

Communiqué de presse du jeudi 19 octobre 2017

## Les charges d'urbanisme, deux poids, deux mesures ?

De grossières erreurs d'appréciation apparaissent dans plusieurs dossiers, dont le projet « Gesù » et celui du nouveau siège de l'administration flamande où les charges imposées sont étonnamment basses...

---

En 2015, l'ARAU et IEB introduisaient un recours devant le Conseil d'État contre la délivrance d'un permis d'urbanisme au projet de complexe hôtelier et de logements « Royal Botanique »<sup>1</sup> sur le site de l'église du Gesù (rue Royale). Motif : les charges d'urbanisme étonnamment basses imposées dans le permis<sup>2</sup>.

La délivrance de certains permis d'urbanisme est subordonnée à la réalisation de travaux ou au paiement de charges d'urbanisme. Il s'agit d'une contribution aux besoins de la collectivité générés ou augmentés par les projets immobiliers eux-mêmes.

Ces charges d'urbanisme peuvent être exigées en nature (travaux de construction, de transformation ou de rénovation par réalisation et cession de rues, d'égouts, ...) ou en espèces (versement d'une somme d'argent).

Les charges imposées dans le permis accordé au projet « Royal Botanique » consistent en la réalisation de 9 logements conventionnés<sup>3</sup> (817,6 m<sup>2</sup>) mais sans transfert de propriété à un opérateur public. Autrement dit, le titulaire du permis bénéficierait de la totalité du produit de

---

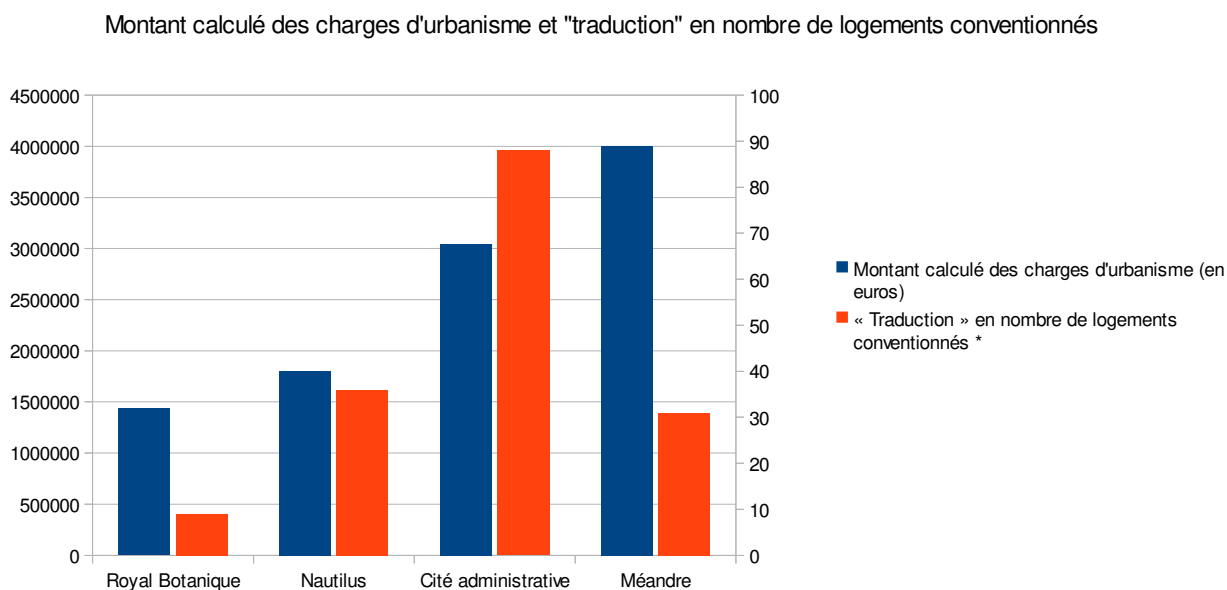
<sup>1</sup> Voir l'analyse de l'ARAU du 2 juillet 2014 *Gesù revient ! Mais pour qui ?* <http://www.arau.org/fr/urban/detail/293/gesu-revient-mais-pour-qui>

<sup>2</sup> Voir *Gesù : les raisons du recours*, 16 décembre 2015 <http://www.ieb.be/Gesu-les-raisons-du-recours>

<sup>3</sup> Logement conventionné : logement qui peut être mis en vente à maximum 2.051 €/m<sup>2</sup>, ou loué pour un loyer annuel ne dépassant pas 6,5% du coût de revient, à des ménages dont les revenus n'excèdent pas les « plafonds » du logement moyen. (source : Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme)

la vente ou de la location de ces logements (dans les limites des plafonds du logement conventionné).

**Cette charge en nature est totalement disproportionnée (ridiculement basse) par rapport au montant calculé de la valeur des charges<sup>4</sup> : 1.436.318 €.** On s'en rend facilement compte en comparant le projet « Royal Botanique » à des projets qui se sont également vus imposer la réalisation de logements conventionnés (sans cession à un opérateur public) à titre de charges d'urbanisme :



\* L'ARAU ne dispose, pour le projet « Cité administrative », que du nombre de mètres carrés de logements conventionnés. Le nombre de logements pour ce projet est donc une estimation sur base d'une moyenne de 74m<sup>2</sup> par logement (chiffre fourni sur le site du Monitoring des quartiers : [monitoringdesquartiers.brussels](http://monitoringdesquartiers.brussels)).

**Le titulaire du permis « Royale Botanique » a bénéficié d'une grossière erreur d'appréciation :** pour un montant de charges 25% supérieur (1.800.871,5 €), le titulaire du permis « Nautilus » (Digue du Canal, Anderlecht) produit 300% de plus de logements conventionnés (36 contre 9) !

**Le projet « Royal Botanique » n'est manifestement pas un cas isolé :** le projet « Méandre » (bâtiment Herman Teirlinck, nouveau siège de l'administration flamande sur le site de Tour et Taxis), développé par un promoteur privé, pose également question. Avec 4 millions d'euros de charges à affecter à la production de logements conventionnés, seuls 2.098,58 m<sup>2</sup> de logements conventionnés (31 unités) auraient été produits et vendus 4.644.075,92 € à la Ville de Bruxelles. **Pour plus du double du montant de charges de « Nautilus », « Méandre » ne produirait qu'un peu plus des trois quarts de logements conventionnés...**

<sup>4</sup> La valeur des charges d'urbanisme est déterminée par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme. Cet arrêté détermine la valeur des charges d'urbanisme par mètre carré en fonction des affectations (un mètre carré de bureau ou d'hôtel « produira » plus de charges qu'un mètre carré de logement) et définit les situations où un projet peut bénéficier d'exonérations.

Un article de La Libre Belgique du 18 septembre dernier<sup>5</sup> s'interrogeait sur cette charge si peu élevée et reportait que, **d'après la Région, le promoteur devait encore réaliser pour 3,5 millions de logements conventionnés.**

Suivant cette explication de la Région, cela signifierait donc que les 31 logements vendus à la Ville de Bruxelles ne seraient la « traduction » en nature que d'un huitième (500.000 €) des charges totales. **Cela contredit l'arrêté du Conseil communal de la Ville de Bruxelles du 21 septembre 2015 pour qui la charge de 4 millions correspond uniquement aux 2.098,58 m<sup>2</sup> de logements conventionnés qu'elle a achetés...**

Si l'on se fie aux déclarations de la Région, le total des charges (4 millions d'euros) devrait donc se traduire par la réalisation d'un total de 248 logements conventionnés. Le permis d'urbanisme du projet « Méandre » stipule que la réalisation de ces logements conventionnés doit être concomitante à celle de l'immeuble de bureaux : **où sont donc les 217 logements conventionnés manquants ?**

### **Un registre des charges d'urbanisme bien nécessaire**

Comment expliquer les variations dans la détermination des charges en nature qui sont, pour rappel, une contribution aux besoins de la collectivité (la mise sur le marché de logements conventionnés, dans ce cas-ci) ?

Il est difficile d'avoir une vue complète sur la manière dont sont déterminées les charges en nature par rapport à leur valeur en numéraire. En l'absence persistante de registre des charges d'urbanisme, pourtant expressément prévu dans le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire depuis son adoption en 2004, seule une analyse systématique des permis délivrés le permettrait. **La publication de ce registre aiderait à comprendre si les traitements de faveur sont le fruit d'« erreurs manifestes d'appréciation » dans le chef des autorités délivrantes ou, plus grave encore, le résultat de négociations menées « à la tête du client » avec certains promoteurs...**

Le système des charges d'urbanisme doit être évalué par le monde académique dans l'objectif de baliser son application.

**Il convient d'assurer l'équité et la transparence du système des charges d'urbanisme** afin d'éviter que la collectivité ne soit lésée par des traitements de faveur accordés à certains promoteurs. Le Ministre-président déclarait, il y a déjà plus d'un an et demi, que « *l'administration [était] sur le point de [lui] transmettre un projet de registre des charges d'urbanisme qui semble remplir les objectifs d'égalité de traitement des demandeurs et de transparence administrative* »<sup>6</sup> et qu'il avait « *la volonté d'aboutir rapidement à la création de ce registre* »<sup>7</sup>.

**L'ARAU exige la publication urgente du registre des charges d'urbanisme, seule à même de permettre un meilleur contrôle mais aussi l'évaluation de l'efficacité d'un système destiné à contribuer aux besoins de la collectivité.**

---

<sup>5</sup> « Conflit d'intérêts à Tour & Taxis » in *La Libre Belgique*, lundi 18 septembre 2017.

<sup>6</sup> Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale – Compte rendu intégral – Commission du Développement territorial – Session 2015-2016, réunion du mercredi 3 février 2016, p. 57.

<sup>7</sup> Questions et Réponses – Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale – 15 mars 2016 (n° 16), p. 64.

---

Pour toute information complémentaire, veuillez contacter Mme Pauthier, Directrice de l'ARAU, au 0477 33 03 78.

Atelier de Recherche et d'Action Urbaines asbl

Boulevard Adolphe Max, 55

B-1000 Bruxelles

T. +32 2 219 33 45

F. +32 2 219 86 75

[info@arau.org](mailto:info@arau.org)

[www.arau.org](http://www.arau.org)