

Le retour des charges d'urbanisme

Le nouvel arrêté "Charges d'urbanisme" devrait être voté ce jeudi à Bruxelles.

LOGEMENTS AUSSI

Il est prévu que le texte du nouvel arrêté organisant les charges d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale soit adopté ce jeudi par le Gouvernement bruxellois. Un texte qui ressemble à celui annulé en 2009 par le Conseil d'Etat, mais qui innove quant aux objets incriminés et aux montants exigés, en nature ou numériques.

Certes, des bribes sont bien parvenues jusqu'aux oreilles des principaux inter-

sés, les promoteurs. Mais sans plus. Ils étaient donc nombreux, mercredi, à assister au séminaire de Laurence de Hemptinne au cours duquel Monique Kestemont, avocate associée du cabinet Stibbe, coauteur du texte, devait lâcher des détails. Ce qu'elle a fait. Non sans rappeler d'emblée le bien fondé de ces charges qui, comme par le passé, sont "destinées à compenser les repercussions nefastes d'un projet sur les finances publiques" en matière d'équipements, voiries, écoles...

Au titre de nouveauté, il y a le fait que désormais le produit de ces charges devra être inscrit à proximité du projet (afin que son promoteur en bénéficie aussi). Et que le demandeur du permis pourra lui-même proposer sa charge dans sa demande de permis. Il pourra s'agir de la réalisation d'espaces publics ou verts, de

voiries ou de "logements encadrés" (à comparer à des logements sociaux) ou "conventionnés", c'est-à-dire à destination de revenus moyens et dont le prix ne pourra pas dépasser, hors TVA, 1 800 €/m² indexés, soit 1 900 euros à l'heure actuelle. Et c'est bien un des points qui interpellent les développeurs : comment, à Bruxelles, et compte tenu du prix du terrain, construire pour pareil montant ?

Une autre préoccupation tient à la nature des projets désormais chargés : "bureaux", certes, "parkings, commerces de plus de 2 000 m², hôtels de plus de 20 chambres", passe encore, mais pourquoi aussi "les logements de plus de 1 000 m² (environ 10 appartements)" ? Et ce, à l'heure où la capitale se doit d'agrandir son parc de logements pour répondre à l'évolution démographique attendue...

Troisième inquiétude : les montants des charges énumérés par M^e Kestemont : 125 €/m² pour les bureaux, parkings et commerces; 90 €/m² pour les hôtels; 50 €/m² pour les logements; mais jusqu'à 65 €/m² si ceux-ci sont construits sur des terrains nouvellement alloués dans le Prad démographique, et donc pauvres en infrastructures publiques.

En guise de consolation – et de conclusion –, l'avocate a également pointé les possibilités de réduction de ces charges ("périmètres de revitalisation, mise en valeur d'un bien classé, chancres..."), voire même de complète exonération : "logements encadrés ou conventionnés, espaces verts, parkings de transit, reconversion de bureaux". Ou l'on voit où se situent les priorités de la Région.

Charlotte Mikolajczak