

Ordre des  
Architectes

O

A

FRANCOPHONE ET  
GERMANOPHONE



# ARCHI NEWS-23

La crise du COVID-19 — **6**

Quelle retraite pour les architectes indépendants ?

Daniel Bacquelaine, le ministre fédéral des pensions,  
répond à nos questions — **8**

Les travaux de la Chambre wallonne — **20**

Dossier « Le décret sol », partie 1 — **26**

Périodique trimestriel  
01.02.03.2020

Bureau de dépôt  
Bruxelles X — P 916812

E.R.: Philippe Meilleur

Ordre des Architectes

Conseil francophone et germanophone

Rue du Moulin à Papier 55A

1160 Bruxelles

[www.ordredesarchitectes.be](http://www.ordredesarchitectes.be)

---

2020,

ANNÉE D'ÉLECTIONS :  
VOTRE VOIX COMPTE

WANTED

ENVIE DE VOUS INVESTIR :

SOYEZ

CANDIDAT !

---

---

Édito 5

## Actualité

La crise du COVID-19 6

Interview du ministre  
fédéral des Pensions,  
Daniel Bacquelaine

Quelle retraite pour les  
architectes indépendants? 8

Déménagement de l'Ordre 10

Aménagement du  
nouvel espace de l'Ordre 12

Séquence et résilience 14

## Actions

Les honoraires de  
l'architecte 16

Les travaux de la  
Chambre wallonne 20

## Dossier

Le décret régional  
wallon – partie 1 26

### ARCHINEWS

Magazine trimestriel  
numéro 23 | 01-02-03/2020

### ÉDITEUR RESPONSABLE ORDRE DES ARCHITECTES

Conseil francophone et germanophone  
Philippe Meilleur,  
rue du Moulin à Papier 55A  
1160 Bruxelles  
communication@ordredesarchitectes.be  
www.ordredesarchitectes.be

### COMITÉ DE RÉDACTION

Xavier Berto  
Céline Cissé  
Charlotte Descampe  
Alain Desmytter  
Jean-Yves Jehoulet  
Frédéric Lapôte  
Rémi Mouligneau  
Jean-Philippe Van Eysden

### ONT PARTICIPÉ À CE NUMÉRO

Marc De Bonhomme  
Antoine Lerouge  
Benoit Havet  
Dominique Bertrand  
François Beff  
Frédéric Devlieger  
Frédéric Lapôte  
Jean-Yves Jehoulet

### CRÉDITS PHOTOS

Shutterstock  
Fotolia  
iStock

Aucun extrait de cette publication ne peut  
être repris ou copié sans l'autorisation  
écrite préalable de l'éditeur.



# PREVOCA, UNE ASSURANCE POUR LES ARCHITECTES

**Une maladie, un accident ?  
La compagnie d'assurances  
PRECURA vous offre la possibilité  
de souscrire une assurance  
revenu garanti.  
A ce jour, près de 250 architectes  
ont choisi de se couvrir en cas  
d'incapacité de travail.**

## **VOS AVANTAGES :**

- Police collective souscrite par l'Ordre des Architectes en tant que preneur d'assurance : pas de risque de résiliation individuelle ou d'augmentation de primes par assuré.
- Affections et maladies psychiques couvertes pour une période cumulative de 3 ans. La limitation pourrait être rallongée à 10 ans ou entièrement supprimée si un nombre requis d'affiliations est atteint.
- Période de carence au choix : 14 ou 30 jours.
- Couverture des jours d'hospitalisation pendant le délai de carence.
- Inscription possible jusqu'à 50 ans.
- Critère d'incapacité de travail sur mesure.
- Prime fixe jusqu'à 65 ans et déductible fiscalement.
- ...

Souhaitez-vous un rendez-vous ou un renseignement complémentaire, n'hésitez pas à contacter l'account manager de PRECURA, madame Géraldine Jacobs, [geraldine.jacobs@precura.be](mailto:geraldine.jacobs@precura.be) ou par téléphone 02/304.11.02.

Lien utile:  
<http://www.precura.be/fr/content/prevoca-pour-architectes>



# ÉDITO



**Philippe Meilleur**  
Président de l'OAfg

## **Crise sanitaire : mobilisation générale**

Ce qui semblait se passer loin de nous, de l'autre côté de la planète, nous frappe désormais de plein fouet : le coronavirus est là. Il n'est pas un secteur, pas une activité, qui ne soit concernée et, bien entendu, la profession d'architecte n'y échappe pas.

La première urgence est évidemment sanitaire : limiter les contacts à leur maximum, veiller à garder une distance sociale de 1,5 mètre entre chaque personne, organiser son travail (quand c'est possible) aux exigences de confinement... et puis tenter de maintenir un minimum d'activité.

L'Ordre n'y a pas échappé : il a fallu rapidement réorganiser ses modalités de fonctionnement afin de garantir la sécurité des mandataires et du personnel. Le télétravail est généralisé, les réunions ont été suspendues ou reportées, les Conseils se réunissent à distance en vidéo-conférence ou par mail, et une liste de priorité a été établie afin de ne pas handicaper la bonne marche des dossiers urgents.

En même temps que cette première phase indispensable, nous nous devons de vous informer au mieux. C'est ce que nous avons essayé de faire avec nos « A épingler express » : vous communiquer un maximum d'informations sur cette crise sanitaire sans précédent.

Il est vrai que, comme bien d'autres professions, nous sommes fort démunis face à ce ralentissement brutal de nos activités.

Mais le secteur de la construction a ceci de particulier que des mesures de confinement ou de distanciation sociale ne peuvent lui être appliquées. Comment mener un chantier, sans que des êtres humains ne soient en contact ? C'est vrai pour toute phase de travail, voire même pour l'approvisionnement. Il ne faut dès lors pas s'étonner que les chantiers ferment les uns après les autres.

Aujourd'hui, la prudence prévaut mais qu'en sera-t-il demain lorsqu'on examinera les conséquences ? Allongement des délais, responsabilité des retards, indemnités, etc. Toutes ces questions viendront sur la table et l'architecte sera inévitablement au centre de ces questions. C'est la raison pour laquelle nous continuerons à vous informer, en collaboration avec les associations professionnelles, pour vous épauler au mieux en ces moments difficiles.

Une question vient tout de même en filigrane : la fragilité de notre système. Tout repose sur une possibilité d'aller chercher matériau et main d'œuvre n'importe où sur la planète. Une belle mécanique bien huilée qui se retrouve complètement stoppée à cause d'un minuscule grain de sable appelé coronavirus.

Il est encore trop tôt pour tirer des conclusions mais à n'en pas douter,

il faudra se poser la question : la mondialisation ne fait-elle pas de notre société un colosse aux pieds d'argile ?

Sinon, l'actualité se poursuit malgré tout. Cet Archinews se penche cette fois sur quelques belles thématiques, je n'en citerai que trois :

- Décret sol – partie 1
- Les honoraires de l'architecte
- Déménagement de l'Ordre à Glaverbel

D'abord ce décret sol dont on parle beaucoup, déjà remanié ou amendé alors qu'il n'a que quelques mois, il est une complication supplémentaire, et parfois un casse-tête pour les chantiers d'envergure. Nous faisons le point sur cette problématique.

Ensuite l'outil de calcul des prestations de l'architecte est aussi un outil d'aide pour l'établissement des honoraires. Focus sur cet outil et la manière de s'en servir.

Enfin, le déménagement de l'Ordre est toujours prévu en juillet, les travaux ont commencé... mais pour combien de temps ? Là encore, le coronavirus pourrait jouer les éléments perturbateurs. Mais n'anticipons pas et restons optimistes. Retour sur notre futur déménagement.

Pour terminer, le Ministre Daniel Bacquelaine nous a fait la gentillesse de répondre à nos questions sur les pensions des indépendants, qu'il en soit remercié !

Notre profession reste fragile, et ce n'est pas cette crise sanitaire qui va l'améliorer. Raison pour laquelle nous devons nous serrer les coudes.

En attendant, prenez soin de vous et de vos proches !

**Philippe Meilleur**  
Président de l'OAfg

# LE COVID-19 ET LES ARCHITECTES : TOUT CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR

Les mesures fédérales du 17 mars 2020 nous obligent tous à respecter la distance sociale au travail, dans les magasins et en extérieur. Le non-respect des mesures annoncées peut entraîner de lourdes amendes et même la fermeture d'entreprises.

Pour vous aider au quotidien, l'OAfg vous informe régulièrement et continuera à vous donner tous les renseignements utiles relatifs aux aides dont vous pouvez bénéficier ainsi qu'aux mesures prises par les autorités fédérales et régionales.

L'Ordre a également dû adapter son fonctionnement mais reste entièrement opérationnel et au service de ses membres.

## **Comment devons-nous fonctionner au quotidien ?**

### → **Télétravail**

Les bureaux d'architecture doivent adapter leurs modalités de travail afin de respecter étroitement les mesures sanitaires décidées par le gouvernement. Ainsi, le télétravail doit obligatoirement être mis en place. Dans les cas exceptionnels où ce ne serait pas possible, la distance de 1,5 mètre entre les personnes présentes sur un même lieu doit absolument être respectée. Il va de soi que ces dispositions sont également applicables aux stagiaires.

### → **Le stage**

Les contrôles de stage continueront à être effectués mais à distance. Ainsi, ces contrôles s'effectueront essentiellement sur base des écrits qui doivent être obligatoirement complétés par le stagiaire et le maître de stage. Dans la mesure où les stagiaires doivent travailler autant que possible à domicile, les maîtres de stage continueront à superviser à distance leur stagiaire et par tous les moyens techniques possibles, y compris la vidéoconférence. Des vidéoconférences pourraient également être utilisées pour certains contrôles de stage.

## **Et sur les chantiers ?**

### → **Le suivi de l'exécution des travaux**

Compte tenu des mesures sanitaires qui doivent impérativement être respectées par tous, la question de la poursuite des chantiers va inévitablement se poser. En principe, l'architecte ne peut imposer d'autorité la suspension ou l'arrêt d'un chantier. Il veillera à se concerter avec le maître d'ouvrage, l'entrepreneur et tout autre intervenant sur l'opportunité de poursuivre le chantier. L'Ordre demande à ses membres d'être particulièrement vigilants sur les conséquences d'une poursuite d'un chantier et de bien vérifier pour les chantiers en activité que la distance sanitaire minimale de

1,5 mètre entre les intervenants soit scrupuleusement respectée.

Si tel ne devait pas être le cas, il appartiendra à l'architecte d'en avertir toutes les personnes concernées en suggérant soit de remédier sans délai à la situation constatée soit de suspendre immédiatement le chantier. L'architecte devra également avertir les autorités compétentes de l'éventuel non-respect des conditions sanitaires.

La fourniture de matériaux professionnels reste permise pour autant que les mesures sanitaires imposées soient strictement respectées lors de la livraison des matériaux.

Pour les chantiers qui seraient suspendus ou arrêtés, l'architecte devra être attentif à ce que ceux-ci soient bien sécurisés.

### → **Les réunions de chantier**

Pour les chantiers qui restent en activité, il est conseillé de tenir les réunions de chantier en 2 parties :

- une vidéo ou call conférence pour l'examen des documents : états d'avancement, plannings, factures, etc.
- une visite des lieux la plus courte possible et réunissant un nombre restreint d'intervenants.

Ceci étant, chaque chantier est spécifique et sa gestion sera évidemment fonction de la nature et de la taille de celui-ci.

## Et les procédures de permis d'urbanisme ?

Un arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux du 18 mars 2020 suspend les délais de rigueur (applicable dans les procédures de délivrance de permis d'urbanisme) d'un mois étant précisé que cette suspension est prorogeable 2 fois pour la même durée.

## Quelles sont les mesures de soutien économique ?

En cette période de grave crise sanitaire le gouvernement a adopté une série de mesures spécifiques : report d'échéances, réductions ou dispenses des cotisations sociales, droit passerelle... visant à aider les indépendants dont l'activité est durement impactée par les conditions actuelles.

### → Report d'échéances des cotisations

Cette aide permet à toutes les catégories d'indépendants de reporter le paiement de leurs cotisations sociales des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> trimestres 2020 sans que les majorations de 3% et 7% ne soient réclamées. La demande de report doit être faite par écrit auprès de votre caisse d'assurance sociale.

### → Réductions ou dispenses des cotisations sociales

#### → Droit passerelle

En temps normal, les indépendants en interruption d'activité (faillite, règlement collectif de dettes, interruption de travail forcée temporaire ou définitive, etc.) peuvent sous certaines conditions (être indépendant à titre principal depuis plus de 4 trimestres, avoir effectivement payé 4 cotisations trimestrielles, etc.) bénéficier d'un revenu de remplacement tout en conservant leur droit aux soins médicaux et aux indemnités de maladie (sans payer de cotisations). Il s'agit du **droit passerelle** à ne pas confondre avec le chômage temporaire réservé aux salariés. Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2020, l'accès au droit passerelle a été simplifié pour les cas d'interruption forcée liés au coronavirus.

Bénéficiaire de ces conditions d'accès assouplies, et ce, quelle que soit la durée de l'interruption : le secteur horeca, les restaurateurs qui continuent de travailler (take away, livraison à domicile...) mais qui ne peuvent plus assurer de service en salle, les gérants d'hôtels qui cessent

leurs activités de bar/restaurant, les commerçants qui ferment le week-end et toute autre activité impactée par les mesures sanitaires. Les travailleurs indépendants de ces secteurs pourront percevoir pour les mois de mars et d'avril 2020\* une indemnité complète de 1.291,69 euros (1.614,10 euros si charge de famille). Les indépendants non visés par ces conditions d'accès assouplies (notamment les architectes et autres titulaires de professions libérales) devront quant à eux remplir certaines conditions pour pouvoir bénéficier de cette indemnité, notamment :

- être indépendants à titre principal (la mesure s'applique également aux conjoints aidants (affiliés sous le maxi-statut) ou indépendants complémentaires assimilables à un indépendant à titre principal. Sont concrètement assimilables, les indépendants à titre complémentaire qui paient des cotisations obligatoires sur la base d'un revenu annuel au moins égal à 13.993,78 euros (soit des cotisations trimestrielles obligatoires de 717,38 euros hors frais)
- interrompre leur activité pendant au moins 7 jours consécutifs sur le mois. Exemples : l'indépendant mis en quarantaine ou l'indépendant qui interrompt complètement le travail en raison de la baisse presque totale de l'activité
- habiter en Belgique et ne pas être actifs(ves) comme travailleur ni bénéficiaire d'autres indemnités pendant la période d'interruption.

La demande de droit passerelle pour interruption forcée devra être introduite au moyen d'un formulaire auprès de la Caisse d'assurances sociales. Ce formulaire est disponible sur le site de l'UCM : <https://www.ucm.be/Independants-et-unis/Independants> Toutes les formalités à accomplir en vue d'obtenir le bénéfice du droit passerelle y sont également détaillées.

## L'appel à cotisations de l'Ordre reporté

L'Ordre est tout à fait conscient que la crise à laquelle nous sommes tous confrontés a des répercussions économiques importantes pour ses membres. Il est important de pouvoir se mettre à la place de l'autre et de faire preuve de solidarité. Ainsi, l'Ordre a décidé de reporter l'appel à cotisations 2020 à tout le moins au mois de mai.

Pour rappel, le montant de la cotisation 2020 est de 470 € (montant qui comprend la taxe Réprobel que paie l'Ordre pour chacun de ses membres) et la catégorie de cotisation A2 a été supprimée, tous les architectes faisant partie de cette catégorie étant transférés automatiquement dans la catégorie A1 excepté pour ceux qui introduiront une demande d'omission du tableau.

## Les services de l'Ordre toujours à votre disposition

Les missions dévolues à l'Ordre continuent à être assurées et ce évidemment dans le strict respect des conditions sanitaires formulées par le gouvernement.

Nos services restent à votre disposition mais travaillent à bureaux fermés. Si vous souhaitez contacter votre conseil provincial ou l'administration centrale, il vous suffit d'envoyer un mail. Vous préférez un contact téléphonique ? Spécifiez-le dans votre mail en y indiquant vos coordonnées téléphoniques, vous serez recontacté dans la journée. Pour le Conseil du Hainaut, une permanence téléphonique est disponible tous les jours de 9h00 à 12h30 aux numéros suivants : 0471/09.33.39 et 0471/09.33.28

Pour rappel :

- Service juridique : [legal@ordredesarchitectes.be](mailto:legal@ordredesarchitectes.be)
- Secrétariat de l'administration centrale : [secretariat.cfgoa@ordredesarchitectes.be](mailto:secretariat.cfgoa@ordredesarchitectes.be)
- Direction : [direction@ordredesarchitectes.be](mailto:direction@ordredesarchitectes.be)
- Communication : [communication@ordredesarchitectes.be](mailto:communication@ordredesarchitectes.be)
- Conseil du BCBW : [conseil.bcbw@ordredesarchitectes.be](mailto:conseil.bcbw@ordredesarchitectes.be)
- Conseil de Liège : [conseil.liege@ordredesarchitectes.be](mailto:conseil.liege@ordredesarchitectes.be)
- Conseil de Namur : [conseil.namur@ordredesarchitectes.be](mailto:conseil.namur@ordredesarchitectes.be)
- Conseil de Luxembourg : [conseil.luxembourg@ordredesarchitectes.be](mailto:conseil.luxembourg@ordredesarchitectes.be)
- Conseil du Hainaut : [conseil.hainaut@ordredesarchitectes.be](mailto:conseil.hainaut@ordredesarchitectes.be)

Consultez aussi notre site internet et nos pages Facebook et Twitter. Nous les actualisons régulièrement.

**[www.ordredesarchitectes.be](http://www.ordredesarchitectes.be)**

(\*) La période d'application des mesures pourrait être prolongée si l'épidémie se prolonge au-delà d'avril 2020.

# QUELLE RETRAITE POUR LES ARCHITECTES INDÉPENDANTS ?



**La retraite est un sujet sensible et plus particulièrement pour les indépendants. Cependant, ce dossier a beaucoup évolué dernièrement. Rencontre avec Daniel Bacquelaine, ministre fédéral des Pensions, qui a répondu à nos questions.**

## **Les pensions des indépendants ont-elles été réellement alignées sur celles des salariés ?**

En ce qui concerne la pension minimum, une harmonisation importante a pu être réalisée. Depuis le 1<sup>er</sup> août 2016, la pension minimum des indépendants est en effet complètement alignée sur celle des salariés. Cet alignement intervient après plusieurs années de rattrapage progressif entre les deux régimes.

Concrètement, la pension minimum pour un travailleur indépendant isolé ayant eu une carrière complète a progressé de 205 € mensuelle entre octobre 2014 et juillet 2019. Au total, le Gouvernement a augmenté les pensions minimum à six reprises sous cette législature.

Ceci dit, nous devons évidemment maintenir une attention particulière pour la situation des indépendants compte tenu du fait que le montant de leur pension

demeure plus faible, malgré les améliorations substantielles apportées sous cette législature. Il faut continuer à prendre de nouvelles mesures afin de poursuivre le relèvement du montant moyen des pensions des indépendants. Je pense notamment à la suppression progressive du coefficient de correction.

En effet, aujourd'hui, le calcul de la pension des indépendants est affecté par un coefficient de correction de 0,66 sur la tranche de revenu inférieur à 49.190 € et de 0,54 sur la tranche de revenu supérieur à ce montant. De ce fait, beaucoup de pensionnés indépendants ne perçoivent que la pension minimum. Je souhaite adapter et supprimer progressivement ce coefficient de correction afin de permettre à un plus grand nombre d'indépendants de bénéficier d'une pension supérieure à la pension minimum.

## **Quel est le montant mensuel moyen perçu par un indépendant (de plus de 65 ans) à titre de pension ?**

La pension moyenne brute, sans tenir compte du deuxième pilier, d'un indépendant est de 751 €. Pour un salarié, le montant est de 1.281 €. Précisons que cette moyenne prend en compte tous les indépendants, y compris ceux qui ont une carrière de 5 ou 10 ans voire moins.

Pour les indépendants qui ont travaillé 45 ans, et qui ont donc presté une carrière dite « complète », la pension moyenne est de 1.385 € pour les hommes et de 1.235 € pour les femmes, contre 1.739 € pour les hommes salariés et 1.365 € pour les femmes salariées.

Nous constatons une augmentation de la pension moyenne des indépendants entre 2014 et 2019, et surtout celle des femmes. Le fait que les femmes travaillent, en général, de plus en plus longtemps commence en effet à porter ses fruits.



**A la pension, il est possible de poursuivre son activité professionnelle : peut-on bénéficier de revenus illimités en même temps que la pension dans tous les cas ?**

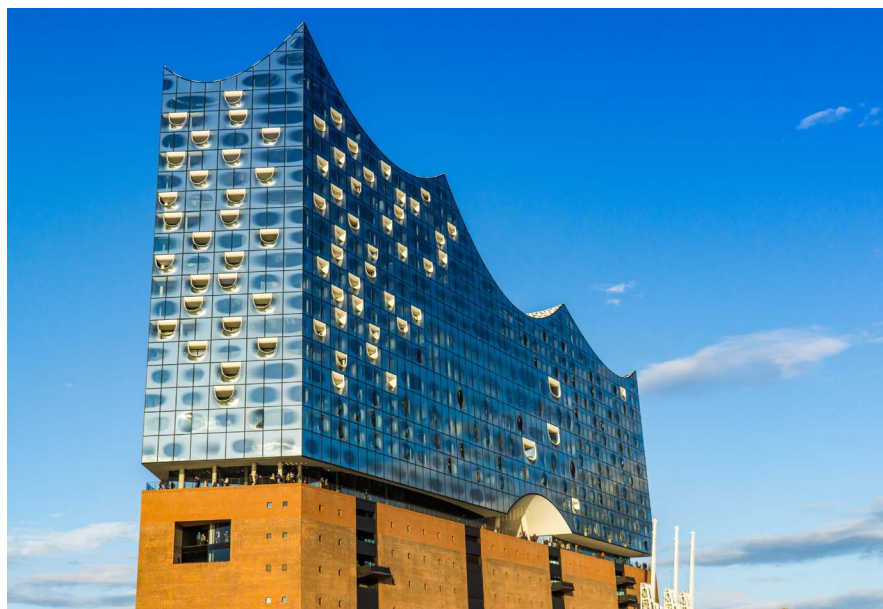
En effet, les pensionnés qui ont au moins 65 ans ou ont une carrière de 45 années (d'au moins 208 jours) peuvent, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, poursuivre une activité professionnelle sans aucune limitation de leurs revenus professionnels. Ils n'ont plus à craindre, comme par le passé, une réduction, voire une suppression de leur pension lorsque leurs revenus professionnels dépassent les limites. La réglementation a par ailleurs été modifiée afin d'alléger les conséquences fiscales pour le pensionné qui poursuit une activité professionnelle.

Avec la réforme des pensions, j'ai voulu mieux récompenser le travail. C'est une question de justice à l'égard des travailleurs qui ont contribué, par les cotisations sociales retenues sur leur revenu, au financement de notre système de pension.

J'ajoute que le gouvernement fédéral a également supprimé ce qu'on appelle « l'unité de carrière », pour les périodes de travail effectif. Avant, les années de carrière prestées par un salarié ou un indépendant au-delà d'une carrière complète de 45 ans (ou 14.040 jours), n'étaient pas prises en compte pour le calcul de sa pension et ce malgré les cotisations payées pour ces années de carrière. Depuis cette année, grâce à notre réforme, toutes les journées effectives de travail prestées avant le départ à la pension, permettront de se constituer des droits de pension supplémentaires et ce, sans limite. Cette réforme permettra ainsi à un travailleur salarié percevant un salaire mensuel de 3.000 € bruts d'augmenter sa pension de 318 € bruts par an pour chaque année prestée au-delà d'une carrière complète.

**Pourriez-vous préciser l'objectif de la pension complémentaire pour les indépendants personnes physiques (PCIPP) ?**

L'objectif de la pension complémentaire pour les indépendants personnes physiques (PCIPP) est de permettre à l'indépendant qui n'a pas choisi la



forme d'une société pour l'exercice de ses activités d'également se constituer une pension complémentaire, comme il était d'ailleurs déjà possible qu'une société constitue une pension complémentaire pour son dirigeant indépendant.

Outre la pension libre complémentaire pour indépendants (PLCI) à laquelle tous les indépendants peuvent souscrire et dont l'objectif est de faire en sorte que l'indépendant dispose, avec la PLCI, d'une pension similaire à celle d'un salarié, l'indépendant peut désormais également mettre en place une PCIPP. Cette PCIPP va encore plus loin : elle lui offre désormais un véritable second pilier ayant pour but de lui assurer un niveau de vie plus en lien avec celui qu'il avait lorsqu'il était actif professionnellement.

**Avec la PCIPP, les indépendants en nom personnel sont-ils réellement sur pied d'égalité avec les dirigeants d'entreprise ?**

Auparavant, seuls les salariés et les indépendants dirigeants d'entreprise avaient la possibilité de se constituer une pension complémentaire à la pension légale. Seule la PLCI organisée par la loi-programme (I) du 24 décembre 2002 était déjà accessible aux indépendants exerçant en personne physique. La loi du 18 février 2018 étend donc la faculté de se constituer une pension complémentaire à tous les indépendants en personne physique, soit 432.500 personnes. Cela vise également les conjoints aidants, les aidants indépendants et les

indépendants à titre complémentaire qui cotisent autant que ceux à titre principal.

**La PCIPP offre-t-elle des avantages fiscaux ? Et si oui, lesquels ?**

La contribution versée dans la PCIPP permettra à l'indépendant de bénéficier d'une réduction d'impôt (fédéral) pour une épargne à long terme à concurrence de 30 % des primes. Lors de la liquidation des prestations, le taux d'imposition sera de 10 %.

**Existe-t-il un plafond pour les montants versés dans le cadre d'une PCIPP ?**

Le cadre juridique ne prévoit pas de limite aux versements. Cependant, si l'indépendant souhaite bénéficier de la réduction d'impôt, il devra respecter la limite fiscale des 80 %.

Ceci signifie que les contributions seront prises en considération pour la réduction d'impôt dans la mesure où la pension légale et les pensions complémentaires, exprimées en rentes annuelles et calculées sur la base d'une durée normale d'activité professionnelle (fixée à 40 ans maximum), ne dépassent pas 80 % du revenu de référence.

**... et puis :**

**Quelle est la pièce préférée dans votre habitation ? Et pourquoi ?**

Le salon et la salle à manger car ils sont les lieux de réunion de la famille et constituent un espace de convivialité.

**Si vous ne deviez citer qu'un bâtiment qui vous fascine, quel serait-il ?**

La Philharmonie de Hambourg.

# DÉMÉNAGEMENT DE L'ORDRE

TRANSFORMER UNE CONTRAINTE  
EN OPPORTUNITÉ



© Mireille Roobaert

**Quand elle reçoit la lettre de résiliation de Cofinimmo, propriétaire de l'immeuble où elle a établi ses quartiers depuis neuf ans, la direction de l'OAfg accuse le coup. Avant de se mettre rapidement en quête d'un nouveau lieu pour accueillir ses bureaux. Parmi les critères de choix, le nouveau bâtiment se devait d'avoir une identité architecturale forte. Un peu plus d'un an et demi plus tard, l'équipe se prépare à quitter la rue du Moulin à Papier pour s'installer dans l'emblématique immeuble Glaverbel.**

**Frédéric Lapôte**, secrétaire général du Conseil francophone et germanophone de l'Ordre des Architectes: « Nous avons reçu une lettre de résiliation de la part du propriétaire Cofinimmo qui souhaite réaliser une opération immobilière en changeant l'affectation des lieux de bureaux en logements privés. Nous n'avions pas l'intention de quitter ce lieu que nous aimions bien et que nous avons aménagé comme on le souhaitait. Mais nous n'avions pas le choix. Cela dit, cette déconvenue s'est transformée en opportunité de chercher un espace encore plus agréable et plus adapté à l'institution, ce que nous avons trouvé d'ailleurs. »

**Archinews : Comment avez-vous procédé pour trouver le nouveau bâtiment destiné à accueillir l'Ordre ?**

« Nous avons commencé nos recherches fin 2018, quelques jours à peine après avoir reçu notre lettre de renon de Cofinimmo. Durant 5 mois, nous avons visité une petite vingtaine de bâtiments. Achat ou location, les deux options étaient possibles, ce qui nous intéressait, c'était de trouver un bâtiment qui pouvait parfaitement convenir à l'institution. »

**Archinews : Quels ont été vos critères de sélection ?**

« Tout d'abord viser une des communes du sud de Bruxelles, pour permettre une arrivée plus facile de tous les mandataires architectes venant de Wallonie.

Il fallait également trouver un bâtiment exemplatif, qui présente une véritable identité architecturale. Et c'est ce que nous avons trouvé avec le bâtiment que l'on appelle Glaverbel. »

**Archinews : Quels sont les atouts de cet immeuble ?**

« À côté de son caractère emblématique, d'autres raisons nous ont fait choisir ce bâtiment. Le plateau de 600 m<sup>2</sup> qui nous était proposé pouvait être aménagé de façon telle que le personnel dispose de bonnes conditions de travail. De plus, le propriétaire de l'immeuble propose à ses locataires un certain nombre de services comme un petit restaurant, une sandwicherie, des services de teinturerie, de massage... toutes sortes de choses qui rendent le travail agréable. Nous pouvons aussi prendre en location des salles de réunion de grande taille. Bref, je dirais qu'outre l'aspect architectural, Glaverbel présente une offre de services assez exceptionnelle. »

**Archinews : Pour aménager votre espace au sein de l'immeuble, vous avez procédé par concours...**

« Oui, un concours ouvert uniquement aux jeunes architectes. Notre appel à candidature a connu un beau succès avec 20 inscriptions. Suite à une présentation et une note d'intention remises par les différents candidats, nous avons retenu 5 équipes qui ont alors proposé un projet bien défini et bien décrit. »

**Archinews : Qui a sélectionné les 5 projets retenus ?**

« Un jury, composé à la fois d'architectes et de membres du personnel. »

**Archinews : Qu'est-ce qui vous a séduit dans le projet gagnant de Coralie Van Pottelsberghe ?**

« Aujourd'hui, l'Ordre essaie d'avoir une approche humaine vis-à-vis de ses membres et du maître d'ouvrage, on voulait donc que l'aménagement des lieux reflète cette volonté d'humanité. Ce qui est vraiment le cas du projet de Coralie Van Pottelsberghe qui a trouvé le juste milieu entre le système des bureaux séparés en cases et le système du Dynamic Office, qui a montré ses limites. Dans le projet de Coralie, il n'y a pas de bureaux fermés mais, malgré tout, des séparations permettent aux gens de travailler dans de bonnes conditions, sans être embêtés par le bruit des autres personnes présentes. Elle a réussi à trouver ce juste milieu et c'est ce qui nous a vraiment intéressés. Par ailleurs, son projet autorise une certaine adaptabilité, c'est-à-dire qu'en fonction de l'évolution du personnel, les bureaux vont pouvoir évoluer aussi. Elle a également accordé beaucoup d'attention au caractère environnemental des matériaux utilisés. Et enfin, je dirais que son projet était bien en phase avec l'architecture du bâtiment. Bref, un travail plein de qualités, comme l'étaient d'ailleurs aussi les quatre autres projets que nous avons reçus. »

**CONCOURS : LES CRITÈRES DEMANDÉS POUR DÉPOSER LES OFFRES**

Il fallait une cohérence entre le plateau loué et l'immeuble Glaverbel, un bâtiment très particulier, sorte de gigantesque anneau doté d'une identité forte. L'Ordre voulait que le plateau soit dans cette même dynamique. Le projet se devait d'être original, à l'image de l'esprit créatif des architectes. Les bureaux devaient être adaptables sachant que le nombre de membres du personnel peut évoluer dans le temps. Enfin, l'aménagement devait tenir compte du caractère environnemental des matériaux utilisés.

**GLAVERBEL, EMBLÉMATIQUE DEPUIS PLUS DE 50 ANS**

Conçu en 1964 par les architectes Renaat Braem, Pierre Guillissen, André Jacquain et Victor Mulpas inauguré officiellement en octobre 1967, le bâtiment conçu pour la société Glaverbel (futur AGC Glass Europe) est un espace à la fois flexible et fonctionnel qui résultait d'une analyse minutieuse des besoins de la société. Une telle disposition en cercle permettait aux différents services de l'entreprise de collaborer plus facilement en favorisant les réunions informelles et en évitant les longs trajets entre les différents services. Cette architecture offrait également la meilleure solution écologique,

épousant les contours du site et s'intégrant harmonieusement au quartier\*.

**CHIFFRES ACTUELS**

Diamètre externe : 115 m  
Diamètre interne : 75 m  
Surface de bureaux : 31.175 m<sup>2</sup>  
Places de parking : 463

Et comme un rappel du passé, 67% de la surface extérieure du bâtiment est en verre.

\*Source : La Hulpe Leasehold sa



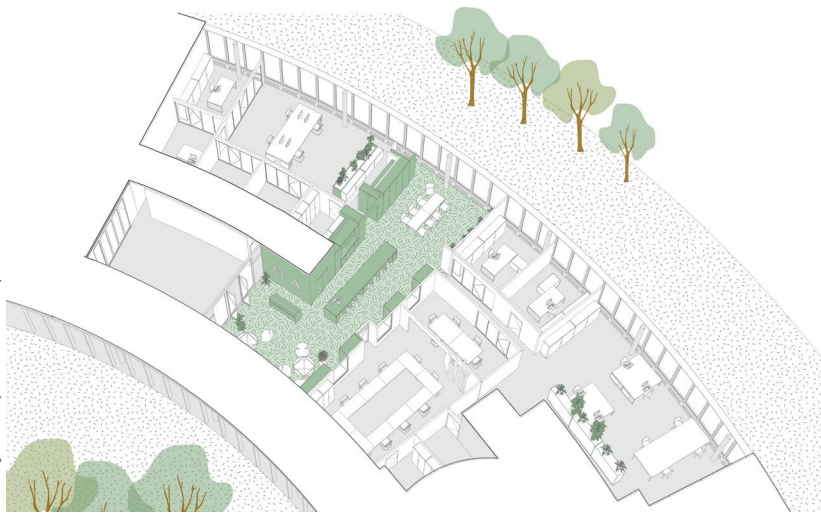
# AMÉNAGEMENT DU NOUVEL ESPACE DE L'ORDRE

## QUATRE PROJETS DE QUALITÉ

**Outre le projet retenu de Coralie Van Pottelsberghe, quatre autres projets étaient en lice lors du concours organisé par l'Ordre des Architectes en vue de l'aménagement de ses bureaux. Coup d'œil à ces dossiers de qualité, salués par le jury.**

Le binôme composé de **Luc Alègre de la Soujeole**, architecte collaborateur chez Guillissen & Roba, et **Sarah El Yousefy**, architecte collaboratrice chez ICI Architectes, proposait une vision de l'architecture d'intérieur basée «sur la flexibilité et l'ouverture des espaces». La réflexion spatiale se concentrait «sur la gestion des flux et la possibilité de créer des rencontres et des collaborations entre services complémentaires, et l'intégration des adhérents de l'Ordre à ces travaux par l'intermédiaire d'un espace communautaire et collectif ouvert. La lumière et le mobilier jouaient un rôle essentiel pour créer des lieux propices à la concentration, des lieux permettant la collaboration et des lieux encourageant la contemplation. La lumière artificielle était utilisée non seulement comme source de lumière mais également comme moyen de créer l'atmosphère souhaitée dans chaque zone. Des degrés d'ouverture étaient proposés, des éléments naturels paysagers étaient intégrés. Les interruptions dans les alignements des murs créaient des connexions entre les différents services, entre l'Ordre et l'extérieur. Cet espace ouvert avait pour toile de fond le riche contexte naturel dans lequel s'est inscrit le bâtiment Glaverbel».

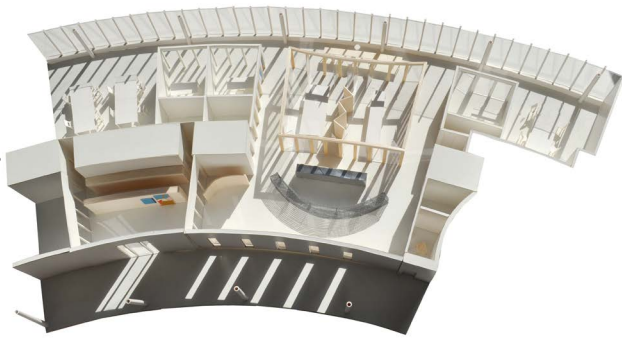
© Luc Alègre de la Soujeole & Sarah El Yousefy



© Luc Alègre de la Soujeole & Sarah El Yousefy

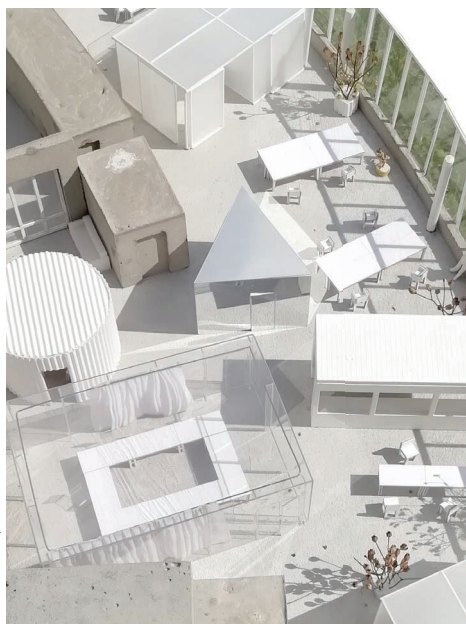






Pour **Martina Grossi et Emilie Lutgen**, du bureau PriMAArchitecture, le bureau aujourd'hui « cherche à créer des espaces singuliers où se confrontent matériaux bruts et nobles, savoir-faire traditionnels et nouvelles technologies, patrimoine bâti et architecture contemporaine pour une architecture intelligente et durable. Le bureau est également sensible à l'éthique contemporaine de la construction, à la conservation des matériaux et du patrimoine architectural existant, à l'utilisation de matériaux écologiques et locaux, de qualité et respectueux de notre environnement mais également du bien-être de l'utilisateur final du projet ». Le projet présenté était « à l'image de l'architecture contemporaine belge : audacieuse et novatrice, modeste dans sa forme tout en étant riche de dialectique, mais aussi ouverte sur l'Europe ».

**Sophie Laborde**, du bureau d'architecture Archipelago, observait que « la forme circulaire du bâtiment Glaverbel est conçue pour fluidifier la circulation, favoriser les rencontres et la 'sérendipité'. » Ce concept, au cœur du nouveau monde du travail, se traduit par le fait de collaborer, partager et échanger. Ce qui, spatialement, implique de s'ouvrir. Mais comment créer un espace ouvert et accueillant en conservant l'intimité et le calme nécessaires à certaines tâches ? Sophie Laborde proposait de se détacher de la programmation traditionnelle pensée selon l'équation « lieu = fonction = usage(s) ». De ne pas établir une liste de fonctions dont découlerait une série de lieux, mais de parler d'usages. De s'interroger non pas « sur ce que l'on veut faire, mais sur comment on veut le faire. Où, avec qui, avec quels outils, et surtout quand, à quelle fréquence. La temporalité est la variable clé. Elle permet de définir l'interaction entre les lieux et les mutualiser. » La proposition était donc de « supprimer l'affectation permanente d'un lieu à une fonction : les fonctions sont mobiles, les personnes se déplacent selon l'activité, l'humeur. » Et l'équation devenait alors : « lieu = usages ».

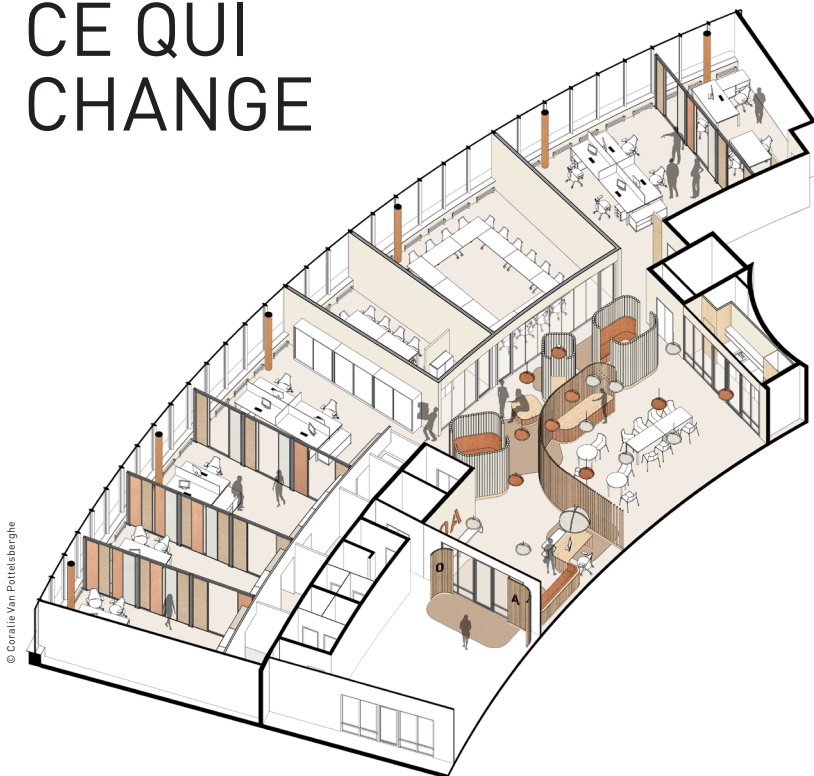


### **Nelson Van Campenhout et Alexis van Hecke**

pointaient quant à eux l'enjeu de « développer des espaces variés correspondant aux nouveaux modes de travail. » Leur réflexion incluait ainsi entre autres la révolution du co-working : « Le modernisme continu et homogène mute peu à peu vers une typologie insulaire aux limites faibles et changeantes. Ces nouvelles conditions de travail sont intimement liées à de nouvelles conditions spatiales. » D'autre part, le duo soulignait que « l'ordinateur permet aujourd'hui de travailler partout. La disparition de l'archivage papier et de l'administration volumineuse libère de l'espace pour apporter de la transparence et de la visibilité au sein du lieu de travail. Elle incite la communication entre les habitants en changeant les frontières des sphères de travail et en tissant des liens entre les différentes activités. » De quoi stimuler « l'innovation et la créativité de l'architecte en multipliant et différenciant les types d'espace. Une opportunité de créer des nouveaux espaces de rencontre entre l'Ordre des Architectes et les architectes, entre les architectes et les constructeurs, par exemple. »

# SÉQUENCE ET RÉSILIENCE

## CE QUI CHANGE



© Coralie Van Pottelsberghe

**À quoi ressemblera le lieu qui accueillera prochainement les bureaux de l'Ordre des Architectes ? Quelle est la philosophie qui soutient sa conception ? Rencontre avec Coralie Van Pottelsberghe, lauréate du concours.**

Diplômée de Sint-Lucas Gent en 2012, Coralie Van Pottelsberghe s'était déjà frottée à l'architecture intérieure. « Une première expérience que j'avais particulièrement appréciée pour le côté 'œuvre totale'. Comprenez par-là se pencher avec acuité sur le moindre détail tout en gardant une cohérence d'ensemble. » C'est donc avec enthousiasme qu'elle a participé au concours proposé par l'OAFg : « J'ai été séduite par l'échelle du projet et le programme. Pour un aménagement de bureaux antérieur, je m'étais intéressée à la littérature sur le sujet. C'était ici l'occasion de traduire la théorie en proposition spatiale. »

### **Ne pas tomber dans l'inertie**

Loin de ressentir l'héritage de ses concepteurs prestigieux du bâtiment Glaverbel – dont le réputé André Jacquain – comme un poids, Coralie Van Pottelsberghe considère qu'il n'y a pas de « plus belle image que la mise en valeur de l'œuvre de confrères – qui avaient su trouver une réponse architecturale juste et sensible à un programme qui n'a eu de cesse de se réinventer – pour l'Ordre des Architectes, organisation dont le but est de fédérer les architectes et de promouvoir la qualité du bâti. » Le défi se situe ailleurs : « Il s'agit de proposer, aux occupants comme aux visiteurs, un aménagement intérieur qui ne ternit pas les lettres de noblesse du bâtiment sans pour autant tomber dans l'inertie et la contemplation qui conviennent mieux aux musées qu'aux bureaux. »

### **Une première thématique : la séquence**

En quoi le bâtiment Glaverbel a-t-il été source d'inspiration pour la jeune architecte ? « Sa forme particulière m'a amenée à penser le projet en termes de séquence. La végétation qui se projette, découpée et assombrie, sur les vitres autour du jardin. Le rythme inlassable des profilés du mur rideau, des panneaux au plafond, le jeu sans cesse répété des pleins et des vides... » Toutefois, cloisonner l'espace est une nécessité pour convenir au fonctionnement des deux organes de l'OAFg. « La fonctionnalité est le critère



prépondérant de l'aménagement de bureaux», insiste-t-elle. Bien qu'une majorité de travailleurs apprécie le calme et l'intimité d'unités individuelles, ces dernières ne sont pas propices à l'efficacité car ce type d'aménagement limite physiquement les échanges. « La communication est aujourd'hui le nerf de la guerre, sa gestion se ressent directement sur la rentabilité de l'entreprise. Le projet proposé répond donc spatialement à cet enjeu : étudier la perméabilité à apporter aux différents espaces tout en s'appuyant sur le langage séquentiel inhérent au lieu. »

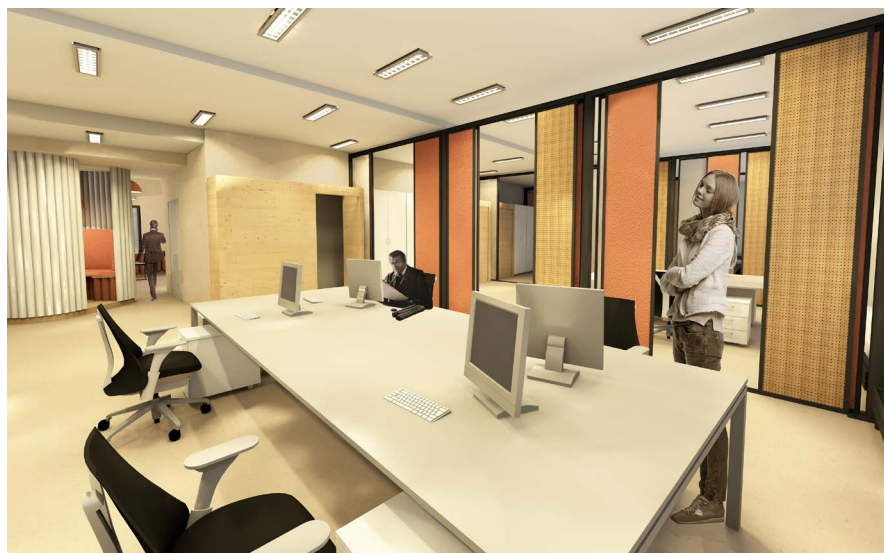
### Organisation spatiale

Le projet de Coralie Van Pottelsberghe répartit les espaces en deux catégories en fonction de leur degré d'intimité et d'ouverture : les zones de travail, plus importantes en termes de surface, et les autres zones dédiées d'une part au stockage, d'autre part aux échanges et à la restauration. Ces derniers – dont l'accueil des visiteurs qui se rendront la plupart du temps dans les espaces de réunion – « ont été volontairement placés en relation avec le hall d'entrée et le couloir qui donne sur le jardin en raison de la dynamique complémentaire des deux fonctions. »

Les cosy corners, espaces permettant à la fois de s'isoler et de se réunir de façon informelle pour échanger, font la liaison entre les bureaux des deux organes de l'Ordre, les salles de réunion et l'espace de restauration. « La proposition spatiale permet ainsi aux différentes activités de cohabiter, de se renforcer, de coexister et de se développer ensemble ou indépendamment selon les besoins. »

### La résilience

Si le fonctionnement de cet organe représentatif des architectes a pu être source de contraintes – notamment par la particularité de la procédure inspirée de celle des marchés publics, et par des délais très serrés pour des exigences assez élevées – il a également « permis une certaine liberté dans la création. En particulier concernant la mise en place d'un projet circulaire. » Car le challenge est aussi celui « de la durabilité, de la nécessité d'élargir le spectre de notre impact à hier et à demain. Limiter l'intervention au



© Coralie Van Pottelsberghe



© Coralie Van Pottelsberghe

nécessaire, prévoir son adaptation dans le temps puis son démontage en fin de vie», explique Coralie. Le projet a ainsi été conçu autour de la notion « cradle to cradle », qui pense la vie d'un matériau ou d'un produit de façon circulaire. « Afin de prendre à la base les problèmes engendrés par la surconsommation, l'objectif est de réduire l'apport de nouveaux matériaux et mobiliers. » C'est ici qu'intervient la deuxième thématique qui sous-tend la proposition de l'architecte : la résilience. Cette dernière joue sur la temporalité de l'intervention. Il convient de « concevoir des espaces modulables et adaptables dans l'acceptation de l'impermanence de toute chose. »

### Au service des architectes

Récemment, l'OAfg s'est doté d'une nouvelle identité graphique qui se veut la traduction de sa volonté d'afficher davantage de transparence, de clarté, et de renforcer le service à ses membres, comme le soulignait son président

Philippe Meilleur. Ce langage a également servi de fil conducteur à Coralie Van Pottelsberghe pour l'aménagement des bureaux de l'Ordre dans le bâtiment Glaverbel : « Il s'agissait pour moi de redorer l'image de l'Ordre, de mettre en avant ses enjeux. La récupération des matériaux, par exemple, permet d'éviter ce côté aseptisé, riche, arrogant d'élégance que l'on trouve dans certains types de bureaux, mais certainement pas chez les architectes eux-mêmes, qui sont loin de disposer d'espaces aussi prestigieux. Ce nouveau siège de l'OAfg, où travaillent celles et ceux qui sont au service de tous les architectes, doit faire preuve de plus de modestie, de plus d'accessibilité. »

Dernier clin d'œil, la particularité du maître d'ouvrage a également influencé certains choix de Coralie, comme « l'utilisation des tubes de carton tels que ceux dans lesquels les architectes glissaient leurs plans, appelant ainsi à notre mémoire collective. »

# LES HONORAIRES DE L'ARCHITECTE



**On ne peut pas parler de calcul des honoraires de l'architecte sans préalablement préciser en quoi consiste réellement sa mission. Inscrite dans la loi du 20/02/1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, la mission légale est obligatoire et relève du monopole de la profession. Elle comprend deux phases : la conception (établissement des plans et des documents nécessaires à l'introduction des autorisations officielles ainsi que la coordination et l'intégration dans le projet architectural des études techniques (ex. : ingénieurs structures) ou technologiques (ex. : ingénieurs techniques). Le contenu des plans et autres documents variera selon l'ampleur de la construction, son impact socio-économique et environnemental, la finalité du bâti, etc.) et le contrôle de l'exécution des travaux jusqu'à ce que l'ouvrage réponde à sa destination.**

Texte : Antoine Lerouge, Ingénieur-Architecte - Expert judiciaire





Chaque architecte est bien entendu libre de déterminer le montant de ses honoraires. Il n'y a pas de tarif fixe.

L'architecte, comme la plupart des professions libérales est rémunéré sur base de ses prestations.

Lorsqu'il remet un prix, il doit donc estimer le temps qu'il va passer sur le dossier. Ce n'est pas facile et il ne faut pas se tromper puisqu'il va s'engager contractuellement.

Le temps que l'architecte va passer sur un dossier dépend de tellement de facteurs qu'il n'est pas toujours possible de l'évaluer surtout lors d'un premier contact avec le client alors que ni le budget, ni le programme du projet ne sont encore précisément définis.

Par ailleurs, il est souvent difficile de faire signer un contrat engageant un maître d'ouvrage pour une mission d'architecture complète lors d'un premier entretien. La signature du contrat d'architecture se concrétise souvent dans les faits après quelques entretiens et l'élaboration de premières esquisses par l'architecte voire même d'un premier avant-projet.

Les prestations précontractuelles restent cependant bien évidemment payantes contrairement à ce que pensent ou font semblant de croire certains maîtres d'ouvrage peu scrupuleux qui n'hésitent pas à faire travailler plusieurs architectes sur des avant-projets en refusant à la fin de les payer au motif qu'ils n'ont pas signé de contrat.

**Les Tribunaux et l'Ordre des Architectes sont régulièrement sollicités pour trancher des litiges, arbitrer ou concilier architecte et maître d'ouvrage pour le paiement de prestations qui n'ont pas été définies par écrit.**

Une jurisprudence constante considère qu'à défaut pour le maître d'ouvrage de prouver qu'il y aurait eu engagement à travailler gratuitement, les prestations de l'architecte sont bien entendu présumées payantes.

Ces prestations sont alors estimées par des membres du conseil de l'Ordre des Architectes, les tribunaux sollicitant régulièrement l'Ordre pour avoir un avis sur la valorisation des prestations.

On ne peut qu'inviter les architectes et leurs clients à définir clairement la façon dont les prestations de l'architecte seront rémunérées. De plus en plus d'architectes concluent d'ailleurs un contrat de pré-étude qui a l'avantage de préciser clairement les prestations précontractuelles qui seraient effectuées comme par exemple un avant-projet avec une estimation sommaire du coût des travaux pour des honoraires définis.

Le coût de cette pré-étude est en général déductible du montant global des honoraires si les parties contractent ensuite pour une mission complète.

Ce contrat de pré-étude offre également l'avantage d'appréhender le projet, de permettre aux intervenants de se connaître et de voir si la collaboration s'avère possible, souhaitée et dans quelles conditions.

L'architecte propose alors une mission et la méthode de calcul de ses honoraires.

Il existe plusieurs méthodes de calcul des honoraires parmi lesquelles un pourcentage lié à la valeur des travaux, un montant lié à la superficie de la construction, une formule forfaitaire, un coût horaire, etc.

Les taux habituellement proposés sont en général plus élevés pour les transformations que pour les constructions neuves, en raison de la nature et du nombre des prestations (études des servitudes, examens de l'immeuble, etc.).

En outre, certains frais et prestations font l'objet d'honoraires supplémentaires (relevés et mesurages, plans de situation existante, frais administratifs, etc.).

La façon dont l'architecte calcule ses honoraires fait débat depuis longtemps.

Un barème avait été fixé par l'Ordre des Architectes qui définissait en fonction de différentes catégories de bâtiment et de leur budget, des pourcentages sur la valeur des travaux. Ce barème correspondait à une juste rémunération des prestations de l'architecte.

La Cour européenne a interdit à l'Ordre des Architectes d'imposer ce barème aux architectes dans un souci du respect de la libre concurrence.

Malgré tout, ce barème reste une référence pour bon nombre d'architectes qui fixent leurs honoraires au pourcentage sur la valeur des travaux. C'est pourquoi les taux de 7% pour une construction neuve en entreprises générales avec un supplément de 2% pour des travaux en corps de métiers séparés et de 1% pour le mètre sont restés dans tous les esprits, de même que le taux de 12% en transformations.

On constate néanmoins que certains architectes n'hésitent pas à brader leurs honoraires en réduisant considérablement ces taux souvent au détriment de la qualité et du nombre de leurs prestations nécessaires pour accomplir la mission légale.

**Comment calculer les honoraires ?**

La méthode la plus répandue reste toujours **le pourcentage sur la valeur des travaux**.

Cette méthode a l'avantage d'adapter le montant des honoraires de l'architecte aux travaux qui sont commandés par le maître d'ouvrage en fonction de l'évolution des travaux, ce qui est logique tant en terme de l'importance des prestations que de la responsabilité des travaux qui y sont forcément liées.

Dans la pratique, cette méthode est souvent mal perçue par les maîtres d'ouvrage qui voient ce pourcentage plus comme une « commission » sur la valeur des travaux et n'admettent pas nécessairement que les honoraires de l'architecte soient revus à la hausse par exemple parce qu'ils font choix d'un carrelage d'une gamme supérieure qui n'entraîne pas toujours nécessairement un surcroît de travail dans le chef de l'architecte.

Bien que compréhensible, c'est occulter que ce réajustement peut se faire dans les deux sens, c'est-à-dire également à la baisse si le projet est moins coûteux...

Le calcul des honoraires via un pourcentage sur la valeur des travaux reste une méthode de fixation globale des honoraires qui dans les faits arrive à une juste rémunération des prestations de l'architecte qui ne sont pas toujours dans les mêmes proportions pour toutes les phases de sa mission légale. Le gros-œuvre demande plus de travail que les parachèvements. C'est donc un taux moyen qui est utilisé.

Certains maîtres d'ouvrage se réservent parfois certains postes qu'ils vont faire eux-mêmes comme la pose des portes intérieures; ils n'admettent pas que l'architecte prenne « son pourcentage » sur ce travail qui est alors estimé au coût équivalent par entreprise. Pourtant,

la conception du bâtiment, les dessins, la rédaction des cahiers des charges, ... ne prennent pas moins de temps si le maître d'ouvrage fait une partie des travaux... Au contraire, la réalisation par le maître de l'ouvrage de certains travaux demande souvent un contrôle plus accru de la part de l'architecte.

Une alternative à la fixation des honoraires sur **le coût des travaux consiste à les lier à la superficie ou aux volumes des travaux**.

Cette méthode a l'avantage de tenir compte de l'évolution du projet sans lier les honoraires de l'architecte au choix de certains matériaux plus coûteux dans le chef du maître d'ouvrage. Elle a également ses limites dès lors qu'elle ne tient pas compte de certaines complications techniques. Par ailleurs, l'architecte a une responsabilité sur les travaux qu'il conçoit et contrôle. Les enjeux ne sont pas les mêmes (et les prestations non plus) si le maître d'ouvrage opte par exemple comme revêtement de sol pour un vinyle à 10,00 euros/m<sup>2</sup> ou une pierre naturelle à 150,00 euros/m<sup>2</sup>...

Les honoraires peuvent aussi être calculés par **un forfait**. Cette solution a l'avantage pour les parties de savoir à quoi s'en tenir... elle suppose toutefois que le projet soit déjà très bien défini et que des balises soient mises en place... Il serait trop facile de s'accorder sur un forfait « pour la construction d'une maison d'habitation » qui a été estimé au départ à deux cent mille euros avec des matériaux basiques pour ensuite demander un palace à un ou deux millions d'euros pour les mêmes honoraires. Le travail ne sera pas la même.

Une dernière méthode de calcul des honoraires est **le travail en régie**; dans ce cas, ce sont les heures réellement prestées qui sont facturées. Cette méthode a l'avantage de réduire les coûts

si tout se passe bien durant la mission et que le maître d'ouvrage ne sollicite pas des devoirs inutiles ou répétitifs à l'architecte et à l'inverse permet à l'architecte de s'y retrouver dans le cas contraire.

C'est certes la solution la plus juste mais c'est celle qui pose le plus de difficultés.

Il n'y a, en effet, pas de contrôle possible du nombre d'heures réellement prestées ce qui, sans une totale confiance réciproque, pourrait conduire à des contestations lors de l'établissement des comptes finaux. Idéalement, afin de les éviter, l'architecte devrait transmettre au maître d'ouvrage des relevés réguliers de ses prestations (mensuel, hebdomadaire). Il n'est pas rare non plus que le maître d'ouvrage tente de réduire les prestations de l'architecte, surtout lors de la phase de contrôle de l'exécution des travaux, et partant ses honoraires. C'est inacceptable, la mission de l'architecte étant définie par des lois et arrêtés royaux.

Concrètement, les honoraires sont fixés en régie suivant un taux horaire à convenir et relevé régulier des prestations comparé aux heures estimées; le maître d'ouvrage sait à quoi s'attendre en termes d'heures qui devront être prestées, la moyenne prévue pour chaque phase est adaptée vers le bas ou vers le haut en fonction du temps passé, des facilités qui sont apparues ou des complexités ou devoirs supplémentaires qui se sont déclarés.

Bien utilisée, cette méthode est avantageuse tant pour le maître d'ouvrage qui ne paie que les prestations réelles et nécessaires que pour l'architecte qui ne se voit pas enfermé dans un carcan et obligé de passer du temps pour des prestations qui prennent de l'ampleur et qu'il n'avait pas anticipées lors de la fixation de ses honoraires.

## Pour conclure

Quelle que soit la méthode, la difficulté pour l'architecte est d'estimer au mieux le travail qui sera à effectuer; il doit rester concurrentiel mais s'assurer également de ne pas travailler «à perte» si le travail est plus conséquent qu'estimé.

Bien sûr, des réserves peuvent être prévues dans le contrat comme par exemple un nombre limité de propositions d'avant-projet prévu, la possibilité de demander des honoraires en surplus pour des travaux supplémentaires demandés par les autorités compétentes ou en cas de refus du permis d'urbanisme pour des raisons non imputables à l'architecte nécessitant une refonte du projet, en cas de faillite de l'entrepreneur ou de carences répétées de ce dernier, ...

Dans la pratique, le contrat ne sait pas tout prévoir et il n'est pas rare que le montant des honoraires devienne insuffisant par rapport aux prestations accomplies et nécessite un réajustement qui n'est pas toujours possible contractuellement.

Certains maîtres d'ouvrage plus difficiles ou ayant besoin d'être constamment rassurés demandent beaucoup plus de travail que d'autres. Certains entrepreneurs plus négligents nécessitent un surcroît de travail.

En fonction de la personnalité et de la diligence de tous les intervenants, les réunions de chantier peuvent être rapides et efficaces ou parfois inutiles et très longues si les partenaires sont moins pragmatiques.

C'est évidemment impossible à estimer au moment de la conclusion du contrat et difficile à prévoir dans la rédaction du contrat.

En conclusion, il n'y a pas de règle parfaite, il est par contre essentiel de bien définir les méthodes de comptabilisation des honoraires pour éviter toutes discussions inutiles et risque de conflits.

Lerouge, Antoine, « Les honoraires de l'architecte », paru dans la revue le Forum de l'immobilier, n°7, mars 2016, p.5.



## OUTIL DE CALCUL DES PRESTATIONS

L'Ordre des Architectes a développé un outil qui vous donne une estimation du nombre d'heures de prestation pour votre projet.

Travailler avec un architecte > Outil de calcul des prestations

Identification du projet

Type de travaux  
 Construction neuve  Rénovation

Nature du marché  
 Marché privé  Marché public

Type de construction

Pour aider les maîtres d'ouvrage à appréhender en connaissance de cause les honoraires de l'architecte, l'Ordre des Architectes a développé un outil qui donne une estimation pour chaque phase de la mission d'architecte du nombre d'heures de prestations qu'impose le projet en fonction de sa superficie, de sa spécificité et du budget.

Ce logiciel est particulièrement intéressant et offre une totale transparence vis-à-vis du maître d'ouvrage. Il ouvre une alternative intéressante à une nouvelle méthode de fixation des honoraires que certains architectes commencent à utiliser puisque cet outil informe le maître d'ouvrage sur le nombre d'heures nécessaires.

WWW.ORDREDESARCHITECTES.BE/FR-BE/  
UN-ARCHITECTE-POUR-MON-PROJET/  
OUTIL-DE-CALCUL

# LA CHAMBRE WALLONNE

## LE POINT DE CONTACT AVEC LES AUTORITÉS POLITIQUES WALLONNES

**La Chambre wallonne est une commission permanente de l'OAfg. Elle débat de toutes les matières relatives à l'exercice de la profession d'architecte en vue de formuler des avis ou des suggestions aux autorités publiques régionales. Elle se veut l'interlocuteur privilégié des pouvoirs publics et politiques de la Région wallonne.**

**Elle a participé activement à la rédaction du CoDT et de sa partie réglementaire et de nombreuses propositions formulées par l'Ordre ont été retenues. De nombreux autres sujets sont abordés tels que la nouvelle réglementation PEB, la problématique de l'imperméabilisation des sols, le réemploi des matériaux, etc.**

**Il s'agit d'un organe « vivant » dont les sujets traités et les actions sont sans cesse renouvelés et évoluent au fil du temps, tout autant dans l'immédiat que dans une perspective à long terme.**

**Aperçu des derniers travaux réalisés.**

### **Le rôle de la Task Force**

Au lendemain de la mise en application du CoDT, le Gouvernement wallon a mis en place une plateforme en vue d'effectuer un monitoring sur la mise en application des nouvelles dispositions du CoDT.

Lors de son lancement, les architectes, acteurs majeurs du développement territorial, n'étaient pas représentés au sein de la Task Force. Après avoir témoigné un certain mécontentement, l'Ordre et l'UWA ont finalement rejoint la table des discussions afin de faire part aux différents membres présents (UVCW, UWE, idea, notaires, CATUS, ... ) et aux représentants du cabinet du Ministre, de leurs nombreuses observations et recommandations afin d'améliorer et de simplifier l'outil.

Cependant, les révisions majeures au niveau de la forme et non du fond étaient déjà bien avancées, négociées et actées.

Ceci étant, les architectes ont été entendus sur les points suivants – dont certains ont été acquis par des actions ciblées de l'Ordre et à un moment où il ne faisait pas partie de la Taskforce :

- demande de formation complémentaire pour l'ensemble des acteurs du CoDT (mise en place d'une base de données interprétative) ;





- demande d'être tenu informés des changements règlementaires majeurs en temps utiles ;
- demande de donner aux autorités délivrantes les moyens financiers et humains afin d'appliquer les procédures prévues par le CoDT dans de bonnes conditions ;
- la dématérialisation des permis d'urbanisme ;
- demande d'avoir à disposition un outil cartographique performant afin de permettre aux acteurs externes (architectes et notaires notamment) de réaliser leurs propres repérages dans le cadre de l'élaboration des dossiers de permis ;
- demande de simplification du tableau de nomenclature du Livre IV – Permis et Certificats d'urbanisme. Celui-ci est relativement complexe et difficile à appliquer.
- demande de superviser et « contrôler » les abus de certaines administrations en matière d'incomplétudes en vue d'obtenir une prolongation de délai ;
- demande que les autorités délivrantes n'exigent, lors de l'introduction d'une demande de permis, que le nombre d'exemplaires prévu par le CoDT

soit 4 et que donc, ce point ne fasse pas l'objet, justement d'une incomplétude... ;

- demande du retour du visa qui a été renommé, dans l'intervalle, « Attestation d'architecte ».
- demande que les communes délivrent immédiatement le récépissé et non ultérieurement ;
- demande que l'analyse des documents de demande de PU soit impartiale. En effet, il n'est pas rare que les administrations soient plus tolérantes à l'égard des particuliers dans la qualité graphique et rédactionnelle de leurs demandes de permis d'urbanisme.

Si toutes ces demandes sont importantes, elles sont relativement secondaires face aux points fondamentaux que l'Ordre et l'UWA auraient souhaité aborder, comme par exemple :

- la création d'un logement dans un logement existant sans le concours d'un architecte : en effet, l'absence d'un architecte pourrait être préjudiciable en plusieurs points notamment en matière de sécurité incendie, de DIU, de respect des recommandations PEB, de stabilités, etc. Même aguerri, un particulier ne peut pas être

totallement au fait de ces points et conscient de leurs intérêts ;

- le maintien de la liste des documents exigés dans le cas d'une demande de permis sans le concours d'un architecte (annexe 9) qui est quasi identique à l'annexe 4. Ne serait-il pas plus opportun de proposer un allègement administratif et procédurier qui pourrait, in fine, permettre aux particuliers de recourir aux architectes à un coût moindre ? L'Ordre est convaincu que cette simplification administrative permettrait non seulement au citoyen d'être épaulé efficacement mais aussi aux architectes de redevenir un maillon essentiel dans l'acte de bâtir et non un mal nécessaire et pourrait éviter certaines conséquences parfois désastreuses tant au niveau spatial qu'urbanistique.

Pour clôturer sur une note positive, la présence conjointe de l'Ordre et de l'UWA au sein de la Task Force du CoDT a pleinement permis de confirmer la complémentarité des 2 organes en affichant une volonté infaillible de défendre la profession d'architecte.

**La nécessaire résurrection du visa**

Un système de contrôle à l'égard des architectes qui accompagnent les maîtres d'ouvrage dans les demandes de permis d'urbanisme a été réinstauré par l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 mai 2019 apportant certaines adaptations à la partie réglementaire du CoDT. Cet arrêté – qui sonne donc le retour du fameux visa mais sous un autre nom et sous une forme un peu différente – a été publié au Moniteur Belge le 14 novembre 2019 pour entrer en vigueur le lendemain. La Chambre wallonne a bataillé pendant près de 3 ans pour obtenir une modification du cadre I de l'annexe 4 lequel stipule notamment que « le demandeur a reçu de son architecte l'attestation n°... délivrée le .../.../... par l'Ordre des Architectes pour le présent projet qui confirme que ce dernier est bien en droit d'exercer la profession ».

La volonté de l'Ordre de rétablir un certain contrôle était animée par le seul souci de protéger le maître d'ouvrage contre les exercices illégaux de la profession. Il n'est en effet pas rare que des personnes non autorisées à exercer la profession d'architecte posent des actes relevant de missions que la loi réserve aux seuls architectes inscrits à l'Ordre avec toutes les conséquences préjudiciables qui peuvent en résulter pour le maître d'ouvrage. Une surveillance par les services de l'Ordre est donc absolument nécessaire et celle-ci n'a malheureusement pas pu s'exercer durant plus de 2 ans. Toutes les autorités publiques et politiques rencontrées par la Chambre wallonne ont été convaincues de la nécessité de réinstaurer un visa, toutes sauf le cabinet du Ministre Di Antonio qui prétendait ne pas comprendre le combat de l'Ordre. Les arguments avancés par le Ministre étaient sans aucun fondement : ainsi, il était affirmé que ce n'était pas aux régions d'assumer un contrôle qui relevait de la mission de l'Ordre (?) ... mais précisément, l'Ordre ne pouvait plus exercer cette mission vu la nouvelle législation. De même, le visa était perçu comme de la paperasserie supplémentaire alors que le Gouvernement wallon plaidait pour une simplification administrative. Mais comment expliquer que l'on veuille supprimer

une feuille A4 alors que par ailleurs les autorités délivrantes exigent un nombre incroyable d'exemplaires de demandes de permis qui contiennent en outre des pièces souvent totalement inutiles pour le projet concerné. Finalement, devant l'acharnement de l'Ordre et le bien-fondé de son argumentation, le Ministre Di Antonio a accepté de revoir sa copie. Le maître d'ouvrage est à nouveau mieux protégé et l'image de la profession souffrira moins des imposteurs qui, en l'absence de tout contrôle, pouvaient œuvrer de façon plus aisée.

**Et l'indispensable naissance de la digitalisation**

Pour terminer, il ne peut être passé sous silence un argument du Ministre Di Antonio qui avançait que le visa serait devenu rapidement obsolète dans la mesure où les procédures de permis d'urbanisme seraient introduites en ligne à partir de ... la seconde moitié de 2019. L'argument aurait été pertinent et la nouvelle excellente si ce propos avait eu un fondement de vérité. Mais malheureusement, la digitalisation des permis en Wallonie ne semble pas être d'actualité. Il a maintenant été annoncé que celle-ci interviendrait dans 2 ans... mais ce discours est tenu depuis plus de 10 ans !

Alors comment encore le croire ? Or la digitalisation des procédures devrait être une priorité du Gouvernement wallon : elle fluidifierait les procédures, elle faciliterait le travail des administrations, elle raccourcirait les délais, elle ferait économiser des quantités considérables de papier, etc.

La Chambre wallonne ne cessera de marteler la nécessité de cette digitalisation qui est déjà en vigueur en région flamande étant précisé qu'il lui a fallu plus de 10 ans pour mettre au point son « omgevingsloket ».

L'Ordre ne donnera pas rendez-vous dans 10 ans à la Région wallonne mais il demandera régulièrement des comptes à cette dernière étant précisé que l'OAFg est tout disposé à collaborer avec les autorités pour mener à bien et dans un délai raisonnable ce nécessaire chantier. Dans son mémorandum pour les élections fédérales et régionales de

2019, la Chambre wallonne insiste lourdement pour la digitalisation souhaitée. Et c'est un combat qu'elle ne cessera de mener !

**L'annexe 9 relative à la demande de permis d'urbanisme sans architecte**

Le CoDT a simplifié une série de demandes de permis de bâtir afin de permettre au plus grand nombre de construire des annexes, vérandas, garages ou de réaliser des transformations intérieures sans l'intervention d'un architecte. Telle était sa volonté. Cette annexe 9 est très proche de l'annexe 4 dans la manière de la compléter, excepté le cadre où est renseigné l'architecte qui est remplacé par l'auteur de projet à la première page. Les pages suivantes sont identiques que ce soit l'objet de la demande, les coordonnées d'implantation, les antécédents de la demande et le collationnement des cartes pour la situation juridique du bien... Et c'est là que cela commence à devenir problématique pour le candidat non initié à l'utilisation de WalOnMap : soit parce que le système ne fonctionne pas, soit parce qu'il ne sait pas sur quelle carte trouver les informations demandées.

En ce qui concerne les motivations pour les dérogations ou les écarts, si par exemple, le maître d'ouvrage décide de changer la peinture de la façade par rapport à la situation existante, la demande devra dès lors faire l'objet d'une demande de permis avec architecte.

La Chambre wallonne a voulu mettre en place une simplification administrative de tous les dossiers de permis de bâtir et offrir un service d'aide au remplissage de l'annexe 9. Elle s'est attelée à réduire le nombre de documents à remplir, permettant de diminuer d'environ 35 à 40 % les informations à transmettre. Une première mouture de ce travail a été présenté à la Ministre Valérie De Bue, vu son intérêt et dans l'attente d'une confirmation, la Chambre wallonne réalisera une seconde phase de simplification. Il pourrait également être envisagé d'effectuer un travail similaire pour l'annexe 4 et d'aboutir, comme en Flandre, à une dématérialisation des dossiers.

## Les missions du Pôle Logement

Le Pôle Logement est un organe consultatif chargé de remettre des avis, de formuler des observations, des suggestions, des propositions ou des recommandations en matière de logement à la demande du Gouvernement wallon.

Ses missions sont les suivantes :

- évaluer l'état du marché du logement, la qualité et la quantité des logements ;
- élaborer des analyses prévisionnelles permettant d'anticiper les besoins en logements ;
- constituer des bases de données contenant des informations sur le logement et sur la politique du logement ;
- élaborer et publier des études et des diagnostics ;
- contribuer au développement et à la diffusion des connaissances en matière de logement, en menant des activités de recherche sur des thèmes qu'il détermine ou déterminées par le gouvernement ;
- et remettre des avis, formuler des observations, des suggestions, des propositions ou des recommandations, à la demande du gouvernement ou d'initiatives, portant, d'une part, sur des notes d'orientation du gouvernement ou sur des textes à portée générale ou stratégique et, d'autre part, sur des avant-projets de décrets ou d'arrêtés à portée réglementaire qui concernent la matière du logement.

Ces missions sont extrêmement utiles compte tenu des enjeux en termes :

- démographique : l'augmentation de la population wallonne, estimée à 450.000 personnes d'ici 2030, nécessitera un accroissement quantitatif du parc de logements, tant privé que public, qui est estimé à c.a. 350.000 nouveaux logements ;
- sociétal : de par la précarité d'une partie de la population wallonne qui implique la mise à disposition de logements bon marchés, privés ou publics, sur l'ensemble du territoire wallon. Cette dynamique sera encore amplifiée par le vieillissement de la population, qui aura comme conséquence la nécessité de

produire en plus des logements aptes à répondre aux besoins de personnes en perte d'autonomie. Il y a lieu également de répondre à la diversité sociale, intergénérationnelle, tenant compte de la démographie, des différents niveaux économiques des gens et des différences culturelles ;

- énergétique et de développement durable : pour produire des logements à basse consommation d'énergie, pour limiter le poids des coûts de l'énergie de la population, et diminuer la dépendance aux énergies fossiles. Cela passera nécessairement par la rénovation de logements existants et par la rénovation ou la réappropriation de friches industrielles ;
- économique : le secteur pourra être un acteur majeur dans la poursuite de la relance de l'économie wallonne, notamment si une politique adaptée encourage le recours aux entreprises et aux producteurs locaux ;
- paysager et de biodiversité : ces 350.000 nouveaux logements auront inévitablement un impact sur le paysage wallon. Cet impact qui fait déjà l'objet d'une évaluation, devra être pris en compte pour les projets futurs d'urbanisation. Prévoir des lieux de biodiversité, en réponse directe aux attentes de la population, comme des jardins collectifs ;
- territorial : une réflexion plus poussée doit être faite sur l'urbanisation du site de façon plus harmonieuse. Utiliser tant que possible des lieux déjà équipés, plutôt qu'étendre indéfiniment l'urbanisation en zones extérieures. Il faudra également tenir compte des études de mobilité en considérant les transports en commun et l'accessibilité dans les sites aux personnes moins valides. Dans les nouveaux sites, il faudra également une multiplicité de fonctions locales possibles, commerces de proximité, écoles, tout en permettant une évolution.

Ces missions recourent les préoccupations actuelles des architectes. A travers elles, le Pôle Logement participe à la définition de la politique du logement et de l'habitat en Wallonie.

Le Pôle se compose de 32 membres désignés par le gouvernement et répartis comme suit : 8 interlocuteurs sociaux, 8 représentants du secteur résidentiel, 3 représentants des pouvoirs locaux, 2 représentants d'organismes à finalité sociale, 2 représentants des sociétés de logement de service public, 3 membres issus des universités actives en Région wallonne et 6 représentants des opérateurs de mise en œuvre du droit au logement. À noter qu'un représentant du Département du Logement de la Direction générale opérationnelle Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie du Service public assiste aux réunions avec voix consultative.

Le Pôle Logement regroupe donc des acteurs connaissant parfaitement la réalité du logement et de l'habitat en Wallonie. Il constitue par conséquent un organisme d'aide à la décision et joue un rôle d'expert pluridisciplinaire auprès de ce dernier.

Les membres se réunissent 1 ou 2 fois par mois. Le résultat de leurs travaux et réflexions se retrouvent notamment dans des avis transmis aux autorités publiques.



**Stop béton !**

Le schéma de développement du territoire (SDT) définit «l’artificialisation des terres» comme le «processus par lequel des surfaces sont retirées de leur état naturel, forestier ou agricole». La notion est utilisée par l’agence européenne de l’environnement (AEE) pour rendre compte du grignotage progressif de ces terres, principalement par l’urbanisation. L’artificialisation désigne donc un changement dans l’«utilisation» du sol au profit de fonctions dites «urbaines» (habitat, activités économiques...). Selon cette définition, les espaces verts en milieu urbain (parcs, équipements sportifs et de loisirs...) de même que les espaces non construits associés à l’habitat (par exemple, les espaces de cours et jardins...) font également partie des terres artificialisées.

Le taux d’artificialisation de la Wallonie est actuellement d’environ 15%. Entre 2010 et 2015, le rythme d’artificialisation était de 12km<sup>2</sup>/an. Cette artificialisation se fait très majoritairement au détriment de terres jusque-là utilisées pour l’agriculture. L’objectif repris dans le SDT est donc de réduire le rythme d’artificialisation de moitié d’ici 2030 et de tendre vers zéro d’ici 2050.

En 2011, l’Europe s’est fixé comme objectif d’arrêter l’artificialisation des sols à l’horizon 2050, pour des raisons environnementales mais aussi d’autonomie alimentaire. Depuis, la plupart des états membres sont entrés dans une dynamique de réduction progressive de l’artificialisation.

Par ailleurs, un certain nombre de risques sont associés à une poursuite de l’artificialisation (scénario «au fil de l’eau») et au contraire, une série de bénéfices sont attendus d’un arrêt progressif de l’artificialisation, comme l’illustre le tableau ci-contre.

**Risques associés à la poursuite de l’artificialisation des sols et bénéfices attendus d’un arrêt de l’artificialisation des sols**

Risques associés à la poursuite de l’artificialisation des sols :	Bénéfices attendus d’un arrêt de l’artificialisation des sols :
<ul style="list-style-type: none"> <li>— Saturation, déjà observable, des réseaux routiers ;</li> <li>— Augmentation des coûts associés à la création et à l’entretien des réseaux (routiers, eau, gaz, électricité, égouttage, téléphonie, etc.) en raison de la poursuite de l’étalement urbain ;</li> <li>— Augmentation des émissions de gaz à effet de serre et des consommations énergétiques en raison de la croissance des déplacements domicile-travail liée à la poursuite de la périurbanisation ;</li> <li>— Tissus urbains peu denses valorisant peu la mitoyenneté comme moyen d’augmenter la performance énergétique des bâtiments ;</li> <li>— Evolution des paysages caractérisée par le mitage des espaces ouverts mais aussi une urbanisation continue le long des voiries («en ruban») et donc de moins en moins d’échappées visuelles vers le lointain et une banalisation des paysages ;</li> <li>— Réduction croissante de la superficie des terres agricoles en Wallonie, et donc de notre capacité d’autonomie alimentaire ;</li> <li>— Concurrence croissante au sein des terres affectées aux fonctions non urbaines (entre les fonctions liées à l’agriculture, la protection du maillage écologique, etc.) ;</li> <li>— Disparition progressive de zones naturelles ou semi-naturelles (vertes, humides, boisées...) contribuant au réchauffement climatique ;</li> <li>— «Appel» supplémentaire de ménages flamands, français, luxembourgeois et allemands, renforçant encore la dynamique d’artificialisation en Wallonie, sachant que tous les territoires voisins se sont fixés des objectifs de limitation de l’artificialisation ;</li> <li>— Dégradation/dévaluation des lotissements de «villas» dans certaines sous- régions, ces biens ne correspondant pas aux besoins et envies des jeunes ménages qui préféreront donc, plutôt que de les recycler, construire «leur propre rêve» si on leur en laisse la possibilité ;</li> <li>— Poursuite de la dégradation des centres urbains, observable depuis plusieurs décennies déjà, pour les mêmes raisons ;</li> <li>— Imperméabilisation croissante du sol en lien avec les processus d’artificialisation et risque accru d’inondations associé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Davantage d’investissements dans les transports en commun, rendus plus rentables grâce à une densité accrue d’usagers potentiels au sein des espaces urbanisés ;</li> <li>— Réduction des coûts associés à la création et à l’entretien des réseaux (routiers, routiers, eau, gaz, électricité, égouttage, téléphonie, etc.) en raison d’un recentrage des développements ;</li> <li>— Croissance moindre des émissions de gaz à effet de serre et de consommations énergétiques liées à la mobilité individuelle, grâce au frein mis à la périurbanisation ;</li> <li>— Tissus urbains plus compacts valorisant la mitoyenneté comme moyen d’augmenter la performance énergétique des bâtiments ;</li> <li>— Protection des paysages et valorisation des patrimoines culturel et naturel participant à l’identité du territoire wallon et constituant des ressources pour les loisirs et le tourisme, les générations futures... ;</li> <li>— Protection des terres nourricières afin d’améliorer la résilience de la Wallonie face aux crises éventuelles à venir ;</li> <li>— Préservation de suffisamment de terres non artificialisées pour assurer les fonctions non urbaines nécessaires au développement de la Wallonie (agriculture, maillage écologique, tourisme et loisirs, etc.) ;</li> <li>— Préservation de zones naturelles ou semi-naturelles (vertes, humides, boisées...) permettant de limiter le réchauffement climatique ;</li> <li>— La Wallonie s’inscrit pleinement dans une dynamique similaire à celles des territoires voisins et évite ainsi le risque de créer un «appel» supplémentaire de ménages frontaliers vers son territoire ;</li> <li>— Rénovation et/ou recyclage des espaces déjà urbanisés (centres urbains, quartiers de «villas», etc.).</li> </ul>





La CPDT (ou conférence permanente du développement du territoire) est chargée par la Région wallonne de résoudre les équations suivantes :

1. Fournir, d'ici 2030, 175.000 nouveaux logements dont minimum 50 % en reconstruction de terrains artificialisés et 350.000 nouveaux logements sans artificialisation à l'horizon 2050.
2. Développer 30 % des nouvelles ZAE sur des espaces déjà artificialisés, par la reconversion de friches ou sur des zones déjà consacrées par les outils plan à l'horizon 2030 et 100 % à l'horizon 2050.
3. Les 4 variantes de l'analyse multicritère hiérarchique :
  - Variante 1 : préférence aux critères accessibilité / mobilité ;
  - Variante 2 : préférence aux critères liés aux polarités urbaines ;
  - Variante 3 : préférence aux critères liés aux besoins en logement – propension à la densification ;
  - Variante 4 : préférence aux critères liés aux fonctions non urbaines, y compris agriculture et biodiversité.

Lors des différents « LIVING LAB », les membres de la CPDT ont soumis ces réflexions à un panel de représentants d'organismes actifs au niveau de l'aménagement du territoire.

Les architectes étant représentés au travers de l'Ordre et de l'UWA. Article écrit sur base de « CPDT R5 Vadémécum Living lab – 20190616 155740.pdf et le texte de synthèse du LivingLab 1 ».

### **Les intercommunales : l'urgence de stopper leur développement tentaculaire**

Depuis plusieurs années, les intercommunales prennent une place de plus en plus importante sur le plan économique en général et dans le domaine de la construction en particulier.

Il convient notamment de constater que d'une part, les objets sociaux des intercommunales se sont élargis considérablement au fil du temps et que, d'autre part, celles-ci participent de plus en plus souvent à des marchés publics (de services d'architecture ou autres).

L'Ordre des Architectes – et plus spécifiquement sa Chambre wallonne – ne pouvait rester sans réaction face à cette évolution qui porte incontestablement préjudice

à la profession d'architecte et qui crée bien souvent une situation de concurrence déloyale.

Ainsi, l'Ordre a notamment interpellé la Ministre De Bue pour lui faire part de ses inquiétudes mais aussi de ses doutes quant au respect par les intercommunales des législations et autres réglementations applicables. Ainsi, les revenus des intercommunales provenant du « in house » doivent représenter au minimum 80% du chiffre d'affaire global... Or cette vérification se révèle impossible pour la grande majorité des intercommunales lesquelles ne distinguent dans leurs comptes les revenus « in house » des autres revenus (provenant notamment des marchés publics remportés).

Par ailleurs, les intercommunales reçoivent régulièrement des subsides qui pourraient s'apparenter à des aides d'État, ce qui aurait pour effet de fausser le jeu de la libre concurrence. Et l'on sait que les aides d'Etat sont interdites puisqu'elles procurent des avantages par rapport aux autres entreprises. La Ministre De Bue a interpellé les intercommunales wallonnes pour leur rappeler le respect des règles mais force est de constater que la situation ne semble pas avoir beaucoup changé.

Ainsi la Chambre wallonne réfléchit à dénoncer les pratiques des intercommunales à d'autres instances pour que cesse enfin cette concurrence déloyale qui tue la profession d'architecte et nuit à la qualité architecturale.

### **Dans son mémorandum réalisé à l'occasion des élections régionales de 2019, la Chambre wallonne a émis les 8 propositions suivantes :**

1. Supprimer l'arbitraire dans la délivrance des permis d'urbanisme
2. Rationaliser la réglementation et les pratiques
3. Accorder des moyens adaptés aux autorités délivrantes
4. Dématérialiser les demandes de permis
5. Favoriser la concertation entre les communes et la région
6. Lutter contre les exercices illégaux de la profession
7. Mener des politiques énergétiques et environnementales cohérentes et transversales
8. Revoir la nomenclature des travaux exonérés de permis

# LE DÉCRET RÉGIONAL WALLON

## DU 1<sup>ER</sup> MARS 2018 RELATIF À LA GESTION ET À L'ASSAINISSEMENT DES SOLS (D.G.A.S.) ET LES PERMIS D'URBANISME – PARTIE 1

**Le législateur wallon a réglementé la matière de la gestion et de l'assainissement des sols pollués depuis de nombreuses années. Il a, pour ce faire, adopté le décret du 1<sup>er</sup> avril 2004 relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter<sup>1</sup> et ensuite le décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols<sup>2</sup>.**

**Texte : Benoit HAVET,  
Bâtonnier de l'Ordre des avocats  
du Barreau du Brabant wallon**

### Introduction

Ces réglementations n'ont jamais été effectives en raison des difficultés rencontrées dans le cadre de leur mise en œuvre. Le texte de 2004 n'est jamais entré en vigueur alors que le texte de 2008 n'est entré en vigueur que de manière échelonnée<sup>3</sup> et partielle<sup>4</sup>. Par ailleurs, le décret du 5 décembre 2008 faisait de la cession des terrains potentiellement pollués, le fait générateur de plusieurs obligations d'identification de la pollution, de caractérisations de celle-ci et enfin d'assainissement

du sol extrêmement lourdes et souvent coûteuses<sup>5</sup>. Enfin, les objectifs d'assainissement des terrains pollués qu'il imposait étaient trop importants. Pour ces différentes raisons, l'ensemble des acteurs économiques concernés étaient confrontés à diverses insécurités et contraintes ayant pour conséquence de ralentir leurs processus d'investissement<sup>6</sup>.

Le 1<sup>er</sup> mars 2018, le Parlement wallon a adopté un décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols<sup>7</sup> (ci-après DGAS). Cette réglementation, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019, abroge et remplace le décret du 5 décembre 2008. L'objectif est d'éviter que la réglementation sur la gestion des sols pollués ne soit un frein aux transactions immobilières et à la réhabilitation des terrains pollués.

Le présent article contient, dans sa première partie, un exposé sur le régime général du décret. Dans une seconde partie (que vous pourrez lire dans la prochaine édition de l'Archinews), l'article aborde la question des liens entre le décret et la réglementation de l'urbanisme principalement au regard de la police des autorisations d'urbanisme.

# I. RÉGIME GÉNÉRAL DU DÉCRET

## 1. Clarification de la définition de sol au sens du décret et du champ d'application du décret

Le décret contient une définition claire de la notion de sol. Il la définit de la manière suivante : « la couche superficielle de la croûte terrestre, y compris les eaux souterraines et les autres éléments organiques qui y sont présents ».

Les sols pollués *in situ*<sup>8</sup>, en ce compris les sols pollués excavés, entrent donc dans le champ d'application du décret.

## 2. Mise en place d'un régime de prévention de la pollution du sol

Le décret sur la gestion et l'assainissement des sols contient diverses dispositions ayant pour objet de prévenir la pollution et de préserver le sol :

- Toute personne a l'obligation de prendre les mesures appropriées afin de préserver le sol et d'en prévenir toute pollution nouvelle. Par préserver le sol, cette disposition ne vise pas uniquement la pollution mais également tous les processus de dégradation du sol. Cette obligation de moyen n'est pas sanctionnée pénalement ;
- Toute personne qui modifie ou exploite le sol a l'obligation de prévenir l'érosion qui pourrait menacer la qualité du sol à long terme ;

- L'exploitant et la personne qui a la garde d'un terrain ont l'obligation d'informer le fonctionnaire chargé de la surveillance et le collègue communal lorsqu'ils sont informés de la présence de polluants excédant les limites fixées par le décret ;
- Habilitation du Gouvernement wallon à réglementer dans les matières suivantes :
  - La gestion des terres et d'autres matières incorporées au sol ;
  - L'utilisation des matières organiques et des fertilisants destinés à être épandus notamment dans le cadre des activités agricoles ;
  - La gestion des ouvrages susceptibles de porter atteinte à la qualité du sol.

## 3. Création d'un régime de réparation en cas de pollution du sol

Le DGAS détermine la manière dont est désignée la personne qui sera administrativement responsable d'assainir le sol. Celle-ci engage sa responsabilité lorsque la procédure visant à déterminer si un terrain doit être dépollué et, éventuellement à procéder à son assainissement, n'est pas entamée ou menée à son terme. Cette personne est appelée le « **débiteur** » de l'obligation.

Il énumère les événements qui déclenchent l'obligation pour la personne responsable de s'engager dans la procédure en question par la réalisation d'une étude d'orientation ou d'une étude combinée. Ces événements sont appelés « **faits générateurs** ». Ces faits générateurs sont limitativement énumérés. Il s'agit de l'assujettissement volontaire au système, l'introduction d'une demande de permis, la fin de l'exploitation d'une installation ou d'une activité à risque pour le sol, la décision unilatérale de l'administration en cas d'indications sérieuses de pollution ou d'un dommage environnemental affectant les sols.

Il prévoit la quantité de polluants à partir de laquelle l'assainissement du sol doit être entrepris et le degré de dépollution qui doit être atteint au terme de la procédure d'assainissement.

Pour chaque type de polluant, le Gouvernement wallon détermine des valeurs seuils ainsi que des valeurs particulières.

La **valeur seuil** est celle qui, en principe<sup>9</sup>, lorsqu'elle est dépassée par la quantité de polluants présente dans un terrain, impose sa dépollution.

1. M.B., 7 juin 2004.

2. M.B., 6 mars 2009 et *add.* 6 mars 2009.

3. Les protocoles techniques n'ont pas été adoptés immédiatement de sorte que l'essentiel du décret ne fut applicable qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

4. L'article 21 du décret qui détermine les faits générateurs des obligations d'investigation et d'assainissement n'est jamais entré en vigueur.

5. Voyez notamment les articles 18 et 21 du décret du 5 décembre 2008 qui prévoyaient que la cession de certains terrains susceptibles d'être pollués imposait d'office l'obligation de réaliser une étude d'orientation, voire de caractérisation et de procéder à l'assainissement du terrain.

6. Voyez : Doc. Parl. w., 2017-2018, n°984/1, p. 19.

7. M.B., 22 mars 2018. Ce décret est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019 (article 127 du décret).

8. Sont toutefois exclus du champ d'application du décret sur l'assainissement des sols et donc considérés comme tels, les déchets déposés sur le sol ou incorporés au sol dont les éléments peuvent être, lors d'un contrôle visuel, distingués du sol, sauf les déchets qui ont été recyclés, valorisés, éliminés ou gérés conformément aux dispositions légales et réglementaires relatives aux déchets ou aux déchets de l'industrie extractive.

9. Dans certains cas, aucune opération de dépollution ne doit être réalisée alors que la valeur seuil est dépassée :

- D'une part, lorsque la **concentration de fond** d'un terrain, c'est-à-dire la concentration ambiante

d'un polluant dans celui-ci, est supérieure à la valeur seuil, c'est le dépassement de cette concentration qui impliquera l'obligation de dépolluer. En effet, dans certains endroits de la Région wallonne, les terrains possèdent des concentrations de fonds importantes en polluants pour des raisons géologiques naturelles ou liées à l'influence d'une activité agricole, industrielle ou urbaine généralisée, lesquelles sont supérieures aux valeurs seuils déterminées par le gouvernement.

- D'autre part, lorsqu'une **valeur particulière** est actée dans un certificat de contrôle du sol, c'est son dépassement et non celui de la valeur seuil qui sera pris en compte pour qu'une procédure d'assainissement soit diligentée (sur la notion de valeur particulière voyez ci-après).



La **valeur particulière** est la concentration dans le sol d'un ou de plusieurs polluants particuliers constatés suite à une étude d'orientation, une étude de caractérisation, une étude combinée ou à un assainissement du sol, laquelle est actée dans un certificat de contrôle du sol. Lorsqu'il existe déjà une valeur particulière pour un terrain donné au moment où la procédure prévue par le DGAS est engagée, c'est le dépassement de cette valeur qui implique la dépollution du terrain et non plus la valeur seuil ou celle de la concentration de fond du terrain.

Le décret décrit également la procédure à suivre lorsqu'un des faits générateurs de l'obligation de s'engager dans une procédure d'assainissement survient :

- Le débiteur a l'obligation de faire réaliser une **étude d'orientation** ou une étude combinée<sup>10</sup>. L'étude d'orientation est une étude réalisée par un expert agréé par la Région wallonne dans l'optique de vérifier la présence éventuelle d'une pollution du sol et de fournir, le cas échéant, une première description et estimation de l'ampleur de la pollution. L'étude est communiquée à l'administration<sup>11</sup> qui dispose d'un délai de trente jours pour l'analyser en vérifiant la qualité et, éventuellement, l'approuver<sup>12</sup>.
- Si l'étude d'orientation conclut à l'absence de pollution de sol, un certificat de contrôle du sol est délivré. Le **certificat de contrôle du sol** est un document qui atteste que les concentrations éventuelles en polluants contenues dans un terrain sont conformes aux obligations découlant du décret sur la gestion et l'assainissement des sols et à ses arrêtés d'exécution. Il reprend, le cas échéant, les valeurs particulières<sup>13</sup>.
- Si les valeurs de polluants sont supérieures aux valeurs seuils, particulières ou aux concentrations de fonds, une étude de caractérisation doit être réalisée. L'**étude de caractérisation** est une étude réalisée par un expert agréé par la Région wallonne dans l'optique de décrire et de localiser la pollution du sol afin d'évaluer la nécessité d'un assainissement du terrain.



- L'**étude combinée** est une étude réalisée par un expert agréé par la Région wallonne qui combine, en une seule étude, études d'orientation et de caractérisation.
  - Une fois, l'étude de caractérisation ou combinée terminée, celle-ci est adressée à l'administration qui dispose d'un délai de trente jours pour l'examiner, en analysant la qualité et pour éventuellement l'approuver<sup>14</sup>. L'administration détermine si la pollution est une pollution historique ou pas. La pollution est dite « **historique** » si elle a été causée par une émission, un événement ou un incident antérieur au 30 avril 2007. Dans le cas contraire la pollution est dite « **nouvelle** ». La distinction entre pollution historique et nouvelle est importante, notamment pour déterminer si un assainissement est requis ou pas.
  - En cas de pollution nouvelle, un projet d'assainissement doit être réalisé lorsque :
    - les valeurs seuils ou les concentrations de fond, dans l'hypothèse où elles sont supérieures aux valeurs seuils, sont dépassées pour au moins un des paramètres analysés ;
- ou**
- les valeurs particulières prévues dans un certificat de contrôle du sol sont dépassées pour au moins un des paramètres analysés.
- En cas de pollution historique, un projet d'assainissement ne sera requis que lorsque les valeurs seuils ou les concentrations de fond, si elles sont supérieures aux valeurs seuils, sont dépassées pour au moins un des paramètres analysés **et** que la pollution constitue une menace. Lorsqu'il s'agit d'une pollution historique, l'étude de caractérisation doit contenir une étude de risque permettant à l'administration d'apprécier l'existence d'une menace.
  - Si au terme de l'étude de caractérisation ou combinée, l'administration conclut au fait qu'aucun assainissement n'est requis, celle-ci délivre un certificat de contrôle du sol.
  - Si au terme de l'étude de caractérisation ou combinée un assainissement est requis, un **projet d'assainissement** doit être établi par un expert agréé par la Région wallonne. Un projet d'assainissement peut être déposé sans préalablement avoir réalisé des études d'orientation/ de caractérisation/combinées.



Ce projet d'assainissement est communiqué à la DAS qui dispose d'un délai de trente jours pour l'analyser et l'approuver<sup>15</sup>. Cette approbation vaut permis d'urbanisme, permis unique ou déclaration environnementale et enregistrement pour réaliser les travaux d'assainissement qui y sont prévus.

- Les travaux d'assainissement peuvent, ensuite, être réalisés. Au terme de ceux-ci, l'expert qui a établi le plan d'assainissement réalise une évaluation finale qu'il communique à l'administration afin qu'elle l'évalue dans un délai de trente jours<sup>16</sup>. En cas d'approbation de cette évaluation par l'administration, celle-ci délivre un certificat de contrôle du sol.

#### 4. Mise en place d'un régime d'information en cas de vente ou de cession d'un terrain ou d'un permis d'environnement

Un régime d'obligations d'informations mis à charge du vendeur ou du cessionnaire d'un terrain ou d'un permis d'environnement est mis en place pour permettre à l'acquéreur d'être correctement informé de la situation du terrain. Ce système vise à ne pas ralentir les transactions immobilières. Les principes suivants sont mis en place :

- La cession d'un terrain sur lequel une activité susceptible de polluer le sol est ou a été exercée ne constitue plus un fait générateur automatique de se soumettre aux obligations du décret ;
- Un régime d'information dans le cadre des cessions de terrains ainsi que des permis d'environnement est mis en place, lequel s'appuie sur les informations contenues dans la Banque de données de l'état des sols (BDES)<sup>17</sup><sup>18</sup> ;
- Certaines formalités sont imposées pour rendre opposables les éventuels transferts d'obligations dont le cédant serait débiteur en vertu du DGAS sur le cessionnaire à l'administration<sup>19</sup>.

#### 5. Banque de données de l'état des sols (BDES)

Le régime d'information qui permet à toute personne de connaître la situation d'un terrain au regard des obligations qui pourraient s'y appliquer, dans le but d'en informer l'acquéreur ou l'autorité dans le cadre de l'introduction d'une demande de permis, repose sur la mise en place d'une banque de données appelée Banque de données de l'état des sols (BDES). Elle contient l'ensemble des informations disponibles relatives

à l'état des terrains au moment où elle est consultée. Celle-ci recense, pour chaque parcelle cadastrale située sur le territoire de la Région wallonne, les données disponibles liées à un état de pollution éventuel du sol.

Lorsqu'une procédure visant à évaluer l'état de la pollution d'un terrain est en cours, se retrouvent également dans la Banque de données de l'état des sols, l'état d'avancement de la procédure et les documents associés s'ils sont disponibles numériquement.

Ces données sont fournies par différents organismes publics appelés « sources de références »<sup>20</sup> qui en disposent dans le cadre de leurs activités. La Banque de données de l'état des sols est donc évolutive et est implémentée en fonction de l'information à disposition de ces divers organismes.

Plus spécifiquement, la Banque de données de l'état des sols contient, pour chaque parcelle, trois catégories de données dont dispose l'Administration.

La personne qui souhaite la consulter accède, via le géoportail de la Région<sup>21</sup>, à une carte affichant chaque parcelle du territoire wallon

10. Voir ci-après.

11. A savoir la Direction de l'assainissement des sols du Service public de wallonie (ci-après DAS).

12. La décision de la DAS est susceptible de recours devant le Gouvernement wallon.

13. Il peut contenir des mesures de sécurité (c'est-à-dire destinées à maîtriser les effets d'une pollution du sol ou à en prévenir l'apparition, en ce compris des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation mais à l'exclusion d'actes et travaux d'assainissement).

14. La décision de l'administration est susceptible de recours au Gouvernement wallon.

15. La décision de l'administration est susceptible de recours au Gouvernement wallon.

16. La décision de l'administration est susceptible de recours devant le Gouvernement wallon.

17. Voyez ci-après point 5.

18. Certaines de ces informations font double emploi avec les informations qui doivent être communiquées en vertu du Code du développement territorial (CoDT).

19. Pour une analyse complète du régime, voyez B. Havet, Obligations du vendeur d'un terrain ou du cessionnaire d'un permis d'environnement au regard du décret régional wallon du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, in Le Pli juridique, 2019/3, Anthemis, Limal, pp. 11 à 17).

20. Les « Sources de références » sont Le Département des permis et autorisations de la Direction générale des ressources naturelles et de l'environnement du Ministère de la Région wallonne, Les Archives de l'Etat, La Direction de l'assainissement des sols de la Direction générale des ressources

naturelles et de l'environnement du Ministère de la Région wallonne, le Département de l'Aménagement du territoire de la Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine du Ministère de la Région wallonne et la Société publique d'aide à la qualité de l'environnement.

21. Banque de données de l'état des sols. Le contenu de cette banque est accessible sur internet avec le lien suivant : <http://bdes.spw.wallonie.be/portal/#BBOX=21264.877444754936,31182.6447802896,23604.21750910164,178385.77707222078>



sous divers codes couleurs en fonction des catégories auxquelles elles sont rattachées en vertu de l'article 12 du décret :

- Les parcelles des première<sup>22</sup> et deuxième catégories<sup>23</sup> sont reprises en couleur pêche. Il s'agit de parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir<sup>24</sup>. Lorsqu'une parcelle est reprise sous cette couleur, cela signifie qu'elle a été, est ou sera concernée par des mesures d'investigation ou d'assainissement. Il est donc possible que des mesures de ce type doivent être réalisées ou sont en cours de réalisation avec les conséquences financières qui y sont liées. Il est également possible que des investigations aient été réalisées<sup>25</sup> lesquelles se sont révélées négatives ou que l'assainissement de la parcelle soit terminé. Dans ces deux hypothèses, un certificat de sol a été délivré, assurant l'acquéreur de l'absence de mesure à prendre en ce qui concerne le terrain ;
- Les parcelles de la troisième catégorie sont reprises en couleur bleu lavande. Il s'agit de parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant actuellement à aucune obligation<sup>26</sup>. Le but de cette catégorie de parcelles est d'informer de la possibilité d'un risque de pollution du sol. Cependant, ces informations ne constituent pas une raison suffisante pour générer des obligations d'investigation ou d'assainissement. Le cessionnaire doit alors analyser la situation du bien qu'il entend acquérir. En effet, rien ne lui garantit que le statut de la parcelle n'évoluera pas en première ou deuxième catégorie en fonction des informations communiquées à la Banque de données de l'état des sols par les organismes qui l'alimentent ;
- Les autres parcelles constituent une quatrième catégorie, non spécifiée à l'article 12 du décret<sup>27</sup>. Il s'agit de parcelles pour lesquelles aucune information n'est disponible

dans la Banque de données de l'état des sols. Cette couleur ne signifie pas que la parcelle n'est pas polluée mais qu'aucune information n'est disponible en ce qui la concerne. Le statut de ces parcelles n'induit aucune obligation en matière d'investigation ou d'assainissement. Celui-ci peut donc également évoluer en fonction des informations qui pourraient être communiquées à la Banque par les sources de références.

Une fois la parcelle identifiée, il est possible de se faire délivrer un extrait conforme de la BDES afin de connaître les motifs qui justifient que celle-ci ait été classée dans l'une des trois premières catégories.

L'extrait conforme est un document comprenant une carte sur laquelle figurent la parcelle en évidence ainsi que les données disponibles dans la Banque qui la concernent<sup>28</sup>. Il permet, lorsque le terrain est repris en couleur pêche ou bleu lavande, de connaître sa situation en ce qui concerne une éventuelle pollution ainsi que les mesures d'investigation ou d'assainissement qui s'y réfèrent.

Il existe trois manières d'obtenir un extrait conforme de la BDES.

Premièrement, les notaires disposent d'un accès direct via une plateforme qui leur est propre, appelée Enotariat, et mise à leur disposition par la Fédération royale du notariat belge<sup>29</sup>.

Deuxièmement, quelle que soit la personne qui souhaite en disposer, un extrait conforme peut être obtenu par internet. Pour ce faire, il est nécessaire de s'authentifier auprès de la BDES au moyen d'une procédure simple<sup>30</sup>. Une fois authentifié, le demandeur sélectionne sur la carte reprenant les parcelles pour lesquelles il souhaite obtenir un extrait et le commande moyennant le paiement d'une somme en ligne<sup>31</sup>. Une fois ce paiement intervenu, l'extrait conforme apparaît sur l'écran de l'ordinateur sous la forme d'un fichier PDF téléchargeable<sup>32</sup>.

Troisièmement, il est possible de commander un extrait conforme de la BDES par courriel<sup>33</sup> ou par lettre recommandée. L'envoi doit permettre de conférer une date certaine à l'envoi et à la réception<sup>34</sup> et ce, au moyen d'un formulaire téléchargeable<sup>35</sup> dûment complété<sup>36</sup>.

Cette dernière manière de commander un extrait ne peut être utilisée que lorsqu'il n'est pas possible d'utiliser un des deux autres mécanismes mis en place, lorsque la demande porte sur un nombre de parcelles cadastrées supérieur à 80<sup>37</sup> ou lorsque la parcelle n'est pas cadastrée<sup>38</sup>.

## 6. Mise en place d'un régime de sanctions pénales en cas de méconnaissance des obligations issues du DGAS

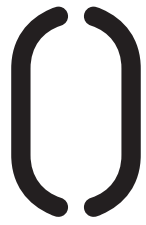
L'article 82 du DGAS contient toute une série de comportements constitutifs d'infractions tels que notamment : générer, de manière intentionnelle, une pollution du sol ; en tant que vendeur ou cessionnaire d'un bien ou d'un permis, faire de fausses déclarations ; ne pas réaliser, après mise en demeure, une étude d'orientation ou de caractérisation, d'élaborer un projet d'assainissement, d'exécuter les actes et travaux d'assainissement d'un terrain ou encore de mettre en œuvre des mesures de suivi ou des mesures de sécurité ; exécuter des actes et travaux d'assainissement sans respecter les dispositions du DGAS ; ne pas informer l'acheteur ou le cessionnaire de l'extrait conforme de la banque de données de l'état des sols ou de toute information qu'il détiendrait susceptible de modifier le contenu de cet extrait...<sup>39</sup>

Retrouvez la seconde et dernière partie de cet article dans la prochaine édition de l'Archinews.



22. La première catégorie reprend les parcelles sur lesquelles il existe une pollution avérée qui nécessitera la réalisation d'études en vertu du DGAS.
23. La deuxième catégorie reprend les parcelles pour lesquelles des études sont réalisées ou un assainissement est réalisé ou a été réalisé en vertu du décret.
24. Art. 12 §2 et 3 du décret.
25. Etudes d'orientation et/ou de caractérisation.
26. Art. 12 §4 du décret.
27. Il s'agit des parcelles non colorées ou teintées de gris ou d'une autre couleur que le bleu lavande ou le pêche, cette couleur provenant du fond de plan ou de la photographie satellite qui en est à la base.
28. Dans la plupart des hypothèses, l'extrait ne contiendra que la carte mise en évidence, l'administration n'ayant d'informations que relativement à un nombre limité de terrains.
29. Ces documents seront disponibles directement au départ de l'application CADASTRE fournie par la Fédération du notariat belge.
30. Cette procédure est décrite à l'adresse suivante : <http://dps.environnement.wallonie.be/home/sols/sols-pollues/banque-des-donnees-de-letat-des-sols-bdes/sauthentifier-dans-la-bdes.html>.
31. Un droit de dossier est payé préalablement à la délivrance de l'extrait. Ce droit se calcule de la manière suivante : 30 euros + [(le nombre de parcelles cadastrées ou non cadastrées concernant le même bien faisant l'objet d'une même demande - 1) x 10].  
Lorsqu'une demande vise au moins une parcelle non cadastrée, le montant du droit de dossier est majoré de 100 euros.  
Si l'extrait conforme est délivré par voie recommandée, le montant du droit de dossier est majoré de 10 euros.  
Le montant du droit de dossier est plafonné à 320 euros.
32. La procédure est décrite sous le lien suivant : <http://dps.environnement.wallonie.be/home/sols/sols-pollues/banque-des-donnees-de-letat-des-sols-bdes/les-extraits-conformes.html#7>.
33. En envoyant sa demande à l'adresse suivante : [bdes.dgo3@spw.wallonie.be](mailto:bdes.dgo3@spw.wallonie.be).
34. En adressant sa demande à l'adresse suivante : SPW – DIRECTION DE LA PROTECTION DES SOLS, Avenue Prince de Liège, 15 à 5100 JAMBES
35. Téléchargeable sur la page internet suivante : <http://dps.environnement.wallonie.be/home/sols/sols-pollues/banque-des-donnees-de-letat-des-sols-bdes/les-extraits-conformes/article-20-de-lagw-du-6-decembre-2018.html>.
36. Le modèle du formulaire est repris à l'annexe 1<sup>re</sup> de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 décembre 2018 relatif à la gestion et l'assainissement des sols (M.B. 29 mars 2019). Le formulaire est accessible sur le Portail environnement du Service public de Wallonie.
37. L'article 17 du décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 prévoit qu'au-delà de 80 parcelles, la demande est soumise à autorisation préalable.
38. Une procédure complexe est prévue (pour une description de la procédure, voyez : B. Havet, Obligations du vendeur d'un terrain ou du cessionnaire d'un permis d'environnement au regard du décret régional wallon du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, in Le Pli juridique, 2019/3, Anthemis, Limal, pp. 15 et 16).
39. Pour plus d'informations, voyez B. Havet, Décret du Parlement wallon relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1<sup>er</sup> mars 2018, in Revue de droit pénal de l'entreprise, 2019/2, Larcier, Bruxelles, pp. 147 à 149.

Ordre des  
Architectes



FRANCOPHONE ET  
GERMANOPHONE

---

COMPLÉTEZ VOTRE  
ESPACE PUBLIC SUR  
[WWW.ORDREDESARCHITECTES.BE](http://WWW.ORDREDESARCHITECTES.BE) ,  
ET VOUS BÉNÉFICIEREZ  
D'UNE VISIBILITÉ ACCRUE  
AUPRÈS DU PUBLIC  
VIA LA LISTE  
DES ARCHITECTES

[WWW.ORDREDESARCHITECTES.BE](http://WWW.ORDREDESARCHITECTES.BE)