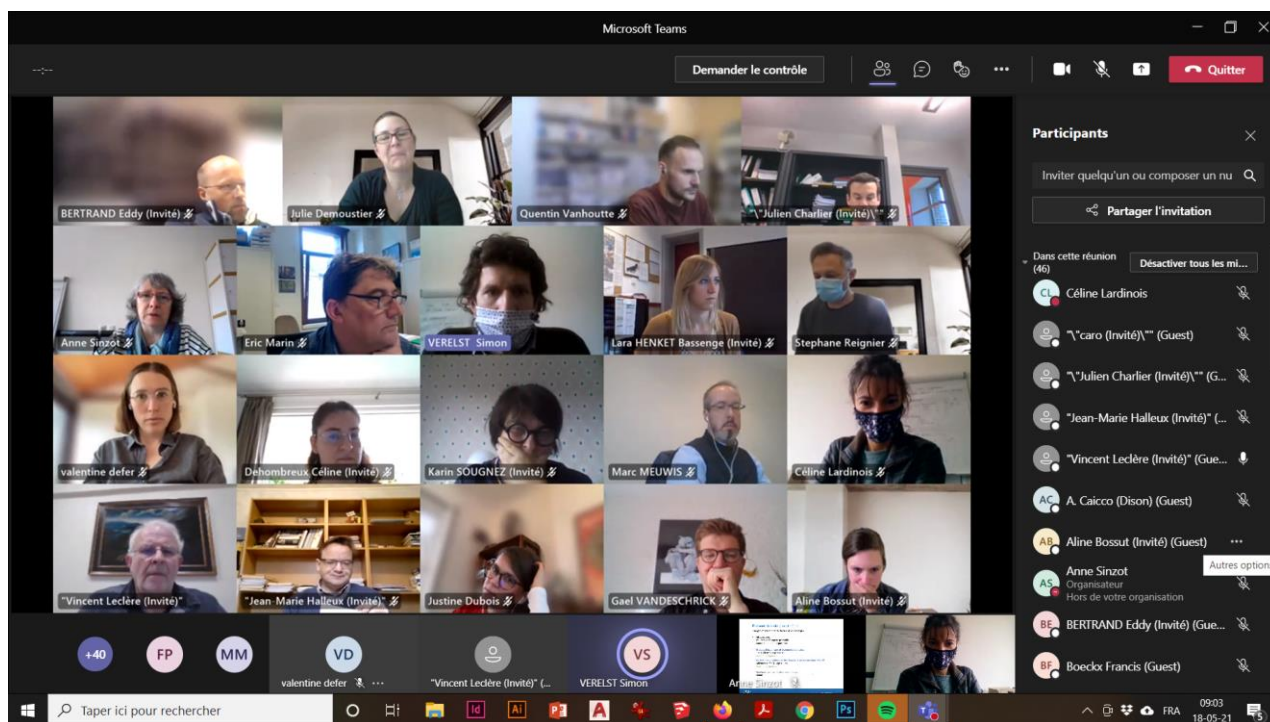


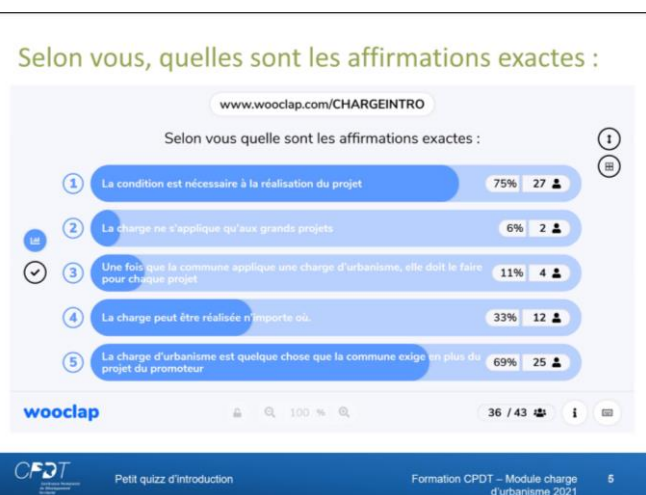
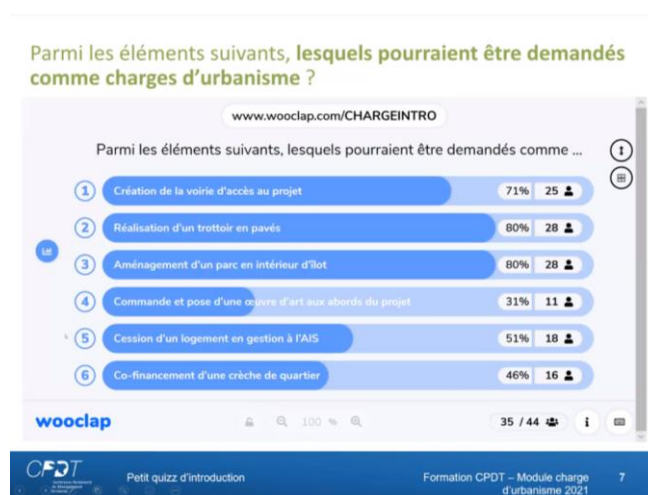
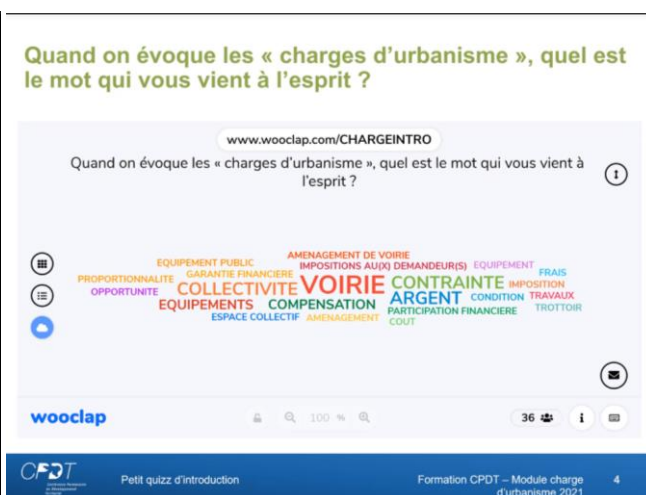
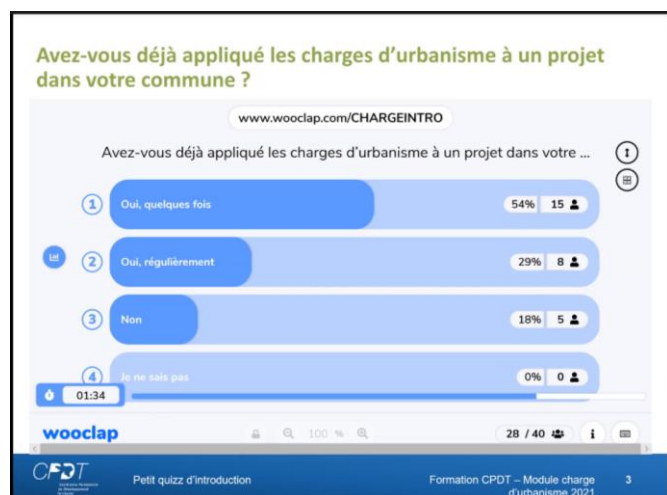
## Formation CATUS : Module charges d'urbanisme

Mardi 18/05/21. STORY BOARD de la matinée de formation en distanciel

Allumez vos caméras ! Welcome



## Wooclap d'entrée de jeux avec des questions pour tester les expériences et les connaissances de bases sur les charges d'urbanisme







**CPDT**  
Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial

## Charges d'urbanisme et économie foncière

Ou comment collectiviser les plus-values foncières sans (oser) le dire

Jean-Marie Halleux – Lepur / ULiège  
18 mai 2021



## 1 Pour récupérer les plus-values foncières

Les biens immobiliers sont des biens combinatoires : terrain plus construction



5

## 1 Pour récupérer les plus-values foncières

Valeurs foncières et calcul à rebours du promoteur

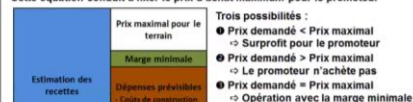
### Quelques prérequis d'économie foncière

#### Le calcul à rebours du promoteur

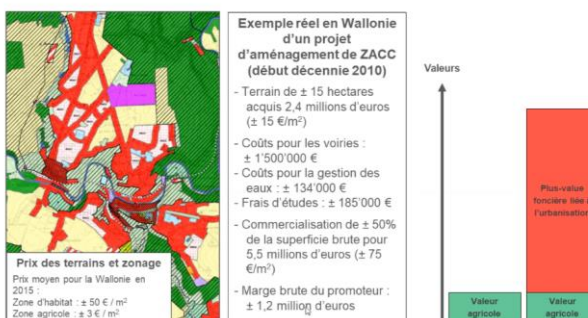
Pour le promoteur, le terrain est un facteur de production  
Le terrain n'a pas de valeur a priori, elle dépend de la valeur des produits finaux

Plan financier prévisionnel et négociation foncière sur base de l'équation suivante :

Prix du terrain maximal = Recettes espérées – Dépenses prévisibles – Marge minimale  
Cette équation conduit à fixer le prix d'achat maximum pour le promoteur



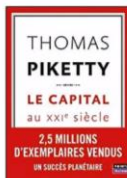
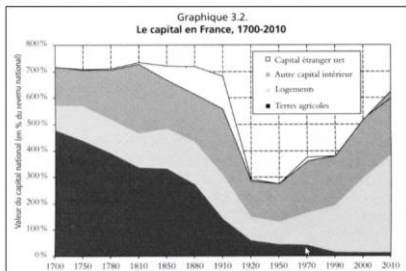
12



18

## 1 Pour récupérer les plus-values foncières

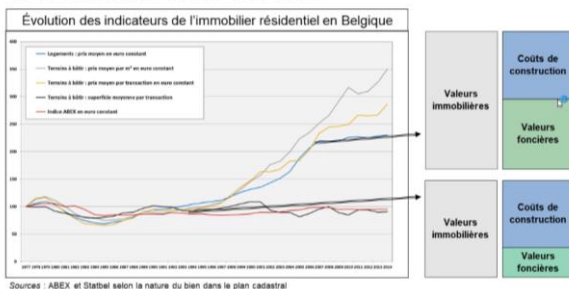
### Le retour de la rente foncière



20

## 1 Pour récupérer les plus-values foncières

### Le retour de la rente foncière



21

## 1 Pour récupérer les plus-values foncières

### En conclusion pour le premier point

- Qu'on le veuille ou non, il y a conflit et rapport de force  
Conflit pour quel enjeu ? Pour capter la plus-value foncière  
Conflit entre trois catégories d'acteurs : les propriétaires, les promoteurs et les autorités publiques  
Il faut développer votre expertise : attention à la technique de la décrédibilisation  
Il faut agir sur la calcul à rebours ⇒ Prévisibilité (les 2,4 millions d'euros !)
- Arbitrage entre intérêts privés et publics  
Objectif des autorités publiques : générer un maximum de ressources dans des contextes budgétaires de plus en plus difficiles  
Objectif du promoteur : maximiser son profit dans le cadre de projets de plus en plus complexes et risqués ⇒ Importance de la prévisibilité  
Objectif du propriétaire : maximiser son profit via le prix de vente



23

## 3 Alors, on dit quoi ?

### La situation en Wallonie

- Le constat général : il faut trouver d'autres justifications  
Dispositifs indirects : des raisons variées comme l'indemnisation des coûts d'investissements publics, l'internalisation des externalités induites par les projets, la compensation pour les atteintes aux patrimoines naturels et bâtis, l'atténuation des effets sociaux...
- Le constat général : des justifications ambiguës  
« In practice, a mixture of these rationales may serve as the legal or public-policy ground for indirect value capture. Real-life application of indirect instruments often contains ambiguities about which of the alternative rationales is being applied in a particular case » (R. Alterman, 2012, p. 777)
- S'applique à la Wallonie  
Logique du CoDt : la compensation des impacts sur la collectivité  
Art. D.IV.54 : Les charges d'urbanisme consistent en des actes ou travaux imposés au demandeur, à l'exclusion de toute contribution en numéraire, en vue de compenser l'impact que le projet fait peser sur la collectivité au niveau communal. Les impacts positifs du projet sur la collectivité, à savoir sa contribution à rencontrer un besoin d'intérêt général, sont pris en compte pour, le cas échéant, contrebalancer les impacts négatifs.  
Il faut considérer le bilan des impacts



33

**A**

Valeurs Immobilières	Valeurs foncières positives	Impact global positif	Externalités positives
	Coûts de construction	Externalités négatives	

**B**

Valeurs Immobilières	Valeurs foncières positives	Externalités négatives	Impact global négatif
	Coûts de construction	Externalités positives	

**C**

Valeurs foncières négatives	Coûts de construction	Impact global positif	Externalités positives
Valeurs Immobilières		Externalités négatives	

**D**

Valeurs foncières négatives	Coûts de construction	Externalités négatives	Impact global négatif
Valeurs Immobilières		Externalités positives	

36

wooclap

Dans quel cas est-il possible d'appliquer des charges d'urbanisme ?

**A**

Valeurs Immobilières	Valeurs foncières positives	Impact global positif	Externalités positives
	Coûts de construction	Externalités négatives	

**B**

Valeurs foncières positives	Coûts de construction	Externalités négatives	Impact global négatif
Valeurs Immobilières		Externalités positives	

**C**

Valeurs foncières négatives	Coûts de construction	Impact global positif	Externalités positives
Valeurs Immobilières		Externalités négatives	

**D**

Valeurs foncières négatives	Coûts de construction	Externalités négatives	Impact global négatif
Valeurs Immobilières		Externalités positives	

Objectif des politiques publiques

38

**Intervenant 2 : Valentine Deffer, juriste, chercheuse CPDT**



**Le droit des conditions et des charges d'urbanisme dans le CoDT**

Valentine Deffer, Lepur - ULiège

## Conditions d'urbanisme

### D.IV.53

(...) « Les conditions sont **NÉCESSAIRES** soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la  **faisabilité du projet**, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation.

Outre la **compatibilité** avec le contenu du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, des schémas, permis d'urbanisation et guides, le permis ou le refus de permis est fondé sur les **circonstances urbanistiques locales** et peut être fondé notamment sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section »

## Conditions d'urbanisme

L'autorité impose des conditions **ou refuse le permis** lorsque :

Le projet n'est pas **INTEGRABLE** à l'environnement bâti et non bâti

- D.IV.53 « circonstances urbanistiques locales » + D.I.1, §1
- Large pouvoir d'appréciation (contrôle de l'erreur manifeste)

Le projet n'est pas **FAISABLE**

- Notion technique (obligation de s'informer, pouvoir d'appréciation plus étroit)
- Conformité aux outils hiérarchiquement supérieurs du CoDT

Le projet ne rencontre pas les critères repris aux **MOTIFS SPÉCIAUX**

- D.IV.55 et s. : viabilisation du terrain ; protection des personnes, des biens, ou de l'environnement et planologie en cours

## Charges d'urbanisme

D.IV.54 alinéa 2

« les charges d'urbanisme consistent en des **actes ou travaux** imposés au demandeur, à l'exclusion de toute contribution en numéraire, en vue de compenser l'**impact** que le projet fait peser sur la **collectivité au niveau communal** »

## Analyse comparative

La distinction essentielle entre les conditions et les charges d'urbanisme est leur motif :

CONDITIONS NÉCESSAIRES / CHARGES COMPENSATOIRES

- Un **même acte ou travail** peut être imposé au titre de condition ou de charge
- Les charges peuvent être imposées **en plus des conditions**
- Les conditions sont obligatoires, au contraire des charges

## Charges

**Principe spécial de proportionnalité** (dédié de R.IV.54-2 §1<sup>er</sup>)

**DOUBLE PLAFOND**

L'autorité ne peut imposer des charges dont le coût est :

- 1) **supérieur** au coût financier de l'**impact** du projet sur la **collectivité au niveau communal**
- 2) **dérisonnable** par rapport à l'**objet du permis** (balance coût des charges / coût total des travaux)

## Charges

D.IV.54 al. 3 : **énumération (relativement) limitative** :

- la réalisation ou la rénovation de **voiries**
- d'**espaces verts publics**
- la réalisation ou la rénovation de **constructions ou d'équipements publics ou communautaires** en ce compris les conduites, canalisations et câbles divers enfouis
- ainsi que toutes **mesures favorables à l'environnement**

+ cession  
Convention AIS

+ R.IV.54-1 al. 1<sup>er</sup> : « la nature des charges imposées (comprendre le type d'actes et travaux) ne doit pas nécessairement être en relation immédiate avec le projet autorisé »

## Conditions

Logique des conditions : elles sont nécessaires, elles doivent rendre l'urbanisation faisable et intégrable à l'environnement bâti et non bâti



Les actes et travaux doivent être situés dans ou à proximité du projet, en « relation immédiate » avec celui-ci

## Réflexion en deux temps

- 1) Le projet est-il **FAISABLE** et **INTEGRABLE** à l'environnement bâti et non bâti ?

SI NON, choix de l'autorité communale :

Imposer des **CONDITIONS** / refuser le permis

⚠ **Principes d'égalité et de proportionnalité**

Si l'autorité choisit d'autoriser le permis...

- 2) Le projet crée-t-il un **IMPACT NEGATIF** sur la collectivité au niveau communal ?

SI OUI, choix de l'autorité communale :

Imposer des **CHARGES** / non

## Questions / réponses