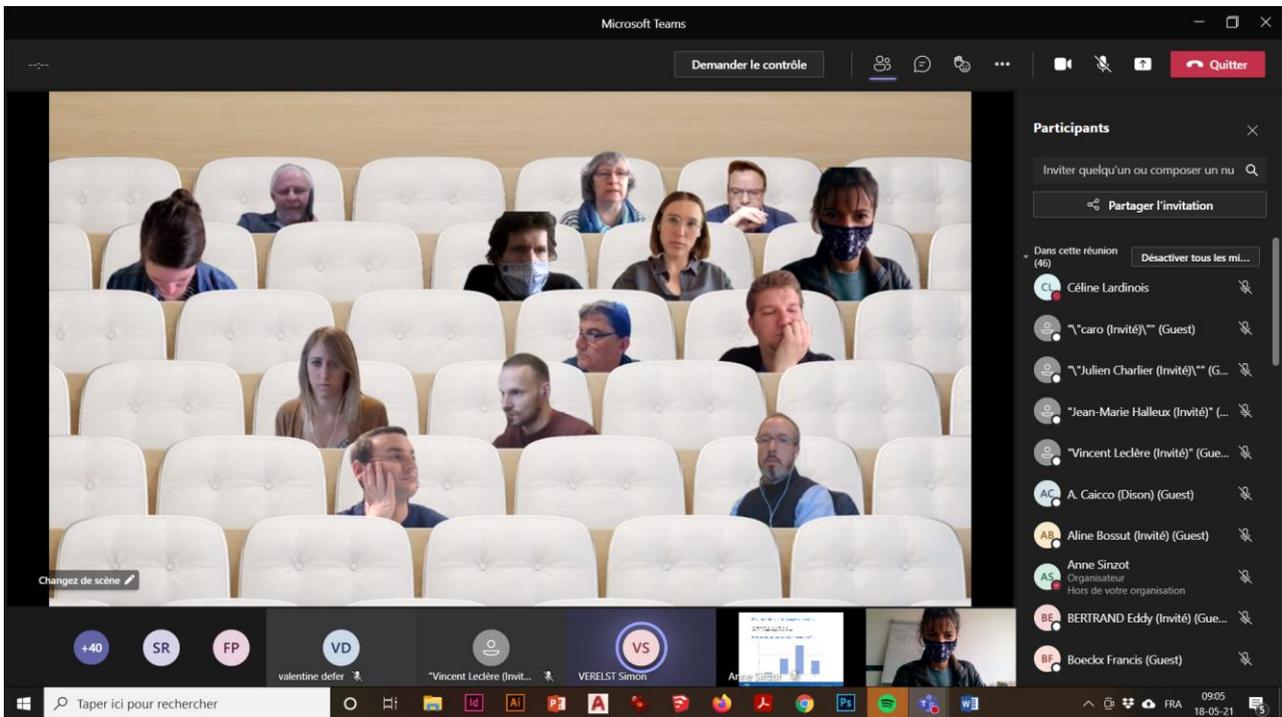
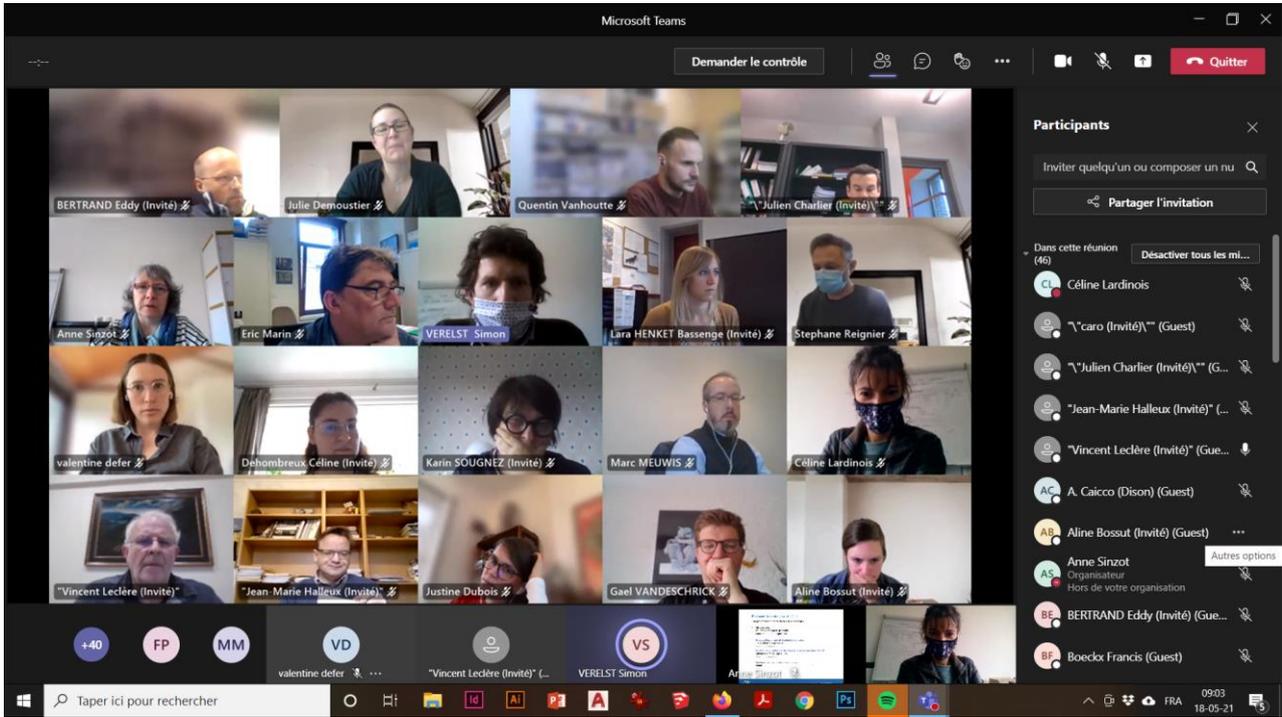


Formation CATUS : Module charges d'urbanisme

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

Allumez vos caméras ! Welkome



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

Avez-vous déjà appliqué les charges d'urbanisme à un projet dans votre commune ?

www.wooclap.com/CHARGEINTRO

Avez-vous déjà appliqué les charges d'urbanisme à un projet dans votre ...

1	Oui, quelques fois	54%	15
2	Oui, régulièrement	29%	8
3	Non	18%	5
4	Je ne sais pas	0%	0

01:34

wooclap

Petit quizz d'introduction Formation CPDT – Module charge d'urbanisme 2021 3

Quand on évoque les « charges d'urbanisme », quel est le mot qui vous vient à l'esprit ?

www.wooclap.com/CHARGEINTRO

Quand on évoque les « charges d'urbanisme », quel est le mot qui vous vient à l'esprit ?

wooclap

Petit quizz d'introduction Formation CPDT – Module charge d'urbanisme 2021 4

Parmi les éléments suivants, lesquels pourraient être demandés comme charges d'urbanisme ?

www.wooclap.com/CHARGEINTRO

Parmi les éléments suivants, lesquels pourraient être demandés comme ...

1	Création de la voirie d'accès au projet	71%	25
2	Réalisation d'un trottoir en pavés	80%	28
3	Aménagement d'un parc en intérieur d'îlot	80%	28
4	Commande et pose d'une œuvre d'art aux abords du projet	31%	11
5	Cession d'un logement en gestion à l'AIAS	51%	18
6	Co-financement d'une crèche de quartier	46%	16

wooclap

Petit quizz d'introduction Formation CPDT – Module charge d'urbanisme 2021 7

Selon vous, quelles sont les affirmations exactes :

www.wooclap.com/CHARGEINTRO

Selon vous quelle sont les affirmations exactes :

1	La condition est nécessaire à la réalisation du projet	75%	27
2	La charge ne s'applique qu'aux grands projets	6%	2
3	Une fois que la commune applique une charge d'urbanisme, elle doit le faire pour chaque projet	11%	4
4	La charge peut être réalisée n'importe où	33%	12
5	La charge d'urbanisme est quelque chose que la commune exige en plus du projet du promoteur	69%	25

wooclap

Petit quizz d'introduction Formation CPDT – Module charge d'urbanisme 2021 5

Faut-il intégrer la charge d'urbanisme dans tous les projets ?

www.wooclap.com/CHARGEINTRO

Faut-il intégrer la charge d'urbanisme dans tous les projets ?

1	Oui	0%	0
2	Non	97%	33
3	Uniquement dans les projets de logements	0%	0
4	Uniquement dans les grands projets	3%	1
5	Je ne sais pas	0%	0

wooclap

Petit quizz d'introduction Formation CPDT – Module charge d'urbanisme 2021 11



CFDT
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



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



Exemple réel en Wallonie d'un projet d'aménagement de ZACC (début décennie 2010)

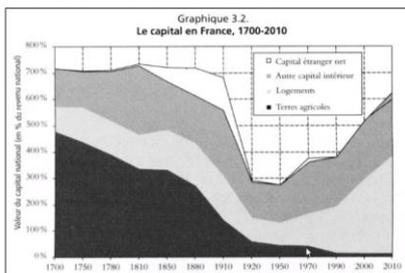
- Terrain de ± 15 hectares acquis 2,4 millions d'euros (± 15 €/m²)
- Coûts pour les voiries : ± 1'500'000 €
- Coûts pour la gestion des eaux : ± 134'000 €
- Frais d'études : ± 185'000 €
- Commercialisation de ± 50% de la superficie brute pour 5,5 millions d'euros (± 75 €/m²)
- Marge brute du promoteur : ± 1,2 milliard d'euros

Prix des terrains et zonage
Prix moyen pour la Wallonie en 2015 :
Zone d'habitat : ± 50 €/m²
Zone agricole : ± 3 €/m²

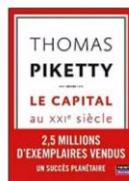


1 Pour récupérer les plus-values foncières

Le retour de la rente foncière

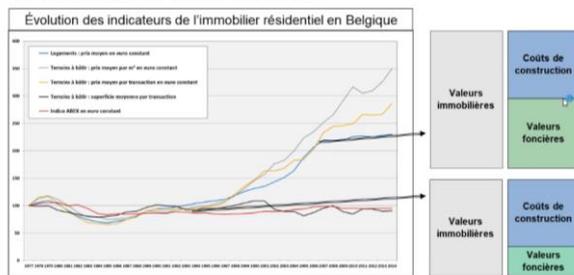


Source : T. Piketty, 2013, p. 189.



1 Pour récupérer les plus-values foncières

Le retour de la rente foncière



Sources : ABEX et Stalbel selon la nature du bien dans le plan cadastral



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 le 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



3 Alors, on dit quoi ?

La situation en Wallonie

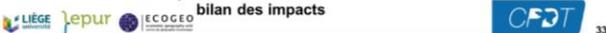
- Le constat général : il faut trouver d'autres justifications
Dispositifs indirects : des raisons variées comme l'indemnisation des coûts d'investissements publics, l'internalisation des externalités induites par les projets, la compensation pour les atteintes aux patrimoines naturels et bâtis, l'atténuation des effets sociaux...

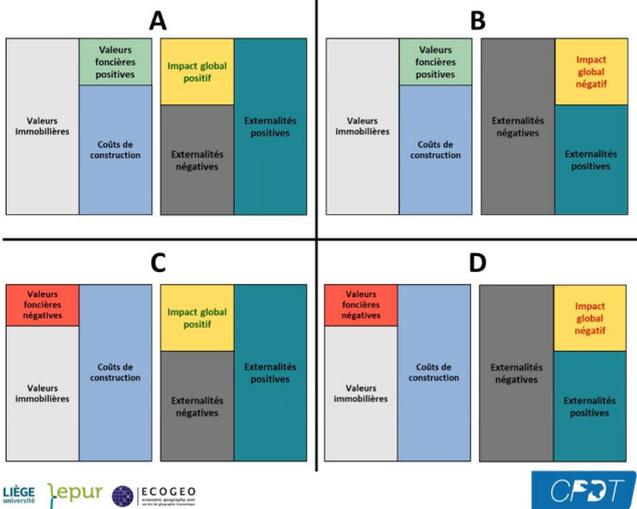
- Le constat général : des justifications ambiguës
« In practice, a mixture of these rationales may serve as the legal or public-policy ground for indirect value capture. Real-life application of indirect instruments often contains ambiguities about which of the alternative rationales is being applied 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





wooclap

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

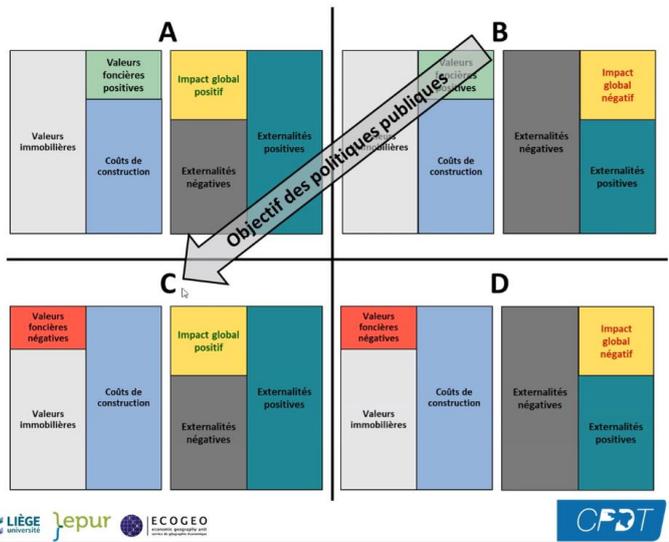
A

B

C

D

Valider



Intervenant 2 : Valentine Deffer, juriste, chercheuse CPDT



CFDT

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

Valentine Deffer, Lepur - ULiège

Jeurpur ULB CREAT

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 »

La CPDT – une recherche 10

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 (déduit de R.IV.54-2 §1^{er})

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) déraisonnable 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^{er} : « 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



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