

La Libre.be

www.lalibre.be

Date: 16-04-2024

Periodicity: Continuous

Journalist: Nicolas Ghislain

Circulation: 0

Audience: 297377

<https://www.lalibre.be/economie/immo/2024/04/16/un-an-et-demi-pour-obtenir-un-permis-a-bruxelles-contre-4-mois-a-amsterdam-ou-marseille-une-situation-aberrante-pour-les-architectes>

## ”Un an et demi pour obtenir un permis à Bruxelles, contre 4 mois à Amsterdam ou Marseille”, une situation “aberrante” pour les architectes



La procédure d’octroi des permis d’urbanisme est particulièrement lente à Bruxelles. “Cette situation doit changer et les autorités régionales et même locales ont un rôle majeur à jouer à cet égard”, estime Jos Leyssens, président de l’Ordre des Architectes. ©Copyright (c) 2021 Finecki/Shutterstock. No use without permission.

### **Dans la perspective des élections, les organisations d’architectes lancent un plan d’action pour accélérer les investissements dans le patrimoine immobilier.**

Une meilleure politique d’octroi des permis d’urbanisme, une réforme générale des règles de TVA, une meilleure organisation de la passation des marchés public, l’enregistrement et la responsabilisation des entrepreneurs pour protéger les clients dans le secteur de la construction... Il y en a (évidemment) pour tous les goûts dans le catalogue des revendications des organisations d’architectes adressé au(x) prochain(s) gouvernement(s). Avec un même objectif, en filigrane de l’ensemble de ce mémorandum : rendre l’aménagement du territoire et le patrimoine immobilier existants “durables, à un rythme rapide”. “Nous voulons être des interlocuteurs et des partenaires des autorités. Car la qualité du patrimoine immobilier est très importante pour le bien-être de tout un chacun. Et constitue un enjeu majeur face au défi climatique”, rappelle Jos Leyssens, président de l’Ordre des Architectes. Pour répondre à ces défis, les architectes belges – parlant d’une seule voix, ce qui est rarement le

cas -, égrènent leurs demandes. Passage en revue des principaux points.

### 1. Accélérer l'octroi des permis d'urbanisme

S'il est un domaine où le bât blesse en Belgique, c'est sûrement dans la procédure d'octroi des permis d'urbanisme, particulièrement lente. Notamment à Bruxelles : "Il faut souvent attendre un an et demi pour obtenir un permis, et parfois jusqu'à trois ans pour certains dossiers, dénonce Jos Leysens. Dans des villes comparables, comme Amsterdam ou Marseille, cela prend 4 mois en moyenne", précise-t-il, dénonçant une situation "aberrante : pas mal d'investisseurs ne souhaitent plus développer des projets à Bruxelles, ce qui est grave pour notre économie et pour les personnes qui y habitent. Cette situation doit changer et les autorités régionales et même locales ont un rôle majeur à jouer à cet égard", estime le président de l'Ordre des Architectes.

### 2. Réformer et harmoniser les règles de TVA

Pas facile de s'y retrouver dans le régime actuel de TVA adapté à l'immobilier. Un taux réduit (6 %) est valable pour la rénovation et pour des projets de démolition-reconstruction... menés par de particuliers (jusque 200 m<sup>2</sup>) ou destinés à la location. Ce taux réduit s'applique aux travaux... mais pas aux honoraires des architectes – le taux de TVA y étant de 21 %. "Par exemple, la finition luxueuse d'un appartement rénové tombe sous le coup du taux réduit de TVA alors que les conseils d'un architecte ou d'un expert mesurant la performance énergétique d'un bâtiment pour la rénovation d'une maison mitoyenne n'y sont pas soumis", regrette Steven Lannoo, de l'organisation professionnelle flamande NAV.

Les architectes demandent, donc, qu'un régime unique de taux réduit soit appliqué à l'ensemble des projets et qu'un même taux de TVA soit prévu pour les travaux et les services (d'architectes). "Les taux actuels, qui ne sont pas alignés, ont un effet inhibiteur et ne favorisent pas la construction durable et circulaire, alors que davantage d'uniformité et de sécurité juridique constitueraient une incitation importante pour rendre le patrimoine immobilier plus durable".

### 3. Mieux protéger les clients de la construction

D'inégalité de traitement, il en est aussi question à propos de la protection des clients. "La Belgique est un des seuls pays au monde où l'architecte est responsable de tout, alors qu'il est souvent mal payé et mal considéré, estime Dag Boutsen (Ordre des Architectes). Aujourd'hui, quiconque fait appel à un entrepreneur pour son projet ne peut tenir cet entrepreneur pour responsable que des dommages causés par la construction. Et ce, alors que les architectes sont tenus de souscrire une assurance en responsabilité civile pour toutes les phases de tous les projets. Une répartition plus équilibrée des responsabilités s'impose, avant tout pour protéger les consommateurs. Et il est nécessaire de mettre en place une plateforme permettant aux clients de vérifier si un entrepreneur est enregistré, assuré et autorisé à fournir ses services, comme cela se passe dans les pays voisins", demande le responsable de l'Ordre des Architectes.

### 4. Mieux organiser les marchés publics

De très nombreux marchés publics sont organisés via des concours, les architectes étant appelés à fournir un projet dès l'appel d'offres. "Mais ces projets – qui représentent souvent 15 à 20 % du travail d'une mission complète – ne sont pas rémunérés correctement, explique Dirk D'herde, responsable du G30, qui représente les plus grands cabinets d'architectes du pays. Il propose "que 80 % des coûts encourus soient rémunérés et qu'une meilleure interaction soit possible entre les architectes et les clients dans cette phase initiale", pour éviter l'effet dissuasif de la situation actuelle.

### 5. Encourager l'innovation

Enfin, les architectes plaident pour que l'innovation soit privilégiée, "notamment pour rendre les bâtiments plus



efficaces sur le plan énergétique”, selon Olivier Basin, président de la Fédération des sociétés d’architectes de Belgique (FAB) qui souhaite “que les gouvernements investissent davantage dans la recherche en matière de conception et dans l’expérimentation intersectorielle, tout en mettant en place une réglementation et une législation qui le permettent, pour un environnement de vie plus durable et plus inclusif”.