

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

**ARRETE DU GOUVERNEMENT DE LA RBC RELATIF AUX CHARGES D'URBANISME  
IMPOSEES A L'OCCASION DE LA DELIVRANCE DES PERMIS D'URBANISME**

**Avis de la Commission Régionale de Développement**

**23 avril 2013**

Vu la demande d'avis sollicitée par le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, Charles Picqué, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites, ... , relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, approuvé en date du 21 mars 2013 ;

Vu l'article 7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

Vu l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 mars 2010, relatif à la Commission régionale de développement ;

Vu la réception du projet d'arrêté en date du 25 mars 2013 ;

Entendu la représentante du Cabinet du Ministre-Président, en date du 18 avril 2013 ;

La Commission s'est réunie les 18 et 23 avril 2013 ; elle émet en date du 23 avril 2013, l'avis suivant :

La Commission remercie Monsieur le Ministre-Président de lui avoir soumis pour avis, le projet d'arrêté repris ci-dessus.

La Commission regrette qu'aucune concertation n'ait été menée au préalable avec les secteurs concernés.

Elle se réjouit qu'ainsi soit comblé un vide juridique, mais regrette qu'il y ait une confusion entre les concepts de captation des plus-values et les charges d'urbanisme.

Ces concepts diffèrent notamment au niveau de leurs objectifs et des faits générateurs.

La Commission rappelle son avis remis sur le PRAS Démographique : « *La Commission adhère à la demande de prévoir un mécanisme de captation régionale des plus-values foncières engendrées par le projet de PRAS démographique. (...). Elle demande que ce système soit mis en œuvre préalablement à l'adoption du PRAS, conformément à l'engagement du Gouvernement.* »

La Commission estime que ce projet d'arrêté relatif aux charges d'urbanisme est une tentative de réponse pour capter les plus-values générées par le PRAS Démographique. Elle est d'avis que les

charges d'urbanisme ne doivent pas servir à capter les plus-values. Elle privilégie deux dispositifs légaux distincts (non cumulatifs : respect du principe *non bis in idem*).

### Territorialisation de la charge

L'arrêté prévoit, dans son art. 6, 3°, une charge plus importante pour les permis situés « dans une zone dont l'affectation au logement a été autorisée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du xxx, adoptant la modification partielle du PRAS ». De plus, dans son article 7, il est prévu que « le montant des charges peut être réduit d'un tiers : lorsque le permis porte sur la réalisation d'actes et travaux situés dans un périmètre de revitalisation en vigueur (...) ».

La Commission approuve le principe ainsi édicté, d'une distinction des montants en fonction des zones, mais est d'avis qu'il serait intéressant de pousser plus loin le principe de la territorialisation des charges.

En effet, elle estime, que les incidences et les besoins diffèrent en fonction du type de quartier. Elle suggère ainsi de réfléchir aux éléments suivants :

- d'intégrer à l'article 7, l'ensemble des périmètres de revitalisation urbaine et pas seulement ceux en vigueur ;
- de prévoir une évolution de ce zonage dans le temps, en fonction, par exemple, de l'évolution des marchés. Celle-ci devrait se faire sur base d'une évaluation.

A cet égard, la Commission plaide pour la mise en place d'un observatoire des charges. (Voir ci-dessous).

Par ailleurs, 2 membres proposent d'augmenter les charges dans ces quartiers, plutôt que de les diminuer, compte-tenu des besoins plus importants en termes de logements accessibles aux revenus les plus faibles et d'équipements dans ces zones;

### Exécution des charges en nature (15%) ou en numéraire

Si la Commission approuve le principe de permettre au promoteur d'intégrer, lors de la demande de permis, une proposition de charges qui lui seraient imposées, elle doute cependant de la possible concrétisation de la réalisation de 15% de logements conventionnés ou de cession, à titre gratuit, aux AIS par le promoteur, en cas de réalisation de logements de standing. En effet, lorsque la charge de 50 euros/m<sup>2</sup> correspond à une charge nettement moins importante que les 15 % de logements conventionnés, le promoteur sera plus enclin à payer les 50 euros de charges plutôt qu'à produire du logement conventionné.

La moitié des membres présents de la Commission est particulièrement soucieuse de maintenir une mixité de logements dans les différents quartiers. Ainsi, elle demande que l'on impose la réalisation de logement conventionné et/ou social de façon plus systématique. Dans certains cas, l'autorité publique devrait pouvoir imposer la réalisation d'équipements ou d'infrastructures, si nécessaire. A défaut, ces membres demandent de réévaluer le montant des charges de manière à rendre celles-ci au moins équivalentes à une exécution en nature.

L'autre moitié est opposée à ce principe.

Un membre demande que le choix du paiement de la charge en numéraire ou de la réalisation en nature soit donné au maître d'ouvrage. Ce système impacte déjà, de manière suffisamment négative, les projets immobiliers dans la Région, alors que le coût des projets et de la construction est déjà plus élevé dans notre région que dans les régions voisines.

La Commission estime que, dans la réalisation en nature des charges, le logement ne devrait pas être prioritaire sur les autres fonctions.

Trois membres s'opposent à cette demande.

Un membre estime, par contre, que le logement ne devrait pas faire l'objet de charges d'urbanisme ; il craint, en effet, que charger le logement ne mette en péril le nombre de projets de logements, a fortiori, de logements moyens et de petits projets (proches du seuil de 1000 m<sup>2</sup>). Il craint, de plus, que ces charges fassent pression sur le coût de la construction et donc de voir se développer, de plus en plus, le recours à de la main d'œuvre étrangère bon marché. Cela pourrait avoir un effet négatif sur la mise au travail des demandeurs d'emploi bruxellois et être contre-productif avec d'autres mesures telles que l'Alliance Emploi-Environnement.

Un membre souhaite, par ailleurs, que figure dans le texte de l'arrêté, un article qui reprenne la philosophie de l'article 7 du projet d'arrêté de 2009 selon lequel : « En aucun cas, le montant des charges d'urbanisme tel que déterminé en application de l'alinéa 1er ne peut dépasser le coût des travaux qui auraient pu être imposés à titre de charges d'urbanisme en application de l'article 5 ».

Deux membres demandent qu'il y ait une exonération des charges sous le seuil de 1000m<sup>2</sup>.

En effet, cela risque d'impacter de manière négative les petits projets qui sont juste au-dessus de ce seuil.

#### Aller au-delà de 65 euros pour les charges sur le logement

L'arrêté, dans ses motivations, justifie l'affectation de 65 euros/m<sup>2</sup> dans des zones nouvellement ouvertes au logement par le PRAS démographique «au motif que l'ouverture au logement, crée, dans ces zones, des besoins nouveaux en équipements locaux, que les charges contribueront à satisfaire ».

La Commission relève que ces zones nécessiteront davantage de moyens, compte-tenu qu'elles sont, plus que d'autres, déficitaires, non seulement en équipements, mais également en infrastructures de transports publics. Elle considère donc qu'une différence de 15 euros/m<sup>2</sup> par rapport à la charge de 50 euros/m<sup>2</sup>, appliquée dans les autres zones n'est pas suffisante, compte-tenu du sous-équipement de ces zones. Elle suggère donc : soit d'y augmenter de façon importante le montant des charges, soit d'y imposer d'une manière systématique les 15% de logements conventionnés et / ou social, tel que proposé dans l'article 10 .

Un membre est opposé à cette demande. Il estime que cette augmentation de la charge dans les zones ouvertes au logement par le PRAS Démographique est une tentative de captation de plus-value qui n'est pas permise par le système des charges d'urbanisme.

#### Exonération des charges pour les logements sociaux et publics

Un membre estime qu'il n'y a aucune raison que les projets de logements sociaux et publics soient exonérés des charges. En effet, si le fait générateur des charges est bien la nécessité de réaliser des aménagements autour du projet qui génère les charges, ce type de logement devrait également susciter des besoins tels que des crèches, des parcs, etc... De plus, dans un grand nombre de cas, l'opérateur immobilier public qui réalise le projet n'est pas le même que celui qui a en charge la gestion de l'environnement du projet. Le risque est donc grand que les

aménagements indispensables autour du projet ne se réalisent jamais, par manque de moyens disponibles.

### Evaluation et transparence des charges

La Commission regrette qu'un système transparent d'utilisation des charges et d'évaluation des charges d'urbanisme n'ait pas, jusqu'à présent, été mis en place. Ce système aurait permis de mesurer l'efficacité, ainsi que la réelle utilisation des charges.

Elle demande, comme le prévoit l'article 100 §4 du CoBAT, la mise en place d'un registre des charges accessible au public, ainsi que d'un outil d'évaluation reprenant leur affectation et réalisation effectives. Cet outil d'évaluation et de contrôle devrait être intégré au projet d'arrêté.

Afin de s'assurer de la bonne utilisation des charges, la Commission demande la mise en place d'un fonds budgétaire régional spécifiquement dédié aux charges d'urbanisme. Les montants seraient automatiquement versés dans ce fonds et réservés à l'autorité publique concernée pour des projets clairement identifiés.

De plus, la Commission estime que le montant des charges devrait pouvoir être indexé ; le marché dépendant de la conjoncture, elle-même influencée par l'index des prix.

Un membre n'est pas d'accord avec cette indexation, le montant des charges impactant déjà de manière négative les projets immobiliers dans la région.

### Définition de la notion de proximité

L'arrêté, dans son article 2, précise que « Les charges d'urbanisme doivent être situées à proximité des projets qui les génèrent (...) ».

Afin d'assurer que le montant des charges d'urbanisme sera bien utilisé dans les environs immédiats des projets pour lesquels elles sont prélevées, la Commission estime nécessaire d'éclaircir la notion de « proximité » ; elle suggère, ainsi, que ce terme soit défini au sein de l'arrêté, en précisant les différents cas de figures possibles, qu'il s'agisse de charges destinées au logement, ou à de l'équipement.

Elle est d'avis que ces charges doivent servir le quartier immédiat.

L'article 4§2 précise que « l'autorité délivrante peut décider d'affecter les montants des charges d'urbanisme générés par plusieurs permis à la réalisation de mêmes actes et travaux lorsque chacun de ces montants ne suffirait pas, par lui-même, à en financier entièrement la réalisation »

La Commission se pose la question de la réalisation d'une même infrastructure pour des charges issues de projets pouvant se situer sur plusieurs Communes. Elle demande que ces charges soient versées dans un fonds régional et géré par la Région.

La Commission s'interroge, par ailleurs, sur les délais de réalisation des charges d'urbanisme et demande que tout montant non dépensé dans les délais impartis soit reversés dans le fonds régional.

Un membre s'oppose à cette demande.

### Patrimoine

L'arrêté, dans ses considérants, met en avant les objectifs prioritaires de la Région parmi lesquels « l'attractivité résidentielle de la Région, laquelle implique la mise en place d'une politique renforcée en matière de logement, d'espaces publics, d'équipements collectifs et de valorisation du patrimoine ».

La Commission se réjouit que les charges d'urbanisme puissent être un incitant à la rénovation du patrimoine.

### Commerces

L'article 5 de l'arrêté en son paragraphe d) précise que « les commerces et commerces de gros, et entraînant le dépassement du seuil de 2.000 m<sup>2</sup> de superficie de plancher », sont soumis à charge d'urbanisme. La Commission se réjouit que les charges puissent être affectées à la transformation et à la rénovation du bâti, des voiries et à l'embellissement des espaces, dans les noyaux commerçants situés à proximité du projet.

### Accompagnement des Communes

La Commission estime qu'il serait opportun, une fois l'arrêté sur les charges d'urbanisme adopté, de prévoir une formation, sur son application, pour les Communes.