

Le parcours du permis de bâtir encore plus pénible à Bruxelles?

Avec l'entrée en vigueur du nouveau CoBAT le 1^{er} septembre, le délai pour l'analyse d'un dossier de permis de bâtir est porté à 45 jours. La situation risque donc d'empirer (provisoirement?).

MURIEL MICHEL

En Région bruxelloise, obtenir un permis de bâtir relève souvent du parcours du combattant. Les délais sont longs et il n'est pas facile de savoir où en sont les dossiers de demande.

Les règles du nouveau CoBAT (Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire), qui entre en vigueur ce 1^{er} septembre au lieu du 20 avril comme initialement prévu, ne devraient pas arranger les choses.

«Je souris quand j'entends dire que les administrations communales respectent majoritairement les délais relatifs aux permis de bâtir». Olivier de Clippele, notaire à Bruxelles et par ailleurs vice-président du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC) sait bien de quoi il parle.

De report en report

L'affirmation des optimistes est selon lui biaisée par le fait que «le délai commence à courir dès lors qu'un dossier est jugé complet». Entendez, que tous les documents nécessaires ont été fournis par les demandeurs... et reçus par le service de l'urbanisme. «Et

c'est évidemment là que ça coince. L'expérience montre que les administrations mettent des mois avant de décider si le dossier est complet. Et in fine, il manque toujours quelque chose. La commune évite ainsi de devoir commencer à faire courir le délai...» Le demandeur est alors reparti pour un tour évidemment. Autant de temps perdu.

«Certaines communes traitaient au mois de juillet des dossiers reçus en janvier», confirme Fabrizio Trobbiani, architecte au bureau ArQeH, à l'issue d'un coup de sonde effectué avec des confrères dans chacune des communes de la Région bruxelloise. Anderlecht et Molenbeek, par exemple, sont en grande difficulté à cet égard.

À partir du 1^{er} septembre, le délai accordé aux communes est rallongé: il passe de 30 jours à 45. «C'était déjà énorme avant», estime l'architecte. Si la commune ne traite pas la demande dans ce délai légal qui lui est imparti, c'est la Région (NDLR: dont les services compétents sont apparemment déjà débordés aussi), qui reprend automatiquement le dossier.

Ce n'est pourtant pas forcément comme cela que les choses se passeront. Prenons le cas de l'une de ces communes qui accuse déjà aujourd'hui 60 jours de retard pour

45 jours

C'est le délai dont disposent désormais les communes pour analyser un dossier, contre 30 jours auparavant.

analyser un dossier. «Après 45 jours, elle sera hors délai et seulement 15 jours plus tard, le demandeur recevra dans 99% des cas un avis de dossier incomplet... Alors que la commune a déjà rogné sur les délais de procédure, l'administré devra repartir de zéro et donner de nouveaux documents. Mais à partir de ce moment-là, la commune disposera à nouveau de 45 jours pour analyser son dossier. In fine, il y a donc peu de chance que la Région soit saisie...», explique Fabrizio Trobbiani. «Ceux qui sont attachés à Bruxelles vont construire malgré tout, mais je crains que ces délais à rallonge ne découragent encore un peu plus l'investisseur étranger.»

Ce qui explique ces lenteurs, c'est notamment le manque de personnel. Certaines administrations communales n'auraient pas reçu les renforts promis par la Région, d'autres n'auraient pas engagé.

Le gouvernement évaluera la réforme

«L'objectif de la réforme du CoBAT c'est évidemment que la plupart des communes respectent les délais. Cela va se mettre en place progressivement. Si des dossiers devaient remonter au niveau de la Région, on les gèrera. Et si des difficultés se présentent, on saisira le gouvernement», rassurait Bety Walknine, direc-

trice générale du service régional de l'Urbanisme, il y a quelques jours sur les ondes de VivaCité Bruxelles.

L'architecte bruxellois pronostique pourtant que «dans les communes qui connaissent des problèmes, on assistera à une saisine d'office par la Région à un moment ou à un autre. Ce n'est pas possible autrement».

Le gouvernement bruxellois s'est en tout cas «engagé à évaluer la réforme durant les premiers mois de sa mise en œuvre», a assuré Bety Walknine.

Online

La Région envisage par ailleurs d'introduire le permis en ligne d'ici 2022. Mais dans l'immédiat, le nouveau CoBAT nécessite l'adaptation du service informatique utilisé par les services d'urbanisme. Si une commune dépasse le délai de rigueur, la Région doit en effet pouvoir accéder rapidement au dossier. Il est même prévu que le demandeur dispose lui aussi d'un accès en ligne à son dossier, pour lui permettre de suivre l'évolution de la procédure. «C'est une obligation à partir de ce 1^{er} septembre, mais selon les échos que j'ai, les communes ne sont pas prêtes», commente Fabrizio Trobbiani.