



**CODT
PROJET D'ARRETE MINISTERIEL**

**FIXANT, POUR CHAQUE COMMUNE, LES MONTANTS A L'INTERIEUR DESQUELS SONT ETABLIS
LES MONTANTS THEORIQUES DES CHARGES D'URBANISME**

AVIS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 MARS 2024

Le présent projet d'arrêté ministériel vise à fixer, pour chaque commune, le montant théorique auquel le coût réel des charges et des cessions à titre gratuit est comparé pour examiner leur proportionnalité, dans les permis dont l'objet est de créer du logement neuf. Il exécute ainsi une habilitation prévue au sein de l'avant-projet d'arrêté relatif au CoDT.

Pour rappel, l'objectif des modifications apportées au CoDT-R, et soumises à notre Conseil d'administration lors de sa séance du 6 février 2024, est de déterminer une méthodologie pour fixer le « *montant théorique* » de la charge d'urbanisme qui permettrait aux communes, avec les données de base de la demande de permis, de déterminer plus facilement et objectivement un montant de charges. La méthodologie proposée (R.IV.54-3) se base d'une part sur la « *détermination d'un coût moyen en équipements pour une population de mille habitants* »¹ et d'autre part, sur le « *rapport du coût moyen en équipement pour une population de mille habitants au mètre carré de logement neuf* »². Concrètement, pour le premier critère, « *l'addition de tous les coûts d'équipement qui aboutit à un coût moyen en équipement pour une population de 1.000 habitants de 4.532.198 €, soit 4.532 € par habitant* ». Sachant que « *1.000 habitants génèrent le besoin de 455 logements* » et que chaque logement fait en moyenne « *100,1 m² brut* », « *la superficie de logements nécessaire pour 1.000 habitants est de 46 129 m²* ». « *Sachant que 1.000 habitants génèrent un besoin en équipement dont le coût est de 4.532.198 € et qu'ils occupent 46 129 m² de logement, il est possible d'en déduire le coût pour un 1 m² de logement, soit 99,6 €* ». Cette somme de 99,6 € constitue donc le montant théorique des impacts négatifs qu'un mètre carré de projet fait peser sur la collectivité au niveau communal en moyenne en Région wallonne³.

Ce montant théorique « wallon » est pondéré en fonction du « *prix de logement sur le marché secondaire* ». Les communes sont ainsi divisées en 4 groupes suivant leur position sur ce marché (prix bas, moyennant bas, moyennement haut et haut) pour définir cette pondération et fixer ainsi un « *montant théorique au plus proche des réalités du terrain* ». En raison des disparités intracommunales notamment, il est proposé de fixer une fourchette.

Rappelons que ce montant doit être contrebalancé par les éventuels effets positifs du projet sur le territoire communal, ce point est à évaluer au cas par cas, en fonction du projet et de sa localisation. Par ailleurs, la commune n'est pas obligée d'imposer des charges. Elle peut également sortir de la

¹ A savoir : a) établissement d'une liste d'équipements publics dont le besoin est généré par la création de logements ; b) détermination de la structure de la population ; c) détermination des catégories d'âge concernées par chaque équipement ; d) détermination du nombre de mètres carrés d'équipements publics dont le besoin est généré par la création de logements pour mille utilisateurs ; e) multiplication de ce nombre par les coûts de construction au mètre carré de ces équipements ; f) détermination des coûts de construction des équipements imputables à chaque catégorie d'âge ; g) multiplication du coût des équipements par le pourcentage de la population concernée déterminé sur la base de la structure de la population ».

² A savoir « a) détermination du nombre moyen d'habitants par logement ; b) détermination de la surface moyenne des logements en mètres carrés ».

³ V. note au G.W. rel. à l'avant-projet d'arrêté d'exécution du CODT.

fourchette fixée, mais elle devra alors le motiver. Si elle se trouve dans la fourchette, la charge est présumée proportionnée.

Dans son avis daté du 6 février 2024, notre Conseil d'administration soulignait que : « *La consécration d'une méthodologie susceptible d'encadrer plus justement le « montant théorique » tel que prévu au sein du CoDT répond aux attentes d'équité, d'égalité et de prévisibilité soutenues par notre association.*

De manière générale, nous comprenons la volonté de distinguer les permis dont l'objet est de créer du logement neuf, des autres permis. Tout comme celle de prioriser les réflexions relatives aux projets de logements neufs et de déterminer, pour plus de souplesse, les éléments chiffrés au sein d'un arrêté ministériel. Dans ce cadre, nous proposons d'emblée qu'une évaluation périodique soit menée sur les éléments contenus au sein de cet arrêté ministériel, pour garantir son adéquation avec les réalités de terrain et les perspectives démographiques. Pour exemple, on sait que la part attribuée aux équipements pour seniors (maison de repos) va nécessairement augmenter dans les années à venir et imposera, à notre estime, de mettre à jour le calcul qui aboutit au montant théorique.

(...) Au niveau des principes méthodologiques applicables aux projets de logements neufs, certains éléments de paramétrage choisis méritent quelques commentaires.

Nous nous posons tout d'abord la question de la pertinence et de la justification d'exclure de manière explicite le marché de « logement primaire » au sein du présent avant-projet de texte. Il ne semble pas impossible que ces données, si elles ne sont pas directement disponibles aux auteurs de l'étude aujourd'hui, puissent l'être par la suite pour mieux déterminer les montants de référence. Il est par ailleurs contre-intuitif de justifier le montant des charges à imposer sur le marché primaire sur la base de données du marché secondaire. Il nous semble dès lors plus prudent, dans le présent avant-projet, de ne pas restreindre déjà le champ des possibles et de se limiter au « prix médian du marché », voire « des marchés », sans mentionner qu'il doit être « secondaire ».

De manière plus spécifique, au niveau de la liste d'équipements publics à prendre en considération en raison des besoins générés par la création de logements, il est étonnant de constater qu'aucun équipement lié à la « mobilité » (douce) n'est pris en compte (rondpoint, ligne de bus, espaces protégés, etc.). (...) ».

Au regard du présent projet d'arrêté ministériel, nous pouvons d'emblée regretter l'absence de réévaluation de la méthodologie qui aurait dû précéder la rédaction du présent texte et son approche chiffrée. Sans cette nécessaire réévaluation, intégrant les propositions et commentaires de notre association, nous ne pouvons que réitérer notre avis du 6 février 2024 tout en demandant d'être reconsultés sur la nouvelle mouture du présent arrêté ministériel comprenant les montants adaptés.

La lecture de l'approche chiffrée du présent projet apporte cependant un éclairage tangible qui renforce nos attentes d'adaptation.

Tout d'abord et de manière générale, nous relevons la difficulté qu'il existera pour les villes et communes de justifier l'écart à la fourchette fixée par catégorie voire même au montant théorique. Comme évoqué dans notre précédent avis, il conviendra de **fournir aux villes et communes**, spécialement s'il apparaît que les montants ne sont pas adaptés au territoire ou au projet concerné, **les éléments d'argumentation qui leur permettraient de motiver ces éventuels écarts et de faciliter ainsi les phases de négociation**. Sans ces aides à la décision, un recours trop systématique au montant fixé par l'arrêté ministériel pourrait s'avérer incohérent face aux impacts du projet sur le territoire concerné, et ce, spécialement si la mise à jour périodique du présent arrêté ministériel n'est pas réalisée.

L'importance des catégories dans la définition du montant des charges, et partant des planchers et plafonds, apparaît également décisif. L'approche chiffrée renforce notre demande d'objectiver au mieux les critères portant leurs définitions. Il apparaît dans ce cadre essentiel, spécialement pour

les villes et communes dont le bâti est ancien mais non exempt pour autant de promotions récentes, de **prendre en compte globalement le « marché », notamment primaire et secondaire**⁴. Outre une meilleure objectivation, cette approche pourrait conduire à des « glissements » de communes au sein des 4 catégories prévues et s'avérer plus en phase avec les réalités territoriales.

Il convient ensuite de travailler sur le message induit par la catégorisation, et spécialement la première catégorie dont la fourchette est comprise entre 0,38 et 49,61 euros. Le recours à une fourchette minimum si basse laisse à penser que les projets au sein de ces territoires, n'ont que peu ou pas d'impact sur la collectivité au niveau communal. Or, comme l'étude d'IDEA Consult le démontre, l'impact d'un projet au niveau wallon est estimé à 99,6 euros. Créer une catégorie aux montants si éloignés des impacts théoriques estimés nous apparaît contraire aux réalités locales. Il conviendrait donc de **fixer un montant minimum raisonnable pour l'ensemble des communes afin de prendre en compte de manière systématique l'impact potentiel des projets sur le territoire, quitte à supprimer la catégorie 1 trop éloignée de ces réalités**⁵.

Dans le même ordre d'idée, il est à constater une **contradiction dans l'objectif du projet de SDT**⁶, qui vise notamment à renforcer et développer les « pôles », et le montant, voire la catégorie, des charges d'urbanisme. On remarque ainsi que les 3 pôles considérés comme majeurs au niveau wallon – Liège, Charleroi et Mons/La Louvière – et dans lesquels les principaux investissements et développements seront concentrés relèvent tous de la catégorie 1 et, partant, de la fourchette la plus basse. Or, ce sont justement ces pôles qui concentreront les besoins majeurs en termes d'équipement à l'avenir. Un constat et une demande similaire peuvent être faits pour les « pôles d'ancrage » où près de 30% relèvent également de cette catégorie. **Le « montant théorique » (et la fourchette) des villes et communes reconnues comme pôles devrait être réévalué en conséquence pour rencontrer les objectifs et attentes fixés par la Wallonie au travers de son SDT.**

On peut enfin se poser la question spécifique des règles applicables à Fauvillers ; commune qui n'appartient à aucune catégorie et, partant, ne dispose pas de « montant théorique ». Il est supposé dans ce cadre qu'aucune règle ne lui est opposable et que les règles « classiques » relatives aux charges d'urbanisme restent d'application. Il conviendrait de le préciser dans l'arrêté ministériel.

tce/imco/13.03.24

⁴ Ces catégories sont en effet fixées « en prenant pour base la distribution des prix de vente médians du marché secondaire des communes ». Idea Consult, « Paramétrages des charges d'urbanisme et étude de sensibilités », janvier 2024.

⁵Ce minimum raisonnable ne remettrait évidemment pas en cause la faculté de la commune de pouvoir s'écarter, moyennant motivation, de la fourchette fixée, à la baisse le cas échéant.

⁶Dans sa version soumise à enquête publique en 2023.