

COMMUNE DE BEAUVECHAIN

Séance du 22 avril 2024

Affaires générales

LE CONSEIL COMMUNAL

Agent traitant :	
Chef de service :	
Directeur financier :	
Directrice générale :	
Collège/Conseil :	

Affaires générales - Organisation transparente des « charges d'urbanisme » et des « conditions d'urbanisme » à Beauvechain - Proposition complémentaire à l'ordre du jour à la demande de Messieurs Eric EVRARD, conseiller communal du groupe NENA, et Claude SNAPS, conseiller communal du groupe Intérêts communaux (Art. 13 du R.O.I. du Conseil communal et Art. L1122-24 du CDLD).

Pour introduire la motion, un résumé de la situation avec une définition du concept de “charges d'urbanisme” et “conditions d'urbanisme” :

(...) CONDITIONS ET CHARGES D'URBANISME, QUELLES DIFFÉRENCES ?

Quand on parle de charges d'urbanisme, il faut avant tout distinguer 2 concepts:

1. les conditions d'urbanisme
2. les charges d'urbanisme.

1. CONDITIONS D'URBANISME

“Les conditions d'urbanisme” visent à assurer « la faisabilité ou l'intégration du projet » de même que son intégration dans l'environnement bâti et non bâti. Les secondes (les charges) sont imposées « en vue de compenser l'impact que le projet fait peser sur la collectivité au niveau communal ». (Selon le cabinet d'avocats Stibbe). Les conditions sont donc nécessaires à la mise en oeuvre et à l'exploitation d'un projet et sont obligatoires, au contraire des charges qui ne le sont pas, mais qui peuvent être imposées en plus des conditions.

Une condition peut être l'aménagement d'une voirie ou d'une place située dans le périmètre du projet. Cela concerne également l'aménagement d'équipements techniques (eau, gaz, électricité), l'assainissement des eaux résiduaires ou pluviales, voire l'aménagement de dispositifs anti-bruit ou d'ordre paysager.

2. CHARGES D'URBANISME

Les charges d'urbanisme ont pour objet une imposition à caractère de service d'utilité publique. Elle a comme objectif de mettre à charge du bénéficiaire du permis une partie des coûts que l'exécution de son projet est susceptible de causer à la collectivité publique.

Le CoDT précise que la nature des charges d'urbanisme ne doit pas être « en relation immédiate » avec le projet autorisé. Cela peut être la réalisation de voiries ou d'espaces verts publics, la construction de crèches, d'écoles, de logements ou de salles communautaires. Il ne fixe pas de tarif obligatoire relatif au montant des charges, mais précise cependant les modalités d'application. Tout d'abord, le coût des charges d'urbanisme doit être proportionnel au « coût financier que l'exécution du projet est susceptible de faire peser sur la collectivité » et à « l'objet du permis sollicité par le demandeur ». Le demandeur peut intégrer dans sa demande de permis les charges qu'il se propose de réaliser. Le CoDT suggère que l'autorité informe le demandeur le plus tôt possible des charges qu'elle envisage d'imposer. Pour évaluer leur faisabilité et d'y substituer, le cas échéant, d'autres charges plus adéquates.

(...)

Pour illustrer tout l'intérêt de cette motion, nous pouvons prendre exemple sur la ville de Namur qui a souhaité apporter toute la transparence dans la mise en place de ces outils. La ville de Namur a publié note d'orientation

très instructive concernant les charges d'urbanisme.

A Beauvechain, on peut constater que si des conditions d'urbanisme sont intégrées dans certains permis, celles-ci ne concernent en général que des éléments d'équipement et d'aménagement.

Mais, ces charges, tout en restant proportionnelle à la réalité économique d'un projet, peuvent contenir des mécanismes qui permettent aux autorités locales de développer le patrimoine immobilier public.

Une opportunité que la commune doit organiser en toute transparence.

Exemple d'opportunité : Lorsqu'un demandeur réalise un logement, son coût est de 100%, si le demandeur réalise plusieurs logements en même temps, des économies d'échelle sont réalisées.

Ces économies peuvent évoluer de manière substantielle en fonction du nombre de logements.

Parallèlement, ce qui est constaté au niveau du marché immobilier, c'est que le prix de vente des logements lorsque le promoteur a réalisé des économies d'échelle ne se retrouve pas dans une économie pour l'acheteur. Le prix de vente du logement n'est pas plus intéressant pour les acheteurs. Le prix de vente ne répercute pas les économies d'échelle, ce qui signifie que la marge du promoteur augmente avec le nombre de logements construits.

Exemple d'économie d'échelle :

1 logement 100% du coût de construction

2 logements : économie d'échelle -5%

6 logements : économie d'échelle -15%

20 logements : économie d'échelle -20%

100 logements : économie d'échelle -25%

Cette grille illustre les économies réalisées sur un chantier, elles peuvent varier en fonction de multiples critères, mais ces données servent d'illustration (ces économies varient selon qu'elles sont présentées par le promoteur, par un expert, un acteur public) néanmoins elles existent.

Ces économies d'échelle sont propres à chaque projet et technique de construction. Elles peuvent être établies de manière très objective et sur base d'évaluation objective, une discussion doit s'opérer entre le promoteur et les pouvoirs publics pour un équilibrage sur base des chiffres expertisés.

Une formation est donnée à cet effet par l'UVCW <https://www.uvcw.be/formations/1524> qui aide l'administration et les élus à mieux appréhender ces concepts.

De nombreux articles expliquent le mécanisme de "promoteur immobilier"

<https://www.investissementimmobilier.be/promoteur-immobilier/>

Dans ce cas de figure, ne pas redistribuer ces marges équitablement (obtenir des charges d'urbanisme) appauvrit la communauté. Lorsque les pouvoirs publics qui ne négocient pas ces charges d'urbanisme, ils appauvrissent la commune et permettent la spéculation immobilière sur le territoire.

La transparence n'est-elle pas essentielle pour lever tout risque de corruption ?

Les charges d'urbanisme sont naturellement appliquées dans de nombreuses communes wallonnes, comment se fait-il que celles-ci ne le soient pas dans notre commune ?

Et depuis 2018, combien de permis ont été octroyés concernant des projets qui auraient pu être soumis aux charges d'urbanisme (liste des permis demandée à l'administration) ?

Jusqu'à quand faut-il remonter pour comprendre l'argent que la commune a perdu en ne demandant pas des charges ?

Dès lors, il semble essentiel de déterminer les charges d'urbanisme de manière transparente afin de les appliquer à tout projet pouvant être soumis aux charges d'urbanisme afin de garantir un développement harmonieux de notre commune et pour répondre aux besoins de notre communauté. Et de cette façon, cela permet à la commune :

- d'éviter de s'installer durablement dans la spéculation immobilière au seul profit d'opérateurs financiers.

- de développer un patrimoine immobilier sans devoir alourdir la dette communale (et donc les impôts locaux).

Ne pas avoir de politique foncière claire sur la commune accélère l'exode d'une population native et la migration d'une population étrangère à notre commune. Ne doit-on pas, dans un premier temps, permettre aux beauvechinois de rester sur notre commune ? Ensuite, le devoir de soutenir les moins privilégiés étant la responsabilité de tous, il incombe à chaque collectivité d'assumer sa part.

La Région Wallonne demande que les communes atteignent 10% de logements publics. Les charges d'urbanismes permettraient de développer le patrimoine communal et la commune pouvant ainsi déterminer le prix des logements mis en location en fonction des revenus des demandeurs (ainsi couper une part de la spéculation immobilière subie par les habitants).

Cette motion n'est pas l'occasion d'aborder un des problèmes de notre territoire : l'exode d'une partie de la population par manque de politique foncière cohérente. Dans le récent diagnostic du PCDR, la commune constate le faible taux "d'allocataires sociaux". En effet, un demandeur ne trouvant pas de solution sur notre commune se voit dans l'obligation à court ou moyen terme de déménager et de quitter notre commune. En définitive, ce taux

particulièrement bas n'est pas lié à une bonne gestion des affaires sociales, mais à une conséquence d'une absence de politique sociale et foncière publique. Nous nous retrouvons donc avec un déséquilibre social inquiétant, car celui-ci est nécessaire et fait partie des obligations du pouvoir public et est nécessaire pour préserver la qualité de vie dans notre commune.

D'ailleurs, nous reviendrons prochainement sur l'opportunité de créer une régie foncière pour dynamiser la politique immobilière de la commune.

Il en va de même pour nos aînés qui ne trouvent pas de lieux adaptés aux besoins du vieillissement et qui, eux aussi, quittent la commune. Ces questions seront abordées dans d'autres propositions

La transparence dans le processus des charges d'urbanisme permettra de :

- assurer une équité entre les différents projets de construction.
- favoriser la participation citoyenne en informant les résidents des coûts associés aux aménagements.
- renforcer la confiance des citoyens dans les décisions prises par le conseil communal.
- développer un patrimoine immobilier public
- rendre accessible plus de logements aux citoyens
- répondre aux besoins de logements pour nos aînés, nos jeunes...
- freiner une spéculation immobilière locale
- rattraper les objectifs régionaux de logement public (10%)

Fort de tous les constats, nous proposons, sur base des motivations reprises en résumé ci-dessous la motion "Organisation Transparente des Charges d'Urbanisme à Beauvechain".

Attendus: Afin d'atteindre ces objectifs, nous proposons les éléments suivants :

1. Critères d'évaluation des charges:
 - Établir des critères clairs pour évaluer les charges d'urbanisme en fonction de la taille, de la nature et de l'emplacement des projets.
 - Prendre en compte les impacts environnementaux, sociaux et économiques.
2. Transparence et communication:
 - Mettre en place un système de communication efficace pour informer les citoyens des charges associées à chaque projet.
 - Publier les informations relatives aux charges sur le site web de la commune.
 - Présence lors de chaque discussion concernant les charges d'urbanisme, d'une représentation citoyenne et/ou technique.
3. Formation et sensibilisation:
 - Sensibiliser les promoteurs et les citoyens aux enjeux des charges d'urbanisme.
 - Organiser des formations pour les membres du conseil communal sur ce sujet.
 - Organiser les formations de l'administration (avec par exemple l'UVCW)

Vu la pression foncière énorme constatée au niveau de la commune de Beauvechain,

Vu l'absence de disposition en matière de charges d'urbanisme,

Vu la responsabilité des autorités communale de veiller à répondre aux besoins de logements

de l'ensemble de sa population,

Sur proposition d'IC-NENA,

DECIDE :

- Article 1. De reconnaître l'importance de déterminer les charges d'urbanisme de manière transparente. Cette démarche est essentielle pour garantir un développement harmonieux de notre commune et pour répondre aux besoins de notre communauté.
- Article 2. De proposer que le Conseil Communal adopte la décision suivante : "Le Conseil mandate le collège communal pour mettre en oeuvre une politique transparente en matière de charges d'urbanisme, conformément aux attendus énoncés ci-dessus."
- Article 3. À dater de ce jour, plus aucun permis ne sera autorisé sans un calcul précis des charges d'urbanisme et une négociation transparente sur le sujet. L'ensemble des éléments qui constitue la décision des charges sera joint au document public et mis à disposition de toute personne qui en fait la demande ainsi que sur le site de la commune. Cela concerne les permis délivrés par la commune et par la région
- Article 4. De charger le Collège de mettre cette politique en place sans délai et demandons que ces dispositions soient communiquées à la tutelle et aux autorités publiques qui délivrent des permis au niveau

régional.

PROJET