



Communiqué de presse – 02 avril 2014

Le monde de la construction (UPSI, UWA, CCW) lance un dernier appel urgent pour amender le projet de CoDT en vue d'accélérer l'octroi des permis d'urbanisme et de maîtriser le coût des projets

Le projet de CoDT (Code de Développement Territorial) termine actuellement son parcours parlementaire en vue de son adoption définitive avant la fin de la législature. Les trois fédérations du monde de la construction, UPSI (Union Professionnelle du Secteur Immobilier), UWA (Union Wallonne des Architectes) et CCW (Confédération Construction Wallonne) se sont montrées a priori favorable à ce texte (notamment sur les périmètres U), dans la mesure où il rationalise et simplifie les procédures et les documents urbanistiques en vue d'accélérer la délivrance des permis d'urbanisme et d'urbanisation.

Mais pour ces trois acteurs majeurs du monde de la construction, le projet de CoDT contient encore des éléments inquiétants qui freineront le développement de projets. UPSI, UWA et CCW pointent en particulier deux dispositions très problématiques : les délais de rigueur et les charges d'urbanisme.

*« Concernant les délais de rigueur, affirme **Robert Treselj**, Président de l'UWA, si la commune n'a pas donné sa réponse à la demande de permis dans les délais prescrits dans le Code, l'avis de la commune est réputé négatif. Nous craignons donc une accumulation de refus tacites du fait des retards de traitement. En effet, actuellement, pour les demandes de permis réceptionnés par l'autorité, 60% des délais annoncés dans l'accusé de réception sont dépassés. Dans le cadre du CoDT, pour toutes ces demandes, les porteurs de projets disposent préalablement d'un droit de recours auprès de la Commission. A l'évidence, suivant les proportions relevées de dépassements de délais, cette Commission risque d'être constamment débordée. Il n'y a là rien de simplifié, bien au contraire, puisqu'on aboutira à un engorgement des dossiers auprès de la Commission de recours et à un retard dans le développement de projets intéressants ».*

Pour éviter ce problème, les trois fédérations insistent pour que soient adoptés in extremis des amendements s'inscrivant dans une logique de réelle responsabilisation des autorités communales et régionales : soit prolonger légèrement le délai de rigueur mais alors

moyennant une astreinte par jour de retard ; soit instaurer un recours automatique devant l'autorité de recours en cas de dépassement du délai ; soit imposer le remboursement par l'autorité d'un certain pourcentage du montant du projet introduit (en guise d'indemnité pour la perte d'un investissement générateur de plus-value) ; « *soit, plus simple encore, estime ir Eddy Devos, Président de la CCW, convertir le refus tacite du permis en octroi tacite, en tout cas pour les demandes relatives à des petits projets moins importants (par exemple d'une surface de moins de 1.000 m²) pour autant que la demande soit complète et non dérogatoire* ». A tout le moins, ce refus tacite pourrait être converti en permis tacite avec effet de substitution, où le permis serait réputé accordé en cas d'avis positif préalable (et selon les termes de celui-ci) du fonctionnaire délégué. Cette dernière solution allègerait considérablement la charge administrative des autorités et offrirait plus de garanties aux candidats bâtisseurs quant à la planification et à la réalisation de leurs projets de construction.

Concernant les charges d'urbanisme, les fédérations ne peuvent admettre l'obligation de céder gratuitement des logements au secteur public dans le cadre d'un projet privé sous prétexte de répondre au défi démographique. « *Cette cession entraînera une hausse du coût des projets, dénonce Etienne Dewulf, Président de l'UPSI : La maîtrise du coût de la construction et l'accès à un logement abordable sont des objectifs fondamentaux pour préserver un marché immobilier déjà fragilisé. Des charges d'urbanisme confiscatoires seront une menace de plus. Le secteur privé peut volontiers intervenir dans la construction de logements publics et de logements sociaux, mais pas à titre gratuit. Une collaboration dans le cadre de financements alternatifs ou de partenariats public-privé serait plus adaptée* ». Si des charges d'urbanisme tellement disproportionnées sont appliquées à l'avenir, de nombreux projets seront abandonnés, aggravant la pénurie de logements.

Or, rappelle le secteur, les nouveaux logements autorisés, après plusieurs années de chute, ont repris en 2013 de belles couleurs en Flandre (+ 6,5 %) et à Bruxelles (+ 55%), mais continuent à plonger en Wallonie (- 4%). Au total, les logements autorisés en Wallonie sont passés de 15.158 en 2006 à 11.174 en 2013, soit une chute continue et totale de 26%.

Pour plus d'informations concernant ce communiqué de presse:
Francis Carnoy • Directeur général
M 0476 47 57 56
francis.carnoy@ccw.be