

prend du temps, beaucoup de temps...



« sse-droits »

beaucoup moins.

Chez DDS & Partners, vous gérez de très grands dossiers et l'on sait que ceux-ci passent désormais par la Région. Vous constatez son retard ?

C.S. A la Région, le sous-emploi pour les permis est criant, ou plutôt hurlant ! Ceci dit, elle remet en place des fonctionnaires pour améliorer les choses mais l'inertie accumulée fait qu'on prend facilement trois ans dans les gencives ! Puisque qu'il n'y a pas assez de gens, il y a une perte de tradition du dialogue. La concertation est un acte juridique de fin de parcours. Or, la tradition voudrait qu'on ait le temps de faire une concertation avec le fonctionnaire de la Région et les gens de la commune.

La Belgique a ses particularités qui compliquent parfois les choses...

C.S. C'est le cas du principe de dérogation. Il fait partie de la tradition belge et veut que dans une demande de permis, il y a un quart de page où l'on peut expliquer pourquoi on n'est pas conforme à la loi, ce qui est extraordinaire en soi car cela ouvre la porte à des interprétations et aux dialogues. Je l'expliquais récemment à des juristes français. Ils ont mis une demi-heure pour comprendre...

Autre point à souligner : les grands projets s'assimilent souvent à des actes politiques puisqu'ils interviennent directement sur le fonctionnement d'une ville...

C.S. Et cela nous fait entrer dans le domaine de la longueur du temps pour arriver à des décisions fortes. Certaines communes posent des actes très forts sur le plan politique, d'autres sont moins fortes. Tout ceci pour dire que l'investissement de temps, pour un bureau d'étude comme le nôtre, ou d'argent pour le donneur d'ordre et le demandeur, est de plus en plus grand aujourd'hui.

Peut-on quantifier ce temps supplémentaire pour rentrer un permis ?

C.S. C'est extrêmement simple. La tradition veut qu'un architecte ait à l'obtention d'un permis 25 % de ses honoraires. Grosso modo, les permis nous coûtent aujourd'hui entre 25 et 35 % des honoraires. Le pauvre architecte qui se prend deux rejets, d'expérience aussi. On a juste envie de renvoyer le projet à l'expéditeur...

Les architectes sont-ils du coup plus frileux en termes d'audace dans leur trait de crayon ?

C.S. Etant par ailleurs membre de la Commission royale, je vois donc passer beaucoup de projets. Pour beaucoup d'entre eux, je me demande où est la coupe et où est le plan et, surtout, comment ils en arrivent à être analysés à ce niveau-là alors qu'ils font preuve de tellement peu de maturité. Donc, la réponse est oui, franchement. Manque de formation, d'expérience aussi. On a juste envie de renvoyer le projet à l'expéditeur...

Abraham de Bettencourt



33 ans
Directeur des agences belges de Lecobel-Vaneau, spécialisées dans le résidentiel de qualité et de caractère.

Eric Verlinden



59 ans
Administrateur délégué du groupe Trevi, qui compte 35 agences en Belgique et plus de 5.000 biens à vendre et à louer.

lenteur de l'obtention des renseignements urbanistiques avant la signature du compromis. Nous avons des ventes qui ne se réalisent pas à cause de ça. Heureusement, elles ne sont pas trop nombreuses car chez Lecobel Vaneau, on anticipe et on fait nous-mêmes la demande de renseignements auprès du propriétaire avant même de commercialiser son bien pour éviter un frein ultérieur. Dans certaines communes, comme Uccle, les services admini-

Agent immobilier « Des ventes annulées »

La complexité croissante des règles en matière de permis a aussi des répercussions chez les agents immobiliers. Quelles sont-elles ?

Abraham de Bettencourt Le problème que nous rencontrons le plus souvent provient de la lenteur de l'obtention des renseignements urbanistiques avant la signature du compromis. Nous avons des ventes qui ne se réalisent pas à cause de ça. Heureusement, elles ne sont pas trop nombreuses car chez Lecobel Vaneau, on anticipe et on fait nous-mêmes la demande de renseignements auprès du propriétaire avant même de commercialiser son bien pour éviter un frein ultérieur. Dans certaines communes, comme Uccle, les services admini-

nistratifs sont assez réactifs.

La complexité des réglementations bruxelloises est-elle un frein pour l'investissement ?

A.d.B. J'ai consacré mon mémoire de fin d'études sur le promoteur immobilier face aux défis de l'internationalisation. J'ai interrogé beaucoup de promoteurs étrangers, et même belges, qui me répétaient tous que la complexité freine leur envie de venir en Belgique. C'est un petit marché et en plus, il est très compliqué. Du coup, les investisseurs ne viennent pas. En France, par exemple, c'est plus simple car ils ont les ZAC (zones d'aménagement concertées). Quand un promoteur arrive sur un terrain, il sait exactement ce qu'il peut ou non construire. La question ne se pose même pas. C'est dommage car Bruxelles

est une plate-forme très intéressante mais elle n'a pas une forte attractivité. Et quand elle peut se vendre à l'étranger, comme au Mipim, par exemple, elle ne profite pas de l'occasion. J'ai eu des échos de la présentation qui a été faite par la Ville de Bruxelles, c'était lamentable...

C.S. Je tiens à préciser ici qu'au Mipim, il s'agissait de la présentation de la Région de Bruxelles-Capitale et non de la Ville...

G.C.d.B. Je confirme ! (rire général) Etant moi aussi sur place à Cannes, et face à des présentations aussi déplorables, je me souviens m'être dit que j'aurais mieux fait de rester dans mon lit !

Propos recueillis par
PAL

Promoteur « Construire, c'est créer de l'emploi »

Quel est l'avis d'un promoteur comme Besixred ?

F.v.M. On demande plus de prévisibilité. On voudrait pouvoir anticiper les délivrances de permis et avoir donc des délais qui puissent être connus en amont. Cela nous permettrait d'aller plus vite mais surtout cela aurait des conséquences économiques pour tout le monde. Porter un terrain pendant deux ou trois ans sans que rien ne soit construit entraîne des intérêts intercalaires qui ont un impact sur le prix de revient, et donc de sortie. Or, on nous demande de mettre sur le marché des logements abordables sur Bruxelles. Construire, c'est aussi créateur d'emplois. Des chantiers qui débutent, c'est de la TVA qui est perçue sur la construction et sur la vente, ce sont des charges sociales prélevées. L'Upsi (NDLR : qui regroupe les promoteurs belges) a fait une analyse qui porte sur un projet de 25 unités avec un peu moins de 300.000 euros comme prix de vente moyen. Une lenteur administrative excessive engendre une perte globale de plus de 2 millions d'euros pour l'Etat.

Aujourd'hui, quand vous introduisez un permis, vous vous attendez à ce qu'il soit accepté

en combien de temps ?

F.v.M. A Bruxelles, la moyenne du délai se situe entre 18 mois et deux ans. En Flandre, il faut de 75 à 150 jours, et en Wallonie, entre 10 et 14 mois. Fin 2013, la réglementation a changé avec la réforme du coBAT, lequel a connu plus de 15 réformes en dix ans. Cela a créé un étranglement au niveau de la Région qui, parce qu'elle n'a pas anticipé le problème, s'est retrouvée avec un surcroît de travail énorme.

Une autre réforme du coBAT est en cours. Que va-t-elle changer ?

F.v.M. Elle va introduire les délais de rigueur, déjà existants en Flandre et en Wallonie où les permis sont du coup instruits dans les délais. Aujourd'hui, à Bruxelles, ça prend le temps que ça prend. Ce ne sera plus le cas avec la nouvelle réforme. Avec comme conséquence perverse que si le délai est expiré, cela équivaudra à un refus. Dans ce cas-là, il faudrait aller en recours au gouvernement, ce qui veut dire des frais supplémentaires en termes de juristes et d'avocats. Et la décision du permis deviendra alors politique et non plus administrative.

Eric Verlinden Pour moi, supporter l'achat d'un foncier pen-

dant un ou deux ans, le temps d'avoir le permis, n'est pas significatif. Pour vous, promoteurs, le plus gros danger réside dans le retournement de marché. Vous prenez des décisions à un moment donné et en fonction des données existantes à ce moment-là. Or, sur 2 ou 3 ans, le marché peut complètement changer. Voilà quatre ans que je répète que le RRU au niveau de l'habitat doit être modifié pour imposer des surfaces d'appartements plus petites. Cela va être le cas dans l'année qui vient ou, au pire, dans les 18 mois qui viennent. Si vous avez introduit un permis qui prévoit des appartements de 85 m², et que le RRU lorsqu'il sera modifié vous imposera dorénavant des surfaces de 72 m², vous allez faire quoi ? Demander à l'architecte de recommencer ses plans ? Les promoteurs semblent ne pas s'en soucier alors que quand ils délivrent un produit sur le marché aujourd'hui, celui-ci risque d'être non seulement en concurrence mais aussi, et surtout, 20 % plus cher qu'un autre produit plus en phase avec la réalité. Je serais promoteur, cela m'angoisserait.

F.v.M. On a eu un cas similaire avec la réforme sur les degrés d'isolation des bâtiments. Il y a aujourd'hui des bâti-

ments qui sont encore en vente sur le marché et qui sont moins bien isolés que les nouveaux qui seront livrés dans un an et demi. Malheureusement, on doit s'adapter à l'évolution de la réglementation. Mais je suis d'accord pour dire que la lenteur de l'attribution des permis nous empêche d'être très réactifs par rapport aux nécessités réelles du marché.

Propos recueillis par
PAL

Christian Sibilde



60 ans
Architecte, fondateur-associé du bureau bruxellois DDS & Partners qui vient de fêter ses dix ans d'existence.

A lire aussi

L'avis de la Région sur les permis en pages bruxelloises.

