

En dérogation à l'article 4.1.7, alinéa deux, la commune veille à ce qu'une offre de logement social soit offerte sur au moins un quart de la superficie commune, calculée conformément à l'alinéa premier. Si la commune a appliqué l'alinéa deux, cette obligation vaut vis-à-vis de la superficie commune, calculée conformément à les alinéas premier et deux.

Il est répondu à l'obligation, visée à l'alinéa trois, si l'objectif social obligatoire, visé à l'article 4.1.2, est réalisé dans une commune pendant la période 2009-2020.]1

(1)<DCFL 2010-07-09/03, art. 19, 003; En vigueur : 19-07-2010>

Art. 7.3.10. Les articles 4.1.12 et 4.1.13 sont valables à l'encontre de tous les plans d'exécution spatiaux et des plans d'aménagement qui sont provisoirement déterminés ou acceptés à partir de l'entrée en vigueur de ce décret.

Art. 7.3.11. Les obligations déterminées dans le cadre de ce décret d'associer les charges sociales et les charges relatives à la réalisation d'une offre de logement social à des permis de lotir et des permis de bâtir spécifiques sont valables à l'encontre de toutes les demandes de permis concernés qui sont introduites en première instance administrative à partir de l'entrée en vigueur de ce décret. La date d'introduction et la date à laquelle la demande est notifiée régulièrement auprès de l'organe d'administration donnant l'autorisation. La réintroduction d'un dossier déclaré auparavant non recevable et/ou non complet est considérée comme une nouvelle demande.

A l'encontre des demandes de modification de lotissements qui sont introduites en première instance administrative à partir de l'entrée en vigueur de ce décret, le premier alinéa s'applique uniquement si la modification du lotissement donne lieu à un élargissement du projet, en ce qui concerne le nombre de lots et/ou la superficie au sol, qui a pour conséquence que la partie du lotissement non bâtie, non

vendue, non louée ou non soumise à un droit de préemption ou à un droit de superficie satisfait aux conditions, stipulées à l'article 4.1.8, alinéa premier. L'importance des charges sociales est calculée sur la base de cette partie non bâtie, non vendue, non louée ou non soumise à un droit d'emphytéose ou un droit de superficie.

Art. 7.3.12.[1 Lors de la définition d'une norme relative à une offre d'habitations sociales ou modestes et]1 au niveau de l'imposition d'une charge sociale ou d'une charge dans le but de la réalisation d'une offre de logement moyen, il n'est pas tenu compte des terrains dans le cadre desquels il est satisfait à toutes les conditions suivantes :

1° l'acte sous seing privé relatif à l'achat des terrains s'est vu conférer une date fixe dans la période à partir du 1er janvier 2003 jusqu'au jour préalable à l'introduction du projet de décret relatif à la politique foncière et immobilière au sein du Parlement flamand;

2° au moment de la signature de l'acte sous seing privé, les terrains sont situés dans une zone d'habitat;

3° au plus tard le jour préalable à l'introduction du projet de décret relatif à la politique foncière et immobilière auprès du Parlement flamand, il y a eu une transaction financière entre l'acheteur et le vendeur, en particulier le paiement d'un acompte.

S'il s'agit d'un achat en vertu d'une condition suspensive, outre les conditions, stipulées à l'alinéa premier, il y a l'exigence complémentaire que le délai entre la signature de l'acte et la date de réalisation ultime de la condition s'élève à un maximum de deux ans.

La charge de la preuve repose sur le demandeur du permis de bâtir ou du permis de lotir.

(1)<DCFL 2010-07-09/03, art. 20, 003; En vigueur : 19-07-2010>

Art. 7.3.12/1. [1 En dérogation à l'article 4.1.14/1, 1° et 2°, et à l'article 4.2.4/2, 1° et 2°, les projets de construction réalisant uniquement des structures de soins et les projets de construction réalisant une imbrication de structures de soins d'une part et d'habitations d'autre part, ne sont pas soumises, en ce qui concerne la quote-part des structures de soins, à une norme d'offre de logements sociaux, telle que visée à la section 2 du chapitre 2 du titre 1er du livre 4, ou la norme de l'offre de logements modestes, telle que visée au chapitre 1er du titre 2 du livre 4, pour autant que les demandes d'autorisation soient introduites en première instance administrative au plus tard à la date à laquelle l'arrêté fixant les conditions supplémentaires pour les logements à assistance dans le sens du Décret sur les soins et le logement du 13 mars 2009. La date d'introduction est la date à laquelle la demande est régulièrement notifiée à l'organe administratif octroyant l'autorisation. La réintroduction d'un dossier déclaré irrecevable et/ou incomplet auparavant est considérée comme étant une nouvelle demande.

Le premier alinéa ne peut être appliqué qu'à partir de la date de l'entrée en vigueur du décret du 23 décembre 2011 modifiant diverses dispositions du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière et de diverses dispositions d'autres décrets ayant trait à la politique foncière et immobilière.]1

(1)<Inséré par DCFL 2011-12-23/20, art. 49, 004; En vigueur : 06-02-2012>

Art. 7.3.13.[1 § 1er. Les règlements communaux et les règlements urbanistiques qui au 31 août 2009 contiennent déjà des normes en vue de la réalisation d'une de logements sociaux ou modestes, peuvent être appliquées sans modifications et le, le cas échéant, en dérogation aux articles 4.1.8 et 4.2.1, au plus tard jusqu'au 30 juin 2013.

§ 2. Au plus tard jusqu'au 30 juin 2013, une autorisation urbanistique ou une autorisation de lotissement peut être octroyée en dérogation aux articles 4.1.8 et 4.2.1 pour un projet de construction ou de lotissement pour lequel une convention communale ou un autre contrat communal, quelle qu'en soit la dénomination, a été conclu au plus tard le 31 août 2009.

Cette convention ou contrat comprend au programme de réalisation d'une offre de logements sociaux ou modestes, à condition qu'il a été répondu à chacune des modalités suivantes :

1° le programme prévoit l'offre de logements sociaux ou modestes comprenant conjointement au moins dix pour cent du nombre de logements et/ou lots sociaux à réaliser;

2° l'organe administratif communal compétent a formellement accordé son consentement à la convention ou au contrat.

Les conventions ou au contrats communaux pour lesquels est demandée l'application de l'alinéa premier, sont présentés au Gouvernement flamand pour approbation Le Gouvernement flamand informe la commune de sa décision par envoi sécurisé dans un délai de trente jours calendaires après réception de la demande. Lorsque dans ce délai aucune décision n'a été notifiée à la commune, l'approbation est réputée être acquise.

§ 3. Les projets de construction ou de lotissement pour lesquels une offre de logements sociaux ou modestes est réalisée pendant une phase précédente en application du paragraphe premier ou deux, ne sont pas soumis à une norme en matière d'offre de logements sociaux ou modestes.]1

(1)<DCFL 2011-12-23/20, art. 50, 004; En vigueur : 06-02-2012>

CHAPITRE 7/1. [1 - Habiter en propre région]1

(1)<Inséré par DCFL 2010-07-09/03, art. 21, 003; En vigueur : 19-07-2010>

Art. 7.3.13/1. [1 La condition de transfert particulière, visée au livre 5, titre 2, ne s'applique pas aux terrains et habitations suivants :

1° les terrains qui répondent à chacune des deux conditions, visées à l'article 5.2.1, § 1er, alinéa premier et pour lesquels, soit il a été adopté un plan d'aménagement général ou particulier avant la date de la publication au Moniteur belge de la liste, visée à l'article 5.1.1, dans laquelle la commune dans laquelle le terrain est situé, figure pour la première fois, soit il a été octroyé une autorisation de lotissement non échue en dernière instance administrative;

2° les habitations érigées avant la date de publication au Moniteur belge de la liste, visée à l'article 5.1.1, dans laquelle la commune dans laquelle le terrain est situé, figure pour la première fois.

L'alinéa premier ne peut être appliqué qu'à partir de la date de l'entrée en vigueur du décret du 9 juillet 2010 portant modification de diverses dispositions du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière.]1

(1)<Inséré par DCFL 2010-07-09/03, art. 21, 003; En vigueur : 19-07-2010>

CHAPITRE 8. - Introduction de compensations pour les dégâts de capital

Art. 7.3.14. Les compensations pour les dégâts de capital, stipulées au livre 6, peuvent être attribuées, à la suite des plans d'exécution spatiaux et des plans d'aménagement qui sont fixés ou autorisés définitivement à partir du 1er janvier 2008.

Les commissions pour les dégâts de capital, stipulées à l'article 6.1.1, établissent en priorité un rapport sur les dégâts de capital à propos des plans d'exécution spatiaux et des plans d'aménagement fixés ou autorisés définitivement en 2008.

En ce qui concerne les dégâts de capital issus de plans d'exécution spatiaux ou de plan d'aménagement fixés ou autorisés définitivement en 2008, le délai de demande déterminé en vertu de l'article 6.2.12 commence seulement à courir à partir de l'entrée en vigueur de ce décret.

CHAPITRE 9. - Soutien de l'implémentation de ce décret

Art. 7.3.15. Le Gouvernement flamand détermine dans les crédits de budget disponibles la manière avec laquelle les communes sont soutenues à l'aide de l'attribution de moyens financiers, personnels ou matériels au niveau de l'implémentation de ce décret.

TITRE 4. - Mission de codification

Art. 7.4.1. Le Gouvernement flamand rassemble les dispositions de ce décret et des décrets et lois suivants, pour autant qu'ils aient un rapport avec la politique foncière et immobilière, dans un code flamand de la politique foncière et immobilière :

1° la loi du 22 juillet 1970 sur le remembrement légal des biens ruraux;

2° la loi du 12 juillet 1976 portant des mesures particulières en matière de remembrement légal de biens ruraux lors de l'exécution de grands travaux d'infrastructure;

3° la loi du 10 janvier 1978 portant les mesures spéciales en matière de remembrement à l'amiable de propriétés terriennes;

4° la loi du 27 avril 1978 encourageant les échanges d'immeubles ruraux et forestiers non bâtis;

5° le décret du 19 avril 1995 contenant des mesures visant à lutter contre l'abandon et le délabrement des sites industriels;

6° la section 2 du chapitre VIII du décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996;

7° le décret du 21 décembre 1998 portant création d'une société flamande du logement;

8° le décret du 27 juin 2003 contenant diverses mesures d'accompagnement de l'ajustement du budget 2003;

9° le décret du 16 juin 2006 portant création de la Vlaamse Grondenbank (Banque foncière flamande) et portant modification de diverses dispositions.

Le Gouvernement flamand prend à ce niveau en considération les modifications qui sont apportées formellement ou tacitement dans les lois et décrets susmentionnés ou qui sont apportées jusqu'au moment de la codification.

En fonction de la mission de codification, le Gouvernement flamand peut :

1° changer l'ordre et la numérotation des dispositions à codifier et en général modifier les textes au niveau de la forme;

2° transposer les références qui proviennent des dispositions à codifier, avec la nouvelle numérotation;

3° sans porter préjudice aux principes qui sont contenus dans les dispositions à codifier, modifier la rédaction de celles-ci afin d'avoir une certaine unité au niveau de la terminologie, de faire correspondre les dispositions entre elles et de les mettre en conformité avec la situation actuelle de la réglementation;

4° adapter, dans les dispositions qui ne sont pas reprises dans la codification, les références aux dispositions codifiées.

TITRE 5. - Dispositions relatives à l'entrée en vigueur

Art. 7.5.1. Ce décret entre en vigueur le 1er septembre 2009, à l'exception :

1° des articles 2.2.6 à 2.2.9, des articles 3.2.17 à 3.2.29 et des articles 7.2.5 à 7.2.15, qui entrent en vigueur le 1er janvier 2010;

2° de l'article 2.2.5 et de l'article 2.2.10, qui entrent en vigueur à une date indéterminée par le Gouvernement flamand. (NOTE : entrée en vigueur de l'article 2.2.5 fixée au 01-09-2009 par AGF 2009-06-05/43, art. 7.)

Si les normes réglementaires qui sont valables dans le chef des sociétés de logement social au niveau de la date générale d'entrée en vigueur, stipulé à l'alinéa premier, ne sont pas encore en vigueur, l'article 4.1.15, l'article 4.1.17, 1°, les articles 4.1.20 à 4.1.24, et l'article 7.2.22 auront d'abord une conséquence à partir de l'entrée en vigueur de l'arrêté qui fixe les normes réglementaires susmentionnées.

Promulguons le présent décret, ordonnons qu'il soit publié au Moniteur Belge.

Bruxelles, le 27 mars 2009.

Le ministre-président du Gouvernement flamand,

K. PEETERS

Le ministre flamand des Finances, du Budget et de l'Aménagement du Territoire,

D. VAN MECHELEN

ANNEXE.

Art. N.

(Tableau non repris pour des raisons techniques, voir M.B. du 15-05-2009, p. 37446-37456)