

AVIS DU CONSEIL CONSULTATIF DU LOGEMENT CONCERNANT 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

Vu l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, le Conseil consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, s'est réuni le 16 février 2024, à la suite de la demande d'avis du 16 janvier 2024 de la Secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de l'Urbanisme et du Patrimoine relative au texte : *«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»*.

Les documents sur lesquels se fonde le présent avis sont :

- 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 ;
- La Note au Gouvernement y relative ;
- L'avis de l'IF y relatif ;
- L'accord du Ministre du budget y relatif ;
- Test d'égalité des chances y relatif.

Le Conseil Consultatif du Logement remet l'avis qui suit :

Le Conseil est divisé sur cette mesure.

Les instances suivantes : le Réseau Habitat, les AIS, IEB, le RBDH, la Fébul, le Syndicat des Locataires, Habiter Bruxelles, la SLRB, Social Housing Brussels¹ se prononcent en faveur de ce projet.

Les instances suivantes : l'UPSI, Embuild Brussels et SNPC/VE se prononcent contre ce projet.

Les instances suivantes : l'IPI s'abstient.

Certains membres craignent l'impact que cette mesure pourrait avoir sur le marché immobilier : revoir le système des charges en augmentant leurs coûts à une période où le marché de l'immobilier est considérablement refroidi, risquerait d'aller à l'encontre de la logique d'augmentation de l'offre de

¹ Social Housing Brussels a repris les activités de l'ALS et de la FESOCOLAB et représente désormais les SISP.

logements abordables. Par ailleurs, le secteur privé actuellement exonéré des charges d'urbanisme lorsqu'il fournit des logements aux AIS ne le sera plus du fait de la suppression de l'exonération des charges d'urbanisme dans l'arrêté en projet pour ces logements confiés aux AIS. Le Conseil déplore que le secteur privé ne puisse plus bénéficier de cette mesure participant à la création de ce type de logement. L'UPSI appelle à réintroduire cette possibilité d'exonération, avec une durée de gestion AIS de 30 ans. D'autres membres (RBDH, IEB, les AIS) ne souhaitent pas que les AIS soient reprises dans la liste des OIP bénéficiant d'une exonération complète. A ce sujet, les AIS souhaiteraient qu'une exception soit clairement créée pour elles, permettant tout au moins de maintenir l'exonération des charges d'urbanisme pour les m² produits pour du logement AIS, sans toutefois que les AIS soient assimilées à des OIP.

Le Conseil propose dès lors d'intégrer les logements AIS (avec une durée de gestion de 30 ans) aux catégories de projets qui peuvent obtenir une réduction des charges de 30%.

Le Conseil demande que le registre relatif aux données concernant les montants des charges, leurs origines et leurs affectations soit complété par la nature des logements produits par ce biais et son opérateur. *A minima*, ce registre doit être prêt et mis en œuvre d'ici l'entrée en vigueur de l'arrêté.

Le Conseil attire l'attention sur l'impossibilité d'obtenir les données utiles pour la réalisation du calcul des charges ou même de faire des projections sur l'impact des charges correctrices sur le foncier. Dans ce cadre, il est difficile pour le Conseil d'en mesurer les impacts et de remettre un avis sur cette mesure. En outre, le site de l'IBSA fournit des données en proposant deux méthodes de calcul. Le Conseil déplore ne pas avoir la possibilité de se prononcer sur la méthodologie laquelle n'est pas détaillée dans l'AGRBC. Le Conseil invite dès lors le législateur à mettre à disposition les valeurs statistiques de référence ainsi que la méthodologie de calcul de manière transparente au moment de la publication de l'arrêté au Moniteur Belge et à prévoir une révision semestrielle des données.

Le Conseil constate une absence d'indication de prix d'un logement (assimilé) social en cas de réalisation de 25% de logements sociaux sur une base volontaire. Le Conseil invite le législateur à fixer, de manière claire et transparente, sur bases de données disponibles, des montants maximums pour les logements mis en vente à tout OIP afin de définir clairement un plafond pour les acquisitions.

Le Conseil souhaite que le législateur établisse une liste priorisant les OIP pouvant acquérir les logements proposés en nature et reprenne à ce titre l'ordre établi dans l'ordonnance relative au droit de préemption généralisé.

En outre, le Conseil invite le législateur à s'assurer que la SLRB et les autres OIP disposent des fonds suffisants pour pouvoir acquérir ces logements sous ce nouveau régime. A défaut, 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. A titre alternatif, permettre un paiement en numéraire lorsqu'aucun organisme public compétent n'a donné suite à la proposition du porteur de projet d'acquérir des logements sous ce nouveau régime.

Le Conseil souligne la difficulté d'analyser ce texte sans disposer de l'ordonnance créant un cadre complémentaire à cet arrêté (la création obligatoire de minimum 25% de logements publics dans les projets de plus de 3.500 m²) : est-ce cumulatif ? Si oui, il pourrait y avoir des difficultés de mise en œuvre.

Le Conseil s'interroge sur l'incidence de cet arrêté concernant les charges sur les PAD dans lesquels un pourcentage de logements sociaux ou assimilés à du logement social est obligatoire. Par ailleurs, les dispositions de certains PAD imposant la création de 25% de logements publics sous certaines conditions, renvoient à l'arrêté actuel et ses plafonds de prix d'acquisition de logements « encadrés ou conventionnés ». Dès lors que l'arrêté actuel sera abrogé par le présent projet, il est d'autant plus important de rencontrer la demande du Conseil, formulée plus haut, de définir un prix d'acquisition maximum pour clarifier le prix d'acquisition de ces logements créés dans le cadre des PAD, et permettre de créer du logement abordable.

Le Conseil invite à prévoir une possibilité de rétrocession des charges en cas d'achat de logements privés par la SLRB, à condition que le prix de vente en soit réduit en conséquence.

Le RBDH, joint une note au présent avis. L'UPSI et Embuild remettent une note commune soutenue par le SNPC/VE.

Analyse article par article

art. 1 : Il convient de retirer la définition logement acquisitif moyen des définitions car il n'apparaît pas dans le texte.

art. 3.1 : le Conseil estime que le texte n'est pas assez clair. Il faut clarifier ce qu'on entend par « les institutions compétentes en matière de logement », le Conseil invite le législateur à lister les organismes visés ici, notamment en se référant à l'art.1.8 du présent projet

art. 4.1 : le Conseil estime utile de ne pas limiter le règlement des charges dans ces quartiers au « financement » obligatoire de projets de logements publics, mais de permettre aussi leur « réalisation », c'est-à-dire la livraison par le demandeur de logements en nature. En effet, ces quartiers sont ceux où le foncier est le plus cher et où les projets de logements publics – a fortiori sociaux – sont les plus contestés et retardés. A défaut d'opportunités foncières abordables et considérant que l'arrêté instaure une durée maximale de mise en œuvre des projets auxquels les charges d'urbanisme sont affectées, le Conseil craint que ces deux contraintes (foncier cher et indisponible, et timing) rendent très difficile, voire impossible, la création effective de logements publics par le seul « financement » de projets publics.

art.7§2 : il convient de préciser d'indice de base afin de pouvoir calculer l'index. Le Conseil suggère de reprendre l'indice de base d'application à la publication au Moniteur Belge du dispositif.

art.8§1 : cet article prévoit la possibilité de réduire les charges sur les friches, certains membres estiment qu'il faudrait supprimer cette possibilité qui ne correspond plus à une réalité régionale, les friches se faisant rares en RBC.

art.9.7 : le texte parle de « logement social ou assimilé social », les PAD parlent plus volontiers de « logements publics à finalité sociale ». Comment imbriquer cet AGRBC et les PAD ?

art.9.9 : la notion de bureaux des administrations n'est pas assez claire, il convient de la définir la notion et de définir le champ éventuel d'exonération.

art.10 : Cet article est mal rédigé et la notion « d'affectation » ne semble pas être la meilleure, il est proposé de lui préférer la formulation « **actes et travaux qu'il propose à l'autorité délivrante au titre**

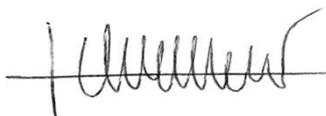
de charges d'urbanisme ». Ainsi, le demandeur de permis garde la possibilité de formuler une proposition dans et pendant sa demande de permis en ce qui concerne la réalisation des charges en nature (au moins en ce qui concerne la réalisation en nature de logements publics sociaux).

art.12 : cet article prévoit le versement de l'intégralité de la somme dans le délai visé à l'art. 101§1 du CoBAT. Cet article est trop ouvert, dans le cas où les travaux sont entamés, il n'y a pas de délai de péremption. Il est proposé de préciser « Le versement doit intervenir au plus tard au moment où le titulaire du permis a entamé la réalisation du permis tel que visé à l'art. 101§1 du CoBAT. ».

Le Conseil consultatif du Logement a remis son avis en application de l'article 97 du Code du Logement.

Il rappelle qu'en application de l'article 99 § 2, lorsque le Conseil relate dans son avis un point de vue soutenu par au moins la moitié de ses membres, « **le Gouvernement doit préciser les motifs pour lesquels il s'écarte éventuellement de ce point de vue** ».

Pour le Conseil, le 16 février 2024,



Isabelle QUOILIN
Présidente



Werner VAN MIEGHEM
Vice-Président