

Les charges d'urbanisme bruxelloises sont de retour

Au secours, elles reviennent », pourraient s'étrangler les promoteurs. La réforme sur les charges d'urbanisme a été adoptée par le gouvernement bruxellois jeudi dernier. Les professionnels de l'immobilier ont découvert les contours de ce nouvel arrêté... la veille, lors du séminaire de Laurence de Hemptinne. Autant dire que les 300 personnes présentes dans la salle ont écouté attentivement l'avocate Monique Kestemont, coauteur du texte. Et toutes ne sont pas reparties le sourire aux lèvres, étant donné que cette réforme devrait réduire les marges bénéficiaires des promoteurs. Une information importante, surtout dans le contexte actuel où le gouvernement bruxellois souhaite voir construire 6.000 logements par an, dont 80 % pris en charge par le privé.

Pour rappel, les charges d'urbanisme sont destinées à compenser les répercussions néfastes d'un projet sur les finances publiques. Elles portent sur la réalisation d'équipements, de voiries, d'écoles, d'espaces verts ou de logements publics (conventionnés). Elles peuvent également être payées comptant.

Cette réforme, c'est quoi ?

Ce texte se base sur celui annulé par le Conseil d'État en 2009, pas suffisamment précis à l'époque. Avec quelques évolutions. Parmi les nouveautés, on retiendra que ces charges d'urbanisme doivent dorénavant être



Les charges doivent compenser les répercussions néfastes d'un projet sur les finances publiques. © TONNEAU.

réalisées à proximité de la demande de permis. Le demandeur pourra également lui-même proposer sa charge dans sa demande et l'intégrer à son projet. « Il ne sera donc plus nécessaire de faire une seconde demande de permis qui ne concerne que les charges », précise Monique Kestemont. Enfin, en matière de logement, les charges tombent si le projet intègre 15 % de logements publics.

Qui va payer quoi ?

Toutes les demandes de per-

mis (construction, extension, changement d'affectation) qui concernent les bureaux (plus de 500 m²), parkings (plus de 24 places), commerces (plus de 2.000 m²), hôtels (plus de 20 chambres) ou logements (plus de 1.000 m²) seront « chargées ».

De la superficie dépendra le montant à payer : 125 euros/m² pour les bureaux, parkings et commerces ; 90 euros/m² pour les hôtels ; 50 euros/m² pour les logements. Précisons que l'addition grimpera à 65 euros/m² si ceux-ci sont construits sur des

terrains nouvellement alloués dans le PRAS démographique, et donc pauvres en infrastructures publiques. Toutefois, lors d'une rénovation ou d'une extension, la charge n'est calculée que sur les mètres carrés supplémentaires.

Quelles réductions ou exonérations ?

Le gouvernement a déterminé quelques exceptions qui font descendre l'addition. Les charges seront réduites si le projet est situé dans le périmètre d'une revitalisation urbaine ou si le bien

est classé. Les promoteurs en seront exonérés en cas de reconversion de bureaux en logements, s'il s'agit d'un parking de transit, d'espaces verts ou de logements « encadrés » ou « conventionnés ». C'est-à-dire des logements sociaux ou des logements vendus à certaines conditions d'accès. Une condition toutefois pour ce dernier point : le prix ne pourra pas dépasser 1.900 euros/m², hors TVA. Un montant qui donne de l'urticaire aux promoteurs...

La réaction du milieu de l'immobilier. « Cette réforme va clairement entraver le développement de projets qui ont des prix abordables, soit entre 2.000 et 2.500 euros/m², a regretté Gaétan Clermont, président de Belgian Land, un partenariat entre la Banque Degroof et le courtier CBRE qui a levé 55 millions pour créer 1.500 logements moyens dans la capitale. C'est-à-dire des projets dont Bruxelles a besoin. Les charges d'urbanisme vont avoir un effet contraire de ce qui est recherché par le gouvernement. Elles sont une question fondamentale dans le développement d'un projet. Mais il faut démythifier quelque peu les planteurs bénéfiques des promoteurs. »

Quel timing ?

Cette réforme entrera en vigueur en même temps que le PRAS démographique, ce qui devrait être le cas d'ici peu. Les permis déjà délivrés ne sont pas concernés.

XAVIER ATTOUT

