



Avis du vendredi 13 avril 2018

Avis de l'ARAU sur les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement visant à modifier la Gare Maritime et modifier la zone C-s du site de Tour et Taxis

Objet

Observations et réclamations de l'Atelier de recherche et d'action urbaines dans le cadre de l'enquête publique portant sur les demandes de permis d'urbanisme (PU/SV P24/2018) et d'environnement (PE/MV P773/2017) visant à modifier la Gare Maritime et modifier la zone C-s du site de Tour et Taxis (rue Picard de 7 à 15).

Le présent avis porte sur la question des charges d'urbanisme et de leur exécution sous la forme de production de logements sociaux. Concernant les considérations sur les autres domaines (mobilité, espaces publics, patrimoine, formes urbaines, etc.), se référer aux avis précédemment exprimés par l'ARAU et qui peuvent s'appliquer aux demandes de permis présentes (voir annexe).

Éléments de contexte

Alors qu'environ un tiers des Bruxellois vivent avec un revenu inférieur au seuil de risque de pauvreté et que près de 49 000 ménages sont inscrits sur la liste d'attente du logement social¹, la production de logements sociaux tourne au ralenti avec à peine 110 unités construites par an depuis 2005 en Région de Bruxelles-Capitale².

Le Gouvernement a affirmé sa volonté de mettre à contribution la promotion immobilière privée afin de développer le parc de logements « abordables ». C'est notamment dans cette optique qu'a été adopté l'arrêté « charges d'urbanisme » en 2013³. Même si les mécanismes

¹ Sources : Baromètre social 2017 de l'Observatoire de la Santé et du Social de la Région de Bruxelles-Capitale.

² Source : Dossier du RBDH "Logement social - chronique d'une décennie pour presque rien" <http://www.rbdh-bbrow.be/spip.php?article1869>

³ l'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 du 26 septembre 2013.

que cet arrêté a introduits s'avèrent insuffisants⁴, rien n'empêche, par ailleurs, la Région d'imposer la réalisation de logements sociaux à titre de charges d'urbanisme.

L'urbanisation du site de Tour et Taxis est une occasion de faire contribuer la promotion immobilière privée à la production de logements sociaux. D'autant plus que le Quartier Maritime, où le site se situe, ne compte que 4,06 logements sociaux pour 100 ménages⁵. L'ARAU demande depuis de nombreuses années que le site de Tour et Taxis accueille un minimum de 25% de logements sociaux.

Étant donné ce contexte, la totalité des charges d'urbanisme générées par la demande de permis d'urbanisme actuelle doit être consacrée à la production de logements sociaux⁶. Encore faut-il déterminer le montant de ces charges...

Un état des lieux plus que nécessaire

Le rapport d'incidences recense pas moins de 22 demandes de permis d'urbanisme sur le site de Tour et Taxis depuis 2002 ! Bien sûr, toutes ne concernent pas le périmètre de la demande actuelle. Leur multiplicité, leurs périmètres à géométrie variable, les demandes de modifications relatives à des permis accordés sont autant de freins à la bonne compréhension du dossier, de manière générale mais aussi sur le point particulier des charges d'urbanisme (d'autant plus que l'arrêté « charges d'urbanisme » est entretemps entré en vigueur).

Il est donc urgent que l'administration régionale établisse un « état des lieux » des charges d'urbanisme relatives à l'urbanisation du site de Tour et Taxis afin de répondre, notamment, aux questions suivantes :

- Quel est le montant total des charges relatives aux différents permis délivrés ?
- Sous quelles formes ces charges doivent-elles être exécutées ? Dans quels délais ?
- Lesquelles de ces charges ont déjà été exécutées ? Lesquelles restent encore à exécuter ?

Pour rappel, le registre des charges d'urbanisme (à l'échelle de la Région), censé exister depuis 2004, n'est toujours pas finalisé...

Sans cet état des lieux, il est difficile de déterminer le montant auquel s'élèveraient les charges d'urbanisme relatives à la demande de permis actuelle. Il est néanmoins possible d'en faire une estimation.

⁴ Voir l'analyse de l'ARAU du 4 décembre 2015 *Les charges d'urbanisme au secours de la production de logements sociaux ?* <http://www.arau.org/fr/urban/detail/324/les-charges-d-urbanisme-au-secours-de-la-production-de-logements-sociaux>

⁵ Source : Monitoring des quartiers, chiffres de 2016.

⁶ Afin d'éviter toute confusion, le logement social est « *le logement donné en location par la SLRB [Société du Logement de la Région Bruxelles-Capitale] et les SISF [Sociétés Immobilières de Service Public] à des personnes de revenus modestes et dont les modalités de calcul du loyer sont fixées par le Gouvernement* » (définition issue du Code bruxellois du Logement). Il ne s'agit donc pas de logements moyens ou conventionnés.

Estimation du montant des charges d'urbanisme générées par la demande de permis actuelle

Le calcul « brut » du montant des charges d'urbanisme générées par le projet (c'est-à-dire sans tenir compte des charges qui auraient déjà été imposées dans des permis dans le périmètre de la demande actuelle) est le suivant :

Affectations	Superficie (m ²)	Montant des charges par m ² (€)	Montant total des charges (€)
Logement	35.291	50	1.764.550
Bureau	19.161	200	3.832.200
Commerce	26.132	125	3.266.500
Activités productives de biens immatériels	17.452	200	3.490.400
Total général			12.353.650

À ce total de 12.353.650 €, il faudrait donc soustraire les charges déjà imposées dans les permis précédents et qui concernent le périmètre de la demande actuelle. À notre connaissance, deux permis sont à prendre en compte : le permis relatif à l'urbanisation de la ZIR 6A du PRAS (82P/07 – 04/AFD/189309, 17-12-2009) et le permis « Méandre » (04/PFD/492305, 30-01-2015).

Le permis « ZIR 6A » a imposé une charge de 2.511.420 € (montant calculé sur base de 34.250 m² de bureaux et de 7.607 m² d'activités de production de biens immatériels) consistant à fournir à titre gratuit à la Ville de Bruxelles des équipements d'intérêt collectif.

Il faut noter que ces charges n'ont pas (encore) été exécutées.

Le périmètre de ce permis étant plus large que celui de la demande actuelle, il faut donc déterminer quelle partie de ce montant concerne le périmètre de la demande actuelle, d'où la nécessité exposée au point 2 de disposer d'un « état des lieux ».

Le cas du permis « Méandre » semble plus simple : le montant des charges s'élève à 5.917.287,76 € à exécuter sous forme de la réalisation de logements conventionnés pour 4.000.000 € et la réalisation d'équipements d'intérêt collectif ou de service public pour le solde (le tout sur le site de Tour et Taxis). Sur le montant total des charges, 941.039 € concerneraient la demande de permis actuelle.

Ces charges n'ont été que partiellement exécutées (voir encadré ci-dessous).

Encore 161 logements conventionnés à construire

En septembre 2017, le Ministre-Président Rudi Vervoort déclarait, dans un article de *La Libre Belgique*⁷, que la charge de 4.000.000 € destinée à la réalisation de logements conventionnés n'avait été que partiellement exécutée. En effet, seuls 23 logements (2.100 m²) ont été produits (et vendus à la Ville de Bruxelles), ce qui correspond, toujours selon Rudi Vervoort, à l'équivalent de 500.000 € de charges. Le Ministre-Président a confirmé, dans sa réponse à une interpellation parlementaire de Bernard Clerfayt⁸, que « *Il reste donc 3.500.000 euros de charges qu'Extensa doit encore réaliser pour le projet Méandre.* »

Si 500.000 € correspondent à 23 logements, les 3.500.000 € encore à réaliser représentent donc 161 logements conventionnés à produire⁹. Le promoteur Extensa projette la construction de 271 logements dans sa demande de permis actuelle ; il doit donc en consacrer une importante partie à l'exécution de cette charge encore due.

Il faut préciser que cette charge aurait dû être réalisée depuis plusieurs années, le permis « Méandre » stipulant qu'« *il y a lieu d'assurer la réalisation concomitante des logements conventionnés et de l'immeuble de bureau Méandre.* »

En outre, la charge du permis « Méandre » dévolue à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif ou de service public n'a, elle non plus, toujours pas été exécutée...

Près de 131 logements sociaux à construire !

Le projet actuel pourrait donc générer près de 10 millions d'euros de charges¹⁰. Ce qui équivaldrait, selon une estimation rapide¹¹, à la production par le promoteur de près de 131 logements sociaux (12.000 m²) à vendre à un opérateur de logements sociaux¹² (considérant un prix de 1.500 €/m²).

⁷ « Conflit d'intérêts à Tour & Taxis » in *La Libre Belgique*, lundi 18 septembre 2017.

⁸ Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale – Compte rendu intégral – Commission du Développement territorial – Session 2017-2018, réunion du mercredi 17 janvier 2018.

⁹ Il est également possible de réaliser cette charge en produisant du logement conventionné qui serait ensuite cédé à titre gratuit à un opérateur public. C'est sous cette forme qu'a été exécutée la charge relative au permis délivré pour le siège de Bruxelles Environnement où une charge de 1.558.875 € a été « traduite » en 836,25 m² de logements conventionnés cédés à titre gratuit à la Ville de Bruxelles. Sur cette base, on peut estimer que la charge de 3.500.000 € représente environ 1.877 m² (soit à peu près une vingtaine logements).

¹⁰ L'arrêté « charges d'urbanisme », dans son article 7, prévoit la possibilité (mais aucunement l'obligation !) de réduire ce montant d'un tiers selon certaines conditions qui pourraient s'appliquer dans le cas présent.

¹¹ Estimation établie sur base des éléments fournis par le Ministre-Président Rudi Vervoort à propos des charges du permis « Méandre ». Voir Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale – Compte rendu intégral – Commission du Développement territorial – Session 2017-2018, réunion du mercredi 17 janvier 2018.

¹² La remarque de la note 9 est également valable ici : la charge peut également être réalisée sous forme de logements sociaux à céder à titre gratuit à un opérateur de logements sociaux.

Conclusion

En synthèse l'ARAU demande :

- que l'administration établisse un « état des lieux » des charges d'urbanisme relatives aux différents permis accordés sur le site de Tour et Taxis ;
- la réalisation des charges qui n'ont pas encore été exécutées, en particulier la charge de 3.500.000 € de logements conventionnés qui aurait dû être exécutée en même temps que la construction de l'immeuble de bureau Méandre ;
- que la totalité des charges générées par la demande de permis actuelle soit consacrée à la production de logements sociaux sur le site de Tour et Taxis.

Annexe

Liste (non exhaustive) des avis précédemment exprimés par l'ARAU concernant l'urbanisation du site de Tour et Taxis¹³ :

- *PPAS n° 09-01 « Tour et Taxis », ou comment planifier a posteriori, 23-09-2016*
- *« Passerelle » Picard : un pont pour un tram... sans tram, 21-02-2013*
- *Nouvelle concertation Tour et Taxis : des parkings, encore des parkings, toujours des parkings !, 19-01-2012*
- *Tour & Taxis : que font la STIB et Pascal Smet ?, 18-03-2009*
- *BILC : il n'y aura pas d'étude d'incidences, 21-11-2008*
- *BILC : le gouvernement doit prendre ses responsabilités, 19-11-2008*
- *To BILC or not to BILC ?, 01-07-2008*
- *L'ARAU demande une desserte en transports en commun préalable au développement immobilier sur le site de Tour & Taxis, 19-02-2007*
- *Projet d'extension du centre TIR, 16-12-2005*
- *Tour & Taxis et le TIR, 20-10-2004*
- *Tour & Taxis : enquête publique sur le dossier de base du PPAS, 13-02-2004*

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
www.arau.org

¹³ Consultables sur le site de l'ARAU : arau.org