

LOGEMENT NEUF

La peur du vide

Tous les promoteurs se plaignent de procédures trop longues en matière de délivrance de permis d'urbanisme. Ce n'est pas neuf mais cela s'est encore accentué avec la crise du Covid-19. Sauf que le rythme de production semble conforme aux ambitions du gouvernement bruxellois. Une dichotomie dans les discours qu'il faudra bien résoudre un jour...

XAVIER ATTOUT



GELTY IMAGES

Le disque est pratiquement rayé. Cinq, dix voire quinze ans qu'il tourne en boucle. Avec, à chaque fois, le même refrain entonné par les promoteurs immobiliers : les difficultés et les contraintes pour développer un projet immobilier se multiplient toujours plus à Bruxelles. Des procédures urbanistiques trop longues, un cadre juridique trop régulièrement sujet au changement et une prévisibilité qui fait défaut, immobi-

lisant d'importants capitaux pendant de longs mois. Une litanie de griefs, pas tout le temps justifiés, qui est devenue en quelque sorte un gimmick pour le secteur de la construction neuve. La petite mélodie est repartie de plus belle ces dernières semaines. En cause : le retard pris dans l'élaboration de nombreux projets immobiliers suite à la crise du Covid-19. "Les délais de procédure ont été augmentés de six

mois, ce qui aura des conséquences en cascade pour les projets immobiliers", relève Paul-Edouard Aubry, co-CEO et fondateur du promoteur Artone. "Les enquêtes publiques et les commissions de concertation sont en train de reprendre, ajoute l'avocat Philippe Coenraets. Mais rattraper le retard sera très compliqué. Il y a eu un vrai manque de réactivité dans certaines administrations." Et Stéphan Sonnevile, le patron

d'Atenor, par ailleurs président de la branche bruxelloise de l'Upsi (Union professionnelle du secteur immobilier), de préciser: "Cette situation est un vrai souci pour la Région bruxelloise à court terme. Les demandes de permis sont en suspens. Les services urbanistiques régionaux vont connaître dans les prochaines semaines un embouteillage puisque de nombreuses demandes de permis seront introduites au même moment. Ce qui va encore accentuer le problème et augmenter à nouveaux les délais puisque les effectifs pour traiter ces dossiers ne sont pas suffisants." L'Upsi vient justement de lancer une grande enquête auprès de ses 160 membres pour connaître l'impact du Covid-19 sur le secteur immobilier. Les premières réponses confirment les craintes. "Ils s'inquiètent notamment que l'actuel déficit d'octroi de permis ne se fera pas ressentir directement par la population mais bien d'ici un an ou deux, relève Pierre-Alain Franck, administrateur à l'Upsi. Et il faut que les politiques s'en rendent compte maintenant." Sans parler de la lassitude qui gagne de plus en plus de terrain. "Nous sommes quelque peu fatigués de devoir continuellement nous battre pour développer des projets, explique Gabriel Uzgen, CEO de Besix Red. Le gouvernement nous demande de créer des logements en tenant compte des nouveaux besoins mais c'est trop souvent la croix et à la bannière pour y parvenir. L'indéci-



“
Quand nous aurons vendu les appartements qui sont en cours de commercialisation, le pipeline sera bien vide.”
STÉPHAN SONNEVILLE (ATENOR)

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS À BRUXELLES

Source: Statbel

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Total	546.983	550.795	554.349	559.000	563.334	569.280	574.199	579.619
Hausse annuelle	3.668	3.612	3.554	4.651	4.334	5.946	4.919	5.420

sion est trop présente dans les différentes instances décisionnelles." Et Philippe Coenraets d'embrayer: "Il y a un décalage entre les discours des politiques et les actes de l'administration qui reporte parfois des projets pour des micro-arguments".

A sec au deuxième semestre 2021?

Si le petit monde immobilier tire aujourd'hui la sonnette d'alarme, ce serait donc davantage pour anticiper les répercussions à moyen terme qu'à court terme. "Quand nous aurons vendu les appartements qui sont en cours de commercialisation, le pipeline sera bien vide, poursuit Stéphane Sonnevile. Le contrecoup se fera ressentir avec un an de retard, avec un déficit de logements à vendre au deuxième semestre 2021 et en 2022. Une catastrophe pour Bruxelles car cette situation fera grimper les prix de l'immobilier neuf et existant. De quoi diminuer à nouveau l'accessibilité au logement, le véritable enjeu de la Région." Le jeu de domino étant bien connu: le déficit d'offre fera que les prix seront poussés à la hausse alors que les candidats

acquéreurs qui ne trouvent pas leur bonheur sur le marché neuf reporteront leurs envies sur le marché ancien (surtout les biens d'entrée de gamme), augmentant la concurrence et donc les prix. Une situation qui mènera également à une augmentation des loyers puisque les investisseurs ne pourront pas mettre de nouveaux biens sur le marché.

Accélérer le rythme

A les entendre, les promoteurs semblent donc quelque peu ronger leur frein. Pourtant, quand on regarde les chiffres publiés par perspective.brussels (demande de permis) et par Statbel (sur le nombre de logements au cadastre), on observe que le rythme de production de logements neufs dépasse allégrement les 4.000 unités ces dernières années, ce qui correspond aux ambitions du Plan régional de développement durable (PRDD). Soit faire sortir de terre près de 3.000 à 4.000 logements publics et privés par an jusqu'en 2025. "Ce qui va complètement à contre-courant des discours des promoteurs, raconte cet observateur avisé du secteur immobilier bruxellois. Le rythme souhaité ➔

BELGIQUE : LE PIPELINE D'APPARTEMENTS DES PRINCIPAUX PROMOTEURS

Source: Trends-tendances

	BPI	Thomas & Piron	Eaglestone	AGRE	Besix Red	Immobel	Atenor
Unités en cours de commercialisation	427	946	133	344	345	300	100
Unités en cours de demande de permis	1.651	1.194	134	160	705	2.000	900
Unités qui font l'objet d'un recours	867	276	130	124	138	250	0
Unités lancées d'ici fin 2022	2.912	3.000 à 4.000	255	400	2.033	1.100	350

par le pouvoir régional est respecté. Par contre, il faut surtout voir si le gouvernement veut encore accélérer ce rythme de production. Car il faut aussi renouveler le parc de logements sur le plan énergétique. Les promoteurs sont clairement demandeurs. Le monde politique commence toutefois à se rendre compte que si la production de logements neufs n'est pas accélérée, cela va causer des problèmes." Du côté des promoteurs, on a bien évidemment sorti la calculette depuis longtemps. Et la sentence est claire. "Si les prix continuent de grimper, c'est qu'il y a un déficit d'offre", tranche Pierre-Alain Franck. "Tous les promoteurs l'affirment, il y a un déficit dans la production de logements à Bruxelles, lance Adel Yahia, directeur d'Immobel Belgium. Si les permis suivent, Immobel pourrait d'ailleurs aisément doubler sa production de logements." Et Paul-Edouard Aubry, d'Artone, d'embrayer dans la même direction: "Si tous les promoteurs affirment que les procédures d'octroi de permis trainent, cela signifie qu'ils ont les capacités de produire davantage de logements. Si on augmente cette production, cela permettra de développer davantage

de logements abordables vu que cela stabilisera les hausses de prix." Un constat partagé également par Stéphan Sonnevile: "L'impact que pourrait avoir ce ralentissement de la production de logements neufs semble en tout cas multiple. Nous allons assister à une hausse des prix mais elle n'aura pas le même effet dans tous les quartiers. Certains vont se paupériser, avec une dégradation de la qualité de vie. Des quartiers vont se ghettoïser. Ce qui irait totalement à l'encontre de la politique régionale. Je plaide donc pour que l'on accélère la délivrance des permis et que l'on impose un certain nombre de logements conventionnés dans les projets immobiliers. Pour dégager une piste de solution, il suffit d'exiger que 30 % des logements soient vendus à un prix conventionné, ce qui signifiera que le prix d'achat du terrain sera moins cher. Augmentons donc le nombre de permis délivrés". Précisons que, dans chaque projet d'envergure, les promoteurs peuvent déjà choisir de construire 15% de logements conventionnés comme charge d'urbanisme. Sauf que pratiquement aucun ne le fait. La plupart préférant plutôt payer la charge de 50 euros/m².

📍 SITUÉ AVENUE AUGUSTE REYERS À SCHAERBEEK, un projet de 28 appartements, développé par Ciril, prévoit la transformation de trois maisons de maître et doit être livré en 2023.



CIRIL/AZRCARCHITECTS

Le monde immobilier tire la sonnette d'alarme davantage pour anticiper les répercussions à moyen terme qu'à court terme.

" ALLER PLUS VITE, ÇA RESTE NOTRE OBJECTIF "

À Bruxelles, tous les projets de plus de 2.500 m² sont dorénavant traités par la Région via urban.brussels. Ce qui concerne pratiquement tous les dossiers de plus de 20 logements. L'administration régionale a été réformée l'an dernier et a vu ses effectifs renforcés. De quoi améliorer son fonctionnement. Entretien avec Bety Wajnne, sa directrice. **TRENDS-TENDANCES. Quel bilan tirez-vous de ces derniers mois? BETY WAJNNE.** Il est positif. Nous avons mis à profit cette période pour adapter nos procédures et rattraper le retard accumulé par le passé. Les demandes de permis sont traitées normalement pour les étapes qui peuvent être menées et les délais sont respectés. Depuis le 1^{er} juin,



D. TERMONIA

BETY WAJNNE

près de 80 commissions de concertation ont été relancées pour rattraper l'interruption due au Covid-19. Tout est mis en œuvre pour éviter un engorgement dans les prochaines semaines. Une dizaine de personnes vont arriver à la rentrée pour améliorer encore le traitement des demandes. La digitalisation des demandes de permis s'accélère (avec l'objectif d'arriver à un régime 100% digital en 2022, Ndlr). Nous préparons également la mise en place d'une cellule spéciale "logement public". **La réforme de Cobat, qui date de l'automne dernier, a-t-elle montré ses premiers effets?** Il est encore trop tôt pour tirer les premières conclusions. D'autant que les délais de rigueur et de recours

ont été suspendus ces derniers mois. Nous l'évaluerons fin 2020. **Comment expliquer la différence de perception entre des promoteurs qui estiment que les procédures sont trop longues et que trop peu de permis sont délivrés et votre perception, plus positive?** Il y a de plus en plus de concurrence pour l'acquisition de foncier, ce qui a un impact sur les projets qui nous sont déposés. Il faut donc souvent tenir compte du temps d'adaptation de ces projets pour répondre aux observations de la consultation publique et des autorités. D'où peut-être ce regard biaisé. Même s'il est bien évidemment toujours possible d'aller plus vite. Et ça reste notre objectif.



Supprimer les commissions de concertation?

Pour améliorer la situation, chaque acteur immobilier a bien évidemment sa petite idée. Si Stéphane Sonneville suggère d'engager massivement des fonctionnaires de manière temporaire pour résorber le retard (une sorte de *task force*), Philippe Coenraets avance plutôt la piste de la suppression des commissions de concertation, du fait de leur redondance avec d'autres étapes de la procédure de délivrance de permis. "Franchement, tous les éléments juridiques sont là, explique Michel Scholasse, avocat au sein du cabinet HSP. Arrêtons de réformer le code. La clé est de fluidifier ce qui existe déjà. Et il y a une solution pour y parvenir: dégager davantage de moyens humains. Simplifier davantage les procédures et compacter les délais, je n'y crois pas. Nous sommes arrivés au maximum pour garder un équilibre démocratique. Accentuer la dématérialisation des demandes de permis serait intéressant. Sans parler de résoudre la problématique des recours devant le Conseil d'Etat et



“
Le principal problème reste le manque de clarté et de constance dans les décisions.”
RAPHAËL
LEGENDRÉ
(BESIX RED)

le manque de prévisibilité qui en découle pour les promoteurs." Des solutions qui doivent en tout cas permettre d'éviter le bricolage actuel. "Le retard ne doit pas se déplacer sur la phase de préparation des projets, explique Raphaël Legendre, le nouveau directeur Belgique de Besix Red. Il y a de plus en plus de discussions en amont avec une multitude d'instances. Elles souhaitent toutes voir émerger des projets de qualité. Mais le principal problème reste le manque de clarté et de constance dans les décisions. Pour le reste, mon regard n'est pas négatif. Les délais d'obtention de permis sont longs. C'est vrai. Mais nous n'avons pas encore pu voir les véritables effets du Cobat (*Code bruxellois de l'aménagement du territoire, Ndlr*)." Ce que confirme Adel Yahia: "Je sens depuis cet été un engouement positif de l'administration pour avancer rapidement. Nous devrions d'ailleurs recevoir plusieurs permis importants d'ici peu".

Vers des terrasses imposées

La crise sanitaire et le confinement qui en a découlé ont en tout cas entraîné de nombreuses réflexions tant chez les promoteurs que dans les administrations. Ces derniers mois ont d'ailleurs été mis à profit pour revoir la programmation de certains projets. Avec quelques évolutions urbanistiques à la clé. "Je crois davantage en un impact du confinement que du Covid-19, estime Raphaël Legendre. Peu de changements sont possibles sur le plan sanitaire. Par contre, nous avons revu certains projets, avec des livings plus grands, des terrasses plus grandes pour les petits appartements ou encore des espaces dédiés au télétravail pour les habitants de l'immeuble au rez-

de-chaussée." Même topo chez Immobil, où Adel Yahia confirme que certains projets sont en train d'être revus, avec notamment un agrandissement de certaines terrasses au détriment de la taille des appartements. Urban.brussels réfléchit d'ailleurs à modifier le Règlement régional d'urbanisme (RRU) pour imposer l'aménagement d'une terrasse pour tout nouvel appartement. Même si, il faut l'avouer, il est rare qu'un promoteur construise aujourd'hui des appartements démunis de terrasse... Stéphane Sonneville est, de son côté, plus circonspect sur les changements que pourrait engendrer cette période: "C'est une erreur de tirer des conclusions quand on est en état de choc, estime le promoteur la hulpois. Depuis 2008, j'affirme que c'est la qualité des espaces publics qui détermine la qualité d'un projet. La crise du Covid-19 accentue certaines tendances mais ne va pas bouleverser le marché. Elle confirme simplement qu'une bonne localisation est essentielle. Chez Atenor, presque tous les projets sont au bord de l'eau ou dans des quartiers de gare. Je ne suis donc pas favorable à l'idée de tout revoir. L'urgence est ailleurs: sortir des permis." ①



En supplément
Cette semaine, votre magazine Trends-Tendances vous propose l'édition automnale de son Guide immobilier. Celui-ci délivre une analyse précise du marché résidentiel, tant pour le bâti neuf qu'ancien, ainsi que les prix les plus récents des maisons et appartements de toutes les communes du pays.