

# Permis, quand tu nous divises...



Nawal Ben Hamou lors de sa sortie décoiffante.

© DAVID PLAS/REALTY BELGIUM 2022.

Duel entre Nawal Ben Hamou et Pascal Smet au salon de l'immobilier. La secrétaire d'Etat au Logement attaque durement la délivrance des permis à Bruxelles et marche ainsi sur les plates-bandes de son collègue à l'Urbanisme. Ambiance...

La secrétaire d'Etat au Logement a voulu marquer Realty de son empreinte.

© DAVID PLAS/REALTY BELGIUM 2022.

PAOLO LEONARDI

Le salon Realty, sixième du nom, a démarré sur les chapeaux de roue mardi à Tour & Taxis, à Bruxelles. Peut-être pas de la manière souhaitée par les organisateurs puisqu'une trentaine de manifestants sont venus interrompre le coup d'envoi de la manifestation en exprimant – plutôt bruyamment (des tambours, ça fait du bruit en temps normal, mais dans un espace comme la Gare Maritime, le son est décuplé...) – leur courroux face à la spéculation qui touche le monde immobilier et au manque de logements abordables.

Les choses étant rentrées dans l'ordre, le coup d'envoi des conférences a été donné par la Région de Bruxelles-Capitale. Après une introduction de son ministre-président, Rudi Vervoort, Nawal Ben Hamou, la secrétaire d'Etat en charge du Logement, entre en scène. Pour une sortie décoiffante.

« Ce n'est plus tenable »

Elle commence par faire un inventaire des points positifs de son action (892 nouveaux logements sociaux réceptionnés depuis le début de la législature, 887 autres logements en chantier, ainsi que 18.467 logements qui ont subi une rénovation et 13.435 autres en passe d'être rénovés) avant de toucher un point hautement sensible : la délivrance des permis. Ou plutôt, la lenteur avec laquelle ceux-ci sont délivrés. « De nombreux dossiers n'avancent pas dans des délais raisonnables », dit-elle. « Le délai moyen du développement d'un projet de construction pour la SLRB (Société du Logement en Région bruxelloise, NDLR) est de 7,5 ans. Et quand je lis la presse de ces derniers jours, il semble que les délais rencontrés par les développeurs privés

soient dans une fourchette identique. »

Sur sa chaise, attendant patiemment son tour de parole, Pascal Smet, secrétaire d'Etat à l'Urbanisme, semble subitement encore plus agité qu'à l'accoutumée. Visiblement, la « sortie » de sa collègue n'était pas prévue au programme. D'autant que Nawal Ben Hamou enfonce le clou. « Aujourd'hui, vu l'urgence à Bruxelles en matière de logement, ce n'est plus tenable », argumente-t-elle.

Parmi les raisons identifiées, elle en pointe deux : les délais d'instruction et de délivrance de permis sont trop longs, et la procédure d'octroi de permis est trop complexe. « Il y a un foisonnement de réglementations, de prescriptions, souvent non réglementaires, à respecter », déclare-t-elle. « Il y a une multitude d'intervenants, dont certains rendent des avis ayant trait à des compétences qu'ils n'ont pas. Il y a trop de subjectivité... »

Vous en voulez encore ? « Il n'est plus acceptable qu'un projet de 60 pavillons modulaires décidé par le gouvernement prenne des mois rien qu'au stade des réunions de projet, qu'une commission de concertation décide de supprimer un étage ou tous les appartements au rez-de-chaussée d'un immeuble pour satisfaire quelques riverains alors même que le projet avait fait l'objet de multiples réunions et d'études nécessaires à la bonne constitution du dossier, ou encore qu'un chantier de 57 logements sociaux, qui a enfin obtenu son permis après des années de procédure, doit être reporté de six mois parce qu'on a constaté la présence d'un terrier de renards... »

Conséquence : « Près de 1.200 logements sociaux sont aujourd'hui bloqués et les surcoûts liés à l'allongement des procédures urbanistiques ou à la mise à l'arrêt de chantiers sont énormes. Tout cela, c'est de l'argent public perdu ! »

Sur sa chaise, Pascal Smet a de plus en plus de mal à trouver la bonne position... Sur l'estrade, Nawal Ben Hamou continue tranquillement sur sa lancée. Elle propose des solutions, comme la limitation des réunions de projet, la modification de la période de suspension des périodes d'enquête publique, voire, carré-

ment, la suppression du passage en Commission de concertation (qu'elle assimile à des « rings de boxe »). « Une quatrième piste pourrait être de confier au gouvernement la délivrance du permis » (plutôt qu'au fonctionnaire délégué), précise-t-elle encore, en ajoutant

que « le fonctionnaire chargé d'instruire la demande de permis n'est pas nécessairement celui qui a participé aux réunions de projet. Autre écueil, la délivrance du permis par le fonctionnaire délégué peut encore faire l'objet d'un recours administratif de la commune... »

Bref, en un mot comme en cent, la secrétaire d'Etat au Logement a voulu marquer Realty de son empreinte en proposant des solutions qui pourraient, selon elle, diminuer de moitié les délais actuels de délivrance des permis.

« Je ne fais pas d'effets d'annonces... » Lorsqu'il est appelé sur l'estrade, Pascal Smet ne dira pas un mot sur la question des permis. Le moment n'était visiblement pas à la bisbouille entre départements.

« Je ne sais pas pourquoi Nawal a fait cette sortie », nous dira-t-il ensuite dans les allées de Realty, tout en gardant sa bonhomie habituelle. « Sans doute avait-elle envie de raconter quelque chose... Ce que je veux dire de mon côté, c'est que nous venons de confier à un bureau externe (City Tools, NDLR) l'évaluation de la situation en matière de délivrance des permis, car je suis bien conscient qu'il y a des choses à améliorer, et notamment en matière de rapidité, et que les procédures sont trop longues et trop compliquées. Tout le monde va être consulté ; je devrais recevoir un rapport complet au début du mois d'octobre. Sur base de ça, je ferai des propositions au gouvernement, j'espère encore cette année. Nawal a lancé quelques pistes, mais moi, je veux attendre le rapport avant de me prononcer. Je ne fais pas d'effets d'annonces... »

Ambiance et cotillons garantis dans les prochains jours entre les deux secrétaires d'Etat...

L'Upsi se frotte les mains

Il va sans dire que les représentants de l'Upsi (l'Union professionnelle du Secteur immobilier, qui regroupe les gros promoteurs, développeurs et investisseurs du pays) buvaient du petit-lait sur leur chaise en entendant les déclarations de la secrétaire d'Etat au Logement. L'Union professionnelle vient tout juste de publier une enquête dans laquelle sont mentionnés les délais moyens pour délivrer un permis en Belgique : 5 ans et 9 mois à Bruxelles, 4 ans en Wallonie et 3 ans et 8 mois en Flandre. Ces délais comprennent également – il faut le souligner, pour la justesse du propos – les temps d'attente qui interviennent souvent (pour ne pas dire toujours...) après la délivrance des permis, à savoir ceux relatifs aux fameux recours (qui peuvent prendre parfois plus de temps que l'analyse du permis en lui-même).

Ce n'est évidemment pas la première fois que l'Upsi, pressée par ses membres, fait une mise au point au niveau des permis. Régulièrement, le dossier revient sur la table, car il est crucial pour tout un secteur (en ce, y compris celui de la construction des logements). « J'ai l'impression que la demande en logements, et notamment en logements abordables, est devenue telle aujourd'hui, avec les problèmes que l'on connaît, que les instances dirigeantes ont enfin pris conscience du problème que rencontrent depuis des années nos membres », explique à ce sujet Pierre-Alain Franck, administrateur de l'Upsi. PAL



Les surcoûts liés à l'allongement des procédures urbanistiques ou à la mise à l'arrêt de chantiers sont énormes

Nawal Ben Hamou  
Secrétaire d'Etat au Logement



Nawal a lancé quelques pistes, mais moi, je veux attendre le rapport avant de me prononcer

Pascal Smet  
Secrétaire d'Etat à l'Urbanisme

