

[ACTU](#) > [ENTREPRISES](#) > [IMMOBILIER](#)

## Dix ans et davantage pour obtenir un permis



C'est dans la capitale que les procédures d'octroi des permis interminables causent les surcoûts les plus importants.  
©BELGAIMAGE

**PHILIPPE COULÉE** | Aujourd'hui à 03:15

**Plus de 5 millions de m<sup>2</sup> de terrains sont en attente d'un permis de bâtir en raison d'une politique d'octroi lente et complexe. Surtout à Bruxelles. La crise sanitaire a encore ajouté six mois de délai en plus.**

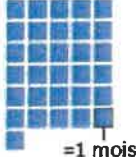
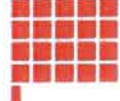


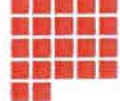







**L'**Upsi (Union professionnelle du secteur immobilier) le répète inlassablement depuis des années: obtenir les permis utiles pour lancer un projet immobilier est devenu un problème majeur en Belgique. Mais aujourd'hui, pour étayer son énième coup de gueule, elle fourbit des chiffres, collectés auprès d'une large majorité de ses affiliés.

Des affiliés qui pèsent puisqu'ils **représentent 80% du marché total de la construction et 4 millions de mètres carrés en développement, actuellement en attente de permis.** Pour comprendre leur ras-le-bol, ajoutez-y encore un million de mètres carrés autorisés par permis, mais **impliqués dans des processus de recours interminables.**







Ce malaise actuel du secteur ne concerne pas seulement des projets de bureaux ou d'implantations commerciales petites ou grandes: de plus en plus de projets de construction de logements s'éternisent également dans les limbes administratifs et juridiques; tout

particulièrement dans les villes où ces projets en cours sont complexes et denses.

### QUEL EST LE DÉLAI MOYEN ENTRE DÉPÔT DE PERMIS ET DÉBUT DE CHANTIER APRÈS ÉVENTUEL RECOURS?

	Bruxelles	Wallonie	Flandre
Permis	31 mois 	20,5 mois 	20 mois 
Recours	31 mois 	22 mois 	19 mois 
Pourcentage de recours	42% 	28% 	39% 
Retard dû à la crise sanitaire	6,5 mois 	5,5 mois 	5 mois 
Durée totale	<b>68,5</b> mois	<b>48</b> mois	<b>44</b> mois

### QUEL EST L'IMPACT ÉCONOMIQUE DE CES RETARDS?

	Bruxelles	Wallonie	Flandre
Mètres carrés en développement bloqués dans les procédures de permis ou de recours	1,9 million m <sup>2</sup> 	0,75 million m <sup>2</sup> 	2,8 millions m <sup>2</sup> 
Impact sur l'emploi (postes/an)	47.000 =10.000 postes 	16.000 	56.000 
Pertes de rentrées fiscales	<b>2,3</b> milliards €	<b>0,8</b> milliard €	<b>2,8</b> milliards €

Source: enquête Upsi, septembre 2020

## Bruxelles, entonnoir des retards

Les procédures de recours grevant les permis délivrés posent problème dans chacune des trois Régions. Mais c'est principalement à Bruxelles que la proportion est devenue impressionnante. Selon la récente enquête lancée par l'Upsi et dont nous avons pu avoir les résultats, il y faut en moyenne 2 ans et 7 mois pour obtenir un permis. Mais pour un quart des dossiers en cours, ce délai monte à 4 ans au moins. Et nulle part ailleurs, il n'y a autant de recours enregistrés: **ceux-ci grèvent 42% des projets.**

Le traitement d'une procédure de recours prenant autant de temps que la procédure de base elle-même, il faut donc multiplier par deux le délai pour 42% des dossiers. Et la récente crise sanitaire a encore allongé ce délai de 6,5 mois.

### CONSEIL

Laissez-vous inspirer par les entrepreneurs wallons.  
Inscrivez-vous maintenant à La Wallonie Entreprend.

Encodez votre adresse e-mail

Envoi hebdomadaire par e-mail - Désinscription en un seul clic

Autrement dit, dans deux dossiers sur cinq introduits à Bruxelles, il faut en moyenne cinq ans et huit mois pour obtenir un permis, avec des pics pouvant grimper jusqu'à 11 ans et plus.

## Wallonie sous-numérisée

En Wallonie, la situation est relativement comparable à celle de la Flandre. Si l'obtention du permis y est pour l'instant un peu plus rapide en moyenne (1 an et 8,5 mois), le traitement des recours et appels y prend par contre un peu plus de temps (1 an et 10 mois). Et la crise sanitaire a ici aussi allongé le parcours du combattant de 5,5 mois. **Cela porte le délai d'exécution moyen à quatre ans.**

Si les procédures de recours n'affectent en moyenne que 28% des demandes de permis sur le territoire wallon – soit nettement moins qu'en Flandre –, l'Upsi explique cette différence par la **moindre densité de bâtiments** et donc de proximité avec des riverains mécontents. Par contre, l'administration wallonne – comme la bruxelloise – **souffre d'un manque de numérisation** à tous les niveaux de procédure.

## Appel pressant réitéré au futur gouvernement

Pour Stéphane Verbeeck, le président de l'Upsi, quelque chose doit se débloquent à l'échelon politique. L'impasse vécue par le secteur – renforcée par la crise sanitaire – exige un électrochoc. "Les politiciens ne cessent de se plaindre du coût trop élevé du logement, mais ont-ils déjà réellement chiffré, pour l'État comme pour nous, les surcoûts causés par la longueur des procédures de permis et d'appel, supérieurs, quand les délais s'éternisent, au prix de revient de base des logements visés? En simplifiant et en accélérant ces procédures, tout le monde y gagnerait, à commencer par l'acheteur".

À ce propos, le président brandit deux chiffres: **120.000 emplois et 6 milliards de recettes pour l'Etat, gelés par ces retards inutiles**. Et pour compenser les surcoûts dus aux lenteurs procédurières, il préconise une réduction temporaire à 6% de la TVA sur les nouvelles constructions, en attendant que la situation globale s'améliore.

## Problèmes financiers accumulés. ING ciblée

Quand on les questionne sur leurs priorités majeures, les développeurs de projets font état de défis financiers accrus depuis plusieurs mois. Pour un tiers des entreprises, la révision imposée par les banques du ratio dette/fonds propres est devenue un problème majeur. Vient ensuite, pour un quart d'entre elles, la difficulté croissante pour leurs clients d'obtenir un prêt hypothécaire. Les taux d'intérêt plus élevés que les promoteurs doivent payer pour leurs projets à mesure que les banques augmentent leurs marges et le délai pour parvenir à un accord sur ce financement, même réduit, posent également problème. L'enquête révèle **qu'ING surtout et la KBC** sont devenues des "banques problématiques" pour les développeurs de projets.

## "Sans soutien du politique, c'est sans issue à Bruxelles!"

Le groupe immobilier belge Atenor est actuellement actif dans neuf pays européens. Même si comparaison n'est pas raison, Stéphane Sonnevile, le CEO du groupe, ne laisse planer aucun doute: **"Il n'est nulle part plus difficile de se lancer dans la construction qu'à Bruxelles."**

Président de l'Upsi pour la Région bruxelloise, le patron en appelle donc au politique lui aussi. Il soupire: "Plus important encore que la simplification des procédures de permis et de recours, le soutien indéfectible des politiques en place à Bruxelles est aujourd'hui capital pour y porter un projet immobilier cohérent dans la durée. Or chaque fois qu'une nouvelle équipe gouvernementale prend ses fonctions, on change les règles..."

Et quand on lui demande de pointer un cas exemplaire, il reste dans son jardin: "Depuis 12 ans, on tourne en rond pour finaliser notre projet Victor, face à la Gare du Midi. On a démarré ce dossier en même temps que l'emblématique projet de réhabilitation du quartier londonien King Cross, face à la gare Saint-Pancras, bien plus compliqué et ambitieux que le nôtre. **Là-bas, tout est sur les rails, avec un succès et des retombées diverses inimaginables**. Les gens sont-ils conscients des opportunités manquées pour Bruxelles par manque d'ambition politique?"

6-10-2020

Dix ans et davantage pour obtenir un permis | L'Echo

Re-soupir du patron, qui dit continuer à investir à Bruxelles, **mais trouver ailleurs des opportunités de croissance pour l'instant.**

Source: L'Echo

