

L'obtention des permis, un parcours qui



Un sujet aussi brûlant que le café du matin a fait l'objet récemment d'un débat animé au sein du journal « Le Soir » : la délivrance des permis à Bruxelles (et ailleurs).

© DOMINIQUE DUCHESNES

► La délivrance des permis, quels qu'ils soient, est une épreuve pénible à Bruxelles. ► Le nombre de demandes et le sous-emploi dans les administrations concernées entraînent des retards dont pratiquement tous les acteurs de l'immobilier se plaignent.

C'est pour faire le point sur ce dossier brûlant – mais il l'est depuis des années – que nous avons convié récemment à l'un de nos petits-déjeuners du Soir-Immo quelques-uns des acteurs concernés par le problème.

Autour des croissants, nous avons ainsi réuni Geoffroy Coomans de Brachène, échevin de l'Urbanisme et du Patrimoine à la Ville de Bruxelles, Frédéric van Marcke de Lummen, responsable du développement pour le Belux chez Besixred, Eric Verlinden, administrateur délégué du groupe Trevi, Abraham de Bettencourt, directeur des agences belges Lecobel-Vaneau, et Christian Sibilde, l'un des fondateurs du bureau d'architecture DDS & Partners.

Pointé du doigt pour les retards constatés à la Ville, l'échevin s'est non seulement défendu en faisant un point clair et précis de la situation passée et actuelle de ses services, mais il a également pointé du doigt, non sans avoir courageusement laissé sa langue de bois au vestiaire, quelques décisions qui ne dépendent pas de lui mais bien, entre autres, de la Région de Bruxelles-Capitale et qui ont entraîné l'incroyable surcharge de travail à laquelle ont dû faire face ses collaborateurs ainsi que lui-même.

Au terme de deux heures de discussion à bâtons rompus, il est apparu clairement que les permis sont un inextricable labyrinthe où se bousculent une masse de documents administratifs appelés renseignements urbanistiques, une succession de règlements que même les professionnels ont du mal à comprendre, l'incompétence d'à peu près tout le monde et le manque d'anticipation dont se sont rendus coupables les responsables politiques qui n'ont pas vu le « tsunami » de complications et de travail supplémentaire arriver.

Une note positive toutefois : les choses semblent s'améliorer un peu partout, même si certaines communes accusent encore du retard, mais la patience est, et restera encore pour longtemps, de rigueur pour tous ceux (citoyens, promoteurs...) qui introduisent un permis.

PAOLO LEONARDI

Surcharge de travail « J'ai toujours refusé d'accorder des pa

La délivrance des permis est visiblement un acte qui s'accompagne de nombreux problèmes, parmi lesquels une incroyable lenteur dans certains cas.

Pourquoi ?

Geoffroy Coomans de Brachène Déposer un permis à Bruxelles est, en effet, compliqué. A la Ville, nous n'en sommes pas responsables car c'est la Région qui a décidé de mettre une série d'obligations qui vont peut-être trop loin.

Faites-vous référence ici au fait que tant qu'un dossier n'est pas déclaré complet, il ne peut pas être examiné ?

G.C.d.B. Absolument. Lorsque qu'un demandeur ou un maître d'ouvrage introduit son dossier, dans la quasi-totalité des cas, il n'a pas encore l'accord du Siamu (NDLR : le Service d'incendie et d'aide médicale urgente, en clair l'avis des pompiers). (1) Or, ce dernier est complètement débordé et il faut tabler en moyenne sur 2 à 4 mois pour obtenir son feu vert. Entre parenthèses, cela fait des années que je plaide pour que l'avis du Siamu puisse être remplacé par les avis d'un ou de plusieurs experts agréés, type Vinçotte pour l'électricité, même si cela coûterait de l'argent supplémentaire au demandeur. A mon avis, il serait prêt à le faire pour accélérer les choses. J'ai

proposé ce changement à la Région mais n'ai jamais été entendu. Et comme je n'ai pas le plaisir d'être député bruxellois, je ne peux pas faire changer les lois...

Christian Sibilde Vous avez d'autant moins été suivi que le Siamu vient d'ajouter une touche de complexité à la composition des dossiers, à savoir l'ajout d'un plan de compartimentage pour les projets de plus de x milliers de mètres carrés...

G.C.d.B. Autre exemple qui explique pourquoi quand nous recevons un dossier, il est dans la plupart des cas incomplet : l'attestation de propriété. Autrefois, le SPFinances le délivrait dans la foulée. Aujourd'hui, il faut des semaines voire des mois pour obtenir le document. Je ne sais pas pourquoi...

On l'a bien compris, vos services sont débordés. Pouvez-vous quantifier la masse de travail supplémentaire à laquelle vous devez faire face ?

G.C.d.B. Je signe 30.000 documents par an. Un grand nombre sont des avis de dossiers incomplets. J'en signe des dizaines par jour ! En tant qu'échevin de l'Urbanisme, je ne m'occupe pas que des permis. Il y a aussi la planification, les renseignements urbanistiques, les dossiers sur les espaces publics, la rénovation des immeubles, etc. Le service qui concerne strictement les permis est relativement petit par rapport au reste. Je signale ici qu'un demandeur peut envoyer plusieurs avis incomplets. Il est extrêmement rare qu'on reçoive tous les papiers en même temps. Plus de 90 % des dossiers que nous recevons sont incomplets et ne peuvent donc pas être étudiés.

La solution ?

G.C.d.B. Depuis que je suis arrivé à mon poste, j'ai appelé à plus de pragmatisme. Le nouveau directeur général de l'Urbanisme qui est en place depuis un an et quelques mois est un architecte-urbaniste. Il était responsable de la délivrance des permis pour le centre-ville et il a mis en place un nouveau plan pour diminuer

considérablement l'arriéré. Notre but : faire mieux à terme que les délais légaux. Aujourd'hui, c'est encore un vœu pieu lié à toute une série d'obligations que nous avons eues, comme par exemple les infractions urbanistiques, je ne vais pas le cacher, mais il faut comprendre le tsunami qui nous est tombé dessus.

Donnez-nous des chiffres...

G.C.d.B. En un an, nous avons dû gérer 20 % de dossiers supplémentaires. De janvier au 18 novembre 2016, 85 dossiers ont été déposés à la Région, je parle ici des certificats d'urbanisme et ou des permis d'urbanisme régionaux, pour 724 traités par la Ville directement. En 2015, on en était à 546. Et j'ai enlevé les permis d'environnement, sans quoi nous serions largement au-dessus de 1.000 dossiers. Cela fait 5 dossiers par jour, c'est colossal. Et attention, ce n'est pas parce qu'un dossier est remis à la Région que nous ne l'étudions pas puisqu'il faut aussi l'avis de la Ville. Lorsqu'on parle par exemple de la construction d'une prison avec toutes les incidences que cela comporte, vous pensez bien que nous avons notre mot à dire sur la question.

Où en est-on par rapport aux infractions urbanistiques ?

G.C.d.B. C'est 25 % des dossiers que nous traitons. Aujourd'hui, et cela passe un peu sous le radar, malheureusement, nous avons enfin remis de l'ordre dans ce domaine à Bruxelles. Les choses sont en train de changer car on constate une suppression de ces infractions qui se fait à la vitesse grand « V », avec à la fois les renseignements urbanistiques, les amendes sur les infractions et l'augmentation des contrôles. Tout cela mérite encore d'être amélioré mais on y travaille.

Apparemment, la Région est encore plus débordée que vous...

G.C.d.B. Ça, c'est une certitude ! Et c'est d'ailleurs pourquoi très souvent c'est la Ville qui prend à sa charge la récolte des rensei-

gnements urbanistiques que la Région ne fait pas, alors qu'elle est supposée le faire elle-même. Ce sont les communes qui rédigent les attendus et les considérants pour un permis et la Région fait simplement un copier-coller. Malgré cela, elle est la première à critiquer notre retard.

Geoffroy Coomans de Brachène



39 ans
Echevin de l'Urbanisme et du Patrimoine à la Ville de Bruxelles depuis 2012.

A la Ville, on tient à souligner que beaucoup de permis sont incomplets parce que l'architecte n'a pas fait correctement son boulot. Christian Sibilde, qu'en pensez-vous ?

C.S. Avant de vous répondre, je veux souligner quelque chose que nous vivons tous les jours, à savoir la superposition et la complexité des lois. Le RRU, le coBAT, le CWATUPE, et je pourrais en citer bien d'autres. Tous nos amis juristes font fortune. Je ne vais plus à la Ville ou à la Région sans être accompagné d'un juriste.

Frédéric van Marcke Chez Besixred, nous faisons pareil mais ce n'est pas normal. L'architecte devrait suffire car il a été formé pour ça, ces domaines font partie de ses compétences. Mais la législation est devenue tellement compliquée qu'un juriste est devenu incontournable.

C.S. J'accepte la critique qui veut que ce sont les architectes qui remettent des dossiers incomplets. Le manque de formation des architectes est évident. Mais je plains aujourd'hui le jeune architecte qui sort de l'école et qui doit s'attaquer à un dossier, même pour la simple transformation d'une devanture à Bruxelles. Il aura déjà beaucoup de mal à savoir à qui il doit s'adresser. Il y a aussi un manque de formation, et un manque de suivi de ces formations, dans le chef des fonctionnaires. On vit tous avec ce décalage et il est impossible de former tout le monde au même niveau et à la même vitesse. Enfin, il y a également un manque de formation des demandeurs d'un permis. Certains sont bien équipés, et bien structurés et s'entourent des bonnes personnes, d'autres

