

“Incidence économique de la politique d’octroi de permis d’urbanisme en Belgique”

Frank Vastmans – chercheur spécialisé dans le marché du logement à la KU Leuven

MODEL

Bekendmaking

kan te plaatsen door de aanvrager in de gevallen, voorziet bij art. 3, § 3 van het B.V.B. 1-1-2000 op een plaats waar het betrokken goed paalt van de (rechts)grond(s) openbare weg, vanaf de
aanvangt van het volledigheidsdossier of het aanvraagformulier tot de dag van de beslissing over deze aanvraag. Deze bekendmaking wordt aangebracht op een schuif
aan muur of op een aan een paal bevestigd bord, op de grens tussen het terrein of de toegang tot het terrein en de openbare weg en overeenkomstig met de openbare weg, op weghoogte en moet de
gericht naar de openbare weg. De bekendmaking wordt tijdens de hele duur van de aansluiting goed zichtbaar en goed leesbaar gehouden.
De aanvrager aanvaardt voor het einde van het openbaar onderzoek een dubbel van de aangeplakte bekendmaking naar de instantie bij wie hi de aanvraag heeft ingediend.

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning

M. Van Haverbeke
met als adres Brandemanstraat
deelt mee dat hij op 8.4.2008
ingediend bij de (1) gemeente



FACULTY OF ECONOMICS AND BUSINESS

gewestelijke stedenbouwkundige vergunning

'Incidence économique de la politique d'octroi de permis d'urbanisme en Belgique'

Cette étude a été mise en œuvre car il a été observé que des pertes financières significatives se produisent en raison de la longueur des procédures dans le trajet d'octroi de permis d'urbanisme et d'une probabilité relativement faible d'obtenir effectivement un permis. L'étude examine à la fois le délai moyen du processus et la probabilité de réussite, qui entraînent toutes deux des coûts économiques substantiels. La question centrale de la recherche concernait la quantification de ces coûts et l'exploration de stratégies visant à les minimiser.

KU LEUVEN

FACULTY OF ECONOMICS
AND BUSINESS

Pour étudier l'ensemble du processus, il a été demandé à IDEA Consult de dresser la carte du processus préliminaire sur la base d'une étude. La KULeuven a effectué des recherches complémentaires sur la trajectoire principale et les procédures de recours.

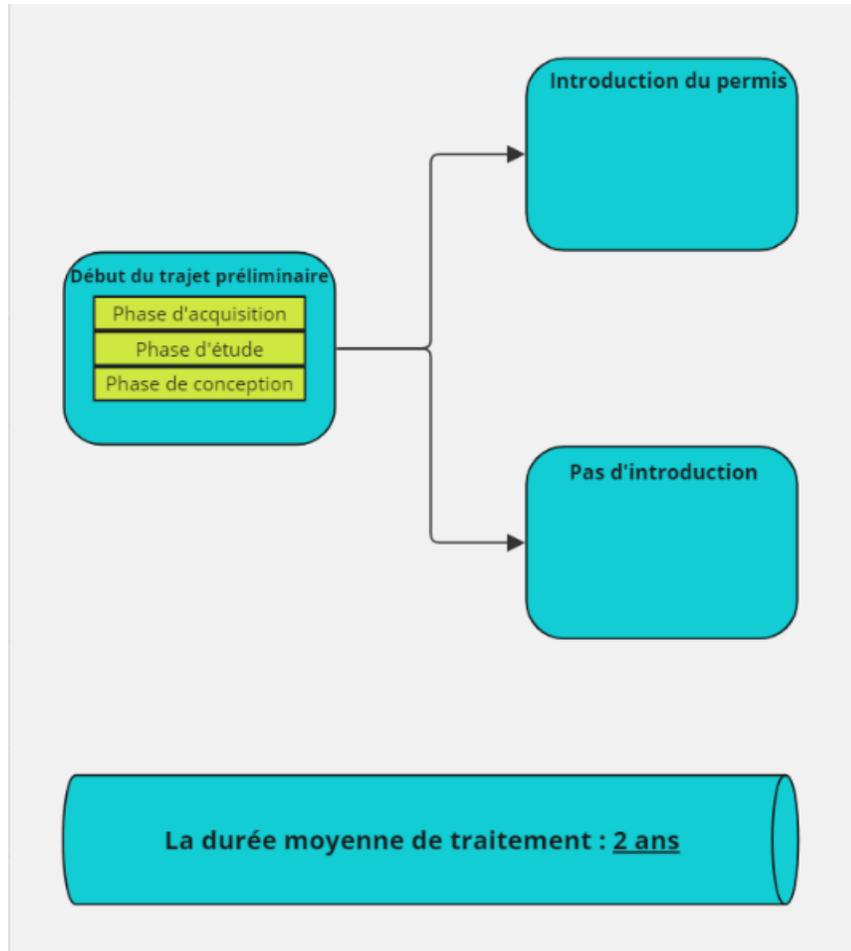
IDEA
CONSULT thinking ahead



- 01 Le processus d'obtention du permis: le trajet préliminaire
- 02 Le processus d'obtention du permis: le trajet principal
- 03 Le processus d'obtention du permis: le trajet ultérieur
- 04 Facteurs affectant la durée et la probabilité d'obtention d'un permis
- 05 L'incidence économique
- 06 L'incidence sociale



La procédure d'obtention du permis : le trajet préliminaire



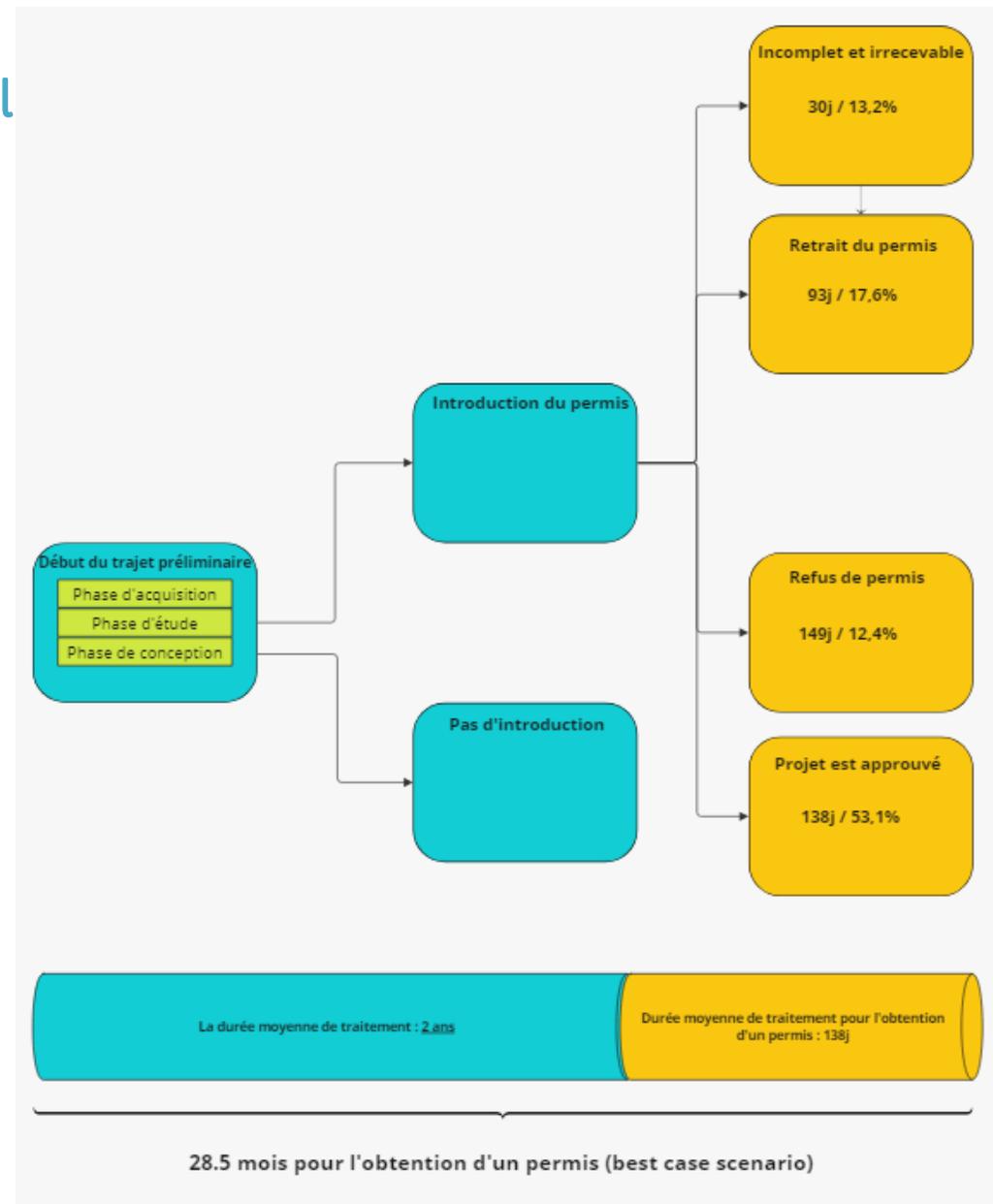
- Les étapes du trajet préliminaire n'ont jamais été analysées à ce jour. IDEA Consult a été chargé d'analyser cet itinéraire sur la base d'enquêtes auprès des acteurs du secteur immobilier (promoteurs, entrepreneurs...)
- On distingue quatre phases dans l'étape préliminaire :
 - Phase d'acquisition
 - Phase d'étude
 - Phase de conception
 - Phase d'octroi du permis d'urbanisme
- La fin du trajet préliminaire peut conduire à (l'absence de) l'introduction du permis.
 - Principale raison de la non-introduction : le projet n'a pas été jugé réalisable en raison de facteurs techniques, économiques et/ou réglementaires.
- La durée moyenne de traitement pour le trajet préliminaire a été fixé à 2 ans



Le processus d'obtention du permis : le trajet principal

Différents résultats au sein du trajet principal

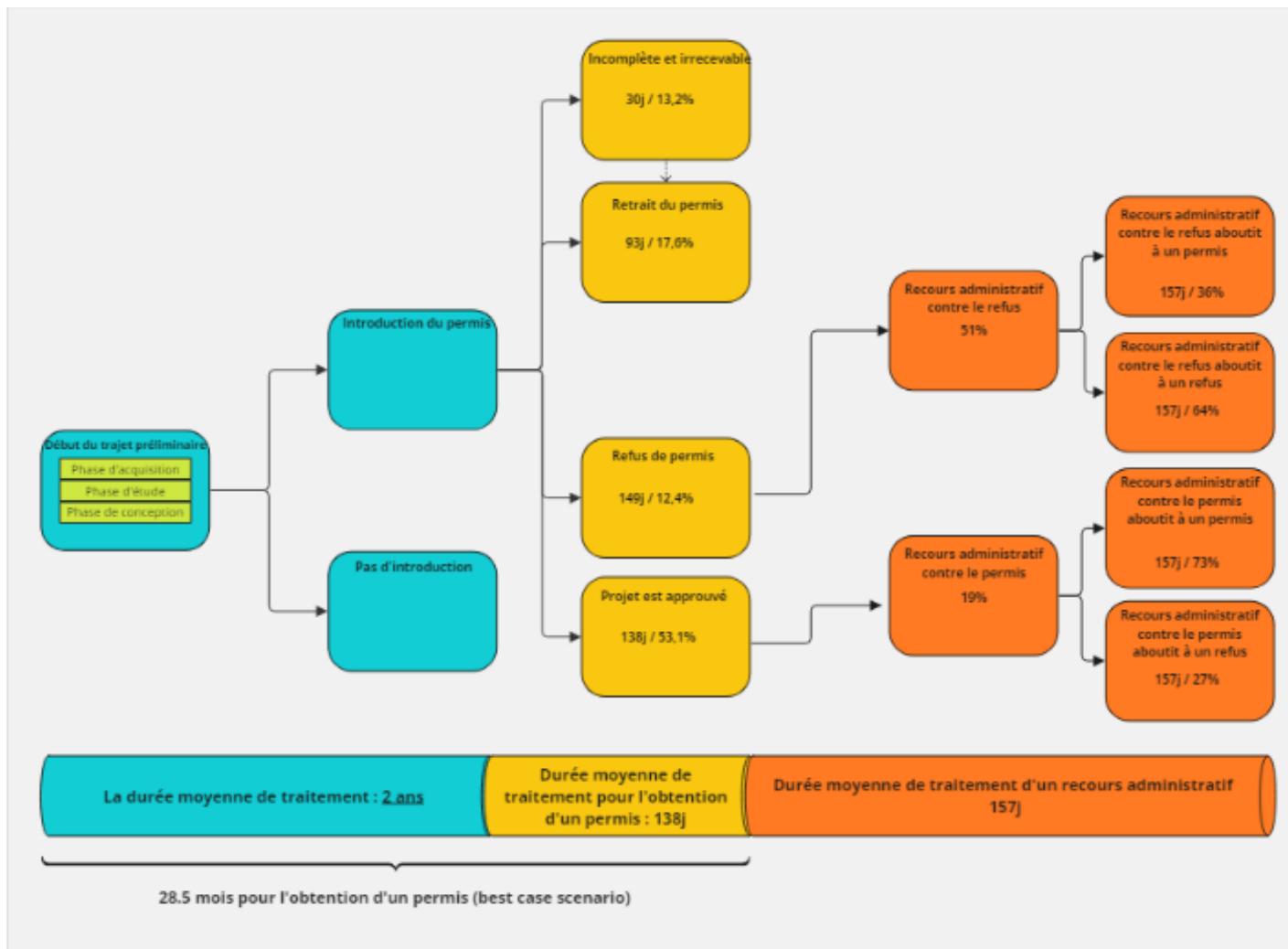
- La pondération de la probabilité d'obtention d'un permis en fonction du nombre d'unités de logement est importante :
- Avec la pondération standard, les grands projets (≥ 20 unités) représentent **3,7%**. Lorsqu'ils sont pondérés en fonction du nombre d'unités de logement, leur part atteint **40,9 %**.
- Dans le délai moyen de traitement du trajet principal*
 - Refus : 149j
 - Approbation : 138j
- Probabilité de traitement dans le cadre du trajet principal*
 - Approbation : 53,1%
 - Retrait : 17,6%
 - Incomplet et irrecevable: 13,2%
 - Refus : 12,4%



*Les opportunités et les délais concernent les procédures de permis pour les projets de 20 unités résidentielles ou plus.



Le processus du permis : le trajet ultérieur - le recours administratif



Recours administratif (RA) contre le refus :

- Principalement par le promoteur lui-même
- Probabilité : 51%*
- RA contre le refus aboutit à un permis : 36%*
- RA contre le refus aboutit à un refus : 64%*

Recours administratif (RA) contre le permis :

- Principalement par des parties externes
- Probabilité : 19%*
- RA contre le permis aboutit à un permis : 73%*
- RA contre le permis aboutit à un refus : 27%*

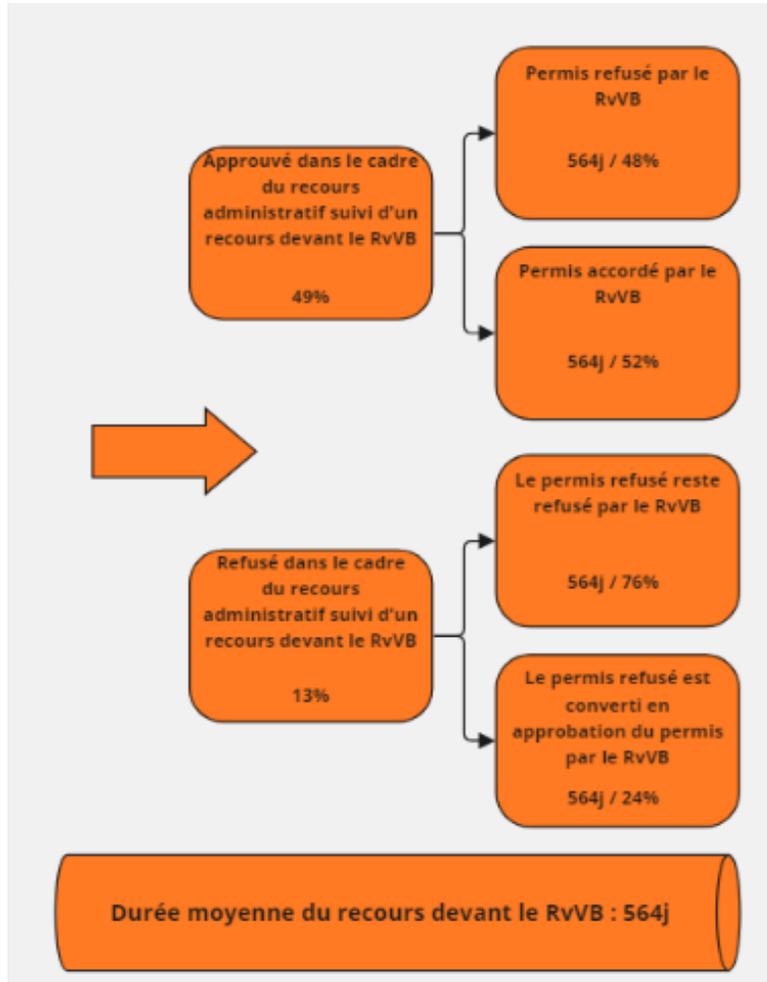
Taille du projet (unités de logement)	Durée (jours)
1	99
2	104
3-9	116
10-19	135
20-49	155
50-99	164
100-500	158
total	118
>20	157

Durée du recours administratif en fonction de la taille du projet (Source : Département Omgeving (2023) omgevingsloket, Verwerking KULeuven)

*Les opportunités et les durées concernent les procédures de permis pour les projets de 20 unités résidentielles ou plus.



Le processus d'obtention du permis : le trajet ultérieur - le recours juridictionnel



- **RA autorisé obtient une procédure de recours devant le Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVB):**

- Probabilité : 49%*
- Permis refusé par le RvVB : 48%**
- Permis accordé par le RvVB : 52%**

- **RA refusé obtient une procédure de recours devant le Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVB):**

- Probabilité : 19%*
- Le permis refusé reste refusé : 76%**
- Le permis refusé est converti en approbation du permis : 24%***

- La durée du recours devant le RvVB pour les demandes déposées en 2019 et 2020 est de 564 jours (mesurée entre la décision finale du recours administratif et la décision finale du recours devant le RvVB. Pour 2023: 571j
- Enfin, la procédure est introduite devant le Conseil d'Etat.

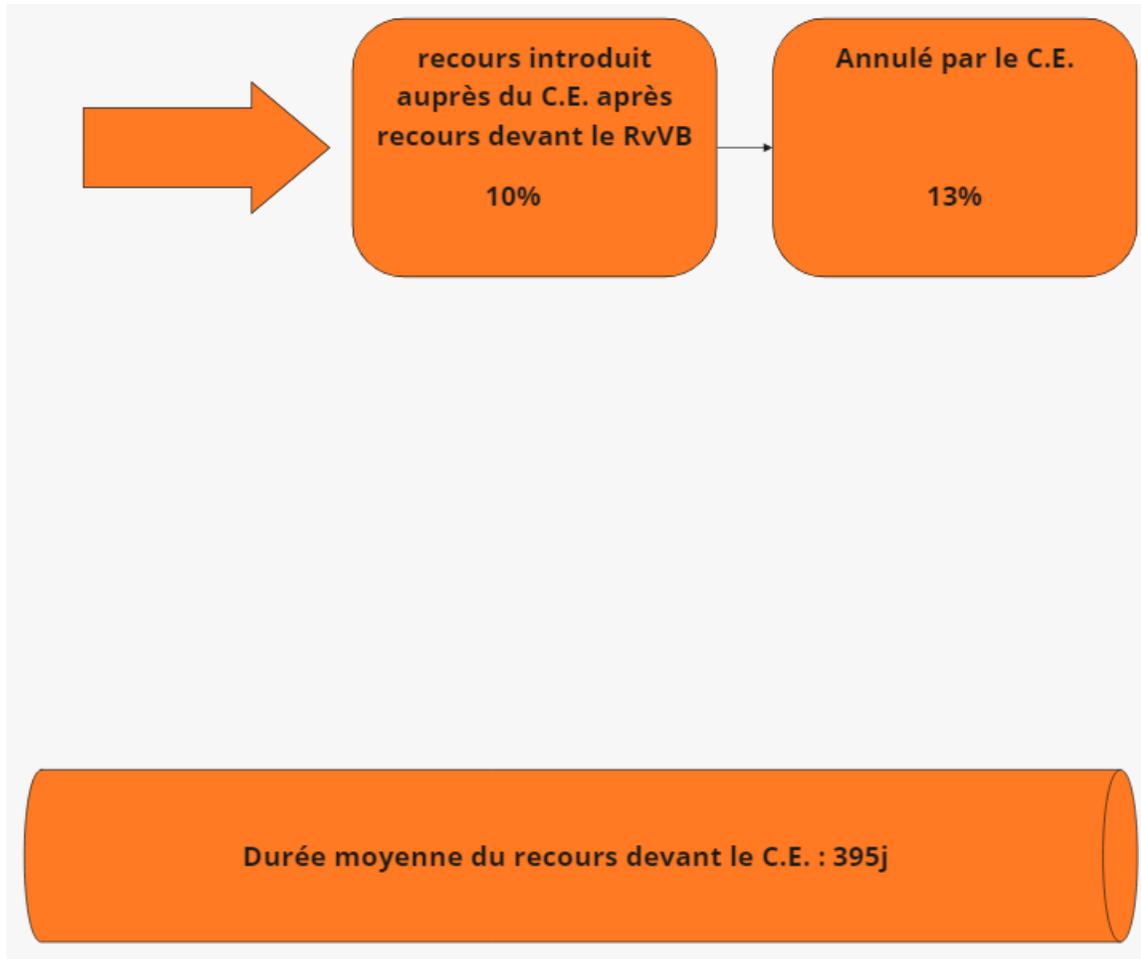
*Les opportunités et les durées sont liées aux trajets d'obtention de permis lorsque le projet comprend 20 unités résidentielles ou plus.

**Seuls les permis initialement introduit dans les années 2019-2021 sont inclus en raison de la capacité de traitement des données.

***pas assez d'observations pour réaliser des sous-classes



Le processus d'obtention du permis : le trajet ultérieur - le recours juridictionnel



- Ces données montrent qu'environ 10 % des décisions du RvVB sont suivies d'un recours devant le Conseil d'État.
- La probabilité d'annulation d'une décision par le Conseil d'État est relativement faible et s'élève à environ 13 %.
- Le temps de traitement moyen de ces affaires est d'environ 395 jours, ce qui est légèrement plus court que le temps de traitement moyen.

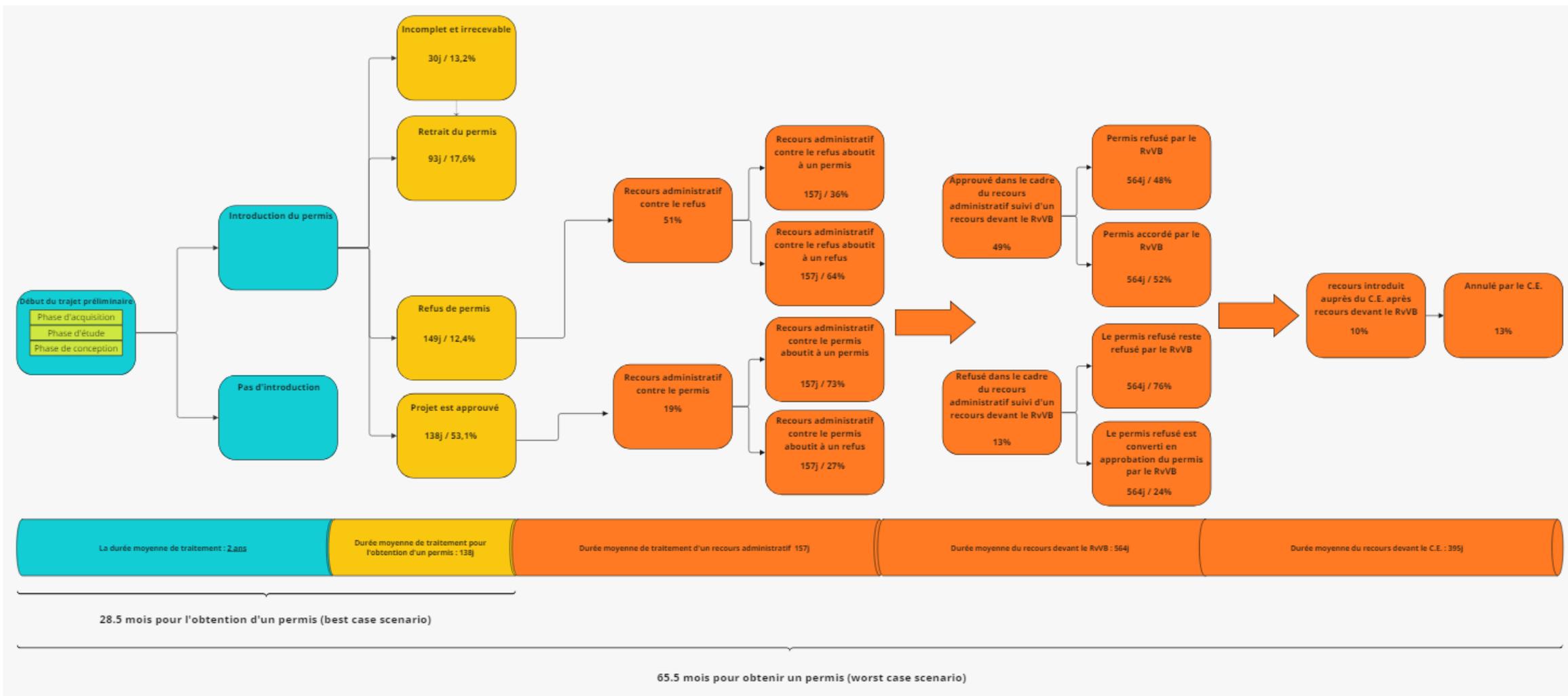
- Ce chiffre ne tient compte que des permis résidentiels → En réalité, les chiffres sont donc plus élevés !

- D'après ce qui précède, nous pouvons voir que pour un projet avec $\geq 20UL$ une durée est atteinte dans :
 - **Best case scenario: 28,5 mois (2 ans et 4,5 mois)**
 - **Worst case scenario: 65,5 mois (5 ans et 5,5 mois)**



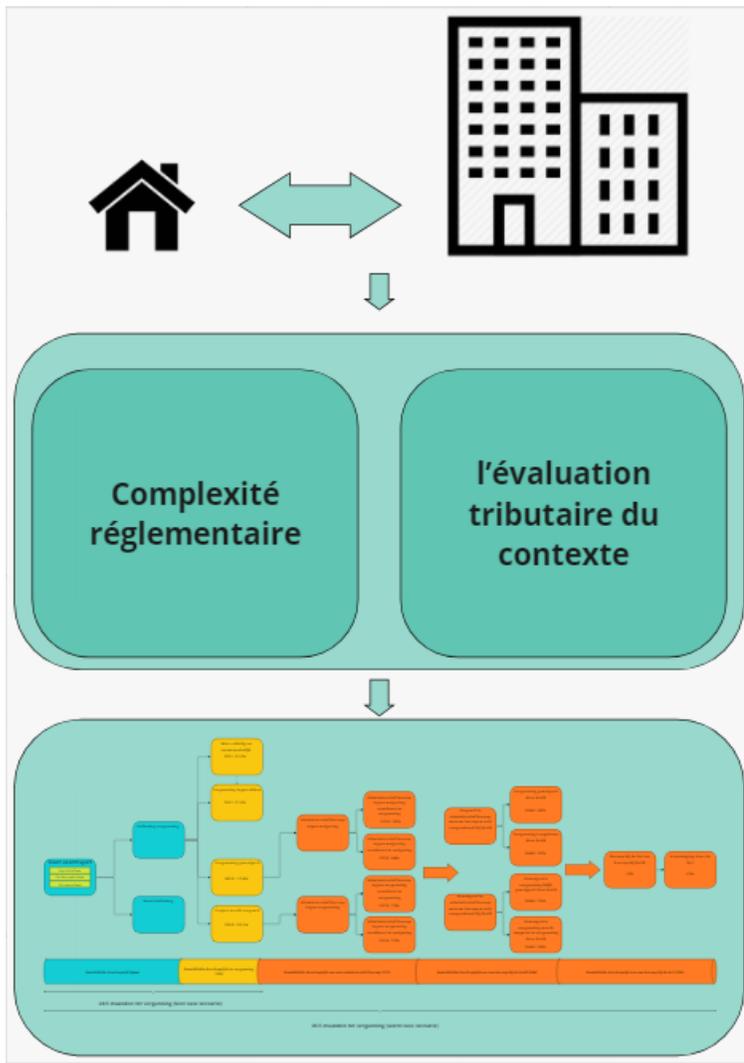
Synthèse

Synthèse du trajet d'obtention d'un permis





Facteurs affectant la durée et la probabilité d'obtention d'un permis



Comme indiqué préalablement, la taille d'un projet joue un rôle important à la fois dans la probabilité de réussite et dans la durée du projet. Une analyse de régression multiple a été utilisée pour examiner ce point plus en détail. Outre les caractéristiques du projet (taille, etc.), deux éléments ont été examinés : la complexité réglementaire et l'évaluation tribulaire du contexte.



Facteurs affectant la durée et la probabilité d'obtention d'un permis - Complexité réglementaire

La complexité réglementaire

Complexité réglementaire

- **Réglementation du permis**
 - Nombre d'avis
 - Nombre de questions
 - Nombre de modifications
 - Enquête publique
- **Réglementation de la parcelle, parcelle située à :**
 - Pas de plan ou plan inconnu
 - Plan général d'aménagement
 - Plan particulier d'aménagement
 - PES (communal)
- **Déjà loti**

- La **complexité réglementaire** est principalement déterminée par les instruments réglementaires
- La complexité réglementaire des grands projets est plus grande* en raison de :
 - Plus d'avis
 - Plus de questions
 - Plus de modifications
 - des enquêtes publiques
 - Les chances d'obtenir un permis sont d'autant plus grandes que la planification est claire (PES, lotissement).
 - Toutefois, l'impact de la complexité réglementaire sur la durée est limité.
- Le fait que la durée des projets plus importants soit plus longue s'explique donc par la taille du projet et par le fait que ces projets sont plus susceptibles de faire l'objet d'un recours.

*Ce n'est pas nécessairement toujours le cas : Les résultats du modèle indiquent qu'un projet plus important nécessitant moins d'avis a plus de chances d'être autorisé qu'un projet légèrement plus petit nécessitant plus d'avis.



Facteurs affectant la durée et la probabilité d'obtention d'un permis - l'évaluation tribuataire du contexte

Les caractéristiques du quartier

Caractéristiques du quartier

- Densité du quartier
- % population active
- % européens
- % non-européens
- % diplômés de l'enseignement supérieur
- % titulaires d'un doctorat
- % de propriétaires

l'évaluation tribuataire du contexte

Pour l'évaluation tribuataire du contexte, une subdivision supplémentaire a été jugée nécessaire, à savoir :

- Caractéristiques du quartier;
- Caractéristiques/effets de la commune.

} NIMBY

La probabilité d'obtenir un permis est influencée par la composition et les caractéristiques du quartier :

- ❑ **Non-Européens dans le quartier** : un nombre plus élevé de non-Européens (+1%) entraîne une probabilité de réussite plus élevée (+0,32%)
- ❑ **Influence des personnes ayant un emploi** : un nombre plus élevé de personnes ayant un emploi (+1%) entraîne une probabilité de réussite plus élevée (+0,13%)
- ❑ **Européens dans le quartier** : un nombre plus élevé d'Européens (+1%) entraîne une probabilité de réussite plus faible (-0,58%).
- ❑ **Zones peuplées** : une forte densité entraîne une probabilité de réussite plus faible (-3%)
- ❑ **Influencé du niveau d'éducation** : un niveau d'éducation plus élevé (+1%) entraîne une probabilité de réussite plus faible (-0,22%)
- ❑ **Proportion de propriétaires** : un nombre plus élevé de propriétaires (+1%) entraîne une probabilité de réussite plus faible (-0,06%)
- ❑ **Sensibilité aux inondations** : la sensibilité aux inondations entraîne une probabilité de réussite plus faible (-2%)
- ❑ ...

Ces résultats mettent en évidence la manière dont les facteurs sociodémographiques et économiques peuvent influencer le processus de planification et d'obtention du permis dans différents contextes urbains et communautaires.

Facteurs affectant la durée et la probabilité d'obtention d'un permis - l'évaluation tributaire du contexte

Les effets de la commune



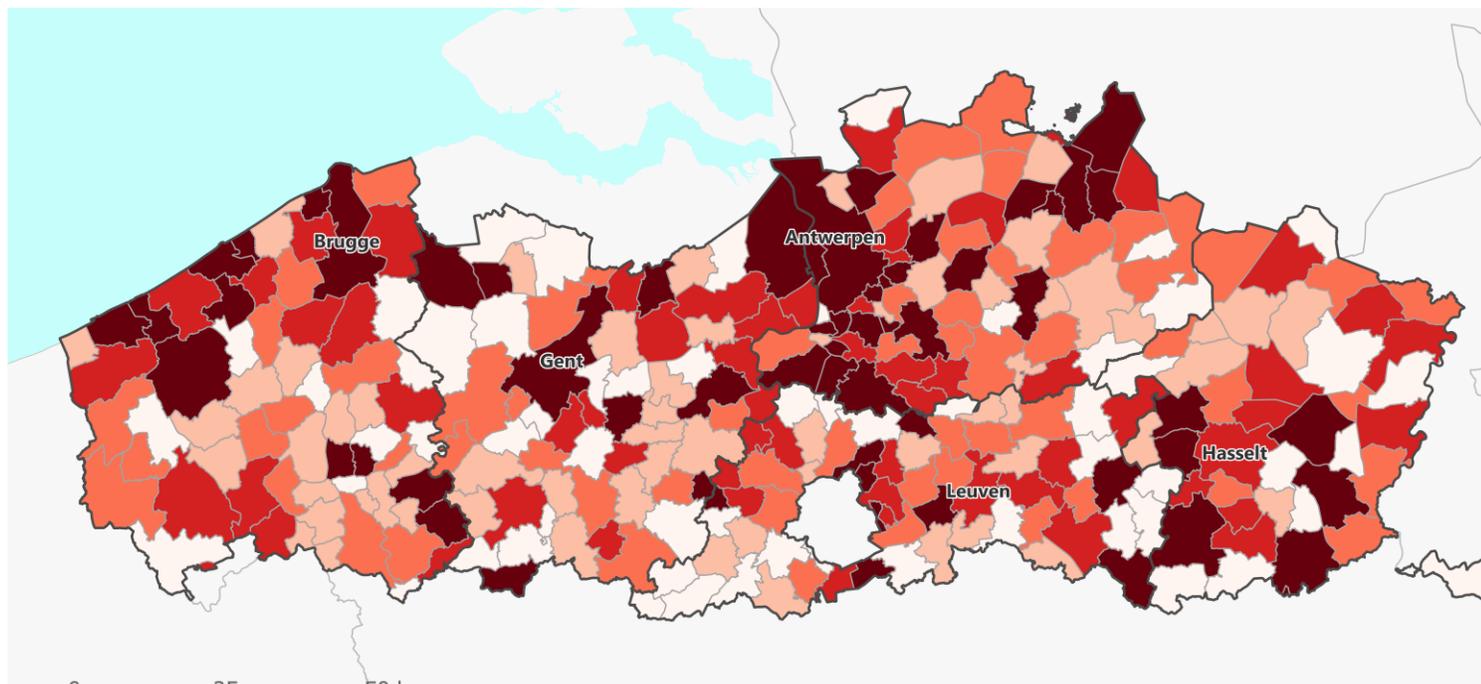
Outre les caractéristiques du quartier, **les effets sur la municipalité** sont également importants.

- Les effets montrent comment un projet similaire présentant la même complexité (réglementaire) au niveau régional et municipal peut néanmoins avoir une probabilité d'autorisation différente. Ces différences peuvent être dues à diverses raisons :
 - Politique locale
 - Composition des résidents locaux
 - Cohérence entre les résidents locaux et la politique locale
 - Etc.



Facteurs affectant la durée et la probabilité d'obtention d'un permis - l'évaluation tributaire du contexte

Les effets de la commune : Durée moyenne, pour un projet standard avec la même complexité réglementaire par commune



Bron: Departement Omgeving (2023) Omgevingsloket, Eurogeographics 2023, verwerking KULeuven

Gemiddelde doorlooptijd, voor standaardproject met dezelfde reguleringscomplexiteit in gemeente (legende o.b.v. indeling data in kwantielen)

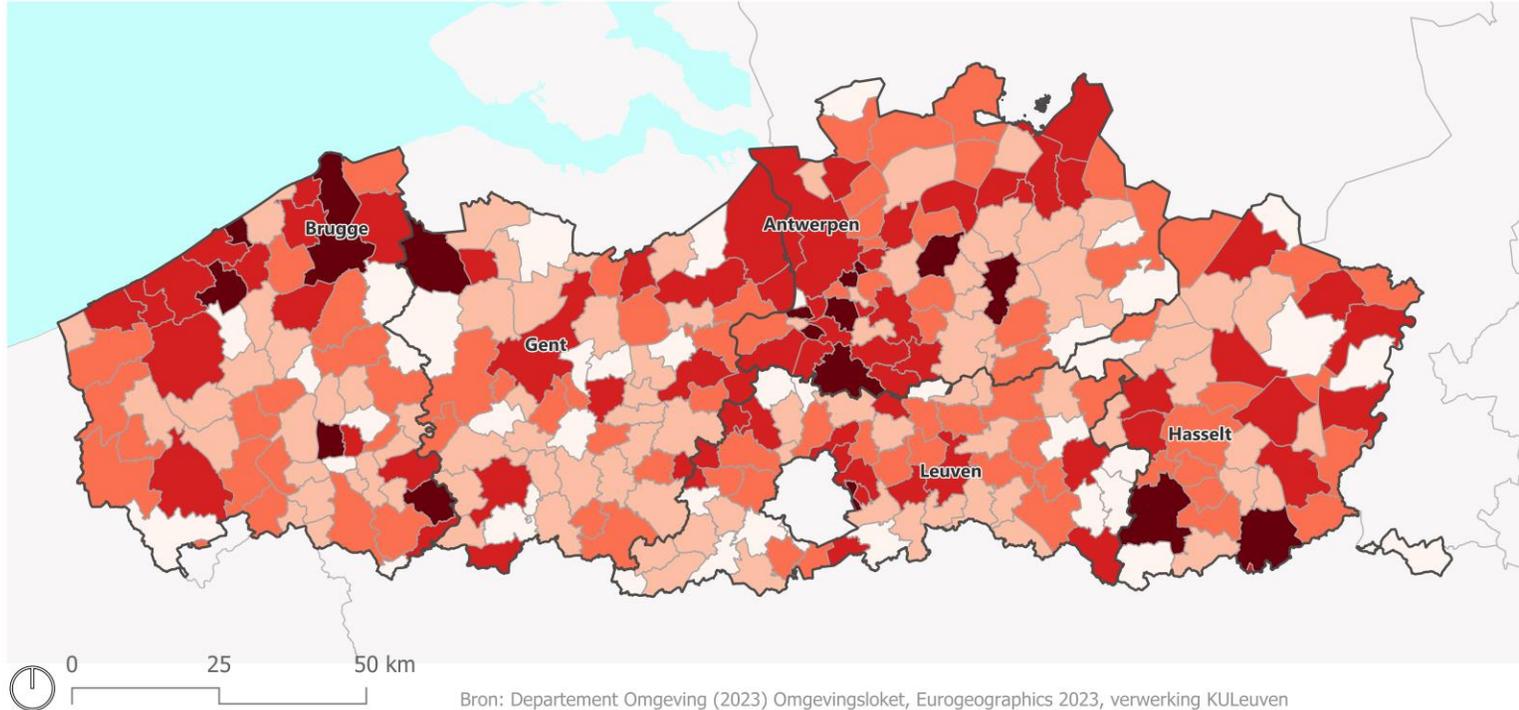
- 47,1 - -11,1
- 11,1 - -3,5
- 3,5 - 4,7
- 4,7 - 13,9
- 13,9 - 57,7





Facteurs affectant la durée et la probabilité d'obtention d'un permis - l'évaluation tributaire du contexte

Les effets de la commune : Durée moyenne, pour un projet standard avec la même complexité réglementaire dans la commune



Résultats globaux des effets sur la commune :

En ce qui concerne les communes, nous avons constaté que la probabilité d'obtention d'un permis pour une demande de projet similaire est plus faible dans les communes où les prix de l'immobilier sont en hausse et déjà élevés. Cela suggère que là où la demande de logements est élevée et en hausse (comme l'indiquent les prix), c'est-à-dire là où le besoin de logements supplémentaires est plus important, l'offre est limitée par des chances moindres d'obtenir un permis. Cette situation préoccupe non seulement les promoteurs, mais aussi les responsables politiques.

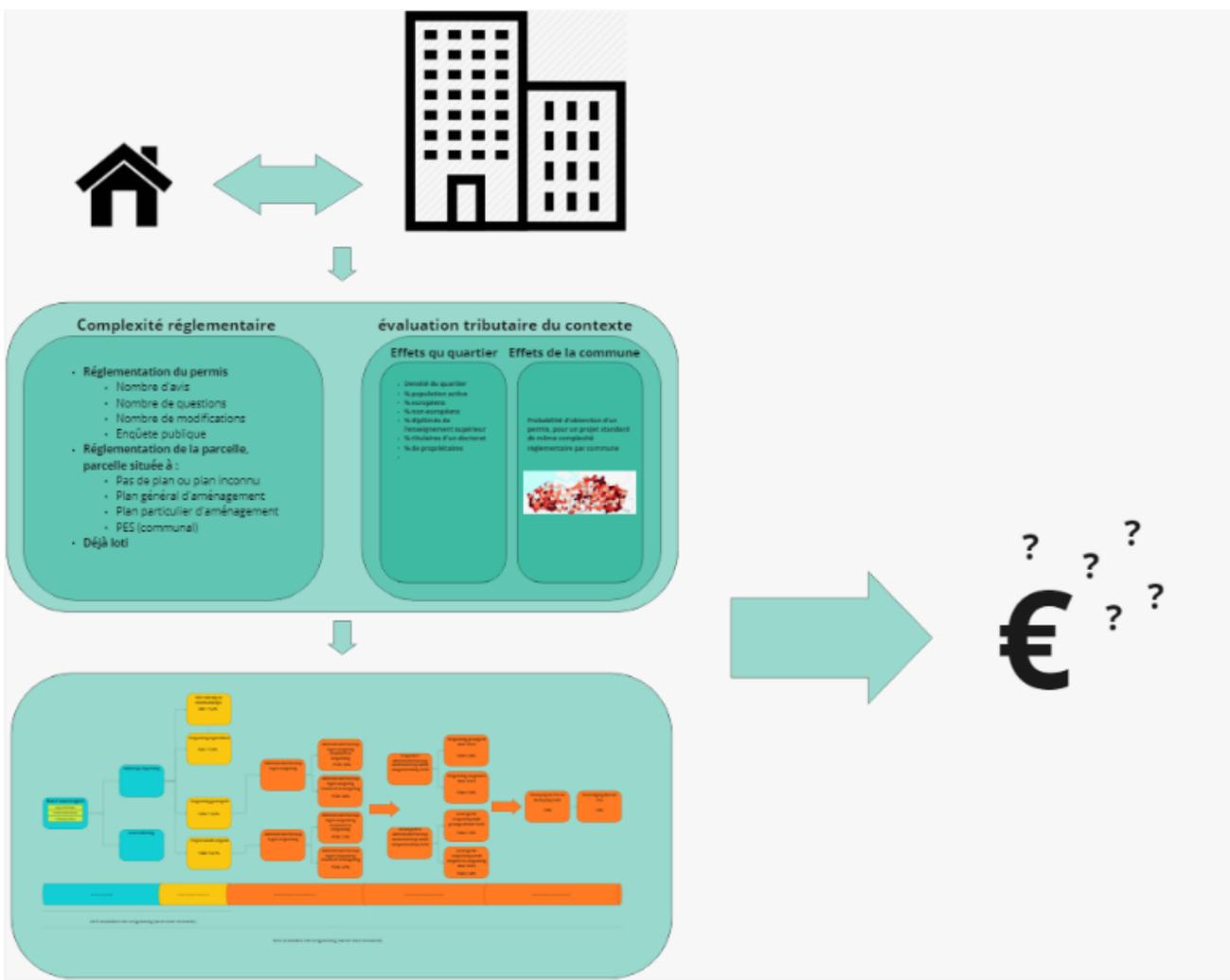
Gemiddelde doorlooptijd, voor standaardproject met dezelfde reguleringscomplexiteit in gemeente (legende o.b.v. indeling data in natural breaks/jenks)





Facteurs affectant la durée et la probabilité d'obtention d'un permis

Synthèse



Ces durées plus longues ainsi que la probabilité d'obtenir un permis ont un coût économique, mais quel est-il ?



L'incidence économique - outil de scénario

Scénario-tool: Coût mesuré en tant que diminution de la valeur actuelle nette ?

Scenario-tool						
Retard	Impact VAN (/UR)		Unités résidentiell es		mois de retard	Totale
	€ 235,00 x			x	=	€ -
Travail supplémentaire pendant la procédure (project)	Discount factor 1-10% jaar van kost		Mois		coût par mois	+
	80% x			x	=	€ -
	(indien in jaar 2)					
Densité plus faible	Impact VAN (/UR)		Unités résidentiell es		% de densité en moins	+
	€ 652,00 x			x	=	€ -
						€ -
Exemple :						

A titre d'illustration, nous calculons le coût supplémentaire lié à l'introduction d'un recours auprès du RvVB pour un projet de 50 unités de logement. Cependant, l'issue de ce recours détermine également le coût. Deux scénarios sont donc nécessaires. (Voir notes)

Pour examiner l'impact du processus d'obtention d'un permis, nous calculons l'impact de trois éléments qui influencent la valeur actuelle nette du projet séparément et examinons comment la valeur actuelle nette change par rapport au scénario de référence* :

1. Délai de mise en œuvre plus long (coût du capital, financement, +...);
2. Charges et coûts supplémentaires (investissement en euros);
3. Moins de programme / densité plus faible (revenus en euros ou marge en euros).

*Comme projet de référence, nous nous inspirons de l'étude Verdichting in Vlaanderen de l'Atelier Romain et IDEA consult (2022), avec 64 unités de logement, principalement des appartements. (<https://omgeving.vlaanderen.be/nl/verdichting-in-vlaanderen-kostprijs-en-hindernissen>)



L'incidence économique – la Belgique

En utilisant l'outil de scénario précédent, nous pouvons maintenant faire le calcul pour l'ensemble de la Belgique. Pour ce faire, nous traduisons les résultats pour une unité de logement en nombre d'unités de logement autorisées pour l'ensemble de la Belgique.

	Nombre d'unités de logement	% appartements
Région de Bruxelles-Capitale	615	87%
Région flamande	40165	53%
Région wallonne	10730	39%
Total	51510	50%

Nombre d'unités de logement autorisées dans les nouvelles constructions 2022
(Source: StatBel)



Retard	Impact VAN (/ unité.)		unités de logement		Mois de retard		TOTAL
Belgique : 1 mois	+235	*	51510	*	1	=	€ 12,1 mio
Délai	Impact VAN (/ unité.)		unités de logement		Mois de retard		TOTAL
Région flamande : 1 mois	+235	*	40000	*	1	=	€ 9,4 mio
Bruxelles-Capitale : 1 mois	+235	*	615	*	1	=	€ 0,1 mio
Région Wallonne : 1 mois	+235	*	10730	*	1	=	€ 2,5 mio

Scénario pour la Belgique

Si nous utilisons l'outil de scénario de la diapositive précédente pour mesurer l'impact sur la variation de la valeur actuelle nette d'un scénario dans lequel **la durée moyenne peut être réduite d'un mois** pour toutes les demandes de permis, nous constatons que la valeur actuelle nette de tous les projets de logement en Flandre, Bruxelles et Wallonie augmentera comme suit:

- ❑ Région flamande : 9,4 millions d'euros
- ❑ Bruxelles-Capitale : 0,1 millions d'euros
- ❑ Région Wallonne : 2,5 millions d'euros

En Belgique, la perte de valeur économique de 12,1 millions d'euros pourrait être évitée en réduisant d'un mois le délai moyen d'une procédure d'octroi des permis d'urbanisme !

*Comme projet de référence, nous nous inspirons de l'étude Verdichting in Vlaanderen de l'Atelier Romain et IDEA consult (2022), avec 64 unités de logement, principalement des appartements. (<https://omgeving.vlaanderen.be/nl/verdichting-in-vlaanderen-kostprijs-en-hindernissen>)



L'incidence économique

Comment réduire cette durée d'un mois ?

Deux moyens de réduire les durées

1. Accélérer les procédures d'obtention des permis.
2. Augmenter de 10 % la probabilité d'obtenir un permis. Étant donné qu'un permis refusé entraîne 312 jours de retard supplémentaires, une réduction de 10 % de la probabilité de refus permettrait de réduire la durée moyenne d'environ un mois. En outre, un permis rejeté engendre souvent des coûts supplémentaires et peut entraîner une diminution du nombre d'unités de logement et de ventes. Les raisons spécifiques d'un permis rejeté et le moment du rejet dans le processus déterminent l'impact exact, qui est spécifique à chaque cas et difficile à généraliser.

D'un point de vue économique, l'étude met en évidence deux points essentiels :

1. La complexité du processus d'obtention d'un permis pour les promoteurs augmente, à la fois en raison de l'augmentation de la taille et de la complexité des projets et d'une législation plus complexe. **La simplification de ce processus peut apporter des avantages significatifs.**
2. L'emplacement et le contexte d'un projet jouent un rôle crucial dans la probabilité d'obtention d'un permis. Cela peut signifier que les projets de densification ont moins de chances d'être mis en œuvre, ce qui pourrait inciter les promoteurs à mettre en œuvre davantage de projets d'expansion. L'impossibilité de réaliser des projets de densification n'est pas seulement un coût pour les promoteurs, elle a aussi un impact social plus large.



L'incidence social

L'impact direct

L'étude n'examine pas les avantages économiques directs pour le gouvernement d'une procédure d'autorisation plus efficace. Il est possible qu'une demande de permis rejetée, en réduisant les nouvelles constructions, entraîne une baisse des recettes de TVA et des recettes fiscales. Cependant, une demande rejetée ne signifie pas toujours une diminution du nombre d'unités de logement, car elle est souvent soumise à nouveau. En outre, la demande de logements peut se déplacer vers des endroits où l'offre est plus importante. Si une procédure d'autorisation restrictive et complexe peut réduire le nombre de nouvelles unités de logement, l'ampleur exacte de ce phénomène est incertaine.

L'impact indirect

L'étude met en évidence l'impact social indirect du marché du logement actuel, avec une possible mauvaise répartition des unités de logement. Il en résulte un déplacement vers des zones plus périphériques offrant des options plus abordables, mais des coûts de déplacement plus élevés et d'autres dépenses publiques. Les principaux problèmes sont les suivants:

- Le manque d'offre de nouveaux logements dans les régions recherchées entraîne des problèmes d'accessibilité, exacerbés par la demande croissante des jeunes ayant un niveau d'éducation plus élevé.
- Les projections de ménages ne reflètent pas la demande réelle de logements ; celle-ci est mieux reflétée par les prix des logements et les effets de localisation.
- Les communes où les effets de localisation sont les plus importants et où les augmentations de prix sont les plus fortes affichent des probabilités de permis plus faibles, malgré la nécessité d'augmenter l'offre de logements abordables.
- Les collectivités locales ont souvent des intérêts contradictoires, les propriétaires cherchant à augmenter la valeur de leur logement, tandis que la politique générale du logement se concentre sur l'augmentation de l'offre.
- Outre les questions d'accessibilité, la densification qualitative présente d'autres avantages, tels qu'une plus grande efficacité spatiale, une réduction des trajets domicile-travail et une diminution des coûts liés à l'étalement urbain.
- La croissance économique peut être entravée par une offre limitée, entraînant une mauvaise répartition entre les lieux de travail et les lieux de vie.
- Il est donc quelque peu paradoxal de constater que ce sont précisément les projets de densification, qui nécessitent souvent des ajustements aux plans existants, qui ont les coûts les plus élevés à réaliser, alors que l'offre légale historiquement colorée, avec les plus grandes externalités (impact négatif sur la société), est plus facile à mettre en œuvre.

Ces résultats soulignent l'importance pour la Flandre de créer les bonnes incitations au niveau municipal, afin que les politiques locales soient suffisamment incitatives pour relever ces défis.





Personnes de contact

Personnes de contact 'Étude d'enquête trajet préliminaire'



IDEA Contact

Sarah De Boeck (Phd) – Senior expert Vastgoed & Gebiedsontwikkeling

+32 288 23 818

sarah.deboeck@ideaconsult.be



IDEA Contact

Lucien Kahane- Expert Vastgoed & Gebiedsontwikkeling

+32 2 609 53 05

lucien.kahane@ideaconsult.be



IDEA Contact

Xavier Cornips - Analist Vastgoed & Gebiedsontwikkeling

+32 2 282 17 12

xavier.cornips@ideaconsult.be



Personne de contact 'Incidence économique de la politique de délivrance en Belgique'



KULeuven Contact

Frank Vastmans - chercheur spécialisé dans le marché du logement

+32 16 32 68 15

frank.vastmans@kuleuven.be

KU LEUVEN

FACULTY OF ECONOMICS
AND BUSINESS