


Formation CATUs

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




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



Points d'attention pour l'application

Garanties financières

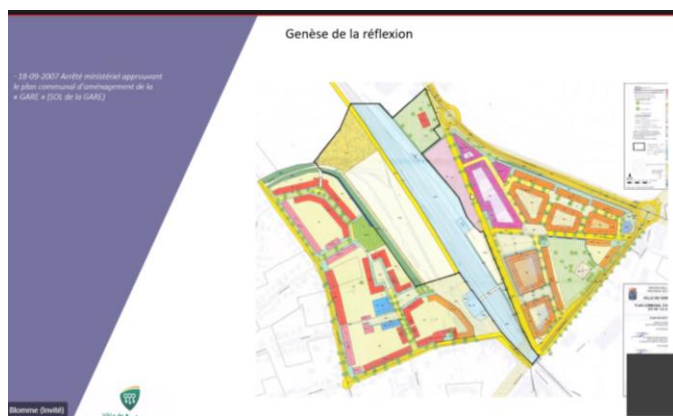
- D.IV.60 : peuvent être imposées dans le permis pour des conditions comme pour des charges (pas une obligation)
- Si elle est exigée, le demandeur est tenu de la constituer, même s'il réalise les travaux
- La constitution de la garantie ne libère pas le demandeur d'exécuter les travaux, même si...



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)



Projet de PRU

15 HA DE PROJET

- 5 ha de nouveaux espaces publics
- Un parc et une place
- Un nouvel équipement scolaire

ESPACE PUBLIC

Existant (2,5 ha)

En projet (5 ha)

- Parc : 1,5 ha
- Place : 1 ha
- Voies vertes : 1 ha
- Rues : 1,5 ha

UN MAÎTRE D'ŒUVRE UNIQUE

Cohérence et qualité de la conception des espaces publics → identité du quartier
JNC missionné par B-TP et Eurofondrie



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 division 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 du **logement**,
- 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 de **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.

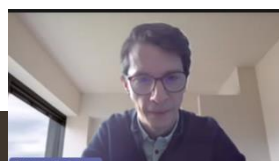
En cas de changement d'affectation d'un bien pour en faire un immeuble tel que listé ci-dessus ou en cas d'augmentation du nombre de logements dans un immeuble à logements existants, la note s'applique si le projet implique :

- 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.

Etapes de négociation

- Dès les premiers contacts avec le promoteur, la Ville l'a informé de sa volonté d'imposer des charges d'urbanisme.
- Négociation initiée avant la rédaction de la note d'orientation sur les charges d'urbanisme.
- Montant calculé sur base d'un montant forfaitaire en fonction des affectations (commerciale, PME, loisir et HoReCa).
- Volonté de la Ville d'acquiescer une partie des terrains pour y construire un nouveau bâtiment pour le service travaux (bâtiments actuels vétustes, site actuel trop petit, peu de disponibilités foncières, situation stratégique du site Soquet,...).
- Négociation avec le demandeur afin de « s'entendre » sur le prix de la parcelle à rétrocéder (travail à comptes ouverts entre une économiste désignée par la Ville et le demandeur).
- Accord de principe sur un prix mais celui-ci est supérieur au montant de la charge qui pourrait être imposée.
- Accord entre la Ville et le demandeur sur le paiement d'une soule.
- Difficulté rencontrée : sur base de la circulaire Furtan, l'évaluation devait être réalisée par un notaire, un architecte ou un géomètre. Le Conseil communal ne peut dès lors se baser sur l'évaluation faite par l'économiste pour accepter le paiement de la soule.
- Désignation d'un notaire pour refaire l'évaluation.
- MAIS... Début mai, le Fonctionnaire des Implantations Commerciales a refusé le permis intégré.
- Recours introduit auprès du Ministre – Instruction en cours.

3. Présentation de Gaétan Gottshalk (promoteur)



Charges d'urbanisme

Notions :

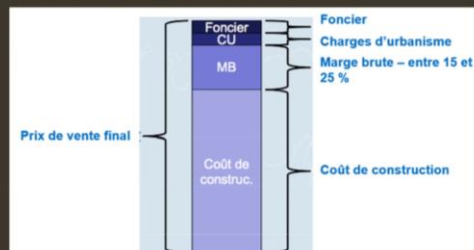
- Imposition assortissant un permis qui a pour but de compenser l'impact qu'un projet fait peser sur la collectivité au niveau communal
- Les charges d'urbanisme consistent en des actes ou travaux imposés au demandeur, à l'exclusion de toute contribution en numéraire.

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 m² hors sol / 700 m² sous-sol			
	Prix unitaire	Quantité	Total
Frais de viabilisation	€ 20.000	20	€ 400.000
Frais de construction (hors-sol)	€ 1.000	2000	€ 2.000.000
Frais de construction (sous-sol)	€ 700	700	€ 500.000
Frais d'honoraires	3,3%		€ 325.000
COUT TOTAL DU PROJET (hors valorisation terrain)			€ 3.225.000 (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)	15%		€ 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 - € 3.225.565 = € 293.435 (e) = (d)-(a)
CHARGE D'URBANISME	€ 55	2.000	€ 110.000 (f)
VALORISATION DU TERRAIN	€ 293.435	€ 210.000	€ 183.435 (g) = (e)-(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'arrêt 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

Le raisonnement du promoteur

LE CLOS VAN EXTER - projet de 10 unités

NOUVEAU venant 90% produit 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

CPDT Formation – Charges d'urbanisme et communication – J2 – Automne 2019

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:

$M^* =$

Taux de marge typiques en Suisse:

15 à 25%, auxquels il faut ajouter quelques 5% pour divers frais de promotion

Economie du sol et de l'immobilier

	par logement	ensemble du projet
nombre de logements	10	10
Prix de l'immobilier (PB)	560 000	5 600 000
Charge avant achat du terrain		
Charge après achat du terrain		
Charge des charges (R)		