



Question orale de M. Cohen et de M. Godefroid : Projet d'ordonnance sur les charges d'urbanisme

M. Cohen signale que la Région compte adopter une ordonnance qui verrait les charges d'urbanisme obligatoirement affectées au logement public dans les communes où le taux de logements sociaux est inférieur à 15 % et où le revenu médian est supérieur à la moyenne régionale. Les promoteurs privés devront verser l'argent dans la caisse des opérateurs publics.

Cette mesure, totalement idéologique et stupide selon M. Cohen, vise notamment Uccle. L'ordonnance aura des effets pervers tant pour les finances communales que pour la construction de logements neufs en région bruxelloise.

Dans le cas où ce projet d'ordonnance serait adopté, quelles seraient les conséquences pour la commune sur les plans urbanistique et budgétaire ?

M. Godefroid précise que la commune s'est opposée aux projets de logements sociaux proposés par la Région car ceux-ci prévoyaient d'ériger des constructions sur des espaces verts. La commune préfère préserver ses espaces verts et construire sur des parcelles bâties ou déjà minéralisées. Ce faisant, Uccle reste un mauvais élève en termes de nombre relatif de logements sociaux. Il convient donc de trouver des solutions pour aider les concitoyens les plus précarisés.

Les charges d'urbanisme constituent une opportunité pour pallier ce manque. Ce levier a même déjà été mis en oeuvre par M. l'Echevin Biermann, par exemple dans le cadre du projet « Cavell Court », qui a permis, via sa charge d'urbanisme, d'acquérir rue Vanderkindere un immeuble destiné au logement public.

Aujourd'hui, la Région prévoit de réformer les charges d'urbanisme en visant à les orienter vers le logement social. D'après la presse, ce projet prévoit notamment :

- l'indexation des charges d'urbanisme et des facteurs correctifs rendant compte des disparités géographiques de Bruxelles ;
- l'affectation de toutes les charges d'urbanisme à du logement public dans les dix communes qui, comme Uccle, comptent moins de 15 % de logements sociaux ;
- l'achat à terme par la Région de 25% des projets de plus de 3.500 m² pour en faire des logements sociaux.

Ce projet semble donc doublement aligné à la stratégie développée par le Collège, étant donné qu'il oriente les charges d'urbanisme vers le logement social et permet la construction de logements de ce type sur des parcelles déjà bâties.

De plus, les mesures proposées ont l'avantage de favoriser la mixité sociale des quartiers en créant des petites poches de logements sociaux plutôt que de grands complexes. Cette dissémination des logements a un corollaire malheureux : un coût de gestion plus élevé.

A-t-on une estimation du nombre d'habitations affectées au social que cette mesure pourrait créer ? Le Collège compte-t-il faire appel à l'AISSU pour les gérer ?

M. l'Echevin Biermann répond qu'il n'était pas possible de laisser la gestion à l'AISSU. Le mécanisme est en effet le suivant : la charge d'urbanisme est payée directement par le promoteur à un fonds qui va permettre aux sociétés immobilières de service public (SISP) de procéder à des acquisitions. Ce sont les SISP qui en seront les gestionnaires. Cela ne résoudra donc pas le problème posé par la volonté de la Région de valoriser et densifier les parcelles non-bâties relevant de son propre patrimoine. La commune a essayé de garantir aux SISP des moyens pour développer des projets du type Vervloet, Keyenbempt, Alseberg, etc. La difficulté réside dans le fait que ces moyens viennent

des charges d'urbanisme utilisées pour maintenir, développer, rénover et adapter les infrastructures communales.

Depuis 2019, 28 dossiers ont entraîné la constitution de charges d'urbanisme pour un montant total de 3,6 millions d'euros. Ce montant a pu être réinvesti dans des réaménagements d'espaces publics. Ces réaménagements et l'adaptation des équipements et des infrastructures s'inscrivent dans la suite logique du développement du quartier et de sa densification. Des places supplémentaires ont été créées dans les écoles, la taille de la crèche du Chat a été augmentée, une meilleure performance énergétique est assurée dans les salles de sport, qui ont fait l'objet d'une rénovation. Les SISP elles-mêmes contribuent à cette densification. Un projet de 90 nouveaux logements relevant de BinHome et de la SLRB est en cours dans le quartier du Homborch. La SISP n'a pas prévu de budget pour l'aménagement des espaces publics et demande une contribution à la commune. Les financements proviennent, par exemple, des charges d'urbanisme des Jardins du Kinsendael, dont le montant de 1.167.000 € est dédié principalement au réaménagement de l'espace public du quartier Homborchveld et à l'école de Calevoet.

Il y a lieu de s'interroger sur la manière de poursuivre le financement de l'adaptation des infrastructures suite à la densification de la population, dans un contexte où le Fonctionnaire délégué n'est plus en mesure d'attribuer des charges d'urbanisme à des projets et où il faut passer directement dans le développement de logements sociaux. Il n'est d'ailleurs pas prévu de manière spécifique dans l'arrêté que cela contribuera à la construction de logements sociaux dans la commune qui a généré la charge. Il convient en outre d'associer à cette démarche la préservation des espaces non-bâti.

Il est légitime de vouloir dégager des moyens à l'échelle régionale pour développer le logement social. Mais pour ce qui concerne les projets à Uccle, la difficulté ne réside pas seulement dans les moyens mais aussi dans la procédure et dans la vision du développement du territoire. La Région avait d'ailleurs déjà proposé des solutions, telles que la procédure « fast lane » pour les permis d'urbanisme : si une demande de permis d'urbanisme est introduite pour un projet incluant 25 % de logements sociaux, la durée de la procédure est divisée par deux. Selon M. l'Echevin Biermann, ce sont de telles mesures incitatives qu'il convient de promouvoir.

Le projet d'arrêté prévoit un montant maximal de 1.800 € TVAC pour ces logements, qui correspondrait au prix payé par la SISP pour leur rachat. Depuis 2019, les charges d'urbanisme ont atteint un total de 3,6 millions d'euros, qui se concrétiserait par 20 logements, eu égard au fait que les appartements ont une superficie moyenne de 100 m².

En cas de vente d'un promoteur à une SISP, les prix devraient être adaptés en fonction du coefficient de charge d'urbanisme, lié au coût de l'immobilier dans le quartier considéré, de manière à favoriser la mixité sociale.

Il est question dans la presse d'un accord au sein du gouvernement régional sur le principe selon lequel tous les projets de logements couvrant plus de 3.500 m² devraient inclure une obligation de 25 % de logements sociaux. L'information relative à un éventuel accord politique sur ce point ne figure cependant pas dans le projet d'arrêté.

Dans le cadre du budget 2024, la commune espère percevoir au moins 700.000 € de charges d'urbanisme.

M. Cohen remercie M. l'Echevin Biermann pour sa réponse très complète.

Il estime que plusieurs projets ne pourront être mis en œuvre car les promoteurs préféreront entreprendre des constructions en région wallonne et en région flamande.

M. Godefroid estime que ce mécanisme encourage la création de logements sociaux.

Vu que les différents projets proposés par la Région ne se sont pas avérés convaincants, la commune se retrouve sans perspective, excepté le projet de compensation du Keyenbempt sur le parking Stalle.

Selon M. Godefroid, la Région n'a d'autre choix que de pousser la commune à créer des logements sociaux, et ce moyen-là permet de libérer de l'argent pour s'orienter dans cette voie, nonobstant le fait que cela ne permettra pas d'améliorer les infrastructures autour des projets.

Quoi qu'il en soit, il incombe aussi à la commune de veiller à l'amélioration de son espace public même sans l'argent des projets.

M. l'Echevin Biermann signale que dans le cadre du projet de BinHome au Merlo, la commune va consacrer la totalité du subside à la création d'une bibliothèque. Mais vu que ce subside n'est pas suffisant pour couvrir les frais, la commune a prévu d'y affecter également des charges d'urbanisme.

En réalité, le problème réside dans le fait que la commune doit assumer un grand nombre de responsabilités dans des domaines très divers. Les charges d'urbanisme peuvent être affectées à des projets en « nature », c.à.d. en logements. Par exemple, dans le cas des Jardins du Kinsendael, la commune était favorable à l'idée d'affecter la charge d'urbanisme de la phase 2 à des logements. Mais la commune souhaite également poursuivre le développement de ses infrastructures pour faire face à la densification du territoire. Selon M. l'Echevin Biermann, il eût été plus logique, dans un souci d'équilibre, de fixer un pourcentage des charges d'urbanisme destiné à des logements dignes.