



AVIS

AT.24.34.AV

Projet d'arrêté ministériel fixant pour chaque commune les montants à l'intérieur desquels sont établis les montants théoriques des charges d'urbanisme

Avis adopté le 15/03/24

DONNEES INTRODUCTIVES

Demandeur : Ministre de l’aménagement du territoire

Date de réception de la demande : 19/02/2024

Référence légale : Article D.I.4 du Code du développement territorial (CoDT)

Préparation de l’avis : 1 réunion de la Section « Aménagement régional » organisée le 12/03/2024

Le dossier a été présenté au Pôle le 17 janvier 2024, dans le cadre de la remise d’avis sur le projet d’AGW CoDT, par M. Benoît GERVASONI, attaché au Cabinet du Ministre W. BORSUS et ses conseillers, Mme Nathalie VAN DAMME et M. Loïc GERONNEZ

Approbation : 15/03/2024

Brève description du dossier :

Le projet d’arrêté ministériel est pris en exécution des articles D.IV.54 et R.IV.54-2 § 2, alinéa 2 du CoDT.

Il vise à fixer pour chaque commune les montants à l’intérieur desquels sont établis les montants théoriques des charges d’urbanisme.

1. PREAMBULE

Le Pôle prend acte du contenu du projet d’arrêté ministériel qui vise à préciser la partie réglementaire du CoDT en fixant pour chacune des 262 communes wallonnes les montants théoriques à l’intérieur desquels sont établis les montants théoriques des charges d’urbanisme.

Vu la concomitance de la date de l’avis du Pôle sur le projet d’AGW CoDT et la date du courrier de demande d’avis sur ce projet d’arrêté ministériel, le Pôle constate que ses considérations sur la réforme des charges d’urbanisme et l’évaluation de leur proportionnalité reprises dans son avis du 16 février 2024 sur le projet d’AGW CoDT, émis conjointement avec le Pôle Environnement, n’ont pas été prises en compte pour faire évoluer la méthodologie de calcul des montants théoriques des charges d’urbanisme. Il ne peut dès lors que réitérer ces considérations qui sont reprises ci-dessous.

2. SUR LA REFORME DES CHARGES D’URBANISME

Le Pôle soutient l’objectif du Gouvernement wallon de mettre en place une méthodologie visant à calculer les « montants théoriques » des charges d’urbanisme. Cette démarche semble susceptible de répondre aux attentes d’objectivation, d’équité et de prévisibilité recherchées par les acteurs de terrain.

Le Pôle rappelle cependant les enjeux sous-jacents à la mise en œuvre du mécanisme de charge d’urbanisme au travers de la révision du décret CoDT et de son projet d’arrêté. Le montant théorique tel qu’ambitionné ne peut en effet grever l’objectif d’optimisation spatiale porté par la Région wallonne et qui emporte des ambitions de réhabilitation des sites industriels, d’accessibilité au logement, de rénovation énergétique, de reconstruction de la ville sur la ville, etc.

Il souligne par ailleurs le contexte particulier actuellement subi par le secteur immobilier. Voici quelques chiffres pour l’illustrer [1] :

- En septembre 2023, 40 % des projets autorisés sont suspendus dans l’attente d’une meilleure conjoncture ;
- En 2023, le nombre de ventes immobilières a baissé de 12,1 % en Wallonie ;
- En 2 ans, les coûts de la construction et de la rénovation ont connu une augmentation de 25 %, soit la même augmentation que celle enregistrée sur une période de 11 ans, entre 2008 et 2019 ;
- L’accessibilité financière à la propriété s’est fortement dégradée. Les chiffres du secteur l’attestent. En 2019, 7 ménages sur 10 pouvaient accéder à la propriété d’une habitation moyenne d’une valeur de 240.000 €. Aujourd’hui, en 2023, cette même habitation vaut 320.000 €, et seuls 4 ménages sur 10 peuvent l’acheter ;
- Le nombre d’emprunts hypothécaires octroyés témoigne également de cette dégradation. Le nombre de crédits accordés en 2023 est le plus bas depuis 10 ans.

Dans ce contexte spécifique et inédit, le Pôle formule les propositions suivantes pour ajuster ce projet au regard de ces objectifs et réalités :

- Reformuler la méthode de détermination des charges d’urbanisme en co-construction avec les acteurs concernés et au regard des considérations reprises plus bas dans l’avis ;

[1] Chiffres issus d’un récent sondage mené par l’Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI)

- Prévoir une méthodologie de calcul de la charge pour les logements neufs qui soit agile et qui tienne compte des caractéristiques du projet et de leur adéquation avec les objectifs du SDT et des difficultés des secteurs (inflation) ;
- Etablir une évaluation plus globale des projets immobiliers, comportant notamment les impacts négatifs et positifs, et les mettre en balance dans l’appréciation de la proportionnalité ;
- Prévoir un encadrement plus clair et plus précis de la proportionnalité des charges d’urbanisme imposées ;
- Prévoir une période transitoire justifiée par le risque de systématisation des charges d’urbanisme emporté par ce nouveau texte et par l’impact sur la viabilité des projets et, en conséquence, sur l’accessibilité au logement ;
- Organiser une évaluation périodique du système et de ses impacts, notamment sur l’accessibilité au logement et sur la viabilité des projets. Les Pôles insistent pour qu’une clause de rendez-vous soit prévue après 12 mois d’entrée en vigueur du texte.

3. SUR L’EVALUATION DE LA PROPORTIONNALITE DE LA CHARGE D’URBANISME

3.1. Méthodologie et étude incomplètes

Le Pôle a eu l’occasion d’entendre Idea Consult sur l’étude visant à apprécier la soutenabilité des charges pour les projets de logements neufs. Cette étude a notamment pu alimenter les travaux de rédaction de l’article R.IV.54-3 § 4 en traduisant les principes selon lesquels le ministre est habilité à fixer la méthodologie, mais qui servira également de base au développement de cette méthode dans l’arrêté ministériel. Or, le Pôle identifie de nombreuses lacunes dans cette étude qui doit être corrigée avant d’être utilisée.

Le Pôle souligne notamment les manquements majeurs suivants :

- Les prix du marché auquel il est fait référence ne sont plus d’actualité, compte tenu de la forte évolution de celui-ci ces derniers mois ;
- Les taux d’intérêt considérés dans cette étude ne sont plus les taux pratiqués actuellement (2 % VS 5 %) ;
- L’étude sous-estime la durée d’amortissement des projets immobiliers, notamment en considérant la réception de l’immeuble comme point final, alors que la commercialisation se poursuit généralement au-delà du moment de la réception de l’immeuble ;
- Certains coûts fixes des entreprises porteuses de projets sont oubliés dans l’étude. Il s’agit des coûts fixes indirectement liés au projet, mais à répercuter sur la rentabilité du projet (taxes diverses, bureaux et personnel administratif, ...) ;
- L’étude ne tient pas compte des coûts de démolition et de dépollution, opérations inhérentes aux projets, très coûteuses et pourtant faisant partie intégrante des impacts positifs des projets de logements neufs ;
- L’étude présente certaines imprécisions qui nécessitent d’être clarifiées ou explicitées. Par exemple, le Pôle cite l’intégration ou pas de la TVA dans les montants indiquant le coût d’équipement ou encore le fait que la détermination de la structure de la population doit viser spécifiquement celle qui est concernée par les équipements.

Le Pôle insiste pour que l’étude soit adaptée pour répondre à ces manquements. Plus globalement, il demande de corriger l’approche en concertation avec les acteurs concernés.

3.2. Appréciation de la proportionnalité des charges d’urbanisme


Le Pôle demande qu’une réflexion sur les effets positifs des projets et leurs apports pour la collectivité soit menée en vue de fixer des balises dans l’appréciation du principe de proportionnalité des charges d’urbanisme.

Le Pôle demande également qu’en évaluant la proportionnalité des charges d’urbanisme, il soit tenu compte de tous les équipements profitant à la collectivité éventuellement déjà intégrés au projet.

3.3. Principe d’équité entre les projets

Le Pôle constate que la méthodologie proposée dans le projet d’arrêté ne vise que les projets de logements neufs. Or, il estime que tout projet, qu’il vise la création de logements neufs ou la rénovation de logements anciens, qu’il comporte de la mixité de fonctions, qu’il soit porté par des professionnels ou des privés ou que ce soit un projet d’une seule unité ou plusieurs unités, génère un impact sur la collectivité devant être analysé et, le cas échéant, proportionnellement compensé.

Il insiste donc sur l’importance d’élaborer une méthodologie applicable à tous les types de projets de logements et ce, dans un contexte d’optimisation spatiale privilégiant notamment la mixité et la réhabilitation du bâti existant.


Samuël SAELENS
Président