

---

# AVIS

## Projet d'arrêté relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme

---

Demandeur	Secrétaire d'Etat Ans Persoons
Demande reçue le	16 janvier 2024
Demande traitée par	Commission Aménagement du territoire - Mobilité
Avis adopté par l'Assemblée plénière du	22 février 2024

*Brupartners est composé de 7 membres effectifs et 7 membres suppléants représentant les organisations représentatives des employeurs (BECI), de 6 membres effectifs et 6 membres suppléants représentant les organisations représentatives des classes moyennes, de 2 membres effectifs et 2 membres suppléants représentant les organisations représentatives des employeurs du non-marchand (BRUXEO) et de 15 membres effectifs et 15 membres suppléants représentant les organisations représentatives des travailleurs (6 FGTB, 6 CSC, 3 CGSLB).*

## Préambule

Brupartners est saisi d'une demande d'avis portant sur un projet d'arrêté relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme. Ce projet d'arrêté vise à remplacer l'arrêté du 26 septembre 2013<sup>1</sup> à propos duquel Brupartners a rendu un avis<sup>2</sup>.

Il était en effet prévu dans la Déclaration de politique générale d'opérer cette révision :

*« Dans le cadre d'une **politique volontariste de densification spatialement et socialement équilibrée**, le Gouvernement étudiera l'opportunité et la faisabilité de modifier l'arrêté relatif aux charges d'urbanisme en y prévoyant un mécanisme **permettant de différencier territorialement le montant et l'exécution des charges d'urbanisme**. Afin de garantir la transparence et de permettre le contrôle démocratique, le Gouvernement réalisera, dans les meilleurs délais et au plus tard fin 2020, le registre des charges d'urbanisme et sa publicité, tel que prévu à l'article 100 du CoBAT »<sup>3</sup>.*

Le texte en projet envisage donc une adaptation des principes de base de l'arrêté du 26 septembre 2013.

Pour les projets de bâtiments destinés à des activités économiques, il est proposé de confirmer la logique actuelle, à savoir la détermination des charges d'urbanisme sur la base des investissements pour le développement des transports publics et pour l'entretien et l'amélioration des voiries. Les montants des charges d'urbanisme seraient toutefois indexés sur la base de l'indice ABEX. Par ailleurs, une valeur plus élevée serait prévue pour les immeubles de bureaux dans les zones à forte densité d'immeubles de bureaux.

Pour les projets de construction résidentielle, la charge d'urbanisme resterait déterminée sur la base du coût des équipements nécessaires à l'afflux d'un certain nombre de nouveaux résidents qu'engendre le projet. Les montants des charges d'urbanisme seraient également indexés en suivant l'indice ABEX. En outre, la méthode de calcul serait ajustée avec l'ajout d'une différenciation territoriale et l'intégration de l'incidence foncière dans le calcul du montant.

Le projet d'arrêté prévoit aussi la réduction d'un tiers des charges d'urbanisme dans certains cas ainsi que des exonérations pour une série de projets.

En ce qui concerne l'affectation des charges d'urbanisme pour les projets de logements, le texte envisage d'affecter obligatoirement les charges d'urbanisme au financement d'un projet de logements publics, dans la mesure où ils restent, en totalité ou au moins le terrain, la propriété des institutions compétentes en matière de logement au sens du Code du logement. Cette imposition serait applicable dans les communes avec moins de 15% de logements sociaux et lorsque le permis délivré faisant l'objet de la charge est situé dans une commune où le revenu imposable médian des déclarations est plus élevé que la moyenne régionale.

En parallèle du présent projet d'arrêté, le Cabinet de la Secrétaire d'Etat en charge de la politique de l'urbanisme est occupé à élaborer un projet d'ordonnance (modifiant le CoBAT) comprenant

---

<sup>1</sup> [Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capital du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme](#) (M.B., 2 décembre 2013).

<sup>2</sup> [A-2013-018-CES](#).

<sup>3</sup> [Déclaration de politique générale commune au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et au Collège réuni de la Commission communautaire commune, législature 2019-2024](#), p. 89 (ci-après « DPR »).

l'obligation d'imposer, dans chaque projet de logements au-delà de 3.500 m<sup>2</sup> de superficie de plancher, une part de 25% à finalité sociale. Brupartners devra être saisi sur ce projet d'ordonnance.

## Avis

### 1. Considérations générales

#### 1.1 Philosophie du dispositif des charges d'urbanisme

**Brupartners** rappelle que le dispositif des charges d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale consiste en l'imposition d'obligations lors de la délivrance d'un permis de bâtir ou d'un permis de lotir afin de compenser les impacts sociétaux des projets immobiliers de grande ampleur en assurant la réalisation et le financement de l'accroissement des besoins en infrastructures et en services publics engendré par lesdits projets. Les charges d'urbanisme peuvent prendre l'une des trois formes suivantes :

- Une obligation de versement d'une somme d'argent destinée à la réalisation d'actes et travaux par l'autorité délivrante elle-même (exécution « en numéraire ») ;
- Une obligation de réalisation, de transformation ou de rénovation d'espaces, d'équipements et bâtiments publics, de voiries et d'espaces verts (exécution en nature) ;
- Une obligation de réalisation, de transformation ou de rénovation de logements encadrés ou conventionnés (exécution en nature).

La note aux membres du Gouvernement indique qu' « en conformité avec l'objectif repris dans la DPR de 15% de logements sociaux et en fonction du constat que les charges actuelles ne résultent pas suffisamment en la réalisation de logements publics, il est proposé d'affecter obligatoirement les charges d'urbanisme au financement d'un projet de logements publics, dans la mesure où ils restent, en totalité ou au moins le terrain, la propriété des institutions compétentes en matière de logement au sens du Code du logement. (...) Cette imposition serait applicable dans les communes avec moins de 15% de logements sociaux et lorsque le permis délivré faisant l'objet de la charge est situé dans une commune où le revenu imposable médian des déclarations est plus élevé que la moyenne régionale »<sup>4</sup>.

**Brupartners** souligne l'importance d'une offre de logement abordable et durable, d'une part pour améliorer l'attractivité des métiers dans la Région et, d'autre part, car il s'agit d'un levier important pour sortir des personnes de la précarité et du sans-abrisme.

**Les organisations représentatives des employeurs, des classes moyennes et des employeurs du non-marchand** estiment que l'ajout de l'obligation de financement d'un projet de logements publics ne correspond pas à la philosophie initiale du dispositif des charges d'urbanisme. En effet, ce dispositif consiste essentiellement « à financer une série d'actes et travaux dont la demande est générée par le projet qui rend la charge exigible »<sup>5</sup>. Les charges d'urbanisme permettent donc de financer ou de réaliser en nature des équipements collectifs (crèches, écoles, parcs...) rendus nécessaires par le projet

<sup>4</sup> Note aux membres du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, p. 11.

<sup>5</sup> [Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capital du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme](#) (M.B., 2 décembre 2013), Préambule.

de logements d'une certaine taille. Or, le développement de logements publics ne peut être considéré comme un équipement collectif dont la demande est générée par un nouveau projet de logements. La note aux membres du Gouvernement ne considère d'ailleurs pas le logement public comme un équipement collectif dont la demande est générée par un nouveau projet (de logements).

**Les organisations représentatives des employeurs, des classes moyennes et des employeurs du non-marchand** s'interrogent sur le fondement juridique de ce principe de charges d'urbanisme car elles ne peuvent constituer une taxe sur la plus-value. Lorsqu'elle est exécutée « en numéraire », il s'agit d'une « rétribution » exigée au profit de l'autorité délivrante pour la réalisation de ces équipements collectifs. A ce titre, cette charge en numéraire ne serait légale « qu'à la condition que le montant perçu soit en relation avec la prestation fournie, c'est-à-dire avec le coût des travaux qui pourraient être imposés à titre de charges d'urbanisme »<sup>6</sup>. A l'estime de **ces organisations**, il est important de veiller à ne pas détourner un principe d'urbanisme en un mécanisme d'imposition et de financement public. Elles s'inquiètent sur le risque de recours à l'encontre de ce texte en projet, et par conséquent, sur la sécurité juridique.

**Les organisations représentatives des employeurs, des classes moyennes et des employeurs du non-marchand** considèrent qu'il est essentiel que des initiatives privées et publiques puissent cohabiter afin de répondre à cette crise du logement à Bruxelles. Des conditions favorables doivent par conséquent être mises en place pour garantir et stimuler des investissements par des opérateurs privés. Un juste équilibre entre l'augmentation des charges d'urbanisme et la faisabilité pour l'investissement dans des logements privés abordables et l'investissement dans des équipements collectifs doit être atteint.

**Les organisations représentatives des travailleurs** considèrent à l'inverse que la « philosophie » des charges est effectivement la compensation « sociale » (« *maatschappelijk* ») pour la valeur ajoutée que le demandeur acquiert en réalisant le permis. Le principe revient à contraindre la production immobilière privée à participer aux besoins de la collectivité. La production privée accentue *de facto* la pression sur le foncier bruxellois et donc sur la politique publique de production du logement abordable. Chaque parcelle sur laquelle un projet économique ou résidentiel est construit est une parcelle de moins sur laquelle des logements (sociaux) peuvent être construits. Dès lors, si le but premier des charges est de faire participer la production privée aux besoins sociétaux qu'elle engendre pour certains projets, l'utilisation des charges d'urbanisme à destination de la production de logements abordables répond tout à fait à cet objectif.

**Les organisations représentatives des travailleurs** soulignent que la détermination de la charge dépend du contexte socio-économique et de l'environnement immédiat. Ce contexte est en constante évolution et, pour cette raison, la charge évolue avec lui. **Les organisations représentatives des travailleurs** souhaitent rappeler que, depuis le début, la « philosophie » du dispositif entend bien utiliser les charges d'urbanisme afin de produire, rénover, transformer du logement social ou assimilé comme l'atteste l'arrêté du 12 juin 2003 relatif aux charges d'urbanisme, l'arrêté du 26 septembre 2013 et l'article 338 du CoBAT modifié par l'ordonnance du 6 mai 2010<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> Voy. C.E., 15 juin 2009, UPSI, n° 194.193 et C.E., 20 avril 2015, asbl COMEOS, n° 230.917.

<sup>7</sup> [Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme](#) (M.B., 7 juillet 2003), art. 4, § 1<sup>er</sup> : « Les charges d'urbanisme portent prioritairement sur la réalisation, la transformation, la rénovation ou l'embellissement de logements sociaux, assimilés aux logements sociaux, ou conventionnés et de leur environnement urbain, à

Les charges proposés sont donc légitimes et nécessaires compte tenu de l'énorme pénurie de logements décents, abordables et sociaux et de parcelles ainsi que de la récente croissance démographique rapide. Elles rappellent que plus de 50.000 candidats locataires attendent un logement social dans la Région et 10,9% de la population bruxelloise est confrontée à une privation grave du logement alors que 27% des habitants de la Région vivent dans un ménage dont le revenu total disponible est inférieur au seuil de pauvreté<sup>8</sup>.

**Les organisations représentatives des travailleurs** soulignent que le Gouvernement est libre d'utiliser tout instrument susceptible de remédier à la pénurie de logements (abordables et sociaux). Des charges d'urbanisme peuvent garantir que les nouvelles constructions de logements répondent aux objectifs de prix abordables et de compacité et reflètent les coûts réels de l'étalement urbain. Pour garantir qu'une certaine proportion de logements soit vendue ou louée à des prix inférieurs à ceux du marché, il convient d'utiliser plusieurs instruments, tant sur le marché des logements occupés par leur propriétaire que sur celui des logements locatifs, tels que *le zonage inclusif* ou les mesures d'incitation pour les promoteurs<sup>9</sup>.

**Les organisations représentatives des travailleurs** estiment en outre que la réforme envisagée ne détourne pas les charges d'urbanisme en un mécanisme d'imposition et de financement public. Le principe de captation des plus-values se distingue de celui des charges d'urbanisme de par son objectif principal : taxer la plus-value. Cette taxation est notamment justifiée lorsque les pouvoirs publics modifient l'affectation du sol (passage d'une affectation d'activité productive à du logement par exemple) ce qui pourrait permettre au propriétaire une plus-value importante. **Les organisations représentatives des travailleurs** considèrent que le mécanisme de taxation des plus-values est complémentaire à celui des charges d'urbanisme.

## 1.2 Impact sur la production de logements abordables en Région bruxelloise

**Brupartners** insiste : la crise du logement en Région de Bruxelles-Capitale est réelle et grave. Il est crucial d'y répondre. A cet égard, **Brupartners** considère qu'il est impératif de libérer et de produire plus de logements abordables et de logements à finalité sociale sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale pour répondre à la pénurie et à la crise actuelle du logement à Bruxelles.

---

*proximité des projets qui les génèrent* » ; [CoBAT, art. 338, §1<sup>er</sup>](#) : « Les charges d'urbanisme portent prioritairement sur la réalisation, la transformation, la rénovation ou l'embellissement de logements sociaux, assimilés aux logements sociaux, ou conventionnés et de leur environnement urbain, à proximité des projets qui les génèrent. En fonction des impératifs et des besoins de l'autorité délivrante et moyennant due motivation, les charges peuvent notamment également porter de manière plus générale sur la réalisation, la transformation, la rénovation ou l'embellissement des espaces, équipements et bâtiments publics, des voiries et des espaces verts [...] » (modifié par l'[ordonnance du 6 mai 2010, M.B.](#), 19 mai 2010) ; [Arrêté du 26 septembre 2013, préambule](#) : « [...] Qu'en outre, pour tous les projets de logements soumis à des charges d'urbanisme, il a été décidé d'affecter prioritairement ces charges à la réalisation d'actes et travaux relatifs à des logements encadrés ou conventionnés au motif que l'augmentation de l'offre de logements accessibles aux ménages à faibles et moyens revenus est considérée comme une priorité régionale; que le besoin premier est de loger les nouveaux habitants de la Région, et ensuite de leur procurer les équipements d'intérêt collectif indispensables ; [...] ».

<sup>8</sup> <https://statbel.fgov.be/fr/themes/menages/pauvrete-et-conditions-de-vie/risque-de-pauvrete-ou-dexclusion-sociale>.

<sup>9</sup> Moreno Monroy, A., et al. (2020), « Housing policies for sustainable and inclusive cities: How national governments can deliver affordable housing and compact urban development », OECD Regional Development Working Papers, No. 2020/03, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/d63e9434-en>.

Dans ce contexte, **les organisations représentatives des employeurs, des classes moyennes et des employeurs du non-marchand** souhaitent mettre en avant les effets indésirables de la réforme envisagée. En effet, l'augmentation (en général) du montant des charges d'urbanisme provoquée par cette réforme pourrait générer des impacts négatifs sur la création de nouveaux logements (en ce compris une diminution du nombre de projets et une augmentation du prix du logement) ; ceci alors que les chiffres démontrent un ralentissement de la production de logements en Région bruxelloise. En effet, on observe une augmentation de seulement 0,25% du nombre de bâtiments résidentiels (soit 419 unités) entre 2022 et 2023. Au niveau des logements, on assiste à une augmentation de 0,7% entre 2022 et 2023 (soit 3.957 logements) alors que l'augmentation était de 0,8% entre 2021 et 2022 et de 1,2% entre 2020 et 2021<sup>10</sup>.

**Les organisations représentatives des employeurs, des classes moyennes et des employeurs du non-marchand** rappellent en outre que plusieurs événements récents sont également défavorables à la production de logements. Il convient de les prendre en considération :

- L'augmentation des coûts de construction, notamment en raison des pénuries de matériaux (les prix ont augmenté de 30% en moyenne) et de l'inflation des prix de l'énergie ;
- L'augmentation des coûts financiers en raison - notamment - des processus de délivrance de permis très longs<sup>11</sup>.

Parallèlement à la tendance au ralentissement de la production de logements, les prix des biens immobiliers neufs ne cessent d'augmenter. A la fin de l'année 2023, le prix pour un appartement neuf de 95 m<sup>2</sup> (2 chambres et 1 salle de bain) s'élève à 381.685 EUR (hors TVA) en Région de Bruxelles-Capitale. Il s'agit d'une augmentation de 8,06% comparé au troisième trimestre de 2022 et de 2,09% par rapport au deuxième trimestre de 2023. Ce prix en Région bruxelloise reste le plus élevé des 3 Régions<sup>12</sup>. De même pour le marché locatif : en 2023, les loyers bruxellois n'ont jamais autant augmenté. Le prix moyen pour un nouveau bail a atteint 1.249 EUR par mois en 2023<sup>13</sup>.

Compte tenu des éléments précités, **les organisations représentatives des employeurs, des classes moyennes et des employeurs du non-marchand** considèrent que le moment choisi pour opérer une réforme des charges d'urbanisme, telle que proposée, n'est pas opportun et estime nécessaire d'évaluer les effets du dispositif, singulièrement sur l'offre et le prix du logement.

**Les organisations représentatives des employeurs, des classes moyennes et des employeurs du non-marchand** relèvent par ailleurs que le projet d'arrêté tend aussi à une majoration de certaines charges et en particulier des fonctions économiques. La production de bureaux se voit particulièrement impactée avec une majoration proposée selon une annexe 2 qui n'a fait l'objet d'aucune évaluation et s'apparente à la mise en place d'un arbitraire. **Ces organisations** plaident donc pour une évaluation préalable à la mise en œuvre d'une telle mesure.

<sup>10</sup> IBSA, [Aménagement du territoire et immobilier - Parc de bâtiments résidentiels et non résidentiels, Statistiques](#) (consultées pour la dernière fois le 6 février 2024).

<sup>11</sup> [A-2023-005-BRUPARTNERS](#).

<sup>12</sup> Matexi, « [Les prix sur le marché belge de la construction neuve atteignent un plafond en 2023](#) », 2 janvier 2024 (consulté pour la dernière fois le 6 février 2024).

<sup>13</sup> Baromètre des locations Federia, 5 février 2024.

**Les organisations représentatives des travailleurs** rappellent qu'elles se montrent favorables au mécanisme des charges d'urbanisme. En imposant, en contrepartie des avantages découlant d'un permis d'urbanisme ou d'un permis de lotir, une obligation complémentaire, destinée :

- À obtenir la participation du bénéficiaire du permis à la valorisation de certains éléments du patrimoine urbanistique commun et aux besoins socio-économiques de l'environnement ;
- À reporter sur lui des obligations que l'autorité délivrante aurait dû prendre en charge à la suite de la mise en œuvre du permis, comme l'équipement de la voirie, services sociaux, logement, services techniques.

Ce dispositif entraîne un réel transfert solidaire entre les fonctions fortes et faibles dans la ville-Région<sup>14</sup>.

**Les organisations représentatives des travailleurs** soulignent par ailleurs que la production de bâtiments résidentiels stagne depuis 10 ans (autour de 0,28%). L'évolution du nombre de logements oscille entre 3.000 et 6.000 depuis une dizaine d'années également. De plus, la croissance démographique augmente très faiblement depuis plusieurs années. Le taux de croissance démographique n'est plus le même qu'au début des années 2000 et 2010. Dès lors, **les organisations représentatives des travailleurs** considèrent qu'il est nécessaire de prendre du recul lorsqu'on analyse ces chiffres et les impacts de la réforme sur la création de nouveaux logements. De plus, la question du logement ne peut se réduire uniquement à des considérations d'ordre quantitatif. Un parc immobilier suffisamment doté de logements ne peut satisfaire tous les ménages qu'à condition d'être correctement adapté à leurs besoins et à leur accessibilité financière. En effet, il convient de parler à Bruxelles d'une crise du logement abordable<sup>15</sup>, c'est principalement sur ce segment du marché que la pression et la demande sont les plus fortes. A l'enjeu de la suffisance quantitative se surajoute donc une composante sociale que le projet d'arrêté prend en considération.

**Les organisations représentatives des travailleurs** souhaitent rappeler que les effets du dispositif sur les prix du marché ont été évalués à une augmentation possible de 1% (dans le cas des scénarios les plus maximalistes) par le bureau d'étude IDEA Consult lors d'une étude préalable demandée par le Cabinet de la Secrétaire d'Etat en charge de l'Urbanisme<sup>16</sup>. Elles soulignent également l'importance de la différence entre l'achat d'un logement « abordable », la location d'un logement « abordable » et l'achat ou la location d'un logement social. Le public et surtout ses revenus sont très différents. Dès lors, **les organisations représentatives des travailleurs** considèrent, lorsqu'elles analysent ces chiffres et les impacts de la réforme sur la création de nouveaux logements que le « moment choisi » pour opérer une réforme est opportun.

### 1.3 Monitoring et évaluation du dispositif

**Brupartners** déplore qu'aucune évaluation de l'efficacité et de l'utilisation du système des charges d'urbanisme n'ait été réalisée jusqu'à présent. Il rappelle que la réalisation d'un cadastre des

<sup>14</sup> [A-2009-022-CES](#) et [A-2013-018-CES](#).

<sup>15</sup> Christian Dessouroux, Rachida Bensliman, Nicolas Bernard, Sarah De Laet, François Demonty, Pierre Marissal et Johan Surkyn, « [Le logement à Bruxelles diagnostics et enjeux](#) », *Brussels Studies Institute*, 2016.

<sup>16</sup> Voy. <https://bx1.be/categories/news/reforme-des-charges-durbanisme-les-professionnels-evoquent-une-augmentation-des-prix-de-limmobilier-de-30/>.

affectations des charges d'urbanisme avait été annoncé en 2013<sup>17</sup> et également dans la DPR : « [a]fin de garantir la transparence et de permettre le contrôle démocratique, le Gouvernement réalisera, dans les meilleurs délais et au plus tard fin 2020, le registre des charges d'urbanisme et sa publicité, tel que prévu à l'article 100 du COBAT ». Force est de constater que ce cadastre n'est pas réalisé, en tout cas en ce qui concerne l'utilisation des charges d'urbanisme.

**Brupartners** demande à nouveau qu'un cadastre des charges d'urbanisme soit établi et rendu disponible au public. Ce cadastre est en effet essentiel pour assurer l'adhésion de tous les acteurs au système mis en place et pour garantir que les charges d'urbanisme sont bien affectées conformément à leur objectif.

## 2. Considérations particulières

### 2.1 Définitions des « logements publics » (article 1<sup>er</sup>)

**Les organisations représentatives des travailleurs** constatent que le projet d'arrêté utilise la définition de « logement public » lorsqu'il se réfère à l'affectation des charges. La définition du logement public, selon l'article 2, § 2 du Code du Logement, comprend les logements locatifs sociaux, locatifs modérés (assimilé au social, A.I.S.,...) mais aussi locatifs moyens, ou encore acquisitifs sociaux, modérés et moyens.

Pour **les organisations représentatives des travailleurs**, les « logements publics » englobent une trop grande diversité typologique de logements. Si l'objectif des charges d'urbanisme est de constituer un levier pour accélérer la production de logements réellement abordables dans la Région pour les habitants précaires qui souffrent de mal logement, le projet d'arrêté doit promouvoir en priorité le logement social ou à finalité sociale lors du financement ou de la réalisation en nature des charges.

### 2.2 Imposition des charges d'urbanisme au financement d'un projet de logements publics (article 4)

**Les organisations représentatives des travailleurs** saluent l'article 4 du projet d'arrêté qui vise à affecter obligatoirement les charges d'urbanisme au financement d'un projet de logement public dans les communes avec moins de 15% de logements sociaux et lorsque le revenu imposable médian des déclarations est plus élevé que la moyenne régionale. Cette disposition permettra de contraindre les communes de la seconde couronne, plus nanties, à étoffer le parc de logements sociaux de la Région.

Par ailleurs, **les organisations représentatives des travailleurs** déplorent que cette obligation ne porte pas sur l'ensemble des communes. Excepté Watermael-Boitsfort, le reste des 18 communes ne participent pas suffisamment à l'objectif régional des 15% de logements sociaux. Il convient donc d'utiliser le dispositif des charges d'urbanisme pour construire du logement abordable sur l'ensemble du territoire régional.

**Les organisations représentatives des employeurs, des classes moyennes et des employeurs du non-marchand** demandent que l'identification des communes avec moins de 15% de logements sociaux et où le revenu imposable médian des déclarations est plus élevé que la moyenne régionale soit

---

<sup>17</sup> [A-2013-018-CES](#).



actualisée semestriellement (ou à tout le moins au moins annuellement) afin de répondre à l'évolution de la réalité du terrain.

### 2.3 Indisponibilité des données concernant la fixation de la valeur correctrice (article 7)

Pour calculer la valeur correctrice des charges d'urbanisme, **Brupartners** constate que les montants de référence ne sont pas disponibles. L'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA) ne dispose pas des statistiques sur la valeur du foncier par quartier en Région de Bruxelles-Capitale, ni sur l'incidence foncière. La méthodologie, qui détermine ces valeurs, n'est également pas connue.

Pour plus de sécurité et de prévisibilité, **Brupartners** demande la publication de la méthodologie et des statistiques sur la valeur du foncier et l'incidence foncière par quartier en Région de Bruxelles-Capitale en même temps que la publication de l'arrêté. **Brupartners** demande également que ces données soient régulièrement actualisées.

### 2.4 Passage d'une « exonération complète » à une « réduction partielle » des charges d'urbanisme pour la reconversion de bureaux en logements (article 8)

**Les organisations représentatives des employeurs, des classes moyennes et des employeurs du non-marchand** remarquent qu'un nombre important de bureaux sont actuellement vides (en partie à cause de l'évolution du télétravail) à Bruxelles. Elles estiment qu'il est prioritaire d'axer les efforts pour rénover et réutiliser ces espaces.

**Les organisations représentatives des employeurs, des classes moyennes et des employeurs du non-marchand** regrettent la suppression d'exonération des charges d'urbanisme en cas de reconversion de bureaux en logements. En 2023, le marché de reconversion a atteint le niveau le plus bas depuis 2012<sup>18</sup>. La reconversion ne restera financièrement viable que pour les projets de logements de luxe, ce qui va à l'encontre de l'objectif de créer plus de logements abordables (voy. *supra* - point 1.2).

De plus, **les organisations représentatives des employeurs, des classes moyennes et des employeurs du non-marchand** attirent l'attention du Gouvernement sur la cohérence de cette disposition avec le nouveau Règlement régional d'urbanisme en projet (*GoodLiving*). Ce dernier envisage de rendre la « démolition-reconstruction » d'immeubles quasi impossible afin d'encourager la reconversion de bureaux en logements. Le remplacement d'une exonération complète par une simple réduction des charges d'urbanisme pour les projets de reconversion semble aller à contre-courant de ce qui est envisagé par le texte du *GoodLiving*, car si la reconversion devient « infinançable », ces immeubles vont rester en déshérence.

---

<sup>18</sup> Voy. CBRE, [Brussels Office Market View Q4 2023](#) (consulté pour la dernière fois le 12 février 2024).

## 2.5 Exclusion des A.I.S. comme opérateurs immobiliers publics (article 9, 1°)

L'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 26 septembre 2013 définit le « logement encadré » comme « le logement donné en location, acheté ou construit par ou pour un opérateur immobilier public ou une A.I.S. »<sup>19</sup>. Combinée avec l'article 9, 1° du même arrêté, cette disposition permettait d'exonérer des charges d'urbanisme les projets développés exclusivement pour créer des logements A.I.S. Le paragraphe 2 de l'article 10 de l'arrêté du 26 septembre 2013 prévoyait également la possibilité pour le demandeur d'un projet de logements de proposer à titre de charges d'urbanisme la réalisation de 15% de logements encadrés.

Force est de constater que les définitions de « logement public » et d'« opérateur immobilier public » inscrites dans le projet d'arrêté ne contiennent plus de référence aux A.I.S.

**Brupartners** regrette donc la suppression de cette exonération au profit des projets développés pour créer des logements A.I.S. Cette suppression de l'exonération semble être justifiée par le fait qu'il n'y a pas de garantie sur le long terme quant à l'affectation des bâtiments donnés en location, achetés ou construits par ou pour une A.I.S. Pour remédier à cette préoccupation légitime du Gouvernement, **Brupartners** propose que les logements produits au bénéfice des A.I.S. soient mis à leur disposition sur plusieurs baux successifs, pour tendre vers 30 ans ou la durée minimale de 20 ans appliquée par citydev. Dès lors, l'exonération pourrait subsister pour les logements A.I.S.

## 2.6 Cohérence avec la future ordonnance (article 9, 2°)

**Brupartners** insiste sur la nécessité de maintenir une cohérence et une bonne articulation entre l'arrêté en projet et la future ordonnance qui modifiera le Code bruxellois de l'Aménagement du territoire (CoBAT).

A cet égard, **Brupartners** note que le projet d'arrêté prévoit l'exonération des charges d'urbanisme pour la réalisation de projets de construction, extension ou changement de destination avec travaux de tout ou partie d'un immeuble destiné aux logements et entraînant le dépassement du seuil de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de plancher dans lesquels 25% de logements sociaux sont prévus sur une base volontaire<sup>20</sup>.

Or, **Brupartners** constate que la future ordonnance envisage d'imposer dans chaque projet de logements au-delà de 3.500 m<sup>2</sup> de superficie de plancher une part de 25% à finalité sociale.

Dès lors, **Brupartners** demande si, dans le cadre de cette nouvelle obligation qui serait inscrite dans le CoBAT à la suite de l'adoption de la future ordonnance, les projets de logement visés feront l'objet de charges d'urbanisme.

A l'estime des **organisations représentatives des employeurs, des classes moyennes et des employeurs du non-marchand**, il serait logique que ces projets de logements ne se voient pas imposer de charges d'urbanisme.

<sup>19</sup> [Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capital du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme](#) (M.B., 2 décembre 2013), art. 1<sup>er</sup>, 1°.

<sup>20</sup> *Ibid.*, article 9, 2°.

**Les organisations représentatives des employeurs, des classes moyennes et des employeurs du non-marchand** rappellent qu'il est particulièrement important, dans le cas de projets de telle ampleur, de ne pas perdre de vue la création d'équipements collectifs.

**Les organisations représentatives des travailleurs** estiment nécessaire de disposer du texte de ladite ordonnance avant de se prononcer.

## 2.7 Définition des « administrations » (article 9, 9°)

**Brupartners** réitère ses interrogations quant à la justification de l'exonération des secteurs publics par rapport au secteur privé quant à la réalisation de charges d'urbanisme et demande à tout le moins qu'une définition claire soit apportée à la notion de « bureaux des administrations » inscrite à l'article 9, 9° du projet d'arrêté. **Brupartners** demande par exemple si l'Union européenne, l'autorité fédérale ou les autres autorités régionales et leurs administrations peuvent être considérées comme des « administrations » et, de ce fait, être exonérées de la réalisation de charges d'urbanisme lorsqu'elles entendent construire des immeubles de bureaux sur le territoire de la Région bruxelloise.

## 2.8 Proposition d'affectation par le demandeur de permis (article 10)

L'article 10 du projet d'arrêté dispose que « le demandeur peut formuler dans sa demande de permis une proposition concernant l'affectation des charges d'urbanisme ».

**Brupartners** constate que la formulation de cette disposition n'est pas tout à fait la même que celle de l'article 10 de l'arrêté du 26 septembre 2013. Il demande ce qui explique l'adaptation de cette formulation. **Brupartners** demande que soit également précisée la définition d'« affectation des charges d'urbanisme » dans la proposition du demandeur dans le cadre de cette nouvelle disposition. Pour **Brupartners**, il est opportun de conserver la formulation de l'arrêté de 2013 afin de permettre aux demandeurs de permis de proposer la réalisation de logements publics ou d'autres équipements collectifs au titre de charges d'urbanisme déjà dans leurs demandes de permis et les réunions de projets.

## 2.9 Dispositions transitoires (article 21)

L'article 21 du projet d'arrêté dispose que « les dossiers de demande de permis qui ont été déclarés complets avant l'entrée en vigueur de l'arrêté, restent régis par le régime antérieur ».

**Brupartners** demande comment seront appréhendées les demandes de permis en cours mais dont les dossiers ne seront pas déclarés complets à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté. La disposition, telle qu'actuellement formulée, ne prévoit rien à cet égard. **Brupartners** craint que ce vide juridique oblige les demandeurs à retirer leur demande de permis pour réintroduire une nouvelle demande tenant compte des dispositions du nouvel arrêté, ce qui provoquerait d'importants délais supplémentaires dans un processus de demande de permis d'urbanisme déjà long.

**Les organisations représentatives des employeurs, des classes moyennes et des employeurs du non-marchand** demandent également d'allonger la période transitoire de 12 mois pour l'application de la valeur additionnelle et de la valeur majorée des charges d'urbanisme afin de laisser la possibilité aux différents acteurs de prendre en compte les coûts supplémentaires engendrés par la réforme.

\*\*\*