

Avis de Brulocalis

Projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme

I. Objet

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a approuvé le 22 décembre 2023, en première lecture, un projet d'arrêté relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme (**ci-après, le « projet d'arrêté »**).

Actuellement, la matière des charges d'urbanisme est réglementée par le **CoBAT¹** et par l'**arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux charges d'urbanisme du 26 septembre 2013**.

Après dix ans d'application de l'arrêté relatif aux charges d'urbanisme, plusieurs points d'attention et d'amélioration ont été soulevés² :

- Pas d'indexation des montants appliqués ;
- Paiement en nature limité ;
- Complexité d'exécution ;
- *Etc.*

Le but du présent projet d'arrêté est de notamment :

- **Indexer les montants des charges appliquées³ ;**
- **Consacrer obligatoirement les charges d'urbanisme au financement d'un projet de logements publics pour les communes qui n'ont pas atteint 15% de logements sociaux et dont le revenu imposable médian des déclarations de la population est plus élevé que la moyenne régionale⁴ ;**
- **Exonérer de charges d'urbanisme la réalisation de certains projets de logements dans lesquels 25% de logements sociaux sont prévus sur une base volontaire⁵.**

Eu égard aux considérations et difficultés techniques⁶ relatives à l'application dudit projet d'arrêté, Brulocalis a sondé et obtenu les réponses de plusieurs experts communaux, ayant répondu **exclusivement en leur qualité d'expert**.

II. Analyse

Dans la déclaration de politique générale 2019-2024 du gouvernement sont mentionnés plusieurs objectifs en matière de charges d'urbanisme, dont « la révision de la réglementation relative aux charges d'urbanisme, dont le fait générateur est le logement, en vue de privilégier la création de logements publics et sociaux ».

1. Les charges d'urbanisme

¹ Articles 100 à 101/1 du CoBAT.

² Note aux Membres du Gouvernement, p. 4 et s.

³ Article 7, §2, du projet d'arrêté.

⁴ Article 4, 1°, du projet d'arrêté.

⁵ Article 9, 2°, du projet d'arrêté.

⁶ Notamment, le calcul de la valeur des charges d'urbanismes obligatoires (articles 7 et s. du projet d'arrêté).

Dans le **respect du principe de proportionnalité**, le CoBAT offre à l'autorité délivrante⁷ la **possibilité** de subordonner la délivrance d'un permis d'urbanisme à la réalisation de charges d'urbanisme.

Le CoBAT⁸ permet également au Gouvernement de déterminer des hypothèses dans lesquelles des charges d'urbanisme doivent être **obligatoirement imposées** par l'autorité délivrante⁹ au demandeur de permis d'urbanisme.

L'objectif des charges d'urbanisme est **l'exécution en nature et/ou le financement d'équipements**¹⁰ dont le besoin résulte de la réalisation d'un projet soumis à permis d'urbanisme¹¹. Il s'agit d'une forme de **compensation** pour le coût social généré par le projet.

Il doit y avoir un **lien entre le projet et le coût social**, les charges pourraient autrement être considérées comme une taxation.

Sur la base de cette notion, il est également important qu'un **lien spatial**¹² existe entre le projet et les équipements annexes : **les charges d'urbanisme doivent être consacrées au développement d'équipements à proximité du projet**.

2. Indexation des charges d'urbanisme

Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme, aucune indexation de la valeur des charges d'urbanisme obligatoires n'a été prévue. Cela représente indubitablement **un manque à gagner pour les communes**.

Nous saluons dès lors les indexations prévues dans le projet d'arrêté¹³.

3. Une simplification et une clarification indispensables des méthodes de calcul

Les **méthodes de calcul** de la valeur des charges d'urbanisme obligatoires ne sont en pratique **pas suffisamment claires et précises dans le projet d'arrêté, ce qui peut notamment nuire à la sécurité juridique**.

Par exemple, pour les permis autorisant la construction, l'extension ou le changement de destination avec travaux de tout ou partie d'un immeuble destiné aux logements et entraînant le dépassement du seuil de 1.000 m² de superficie de plancher¹⁴, la méthode de calcul fait référence à différents éléments¹⁵ : **« prix foncier par quartier », « incidences foncières », « moyenne de tous les quartiers », etc.** Or ces éléments ne sont pas suffisamment précisés dans la réglementation, ce qui pourrait amener à des erreurs de calcul et à d'éventuelles **répercussions financières pour les communes**.

Il est dès lors essentiel de pallier cet écueil, **en précisant, voire en simplifiant, les éléments servant au calcul des charges** afin d'éviter d'éventuels oublis d'imposition de charges d'urbanisme ou des discussions avec les demandeurs de permis, notamment dans le cadre des exécutions en nature des charges d'urbanisme¹⁶.

4. Un financement pertinent des logements publics

⁷ A savoir le Collège des Bourgmestre et Echevins, le Fonctionnaire délégué ou le Gouvernement.

⁸ Article 100 du CoBAT.

⁹ A savoir le Collège des Bourgmestre et Echevins, le Fonctionnaire délégué ou le Gouvernement.

¹⁰ Par exemple : la réalisation, la transformation ou la rénovation à titre gratuit de voiries, d'espaces verts, de bâtiments publics, d'équipements publics et d'immeubles de logements (art. 100, §1^{er}, du CoBAT).

¹¹ Par exemple, voyez l'article 2, §1, 1^o, c) du projet d'arrêté : *« la construction, l'extension ou le changement de destination avec travaux de tout ou partie d'un immeuble destiné aux parkings à vocation commerciale, couverts ou à l'air libre, et entraînant le dépassement du seuil de 24 emplacements »*.

¹² Article 6 du projet d'arrêté.

¹³ Article 7, §2, du projet d'arrêté.

¹⁴ Article 2, §1^{er}, 2, du projet d'arrêté.

¹⁵ Article 7, §1^{er}, 4^o, b), du projet d'arrêté.

¹⁶ Note aux Membres du Gouvernement, p. 5.

A) Des précisions indispensables

Le projet d'arrêté instaure une affectation obligatoire des charges d'urbanisme, dans certaines situations, au financement de projet de logements publics¹⁷ :

« Dans les communes qui comptent moins de 15% de logements sociaux et lorsque le permis délivré faisant l'objet de la charge est situé dans une commune où le revenu imposable médian des déclarations est plus élevé que la moyenne régionale, les charges d'urbanisme sont obligatoirement affectées au financement d'un projet de logements publics qui restent, en totalité ou au moins le terrain, la propriété des institutions compétentes en matière de logement au sens du code du logement. »

A ce sujet, nous relevons, dans un premier temps, qu'il y a lieu de préciser le montant de 15 %. En effet, il est essentiel de déterminer les logements visés par le pourcentage : **s'agit-il de 15 % de logements sociaux sur le nombre de logements existants dans la commune¹⁸ ? S'agit-il de 15 % de logements sociaux sur le nombre de logements publics, etc. ?**

D'autres questions subsistent : **Qui détermine ces chiffres¹⁹ ? Quelle est la date prise en compte ou la période de référence²⁰ ? Où trouver ces informations²¹ ?** Ces éléments doivent être précisés.

Dans un second temps, nous remarquons que les conditions cumulatives imposées ci-dessus²² priveraient certaines communes d'un financement prioritaire et obligatoire, via les charges d'urbanisme, de projets de logements publics. En effet, les communes²³ qui affichent un faible taux de logements sociaux et un revenu imposable médian inférieur à la moyenne régionale ne bénéficieraient pas du financement prioritaire.

De manière générale, Brulocalis demande que les **communes puissent décider, en toute autonomie et en toutes circonstances, de l'affectation d'intérêt public à laquelle les charges d'urbanisme sont destinées**, sans limiter ces dernières à un financement **prioritaire et obligatoire** de projet de logements publics²⁴.

B) Absence de financement prioritaire des A.I.S²⁵

Nous remarquons que le « logement encadré », tel qu'il est défini dans l'arrêté du 26 septembre 2013²⁶, n'est plus présent dans le projet d'arrêté. Il s'agissait du logement donné en location, acheté ou construit par ou pour un opérateur immobilier public ou **une A.I.S.** .

La définition de « logement public »²⁷ du projet d'arrêté ne couvre plus les logements gérés/mis en location par les A.I.S. . **Partant, il semblerait que les charges d'urbanisme ne puissent plus être activées prioritairement au bénéfice du développement du parc de logement AIS.**

De plus, **les projets développés exclusivement pour créer des logements AIS ne sont plus exonérés des charges dans le projet d'arrêté**, ce qui est pourtant le cas actuellement dans l'arrêté du 26 septembre 2013²⁸.

¹⁷ Article 4, 1°, du projet d'arrêté.

¹⁸ Il s'agira dès lors de préciser les critères sur la base desquelles le nombre de logements a été déterminé et d'actualiser les chiffres.

¹⁹ Pourcentage de logements sociaux, revenu imposable médian des déclarations.

²⁰ Au moment de l'introduction de la demande de permis, au moment de la délivrance du permis, etc.

²¹ Instance, site internet, etc.

²² A savoir, moins de 15% de logements sociaux et revenu imposable médian supérieur à la moyenne régionale.

²³ Par exemple : Saint-Gilles, Anderlecht.

²⁴ Comme c'est le cas, par exemple, à l'article 4, 1°, du projet d'arrêté.

²⁵ Agences immobilières sociales.

²⁶ Article 1, §1^{er}, 1°.

²⁷ Article 1, §1^{er}, 6°, du projet d'arrêté.

²⁸ Article 9, 1°.

Nous soulignons que les agences immobilières sociales sont devenues des **acteurs incontournables de la politique du logement bruxellois**. Solution d'avenir dans un marché locatif de moins en moins accessible, **la Région doit garantir leur solidité et leur santé financière**.

Nous demandons dès lors que les **A.I.S. puissent bénéficier d'un financement obligatoire via les charges d'urbanisme et que les projets portant sur la création de logements A.I.S. soient exonérés de charges d'urbanisme**.

5. Révision du système actuel de rétrocession aux communes

Les charges d'urbanisme, imposées en numéraire, doivent être **versées dans un fonds régional**, plus précisément le fonds d'aménagement urbain et foncier, tel que créé par l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires.

La Région est supposée **rétrocéder l'argent que le titulaire du permis a versé dans ce fonds régional, à la commune concernée afin qu'elle puisse réaliser les travaux auxquels l'argent est destiné**.

Cependant, il existe actuellement un **retard dans la rétrocession de certaines charges**, eu égard notamment à la complexité de la procédure²⁹. Ce retard s'avère problématique financièrement pour les communes³⁰.

Nous relevons qu'**Urban a élaboré une proposition afin de simplifier le système actuel** et d'éviter les contraintes budgétaires liées à l'usage d'un fonds budgétaire.

Nous soulignons encore que des **discussions seront entamées** avec le cabinet du ministre du budget, afin d'élaborer une solution concrète et de déterminer quels changements réglementaires (et autres) sont nécessaires à cet égard³¹.

Dans ce cadre, Brulocalis demande que le système actuel soit révisé **afin de permettre aux communes de disposer directement des sommes d'argent versées à titre de charges d'urbanisme en numéraire, sans passer par un mécanisme de rétrocession régional**.

A ce titre, Brulocalis demande d'être tenue informée des propositions élaborées et de l'état d'avancement des discussions menées dans le cadre de ce dossier épineux.

III. Conclusion

Nous attirons l'attention de Madame la Secrétaire d'Etat Ans Persoons sur les remarques susmentionnée qui tournent principalement autour de :

1/ la nécessité de préciser et simplifier certains éléments essentiels du mécanisme ;

2/ permettre aux communes de décider, en toute autonomie et en toutes circonstances, de l'affectation d'intérêt public à laquelle les charges d'urbanisme sont destinées ;

3/ de ne pas exclure les AIS du présent projet d'arrêté ;

4/ de permettre aux communes de disposer directement des sommes d'argent versées à titre de charges d'urbanisme en numéraire.

²⁹ La rétrocession des charges étant considéré comme une subvention aux communes, il doit être approuvé par le gouvernement, en principe sous réserve de l'avis de l'inspection des finances et d'un accord du ministre du budget (actuellement exempté grâce à une décision du ministre du budget).

³⁰ Par exemple : Pour Anderlecht, les derniers versements de charges d'urbanisme à la commune en 2022 ont été effectués pour les permis octroyés en 2016 et 2018, alors que les demandeurs avaient versé leurs charges d'urbanisme à la Région en 2017 et 2019. Ce délai entraîne des répercussions sur le budget communal.

³¹ Note aux Membres du Gouvernement, p. 12.