

Thijs Eeckhaut
thijs.eeckhaut@faba.be
Legal & Executive Manager
Fédération des Entrepreneurs Généraux
de la Construction
M: 0496/ 73.58.78

EMBARGO (mercredi 17 avril, 14h00)

Bruxelles, 15 avril 2024

Executive Summary: Economische Impact van het Vergunningenbeleid in België (Ideaconsult + KU Leuven)

I. Description et objectifs de l'étude

Cette étude est née de l'observation que des pertes financières substantielles se produisent en raison de la longueur des procédures d'octroi de licences et de la probabilité relativement faible d'obtenir effectivement une licence. L'étude examine à la fois la durée de la procédure et la probabilité de réussite, qui entraînent toutes deux des coûts économiques substantiels. Les questions centrales de la recherche étaient axées sur la quantification de ces coûts et sur l'exploration de stratégies visant à les minimiser, et peuvent donc être résumées comme suit :

- (1) Combien de temps dure en moyenne la procédure d'octroi des permis d' (complète) - y compris la procédure de négociation et/ou de recours - et quelles sont les chances (de succès) de chaque étape de la procédure ?
- (2) Quels facteurs ont une influence positive ou négative sur le temps de traitement moyen et les chances de succès de la procédure d'octroi et comment se comparent-ils d'une municipalité à l'autre ?
- (3) Quel est le coût/bénéfice économique d'une augmentation/diminution du délai moyen et de la probabilité (de réussite) d'obtention d'un permis ?
- (4) Quels sont les impacts/bénéfices sociétaux potentiels associés à une augmentation/diminution du délai moyen et du taux de réussite de la procédure d'octroi ?

Pour examiner l'ensemble du processus, IDEA Consult a été chargé de cartographier la phase préliminaire sur la base d'une enquête par sondage. Des recherches supplémentaires sur le processus principal et les procédures d'appel ont été menées par la KU Leuven.

Dans le cadre de ce résumé, seules les principales conclusions et recommandations des études citées ci-dessus seront abordées. La note de recherche et la présentation PowerPoint ci-jointes (avec des explications écrites dans les notes) expliquent les résultats de la recherche en détail, avec des références appropriées au contenu des études et des graphiques illustrant les résultats de la recherche.

Pour plus de contexte et d'approfondissement, veuillez-vous référer aux études de la KU Leuven et d'Ideaconsult, qui peuvent être consultées séparément via WeTransfer ou sur notre site web www.fegc.be

II. Conclusion synthèse

Les études d'Ideaconsult et de la KU Leuven montrent qu'en réalité, les processus d'octroi ne sont pas seulement extrêmement complexes et longs, mais qu'ils sont également associés à des coûts économiques importants et à une variabilité des chances de succès. Les différentes sections de l'étude se sont donc concentrées sur les pertes de valeur économique qui résultent de la longueur des procédures et des faibles chances d'octroi. L'étude brosse ainsi un tableau détaillé du **temps de traitement moyen et des chances de succès des différentes phases du processus d'octroi (partie I)**, des **facteurs déterminants qui les influencent (partie II)** et de la valeur ajoutée économique potentielle **qui accompagnerait une optimisation des procédures d'octroi et de recours (partie III)**. Les principales conclusions des deux études sont reprises ci-dessous sous une forme extrêmement concise.

La partie I de l'étude a examiné plus en détail le temps de traitement moyen et les chances de succès de l'ensemble de la procédure d'octroi (du projet à la décision finale). Dans cette partie, les chercheurs de la KU Leuven sont parvenus aux conclusions suivantes :

- **La procédure préliminaire dure en moyenne deux ans.** Au cours de cette phase, des obstacles majeurs tels que les contradictions entre les fonctionnaires et les hommes politiques, une politique ad hoc sans règles claires et le fait de ne pas suivre les conseils préliminaires sont identifiés. La décision de soumettre une demande de permis est prise en fonction des résultats de cette phase ;
- **Le processus principal, qui commence par la soumission de la demande de permis et se termine par l'obtention d'une décision, prend en moyenne 138 jours, mais dans la plupart des cas, il doit être mené à bien plusieurs fois.** Environ 53,1 % des demandes sont approuvées, 12,4 % sont refusées, 17,6 % sont retirées et 13,2 % sont incomplètes ou irrecevables. Souvent, la procédure principale est suivie plusieurs fois avant qu'une décision finale ne soit prise, ce qui prolonge la durée totale du traitement ;
- Le processus de suivi comprend le recours administratif (AB), le recours devant le Conseil du contentieux des permis (CPC) et le recours devant le Conseil d'État (RvST). **Le délai moyen de traitement du recours administratif est de 157 jours. Au Gol, le délai moyen de traitement est de 564 jours,** avec une probabilité d'annulation de 53% pour l'approbation et de 24% pour le rejet. **Au RvST, le délai de traitement moyen est de 395 jours, avec une probabilité d'annulation de 13 % ;**
- Il ressort de ce qui précède **que la durée moyenne d'une procédure d'octroi en Flandre est d'au moins 28,5 mois, mais peut atteindre 65,5 mois ou plus dans les cas les plus complexes.** Cependant, il est important de noter que ces chiffres sont des moyennes et des limites inférieures, ce qui implique que les délais de traitement réels et les probabilités de destruction peuvent varier considérablement. Dans le cas d'un projet simple (<20 unités résidentielles), la probabilité de réussite et le délai de traitement d'un projet seront plus optimaux que dans le cas d'un projet immobilier complexe (=> 20 unités résidentielles). Dans ce dernier cas, le taux de réussite est généralement beaucoup plus faible, tandis que le délai d'exécution est généralement beaucoup plus élevé.

La deuxième partie de l'étude a quantifié les facteurs qui peuvent influencer positivement ou négativement la probabilité (de réussite) et le délai de la procédure d'octroi. Ces facteurs ont été divisés en évaluations de la complexité réglementaire et du contexte, en se concentrant sur les caractéristiques du quartier dans lequel le projet est réalisé. Les conclusions suivantes peuvent être tirées :

- L'étude montre que les **grands projets ont généralement moins de chances d'obtenir un octroi en raison de la plus grande complexité de la réglementation, qui se traduit par un plus grand nombre d'avis, de questions, d'amendements et d'enquêtes publiques.** En revanche, **une planification claire, telle que des**

plans de mise en œuvre spatiale (RUP) ou des subdivisions, augmente la probabilité d'obtenir un permis. Toutefois, les projets situés dans des zones inondables ont moins de chances de recevoir un octroi. En ce qui concerne le temps de traitement des demandes de permis, il est principalement influencé par la taille du projet et la probabilité de recours ;

- En outre, l'étude montre que les quartiers où les propriétaires sont plus nombreux, où le niveau d'éducation est plus élevé, où la densité de population est plus forte et où la proportion d'Européens est plus importante ont généralement moins de chances d'obtenir un permis. Au contraire, les quartiers où la proportion de non-Européens et de travailleurs est plus élevée ont plus de chances d'obtenir un permis.

L'une des principales conclusions formulées dans la deuxième partie de l'étude est que dans les municipalités où les prix de l'immobilier augmentent et sont déjà élevés, la probabilité d'obtenir un permis est plus faible. Cela signifie que dans les zones où la demande de logements est forte et où les prix augmentent, la probabilité d'obtenir un permis diminue généralement, ce qui est une tendance inquiétante.

La **troisième partie de l'étude de la KU Leuven** a mis en évidence les avantages économiques significatifs qu'apporterait l'optimisation des procédures (régionales) d'octroi de permis et de recours :

- **Une réduction du temps de traitement moyen d' un mois seulement générerait une valeur ajoutée économique significative**, avec respectivement 9,4 millions d'euros en Flandre, 2,5 millions d'euros en Wallonie et 0,1 million d'euros dans la Région de Bruxelles-Capitale, ce qui représente une **augmentation totale de 12,1 millions d'euros pour la Belgique** ;
- Les **recours devant le Conseil du contentieux des permis entraînent des pertes de valeur importantes** qui, par exemple, dans le cas d'un projet de 50 logements, peuvent représenter une perte économique de 0,6 million d'euros, soit 12.786 euros par logement ;
- En **outre, l'analyse a montré qu'une augmentation de 10 % du taux de réussite des procédures d'octroi générerait une valeur ajoutée économique similaire à une réduction d'un mois du délai d'exécution (soit 12,1 millions d'euros)**. Il s'agit d'une limite inférieure dans ce cas, car l'augmentation du taux de réussite d'un processus de permis signifie également que les coûts supplémentaires qui doivent être encourus en cas de non-permis (révision de la demande, nouvelle soumission du projet, risque de réduction du programme, diminution des ventes, etc.

Enfin, la KU Leuven a également créé un outil qui peut être utilisé par les entreprises pour calculer l'impact spécifique d'une diminution ou d'une augmentation du délai et du taux de réussite de la procédure d'octroi sur leur projet, ce qui peut être utile dans le contexte d'une analyse coûts-avantages ou pour évaluer des risques bien définis qui pourraient survenir au cours du projet.

Les recherches de la KU Leuven ont permis d'identifier les principaux goulets d'étranglement dans la procédure d'octroi, ainsi que leur impact spécifique sur le délai (exprimé en jours) et le taux de réussite (exprimé en %) et leur coût économique. À l'avenir, ces résultats permettront d'améliorer l'efficacité (économique) de la procédure d'octroi et de minimiser ainsi les pertes financières et sociales. Il s'agira non seulement de réduire les délais, mais aussi de créer un processus plus prévisible et plus rationnel qui favorise le développement des projets et encourage les investissements. Cette rationalisation nécessitera un examen approfondi de tous les aspects de la procédure d'octroi des permis, de la phase préliminaire aux différentes phases de recours, ainsi que des facteurs susceptibles d'influencer cette procédure, positivement ou négativement.

Pour lancer le débat sur la rationalisation de la procédure d'octroi de permis, un certain nombre de recommandations sont formulées ci-dessous.

III. Recommandations

Modernisation des procédures de permis nationales et régionales : Les procédures de permis doivent être menées à terme dans des délais raisonnables. La récente réforme des procédures devant le Conseil d'État et la réforme annoncée des procédures environnementales au niveau flamand vont dans la bonne direction. Cependant, des échéanciers concrets avec des délais contraignants sont essentiels pour un changement réel. Pour ce faire, il pourrait être envisagé de :

- **Créer un point de contact clair auprès de l'autorité délivrant le permis.** Parfois, les demandeurs doivent s'adresser à différents services pour obtenir des informations. Certains services municipaux et urbains fournissent des informations contradictoires, ce qui prend beaucoup de temps pour clarifier et aboutir à des directives univoques. Parfois, les conditions ou les règles d'urbanisme sont difficiles d'accès et peu claires.
 - **Fournir des prescriptions urbanistiques claires et consultables de manière accessible, ainsi que des processus clairs pour l'obtention d'un avis préalable.** Il en va de même pour un cahier des charges que l'autorité délivrant le permis souhaite ajouter aux projets soumis à autorisation. Ce cahier des charges est souvent inconnu au début de la procédure de permis et ne devient progressivement clair. Cela nécessite souvent la révision et la redéfinition des plans et des études de faisabilité financière, ce qui entraîne des coûts supplémentaires et beaucoup de temps.
 - **Clarifier et améliorer le fonctionnement des réunions de projet et des comités de qualité,** dans le but d'augmenter leur valeur ajoutée.
 - Réduire et/ou optimiser le nombre de réunions de concertation en **investissant dans la création d'organes de concertation permanents dans toutes les villes et communes.** Ces organes de concertation sont très bien perçus par les demandeurs et entraînent dans la pratique des gains de temps considérables. De tels organes de concertation peuvent également être un moyen de réunir simultanément toutes les parties publiques concernées autour de la table. Cela permet de mettre en évidence les contradictions éventuelles dès le départ et peut également les clarifier plus rapidement.
 - **Réduire la complexité réglementaire** pour les projets de grande envergure et encourager une planification claire ;
 - **Analyser les facteurs contextuels tels que les caractéristiques du quartier** et les démographies pour améliorer les chances d'obtention de permis.
 - **Investir dans des outils technologiques** et la gestion des données pour rationaliser les processus et promouvoir l'efficacité.
- **Investissement dans le renforcement des connaissances urbanistiques locales :** À mesure que la complexité des projets de construction augmente, la durée potentielle de la phase préalable au projet de permis augmente également. Les facteurs de complexité comprennent le type de projets (les développements mixtes sont généralement plus complexes que la construction d'appartements, qui est souvent plus complexe que les lotissements), l'emplacement et la densité existante et souhaitée (plus urbaine, plus complexe).

Une bonne connaissance, tant du côté du développeur que du concepteur, des visions locales et du fonctionnement du service d'urbanisme, peut contribuer à accélérer et à simplifier la phase préalable du processus de permis. Le choix du concepteur joue donc également un rôle dans la capacité à naviguer

efficacement dans les procédures d'urbanisme et à établir une communication fluide avec l'autorité délivrant le permis.

- **Plus de soutien aux villes et aux communes par les niveaux de gouvernement supérieurs** : La collaboration entre le secteur de la promotion immobilière et les autorités locales est influencée par différents facteurs, pas seulement les performances et la communication des autorités locales. La politique de décentralisation nécessite peut-être un soutien accru aux villes et aux communes, compte tenu des contextes plus larges de la gouvernance régionale et du financement communal. Les principaux problèmes incluent le métier en pénurie d'urbaniste, où les postes vacants sont difficiles à pourvoir, ce qui entraîne des retards et une charge de travail accrue. De plus, la complexité du processus de construction augmente et parfois, il manque de capacité et de compétence dans les services d'urbanisme pour accompagner des projets complexes et dialoguer avec les promoteurs et les résidents. De plus, les finances des villes et des communes sont sous pression, ce qui peut entraver le service aux demandeurs de permis et le cadre en ressources humaines des urbanistes.