



L'aspect kafkaïen du développement foncier : comment la complexité est devenue la règle et non l'exception

Les difficultés juridiques auxquelles sont confrontés les promoteurs immobiliers atteignent aujourd'hui des proportions sans précédent. Concrétiser un rêve immobilier sans l'aide d'un expert juridique semble désormais tout bonnement impossible. Quels sont les principaux problèmes et que pouvons-nous faire pour y remédier ? Nous nous sommes entretenus avec Dirk Evenepoel, Directeur de la société de promotion immobilière Bato nv, et Jan Ghysels, avocat associé au sein du cabinet Seeds of Law.

En tant que promoteur-constructeur, Bato est aujourd'hui un acteur établi dans la région du Pajottenland. À quoi devez-vous ce statut ?

Dirk Evenepoel: Depuis 1996, Bato est passé du statut d'entreprise générale de construction de petits appartements, de construction résidentielle et de rénovation à celui d'entreprise de construction de premier plan dans la région du Pajottenland. Nous nous profilons comme une entreprise familiale qui construit de manière collégiale, en collaboration avec le client, des projets résidentiels durables et de haute qualité dans notre propre région. Nous rassemblons tout sous une même enseigne : nous concevons, construisons et vendons nos propres biens immobiliers résidentiels. Nous sommes également très engagés dans une démarche entrepreneuriale durable. Ainsi, il y a deux ans, nous avons signé une charte de durabilité comportant 40 mesures. Le client qui choisit Bato opte pour une approche personnelle

dans laquelle nous construisons avec lui la maison de ses rêves. La flexibilité et la participation constituent des priorités dans ce processus.

Beaucoup pensent que tout est toujours rose dans la vie d'un promoteur, alors qu'en réalité, elle est souvent source de frustration. Quels sont, selon vous, les principaux défis à relever aujourd'hui ?

Bien que le gouvernement flamand encourage les communes à densifier qualitativement les zones urbaines, nous constatons que la délivrance de permis pour des projets dans ces noyaux urbains est fortement limitée. Chaque commune dispose de réglementations et de plans politiques qui rendent difficile, voire impossible, le développement de terrains ou de propriétés. De plus, vu la rareté des terrains constructibles dans notre région, le prix des terrains a augmenté de façon phénoménale au cours des derni-

ères années. Étant donné que nous proposons des projets clés en main, le prix du terrain représente facilement 30 % du coût total. De plus, les taux d'intérêt sur les financements de projets ont dépassé les 4 % et les prêts hypothécaires ont également augmenté, ce qui fait que les investisseurs commencent à se retirer. Sans oublier, bien sûr, la hausse des prix des matériaux et des salaires, qui est répercutée sur le prix de vente. Cette situation, à laquelle s'ajoute des normes plus sévères pour les zones d'habitation, se traduit par des maisons/appartements hors de prix.

Seeds of Law a accompagné les promoteurs dans leur démarche pour plus de clarté. Selon vous, où se situe le problème dans la pratique ? Pourquoi les entreprises ont-elles besoin de vos services ?

Jan Ghysels : Aucun paysage n'est plus pollué que le paysage juridique. La législation est bien trop dense et change du jour au lendemain. Prenons l'exemple de la caducité d'un permis de lotir, qui relève de la haute mathématique. Nous sommes passés d'une loi claire de 1962 à une série de décrets, pour aboutir aujourd'hui au décret sur l'environnement, où l'urbanisme et l'environnement

se rejoignent. Dans le même temps, il faut tenir compte de nombreuses autres lois, comme l'assainissement des sols et la législation sur la protection de la nature. Pour couronner le tout, le gouvernement flamand lui-même se rend coupable de désinformation. Il suffit de regarder ce que dit le site web du gouvernement à propos des zones d'expansion résidentielle. La réglementation est confuse. Cela crée un sentiment d'incertitude d'où naît le malaise.

Le cadre est encore largement défini par les plans régionaux. Ceux-ci sont dépassés. Les besoins en espace ont été examinés mais n'ont pas été traités. En outre, le droit de l'urbanisme et le droit de l'environnement ont été idéologisés. Il n'y a plus d'évaluation individuelle d'un projet. L'organisation et l'aménagement locaux sont devenus de vastes blagues. Avec les chamailleries et les moralisateurs, on poursuit des objectifs à l'aveugle. Le débat démocratique fait également défaut. Quelqu'un semble avoir décidé que nous devrions tous vivre en ville dans de petites unités d'habitation, que nous n'avons plus besoin d'une voiture et, si nous en avons une, qu'elle doit être électrique et ne doit pas être garée à notre domicile, mais dans un parking situé à la périphérie de la ville... Il n'y a jamais eu de débat social, et encore moins politique, à ce sujet. La loi sur l'urbanisme de 1962, tant décriée, prévoyait pourtant un débat annuel, mais celui-ci n'a jamais vu le jour.

L'une des questions les plus urgentes aujourd'hui concerne la problématique de l'interaction entre les permis de lotir, la construction de logements collectifs et l'établissement d'un droit de superficie. En tant qu'expert, pouvez-vous nous expliquer brièvement comment anticiper au mieux cette situation en tant que société immobilière ?

Le développement de projets se fait à l'aide de techniques juridiques. Certaines techniques sont régies par la législation flamande, comme le lotissement. D'autres font partie de l'arsenal législatif fédéral, comme le droit de superficie. D'autres encore se situent trop à cheval sur les deux systèmes juridiques, comme les logements collectifs. Ce qui est curieux, c'est que dans les différents parlements, le débat ne porte pas vraiment

sur cette imbrication. Une autorisation de lotir est nécessaire pour "lotir" un terrain en vue d'y construire des logements ou d'y ériger des structures fixes ou mobiles pouvant servir d'habitation. L'acte de "lotir" est défini dans le décret comme le fait de diviser volontairement un terrain en deux ou plusieurs parcelles en vue de vendre ou de louer au moins une de ces parcelles pendant plus de neuf ans, d'y établir un droit d'emphytéose ou de superficie, ou de proposer l'une de ces formes de cession, même sous conditions suspensives, en vue de la construction d'habitations ou de l'édification de constructions.

L'acte juridique doit impliquer une division du terrain. La simple division de droit privé de la propriété entre la propriété du sol et la propriété des bâtiments ne fait pas de cette division un lotissement. Il n'y a donc pas de création de parcelle. Les empiétements constituent un volume et un volume n'est pas une parcelle. La division de ce volume donne lieu à un volume cadastral, mais cela ne fait pas non plus de ce volume une parcelle. Le fait que le partage soit une subdivision est une question de fait. Les intentions du propriétaire-diviseur jouent un rôle déterminant. Si le partage réserve une ou plusieurs parties à l'édification de constructions, il s'agit d'un lotissement. Sur ce point, il ne faut pas se laisser aveugler par les parcelles cadastrales. Une division cadastrale en soi n'est pas pertinente, elle peut être un partage sans création de terrains (à bâtir). Une division résultant d'une division ordinaire antérieure ne change pas la nature de cette division et n'en fait pas une subdivision. Même si, par la suite, on veut faire construire des maisons sur l'une des parties divisées. Ce qui a déjà été divisé ne doit pas l'être à nouveau.

De toute évidence, le développement immobilier devient de plus en plus complexe, ce qui a évidemment un impact sur le coût et la faisabilité des projets immobiliers. Quel serait votre message aux entreprises, d'une part, et au gouvernement, d'autre part ?

Un promoteur immobilier doit gérer son portefeuille non seulement sur le plan économique, mais aussi sur le plan juridique. Le développement de projets nécessite une approche interdisciplinaire. Pour éviter les litiges, il faut

faire venir les conseillers juridiques à la table des négociations en temps utile. Créer sa propre banque foncière n'est pas un luxe. Vérifier ce qui est enregistré dans les bases de données gouvernementales est aussi recommandé et permet d'effectuer des ajustements, des ajouts ou des améliorations en temps utile. Le fait de disposer de sa propre banque de données foncières peut également faciliter les démarches notariales et une gestion proactive et préventive des "terrains dormants" est nécessaire. Il est conseillé de revoir les scénarios fixes utilisés dans les projets, afin d'éviter que des problèmes n'apparaissent soudainement lors de l'application. Lorsque l'on doit ajuster un projet dans l'urgence parce qu'un problème surgit quelque part alors qu'il aurait pu être détecté plus tôt, l'équilibre peut être rompu. Enfin, une bonne feuille de route est essentielle pour un développement sans accroc et pour la transparence vis-à-vis des investisseurs, des créanciers et des clients.

Dirk, comment faites-vous pour relever les défis actuels en tant que développeur ?

Dirk Evenepoel : Osez penser en hauteur. Des couches de construction supplémentaires offrent de multiples avantages : moins d'emprise au sol, moins de pavage et des espaces publics de qualité. Osez élaborer une carte avec le législateur indiquant la densité souhaitée par commune, par hameau, par région... Et adaptez votre politique de permis en conséquence. Les décisions d'octroi de permis de construire sont désormais prises par l'autorité locale. Les fichiers de toute taille doivent être traités et faire l'objet d'une autorisation au niveau régional. Ceci permettra de limiter l'aspect émotionnel auprès des mandataires locaux et de leurs administrés. De plus, la procédure d'opposition à un projet est aujourd'hui beaucoup trop simple. Des demandes détaillées en matière d'environnement sont souvent réduites à néant par de simples objections. Je prône une politique de permis sur deux axes : un premier permis qui définit le programme et la densité de construction et un second permis qui détaille la conception. Ce ne sont là que quelques propositions. Des droits de construction mobiles, une administration communale autonome et des chambres régionales de qualité peuvent également faire partie de la solution. ■