



# AVIS

## **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**

17 avril 2013

<b>Demandeur</b>	Ministre-Président Charles Picqué
<b>Demande reçue le</b>	22 mars 2013
<b>Demande traitée par</b>	Commission Aménagement du territoire - Mobilité
<b>Demande traitée le</b>	15 avril 2013
<b>Avis rendu par l'Assemblée plénière le</b>	17 avril 2013

## Préambule

Le Conseil prend acte des orientations du Gouvernement sur ce dossier des charges d'urbanisme, à savoir :

- *le principe visant à soumettre de nouveaux types de projets à des charges obligatoires ;*
- *le principe visant à créer une échelle de montants pour les charges obligatoires ;*
- *le principe d'une modification des hypothèses d'exonération des charges ;*
- *le principe visant à permettre au demandeur de proposer les charges dès la conception du projet sans que cette proposition ne lie l'autorité ;*
- *le principe de l'instauration d'un délai de réalisation des charges payées en numéraire.*

Par ailleurs, le Conseil rappelle qu'en date du 9 octobre 2009, il avait remis un avis sur le projet d'ordonnance portant modification de l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code Bruxellois de l'aménagement du territoire et sur l'avant-projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux charges d'urbanisme (voir avis A-2009-022-CES).

## Avis

### 1. Considérations générales

**Les organisations représentatives des employeurs** regrettent que depuis 2009, une concertation approfondie avec les secteurs de la construction et de l'immobilier n'ait pas eu lieu sur ce dossier des charges d'urbanisme, préalablement à la consultation du Conseil économique et social.

**Les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes** estiment que ce projet d'arrêté relatif aux charges d'urbanisme était attendu par un grand nombre d'acteurs comme une manière de répondre à la captation des plus-values générées par le PRAS « démographique ». Cependant, le principe même des charges d'urbanisme ne devrait pas permettre que ce système soit utilisé pour capter des plus-values. Un système clair de captation des plus-values, pour les projets qui présentent bien une réelle plus-value, serait plus pertinent mais celui-ci devrait alors venir en lieu et place du dispositif des charges d'urbanisme.

#### 1.1 Le principe des charges d'urbanisme

**Les organisations représentatives des travailleurs et des classes moyennes** rappellent leur attachement au mécanisme des « charges d'urbanisme »<sup>1</sup>. En imposant, en contrepartie des avantages découlant d'un permis d'urbanisme ou d'un permis de lotir, une obligation complémentaire, destinée :

- à obtenir la participation du bénéficiaire du permis à la valorisation de certains éléments du patrimoine urbanistique commun ;
- à reporter sur lui des obligations que l'autorité délivrante aurait dû prendre en charge à la suite de la mise en œuvre du permis, comme l'équipement de la voirie ;

---

<sup>1</sup> A-2009-022-CES

ce dispositif entraîne un réel transfert de solidarité entre les fonctions fortes et faibles dans la ville-Région.

**Les organisations représentatives des employeurs** sont favorables au principe de base des charges d'urbanisme. Elles estiment, néanmoins, que ce projet d'arrêté dénature ce principe pour compenser un déséquilibre budgétaire des communes et de la Région.

Ces organisations pourraient accepter des charges d'urbanisme qui soient proportionnées aux objectifs poursuivis de compenser les impacts qu'un projet génère sur son environnement. Par ailleurs, elles insistent pour que les montants des charges d'urbanisme perçus par les autorités publiques soient réellement affectés à leur destination. Le texte de l'arrêté devrait donc prévoir la transparence de l'affectation des charges par la mise en place d'un cadastre des charges perçues et de leur utilisation.

**Les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes** souhaitent que le texte de l'arrêté installe une sécurité juridique en matière de charges d'urbanisme, à savoir une harmonisation des règles au niveau régional et entre les 19 communes bruxelloises.

## 1.2 Le montant des charges d'urbanisme

**Les organisations représentatives des employeurs** craignent que l'imposition de telles charges d'urbanisme participe à l'augmentation du coût de la construction des bâtiments à destination d'activités économiques qui est déjà plus élevé dans notre Région par rapport aux Régions voisines. D'autant que ces bâtiments doivent répondre à un certain nombre de critères en matière de durabilité qui ont déjà un impact en termes de coût.

**Le Conseil** attire l'attention du Gouvernement sur le fait que le montant fixé pour les charges d'urbanisme ne doit pas porter atteinte à la rentabilité des petits projets.

**Le Conseil** souhaite que figure dans le texte de l'arrêté un article qui reprend la philosophie de l'article 7 du projet d'arrêté soumis en 2009 au Conseil selon lequel : « *En aucun cas, le montant des charges d'urbanisme tel que déterminé en application de l'alinéa 1<sup>er</sup> ne peut dépasser le coût des travaux qui auraient pu être imposés à titre de charges d'urbanisme en application de l'article 5* ».

## 1.3 Les exonérations aux charges d'urbanisme

**Les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes** s'interrogent sur l'exonération des secteurs publics par rapport au secteur privé quant à la réalisation de charges d'urbanisme. Si le fait générateur des charges est bien l'impact qu'un projet peut avoir sur son environnement, il ne devrait pas y avoir de raisons de faire de différence entre un projet d'origine publique ou privée. D'autant plus qu'un porteur de projet public peut être différent de l'opérateur public qui est en charge de la gestion de l'environnement de ce projet. Une compensation lors de l'octroi du permis d'urbanisme serait donc logique dans ce cas de figure également.

**Les organisations représentatives des travailleurs** estiment, de leur côté, qu'une telle exonération consubstantielle au dispositif va de soi.

## 1.4 L'évaluation des charges d'urbanisme

**Les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes** regrettent qu'aucune évaluation de l'efficacité et de l'utilisation du système des charges d'urbanisme n'ait été réalisée jusqu'à présent. Ces organisations demandent donc qu'une évaluation du dispositif des charges d'urbanisme reposant sur un calendrier et des critères précis soit prévue dans le projet d'arrêté.

## 1.5 Les charges d'urbanisme relatives au logement

**Les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes** craignent que l'extension du champ d'application des charges d'urbanisme au logement n'entraîne une augmentation du coût de la construction de ces logements. D'autant que les logements doivent répondre à un certain nombre de critères en matière de durabilité qui ont déjà un impact en termes de coût. Elles évoquent le risque que le secteur privé investisse moins dans les logements moyens, pourtant nécessaires en Région de Bruxelles-Capitale.

## 1.6 Les charges d'urbanisme relatives aux commerces

**Les organisations représentatives des classes moyennes** prennent acte avec satisfaction des explications et déclarations de la représentante du Cabinet du Ministre-Président selon lesquelles, les charges d'urbanisme issues de la délivrance de permis d'urbanisme pour des projets commerciaux de plus de 2.000 m<sup>2</sup> peuvent être affectées à la transformation et rénovation du bâti, des voiries et l'embellissement des espaces, dans les noyaux commerçants situés à proximité et dans la même commune que celle de l'implantation du projet.

\*  
\*       \*