

**ARRETE DU GOUVERNEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
RELATIF AUX CHARGES D'URBANISME IMPOSEES A L'OCCASION DE LA
DELIVRANCE DES PERMIS D'URBANISME**

AVIS DE LA COMMISSION RÉGIONALE DE DÉVELOPPEMENT

15 février 2024

Vu la demande d'avis sollicitée par le du Cabinet de la Secrétaire d'Etat Ans Persoons portant sur le 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 approuvé en première lecture par le Gouvernement en date du 22 décembre 2023, reçue en date du 16 janvier 2024 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019, relatif à la Commission régionale de développement ;

Vu l'article 7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), tel qu'adopté par le Parlement le 13 octobre 2017 ;

Vu l'audition du représentant du cabinet du Cabinet de la Secrétaire d'Etat Ans Persoons du 1^{er} février 2024 ;

La Commission émet en date du 15 février 2024, l'avis unanime suivant :

AVIS

Le contexte de cet avis est exposé en annexe .

1- REMARQUES GÉNÉRALES

1. Evaluation

Comme dans son avis de 2013 sur l'arrêté charges d'urbanisme que le gouvernement veut modifier, la Commission s'étonne de ne pas voir une évaluation de la politique des charges d'urbanisme après 10 ans d'application : combien de logements ont été créés ? Quelle en est la valeur financière ? Quelle est la part et le nombre des logements réalisés en nature (règle des 15 % de logements conventionnés) ? Quel est l'impact sur l'augmentation des coûts des logements qui ne sont pas inclus dans les 25% (donc les 75% autres) ?

Ces informations devraient être accessibles au public et constituer une base de réflexion avant toute réforme.

Une évaluation préalable à la modification du système actuel devrait être entreprise sur base de l'expérience des opérateurs ayant utilisé le mécanisme des charges d'urbanisme pour acquérir ou prendre en gestion du logement à finalité sociale (Fonds du Logement, SLRB, Citydev, AIS, pouvoirs locaux). Dans cette évaluation, il serait utile de prendre en considération le coût des logements achetés « clé sur porte » par la SLRB et ceux qui ont été produits dans le cadre des appels à projets de la SLRB, de Citydev et du Fonds du Logement.

La Commission constate que le système permettant à un développeur de payer les charges en numéraires (plutôt qu'en nature) a comme effet une faible production de logements publics ou à finalité sociale. En parallèle, les logements que l'on retrouve sur le marché sont majoritairement ceux dont les promoteurs ont accepté de produire 15% de logements conventionnés ou sociaux. D'après les représentants du cabinet Persoons, il y aurait de l'ordre de 400 logements conventionnés produits sur une période de 10 ans.

Dans la déclaration de politique générale, il était indiqué qu'il était préférable pour les permis relatifs aux logements, d'imposer la charge en nature. La Commission se demande dès lors pourquoi ceci n'est pas repris dans l'arrêté.

La Commission s'étonne par ailleurs, qu'il semble qu'aucune autorité délivrante ne fasse appel aux charges facultatives, alors que l'arrêté charges qui régleme les charges obligatoires, n'exclut pas leur application.

La Commission constate que les autorités délivrantes ont toujours la possibilité d'imposer des charges facultatives en plus des charges obligatoires.

Il conviendrait d'avoir une vision claire au niveau régional et, le cas échéant, d'imposer (ou pas) des charges en fonction du type de bâti et de l'état de la région et de ses besoins, au travers de directives claires et univoques qui s'adaptent à la demande de la ville.

2. Indexation et majoration

Si la Commission estime normal que les montants soient revus, elle relève que, in fine, ce sera l'acquéreur final qui en paiera le coût. Pour les logements, c'est l'acquéreur du logement dit « normal » (non subsidié et non social) qui devra les payer. Pour les activités économiques, ce sera l'utilisateur final.

La Commission s'inquiète dès lors de l'impact de cette réforme sur l'accession à la propriété de la classe moyenne, déjà fortement restreinte par les crises récentes, l'augmentation des coûts et l'augmentation du coût de financement. Il en va de même pour les activités économiques qu'il convient d'encourager.

La Commission met en exergue le fait que ces charges mettent une pression financière sur le secteur immobilier qui doit faire face à toute une panoplie d'autres taxes et d'augmentation des coûts. Les promoteurs immobiliers subissent et incorporent ces montants dans leur prix et en arrivent à la conclusion que plus de la moitié du coût de logement à Bruxelles est constitué de taxes et charges administratives.

La Commission souhaite mettre l'accent sur l'impact global que l'implémentation de ce type de charges a sur la hausse des prix du marché immobilier.

La Commission met néanmoins l'accent sur le fait que les montants annoncés sont plus raisonnables que ceux discutés dans le cadre du précédent projet d'arrêté.

En effet, en ce qui concerne le logement, la prise en compte de l'incidence terrain et l'indexation n'auront pas pour effet de doubler les montants. À noter que la valeur de base pour le logement reste de 50 € ou 65 €, selon l'hypothèse visée. En effet, par rapport à la version précédente de l'arrêté, l'augmentation sur le logement est moins forte que prévu initialement.

La Commission souhaite obtenir une vision de l'impact global que l'implémentation de ce type de charges aura sur la hausse des prix du marché immobilier et son activité (construction, bureaux d'études, ...).

La Commission rappelle aussi que l'impact indirect de cette décision pourrait être une diminution globale du nombre de projets de logements à Bruxelles. Ceci se répercutera aussi sur l'ensemble du parc de logements, tant au niveau acquisitif que locatif.

La Commission relève par ailleurs que l'arrêté charges ne se contente pas d'une indexation mais tend aussi à une majoration de certaines charges et en particulier sur les fonctions économiques.

La production de bureau se voit particulièrement impactée avec une majoration proposée selon une annexe 2 qui n'a fait l'objet d'aucune évaluation et s'apparente à la mise en place d'un arbitraire. Cette augmentation de charges constitue un risque de réduction des projets porteurs d'activités économiques alors qu'on assiste ces dernières années à de nombreuses délocalisations en Flandre et Wallonie.

3. Incidence foncière

La Commission estime que les données annoncées d'incidence foncière sont discutables et facilement attaquables. Le Cabinet confirme que ces données feront office de grille de référence pour les 118 quartiers de Bruxelles.

La Commission fait remarquer que dans le secteur, les prix de marché ou de référence (les prix réels) sont impossibles à obtenir de manière objective et la méthode de calcul est opaque (passage du prix moyen à l'incidence foncière) et les résultats présentés par le représentant du Cabinet étaient pour le moins interpellant. La Commission s'interroge sur la faisabilité de l'analyse statistiques à l'avenir car, à ce jour, les données ne sont pas disponibles. Ceci contrevient au principe de prévisibilité. La Commission s'oppose à l'intégration de ce principe dans le principe de charges d'urbanisme.

L'incidence foncière n'est pas toujours calculée de la même façon, ce qui est problématique. Si le système est maintenu, il y a lieu de trouver un système de calcul objectif, commun et simplifié. Il serait pertinent d'y intégrer les notions de temps, de moyennes et de quartier. Il faudrait trouver un système qui permette d'absorber les fluctuations de marché.

Les projets immobiliers sont devenus des produits financiers, où un rendement est lié à un loyer.

La Commission estime qu'il serait plus simple et transparent de se baser sur un pourcentage du prix moyen de vente, plutôt que sur des données plus discutables comme l'imputation foncière qui reste méconnue, et impossible à déduire d'un prix de vente. Une simplification de ce système, s'il est maintenu, est vivement conseillée.

La Commission estime que d'autres systèmes que les charges d'urbanisme pourraient permettre d'atteindre l'objectif d'augmenter le nombre de logements accessibles produits en RBC, notamment via les PAD et des partenariats menés avec des opérateurs publics. D'autres moyens pourraient également être activés tels qu'une TVA diminuée pour la production de logements abordables par le secteur privé (actuellement réservé aux opérateurs publics).

4. Affectation/proximité

En ce qui concerne l'affectation des charges au financement d'un projet de logements publics, la Commission met en avant la différenciation territoriale, qui est désormais établie par commune et plus par quartier. L'affectation des montants de la charge peut, dans le projet d'arrêté, être destinée au même quartier ou au quartier avoisinant, sans tenir compte des frontières communales. La Commission se réfère à sa [note](#) du 19 novembre 2020 sur une politique de quartiers qui contient l'idée de plan de développement durable de quartier.

La Commission demande comment ceci est contrôlé. S'il existe bien un registre enregistrant les montants des charges et leur affectation prévisionnelle, la Commission demande de le compléter par des éléments relatifs à la réalisation réelle des charges fixées et la localisation de leur affectation.

La Commission souhaite que les propositions faites dans l'arrêté soient affinées : « Le nouveau texte prévoit une affectation obligatoire en logements publics dans les communes qui n'ont pas atteint l'objectif de 15% de logements sociaux et pour autant que 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 ». Des communes comme Saint Gilles ou Anderlecht qui ont un revenu médian inférieur à la moyenne régionale, ne verront pas d'augmentation de logements publics.

Beaucoup de politiques régionales qui ont une discrimination positive pour le logement se font dans la ZRU (zone de rénovation urbaine).

La Commission remarque que cette zone n'apparaît plus dans le nouveau projet d'arrêté or la ZRU est fixée sur base de 3 critères (densité de population, revenu moyen et taux de chômage), ce qui permet d'avoir une vision plus précise par quartier et non plus seulement au niveau des communes.

Il pourrait être intéressant de prévoir un montant de base réduit en zone ZRU.

5. Logements achetés avec les charges dans le cadre du logement social

Le projet d'arrêté ne fixe aucune balise quant au prix des logements sociaux, « assimilé social » ou à finalité sociale qui devraient être vendus à des opérateurs publics dans le cadre des différents dispositifs prévus, pour être exonérés des charges d'urbanisme. D'après les représentants de la Secrétaire d'État, il s'agirait du même prix forfaitaire plafonné que pour les logements conventionnés (1 800 €/m² indexés, soit 2.784 €/m² à partir de novembre 2023).

La Commission demande que cela soit expressément mentionné dans l'article 9 – 2°.

La Commission note aussi que les acquisitions des logements par la SLRB sont faites à des prix très variables, il n'y a donc pas de prix de référence.

Enfin, en pratique, les pouvoirs publics auront-ils toujours les moyens d'acheter ces logements ? Vu l'état des finances de la Région, la Commission se permet d'en douter. Les porteurs de projets seront confrontés à un permis d'urbanisme inexécutable et à un projet non conforme à leur permis. Il y a lieu de prévoir une solution à ce blocage.

6. Logement sociaux/opérateurs publics

Les principes d'action publique en matière de logement sont prévus par le Code du logement. Celui-ci prévoit différentes catégories : logement locatif social, logement moyen, acquisitif social, acquisitif moyen.

La Commission demande que l'on retrouve ces mêmes catégories dans le nouvel arrêté, étant donné que les catégories de logement social sont très claires : elles correspondent à un cadre de référence utile pour les personnes qui s'occupent de cette problématique.

Par ailleurs, la Commission regrette que les AIS ne soient plus mentionnées comme opérateurs publics. Elle comprend que le régime actuel ne garantit pas la finalité sociale au-delà du bail traditionnel. Cela pourrait être réglé par des baux à plus long terme ou l'obligation de plusieurs baux successifs et rejoindrait ainsi l'obligation pour les logements conventionnés vendus par Citydev (durée qui est passée à 20 ans).

L'effet de ces dispositions serait que les projets qui développent des logements au bénéfice des AIS ne puissent plus être réalisés ou achetés par un investisseur privé. De plus, les projets développés exclusivement pour créer des logements AIS ne seraient plus exonérés des charges.

La Commission estime nécessaire de maintenir la possibilité de partenariats avec des développeurs privés pour du logement conventionné ou social.

7- Exonération pour le secteur public

La Commission se demande quels seraient les opérateurs publics exemptés des charges d'urbanisme dans le projet d'arrêté à l'article 9. Est-ce également applicable aux autres niveaux de pouvoir (autres régions, communautés, état fédéral, commission européenne) ?

Etant donné le fondement des charges d'urbanisme, c'est-à-dire de permettre de compenser les impacts d'un projet sur l'environnement direct, il n'est pas logique d'exempter les autorités publiques de ces charges, d'autant plus que c'est souvent un pouvoir public différent qui réalise le projet par rapport à celui qui devra en assumer les impacts sociétaux et les coûts qui y sont liés.

2- CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS :

Un cadastre tant de la perception que de l'utilisation des charges d'urbanisme aurait dû être réalisé pour 2020 au plus tard, tel que prévu dans la DPR. Force est de constater que ce cadastre n'est pas réalisé, en tout cas en ce qui concerne l'utilisation des charges d'urbanisme. Ces informations devraient être accessibles au public et auraient dû constituer une base de réflexion, avant toute réforme de ces charges d'urbanisme.

La Commission s'étonne à cet égard, de ne pas avoir reçu, malgré un rappel du 9 février, les données chiffrées promises lors de l'audition du cabinet en date du 1^{er} février 2023, en particulier :

- Comment les autorités publiques ont utilisé les charges ? Connait-on la ventilation des logements par opérateur ? Existe-t-il un bilan afin de pouvoir analyser l'arrêté en vue d'étudier les chiffres antécédents ?
- Quels sont les chiffres de la ventilation des charges d'urbanisme jusqu'à aujourd'hui ?

La Commission tient à mettre l'accent sur la complexité et l'opacité de calcul des charges mis en œuvre par ce projet d'arrêté, qui prévoit une multitude de nouveaux paramètres à mettre à jour de manière permanente. Ce système est complexe à mettre en œuvre et présente des fragilités juridiques évidentes (manque de prévisibilité, proportionnalité de la charge d'urbanisme, égalité de traitement et non-discrimination, ...).

La Commission constate que le projet de réforme de l'arrêté prévoit des modifications à la marge, alors qu'une révision plus fondamentale serait utile sur la base d'une évaluation circonstanciée et en fonction d'objectifs clairement précisés. Le marché immobilier a évolué vers davantage de locataires (tant pour des raisons d'accès financier que pour une mentalité des jeunes vers plus de mobilité).

Il conviendrait de réfléchir à un modèle qui soutienne davantage le marché locatif. La Commission estime que ceci n'est pas le bon outil pour atteindre l'objectif. Elle se réserve la possibilité d'émettre un avis d'initiative pour aborder la problématique de manière globale.

La Commission estime indispensable de se maintenir dans le cadre de la philosophie initiale du système, par ailleurs confirmée par la jurisprudence du Conseil d'État (nombreux arrêts relatifs aux charges) et de la Cour Constitutionnelle (notamment l'arrêt relatif au décret « Grond- en Pandendecreet »), à savoir que les charges sont justifiées par les dépenses publiques rendues nécessaires à cause de la réalisation d'un projet immobilier. Il s'agit notamment des équipements à créer ou à renforcer (crèches, écoles, plaines de jeux,..) et des améliorations à apporter à l'environnement et à la mobilité (transports publics, piétons et cyclistes, voiries, espaces verts,..).

Dans l'arrêté « Comeos » (230 917 du 20/04/2015), le Conseil d'État valide également le fait de consacrer des charges à la réalisation de logements nécessaires à la poursuite de la politique du logement de la Région.

Néanmoins la Commission s'interroge sur le fait que la production de logements complémentaires en tant que charges d'urbanisme sur un projet de logement, n'augmente en fait l'impact sociétal et les besoins dans le quartier en terme d'équipements.

Dans le principe, la Commission estime que les charges doivent de toute façon être en liaison directe avec la zone géographique où le projet est établi.

La Commission demande de supprimer le caractère obligatoire de l'affectation des charges à la production de logements publics.

La Commission remarque qu'actuellement, les charges seraient utilisées pour créer du logement social, sans lien direct avec le projet. La Commission se demande en outre comment, en créant plus de logements sociaux, le manque d'équipements nécessaires (impacts sociétaux) serait compensé.

Outre l'impact direct de ces charges sur le coût du logement, la Commission rappelle aussi l'impact indirect de ce projet d'arrêté. En effet, l'augmentation des charges risque de provoquer une diminution globale du nombre de projets de logements à Bruxelles, ce qui aura un impact sur le nombre de logements mis sur le marché, déjà en forte diminution ces dernières années. Cette diminution de l'offre alors qu'il y a une augmentation de la demande se répercutera directement sur le coût du logement sur l'ensemble du parc de logements, tant au niveau acquisitif que locatif.

Le Conseil d'État a insisté sur 2 principes à respecter :

- le principe d'égalité : la Commission ne comprend pas la discrimination qui est faite pour les bureaux avec un tarif alourdi dans les principales zones de bureaux actuelles, sans évaluation préalable ni sans aucune justification et en contradiction avec le PRDD qui préconise de développer les bureaux à proximité des noyaux de communication. Les charges devraient donc être moins importantes dans ces cas-là. Le mécanisme précédent se référait à la « densité accrue » du projet pour justifier la différence de traitement, ce qui semble mieux respecter le principe d'égalité.
- le principe de proportionnalité : la Commission s'interroge sur le respect du principe de proportionnalité de la charge d'urbanisme au regard des majorations conséquentes qui sont prévues par l'arrêté charges pour certaines fonctions, dans certains quartiers.

Ceci étant énoncé, la Commission souhaite rester dans l'esprit des principes et demande qu'il ne soit plus possible de payer les charges d'urbanisme en numéraire qu'à titre subsidiaire. L'obligation de trouver sur le terrain une compensation en nature (qu'il soit réalisé par le privé ou par le public) dans le cadre du projet pour le quartier assure une pertinence et efficacité du suivi de la charge.

Enfin, la Commission informe en outre que les communes peuvent toujours réclamer des charges supplémentaires (par le biais des charges facultatives) en fonction des projets. Cette possibilité des charges facultatives devrait être limitée quand des charges d'urbanisme obligatoires sont prélevées sur un projet. Elle rappelle également que des taxes foncières sont imposées lors de la délivrance du permis (qui correspondent parfois aux montants des charges d'urbanisme).

La Commission souligne qu'il est possible de demander d'ouvrir ou de rétrocéder (cf la « Groennorm » qui est notamment appliquée avec succès à Gent) des parties du projet immobilier au public, notamment les espaces verts privés ; ceci correspond à des réalisations en nature, mais il faudrait pouvoir estimer ce que cela représente au regard des charges calculées en numéraire.

La Commission demande que les logements produits au bénéfice des AIS restent éligibles dans le cadre de cet arrêté, à condition qu'ils soient mis à disposition pour une durée qui tende vers celle appliquée par les autres opérateurs publics (20 ans pour Citydev).

Ainsi l'affectation sociale des logements produits dans ce cadre serait garantie pendant une longue durée qui pourrait faire l'objet d'un contrôle par une administration publique désignée dans l'Arrêté.

Le projet d'arrêté ne fixe aucune balise quant au prix des logements sociaux, « assimilé social » qui devraient être vendus à des opérateurs publics dans le cadre des différents dispositifs prévus pour être exonérés des charges d'urbanisme (art 9, 2° et 7° + décision complémentaire du gouvernement pour les projets de plus de 3500m²). Comme l'indiquait le représentant de la Secrétaire d'État, la Commission demande que le prix forfaitaire soit indiqué dans l'arrêté à l'article 9 et que ce montant soit révisé annuellement en fonction des coûts de construction.

Appuyant la collaboration entre le secteur privé et le secteur public, la Commission souhaite le maintien de la disposition qui permettait l'exonération de charges pour les développeurs qui consacraient 15 % du projet à des logements conventionnés : ce partenariat PPP avait des avantages, tant pour le développeur (15 % de logements « prévendus ») que pour la collectivité (logements acquisitifs accessibles).

Enfin, la Commission privilégie la réalisation de la charge en nature obligatoire pour les projets d'une certaine taille ; ceci garantit l'aboutissement de la construction des équipements dans le délai nécessaire pour la réalisation du projet (ce qui n'est pas le cas pour des charges numéraires). Néanmoins, pour les plus petits projets, il faudra continuer avec les charges numéraires traçables.

La Commission constate qu'en 2003 et en 2013, les charges ont été imputées sur des fonctions fortes (bureaux et logements) qui se portaient bien, alors que ce n'est pas le cas à l'occasion de cette modification.

Le projet d'arrêté soumis à l'examen vise à augmenter les charges sur le logement et le bureau, alors que ce sont des fonctions qui sont aujourd'hui en souffrance et qu'il faudrait plutôt réduire les charges que les augmenter.

Le mécanisme de révision de l'arrêté pourrait avoir lieu en début de législature, en fonction de l'indexation et d'autres critères socio-économiques, en lien direct avec la DPR et la réalité économique des différents secteurs à soutenir ou pas.

En conclusion, la Commission estime que ce projet d'arrêté pose de nombreux problèmes en termes d'application et doit être revu en profondeur.

ANNEXE

CONTEXTE

1.1 Le projet de réforme des charges d'urbanisme vise à favoriser la production de logements publics et sociaux dans les communes où la part du logement social est inférieure à l'objectif de 15 % et où les indices socio-économiques dépassent la moyenne régionale.

Les charges fixées tiennent compte du principe de différenciation territoriale, tant au niveau du montant que de la mise en œuvre, en vue d'une densification spatialement et socialement équilibrée.

1.2 Des montants sont fixés par acte autorisé (immeubles de logements, bureaux, parkings, hôtels, ...). Les charges sont calculées sur la base du nombre de m² supplémentaires par fonction.

Les montants repris dans l'arrêté de 2013 n'ont jamais été modifiés, ce dernier ne prévoit aucun mécanisme d'indexation. Le projet prévoit d'indexer les montants pour les bureaux et les autres activités économiques, par rapport aux montants de 2013. À titre exceptionnel, au vu de la forte pression pesant sur le logement durable, les montants concernant les projets résidentiels ne seront quant à eux pas modifiés.

Le nouvel arrêté prévoit une indexation continue de tous les montants à partir d'aujourd'hui, y compris sur le logement, sur la base de l'indice ABEX (publié 2x/an).

1.3 Concrètement, les mesures visent à :

1. Mettre à jour le montant de la charge pour les bureaux et autres activités économiques de 125€/m² à 177€/m²
2. Mettre à jour du montant de la charge pour les bureaux de 200 euros/m² à 283 euros/m² suivant un nouveau critère, en fonction de la comparaison entre la densité de bureaux dans le quartier concerné et la densité moyenne sur l'ensemble de la Région (densité de bureaux égale ou supérieure à quatre fois la moyenne régionale) comme élément de différenciation territoriale.

Il s'agit concrètement de 12 quartiers :

Code	Zone	Densité de bureaux (m ² /km ²)
35	Quartier européen	2.546.747,53
5	Notre-Dame-Aux Neiges	1.711.022,91
21	Quartier Nord	916.101,89
4	Martyrs	908.364,20
6	Quartier Royal	851.468,97
7	Sablon	745.094,97
1	Grand Place	535.254,58
3	Béguinage – Dixmude	379.895,97

42	Châtelain	351.780,15
25	Saint-Josse Centre	350.595,05
11	Cureghem Bara	331.435,75
36	Matongé	314.911,05

Le but est de contribuer à transformer les quartiers de bureaux monofonctionnels (ou les quartiers avec une trop forte dominante de bureaux) en quartiers multifonctionnels plus équilibrés.

Renforcer la différence dans les charges sur les logements et les bureaux permet de stimuler la fonction résidentielle dans une certaine mesure.

3. Mettre à jour le montant de la charge pour les établissements hôteliers de 90 euros/m² à 127 euros/m².
4. Maintenir les montants de la charge pour les logements : 50 et 65 euros/m²
5. Prévoir une valeur rectificative, sur la base de l'« incidence foncière » par quartier (application du principe de différenciation territoriale)

Le gouvernement s'appuie sur l'impact de l'incidence foncière, très variable sur le territoire régional. On parle d'un facteur supérieur à 10 (sur la base des prix de vente moyens des maisons neuves ou des rénovations lourdes) :

- Quartier à très forte pression : 1.633 €/m² (ex type : Étangs d'Ixelles, prix de vente 5.448 €/m²)
- Quartier à forte pression : 667 €/m² (ex type : Calevoet/Moensberg à Uccle, prix de vente 3.711 €/m²)
- Quartier moyen : 360 €/m² (ex type : Quartier Maritime Molenbeek, prix de vente 3.130 €/m²)
- Quartier bon marché : 125 €/m² (ex type : Veeweyde / Aurore à Anderlecht, prix de vente 2.556 €/m²)

L'incidence foncière a surtout un effet important sur la réalisation des équipements collectifs dans les quartiers plus chers. Le facteur rectificatif variera dès lors suivant l'incidence foncière moyenne, et les charges augmenteront donc dans les quartiers plus chers et baisseront dans les quartiers moins chers.

Le Gouvernement entend qu'Urban et Perspective mettent au point et tiennent à jour un tableau de référence des prix de construction de nouveaux logements pour en tirer l'incidence foncière par quartier (sur la base de modèles statistiques et de valeurs de référence raisonnables).

Un supplément équivalent à 2,8 % de l'incidence foncière serait établi pour chaque quartier. La valeur rectificative consiste en la différence entre le supplément du quartier concerné et le supplément d'un quartier moyen, dont l'incidence foncière est calculée comme la moyenne de tous les quartiers.

6. Prévoir des réductions et exonérations

La valeur des charges peut être réduite d'un tiers, notamment s'il s'agit d'un patrimoine inscrit sur la liste de sauvegarde, et pour la reconversion de bureaux après une rénovation lourde (pour favoriser la reconversion de bureaux en logements).

Des dispenses totales de charges sont aussi possibles, notamment pour :

- la réalisation des logements publics
- la réalisation d'équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux, de santé, de cultes reconnus ou de morale laïque,
- les permis d'urbanisme à durée limitée
- les changements d'utilisation ou d'affectation temporaires soumis à permis d'urbanisme portant sur tout ou partie d'un bien.

1.4 En général, les charges peuvent être affectées aux équipements suivants :

- la réalisation, l'aménagement ou la rénovation de logements publics, y compris l'acquisition d'immeubles ou de terrains destinés à développer un projet de logements publics ;
- la réalisation, la transformation ou la rénovation d'espaces publics ouverts, d'espaces verts accessibles au public, d'infrastructures de transport public, d'équipements publics et de bâtiments publics, y compris l'acquisition d'immeubles ou de terrains destinés à la réalisation de ces opérations et travaux.

Soit cela se fait en nature, c'est-à-dire que le demandeur doit réaliser lui-même l'installation à laquelle les redevances sont destinées. Soit il est demandé au demandeur de verser une somme d'argent correspondant à la valeur des charges, qui sera utilisée pour réaliser les équipements susmentionnés.

Les équipements doivent être situés à proximité du projet autorisé, c'est-à-dire dans le quartier où se situe le projet donnant lieu aux charges, ou dans les quartiers adjacents.

1.5 Utilisation obligatoire pour financer le logement public

Conformément à l'objectif de l'accord de coalition d'avoir 15 % de logements sociaux dans la RBC et partant du constat que les charges actuelles ne conduisent pas à la création de suffisamment de logements publics, les charges d'urbanisme pour le logement seront obligatoirement utilisées pour financer un projet de logements public. Pour les bureaux et autres activités économiques, il n'y a pas d'affectation obligatoire ni d'ordre de priorité (il appartient à l'autorité délivrante de décider de l'affectation des charges).

Il s'agit de logements qui restent intégralement, ou du moins le terrain, la propriété des institutions compétentes en matière de logement au sens du Code du logement.

L'obligation vaut :

- dans les communes où il y a moins de 15 % de logements sociaux et
 - dans une commune où le médian par déclaration est supérieur à la moyenne régionale.
- Dans les communes où il y a déjà au moins 15 % de logements sociaux, ou lorsque le permis accordé faisant l'objet des charges est situé dans une commune où le revenu imposable médian par déclaration est inférieur à la moyenne régionale, les charges d'urbanisme seront de préférence utilisées pour la création d'espaces publics ouverts, (à l'exclusion des voies publiques), d'équipements publics ou de logements publics. Ici, il y aura donc un libre choix d'utilisation autre que le logement social.

Concrètement, cela concerne 10 communes, groupées comme suit :

Est : Auderghem + Etterbeek + Woluwe-Saint-Pierre + Woluwe-Saint-Lambert + Evere

Sud : Uccle + Forest

Ouest : Berchem -Sainte-Agathe + Ganshoren + Jette

Dans ces communes, la réalisation consiste toujours en un financement (en argent) d'un projet de logement public par un acteur public, car les charges sont trop faibles (même dans le nouveau système) pour réaliser un nombre substantiel de logements. Ce projet doit être réalisé par un opérateur immobilier public :

- une commune
- un CPAS
- une régie communale autonome
- la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale
- la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB)
- une sociétés immobilières de service public (SISP)
- le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale
- citydev.brussels
- la Société d'Aménagement Urbain (SAU)
- un Community Land Trust Bruxelles (CLTB)

1.6 L'arrêté entre en vigueur le lendemain de sa publication au MB, à l'exception de la valeur rectificative pour le résidentiel et de la valeur majorée pour les bureaux, qui seront appliquées 12 mois après l'entrée en vigueur dudit arrêté. Cela répond au souhait du secteur immobilier qui demande une période de transition dans un souci de prévisibilité.

Les dossiers de demande de permis déclarés complets avant l'entrée en vigueur de ce décret resteront soumis au régime précédent. Cela permet d'assurer la sécurité juridique et la prévisibilité nécessaires aux promoteurs immobiliers.