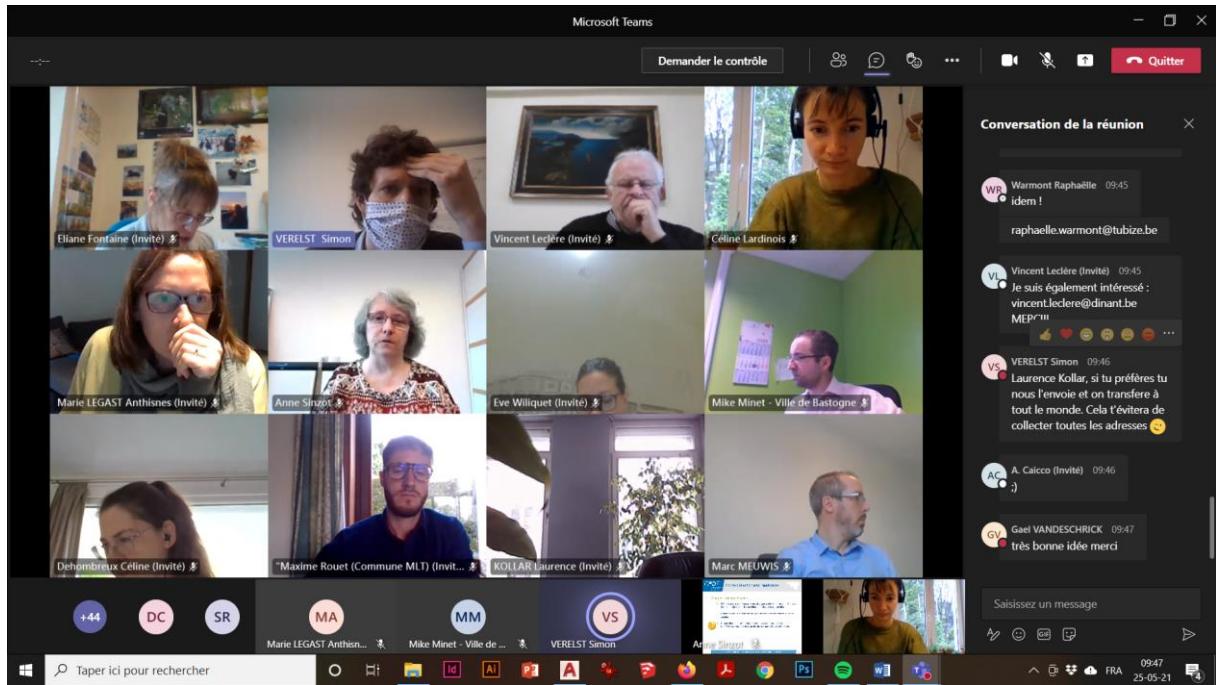


Formation CATUs

Charges d'urbanisme J2 (25-05-2021)



1. Présentation d'Anne Sinzot (union des villes)

CPDT
Conférence Permanente
du Développement
Territorial

Points d'attention pour l'application

Garanties financières

- D.IV.60 : peuvent être imposées dans le permis pour des conditions comme pour des charges (pas une obligation)
- Si elle est exigée, le demandeur est tenu de la constituer, même s'il réalise les travaux
- La constitution de la garantie ne libère pas le demandeur d'exécuter les travaux, même si...

CPDT Formation – Charges et conditions d'urbanisme – mai 2021

18

2. Présentation de Thomas Blomme (Catu de Gembloux) : « charges d'urbanisme : cas pratiques » présentation de 3 cas concrets à Gembloux (gare, centre commercial et logements)



Note d'orientation sur les charges d'urbanisme

Permis visés
Cette note s'applique aux permis d'urbanisme, permis d'urbanisme de constructions groupées, permis uniques, permis d'urbanisme et permis intégrés délivrés sur le territoire de la Ville de Gembloux.

Projets visés
La note concerne les projets qui portent sur la construction, la transformation, la rénovation, la démolition – reconstruction ou sur la débâcle d'un bien, en vue d'y réaliser l'une ou plusieurs de ces actions et qui se rapportent à :

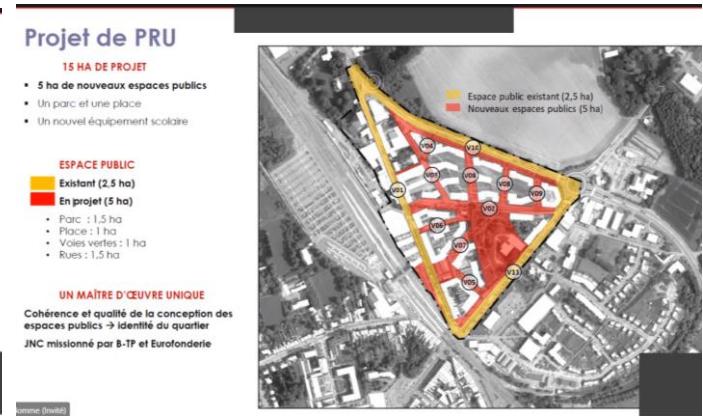
- un immeuble ou un ensemble d'immeubles destinés à la résidence, à la vente ou à la location;
- un immeuble ou un ensemble d'immeubles destinés à des bureaux et autres services;
- un immeuble ou un ensemble d'immeubles destinés à du commerce au sens du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales;
- un immeuble ou un ensemble d'immeubles destinés à l'activité économique;
- un immeuble ou un ensemble d'immeubles destinés à des affectations mixtes intégrant l'une des affectations visées ci-dessus;

et qui portent sur **au moins 400 m²** de surface construite brute, hors sol, toute affectation confondue.

En cas de rénovation d'un immeuble ou la transformation d'un immeuble listé ci-dessus, la note s'applique si la rénovation/transformation implique une augmentation de la surface construite brute (telle que définie ci-dessus) d'au moins 400 m².

En cas de changement d'affectation d'un bien pour en faire un immeuble tel que listé ci-dessus ou en cas d'augmentation du nombre de logements dans un immeuble à logements existants, la note s'applique si le projet implique :

- soit, la création d'au moins 10 nouveaux logements;
- soit, la création d'au moins 400m² de surface brute construite affectée à du commerce, du bureau ou à d'autres services.



3. Présentation de Gaétan Gottshalk (promoteur)

Charges d'urbanisme

Notions :

- Imposition assortissant un permis qui a pour but de compenser l'impact qu'un projet fait peser sur la collectivité au niveau communal
- Les charges d'urbanisme consistent en des actes ou travaux imposés au demandeur, à l'exclusion de toute contribution en numéraire.

Particularités :

- Ne doit pas nécessairement être en relation immédiate avec le projet
- Principe de proportionnalité :
 - Rapport raisonnable entre coût financier pour la collectivité et le coût des charges et des cessions à titre gratuit imposées au porteur de projet.
 - Comparaison pouvant être faite sur base d'un montant théorique fixé par l'autorité compétente

Impact sur la faisabilité financière des projets

Structure financière d'un développement immobilier :

Impact sur la faisabilité financière des projets

Exemple chiffré

| Projet de 20 appartements à Liège - 2.000 m ² hors sol / 700 m ² sous-sol | | | |
|---|---------------|-------------|---|
| | Prix unitaire | Quantité | Total |
| Frais de validation | € 20.000 | 20 | € 400.000 |
| Frais de construction (hors-sol) | € 1.100 | 2000 | € 2.200.000 |
| Frais de construction (sous-sol) | € 715 | 700 | € 500.500 |
| Frais d'honoraires | 13% | | € 325.085 |
| COUT TOTAL DU PROJET (hors valorisation terrain) | | | € 3.225.585^(a) |
| Prix de vente appartements | € 2.200 | 1700 | € 3.740.000 |
| Prix de vente garages | € 20.000 | 20 | € 400.000 |
| PRIX DE VENTE TOTAL DU PROJET | | | € 4.140.000^(b) |
| MARGE BRUTE attendue (sur Prix de vente) | 25% | € 4.140.000 | € 621.000 ^(c) |
| COUT TOTAL DU PROJET suivant marge attendue | | | € 4.140.000 € 621.000 € 3.519.000^(d) (b)-(c) |
| VALORISATION DU TERRAIN (hors charges d'urbanisme) | | | € 3.519.000 € 2.225.565 € 293.435^(e) (e)-(d)-(a) |
| CHARGE D'URBANISME | | | € 559.000 € 2000 € 110.000^(f) |
| VALORISATION DU TERRAIN | | | € 293.435 € 110.000 € 183.435^(g) (e)-(f)-(f) |
| Impact foncier/appartement (hors charges d'urbanisme) | € 293.435 | 20 | € 14.672 |
| Impact foncier/appartement, charges d'urbanisme déduites | € 183.435 | 20 | € 9.172 |
| Impact foncier/appartement attendu par le marché | | min. | € 15.000 |

Effets des charges d'urbanisme : considérations

Impact sur l'aménagement du territoire

- Disparité croissante entre les zones territoriales développées
- Contraire à l'arrêté de l'étalement urbain
 - Non incitatif au retour en centre-urbain
- Accentuation d'une gestion territoriale non-concertée
 - Charges d'urbanisme déterminées au cas par cas localement

4. Présentation de Simon Verelst : Calcul à rebours (vidéo)



FORMATION CPDT 2019
Charges d'urbanisme et communication

Prix, coûts, marge d'un projet immobilier – comment les appréhender?

IGEAT - ULB / CREAT - UCL / Lepur - ULiège

ULB CREAT Lepur



Le raisonnement du promoteur

LE CLOS VAN EXTER - projet de 10 unités

NOUVEAU VENDEU 90% PROJET NEUF

560 000 euros

C'est donné par le prix du marché

Exemple de critères qui influencent le prix :

- localisation de la commune
- localisation au sein de la commune
- contraintes techniques
- CONTRAINTES JURIDIQUES
- ...

Attention évolution dans le temps

Taux de marge

S'il existe une marge usuelle **M***, alors on peut prédire le prix foncier:

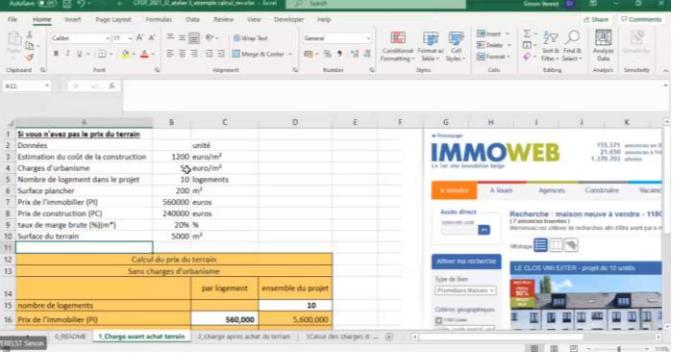
PT =

On utilise couramment un taux de marge **M*** ajouté au prix de revient:

M* =



Economie du sol et de l'immobilier



IMMOWEB screenshot showing a search result for a new house in Le Clos Van Exter.