



François Boon est juriste, conseiller juridique en immobilier et en gestion de projets urbanistiques au sein de la société 2Build Consulting.

« Il n'y aura pas de simplification avant 5 ou 6 ans »

François Boon fait partie de la demi-douzaine de juristes qui comptent en Wallonie. Il accueille ce nouveau code avec prudence, de nombreuses questions restant en suspens. Et prédit un délai de plusieurs années avant que le CoDT ne produise ses effets.

Le CoDT est-il vraiment la grande réforme annoncée ?

Oui, il s'agit d'une vraie réforme aux conséquences multiples. Il faut toutefois reconnaître qu'elle a été amorcée en grande partie par Philippe Henry, le prédécesseur de Carlo Di Antonio.

On évoque souvent le fait que le CoDT va diminuer la longueur des procédures, permettre une meilleure prévisibilité des décisions ou encore mettre en place une meilleure sécurité juridique. On y est ?

Cette réforme a les défauts de ses qualités. C'est-à-dire l'imprévisibilité et l'insécurité liées à la nouveauté. La manière dont les autorités publiques et la rapidité avec laquelle ces autorités vont s'approprier ce texte reste une grande inconnue. Il en va de même quant à la façon dont Conseil d'État va baliser le contenu juridique de la réforme. Nous disposerons d'une meilleure prévisibilité, mais pas dans l'immédiat. Il faudra attendre cinq à six ans avant de digérer ce nouveau Code. Il s'agit d'une petite révolution pour le monde de l'urbanisme, il faut donc être patient.

Cela signifie que nous allons vers un ralentissement de l'activité ?

Non, pas nécessairement. Par contre, pour la simplification des procédures, ce ne sera pas pour tout de suite. Le Conseil d'État a par exemple déjà remis plusieurs remarques, dont certaines demeurent inquiétantes pour l'avenir.

Les délais de rigueur, introduits dans le cadre d'une demande de permis, sont-ils une réelle avancée ?

Non, car ils existaient auparavant à certains égards pour l'un ou l'autre permis. Sur ce point, la réforme accouche en fait d'une usine à gaz. Le système est peu lisible, complexe et amène un excès de formalisme peu digeste, surtout pour les petits dossiers.

Votre point de vue est tranché...

Il faut distinguer deux éléments : pour monsieur et madame Tout-le-monde, ces délais sont une bonne chose car le traitement de leur dossier sera mieux balisé. Cependant, la complexité et le formalisme accompagnant le régime des délais leur rendra la tâche fastidieuse, je le crains. Par contre, pour les projets immobiliers

d'envergure, par nature plus complexes, les évolutions seront à mon sens minimales. Il y aura simplement davantage de discussions en amont d'une demande de permis.

Quel est pour vous la grande avancée du CoDT ?

Sans conteste, le basculement d'un système réglementaire vers un système de plans et de documents à valeur indicative. Comme vanté par les promoteurs du décret, d'un urbanisme de règle on peut véritablement évoluer à terme vers un urbanisme de projet. Cela peut être réellement bénéfique. De nombreuses inconnues vont toutefois accompagner ce basculement. Hier, il fallait déroger à un règlement. Demain, il faudra s'écarter d'un schéma ou d'un guide. La législation reste encore floue sur ces notions.

Et son point faible ?

D'un point de vue juridique, le nouveau régime des dérogations et des écarts reste une inconnue. Et il le restera tant que le Conseil d'État ne l'aura pas balisé clairement.

Certains observateurs sont sceptiques sur les capacités des services communaux, déjà dépassés aujourd'hui, à absorber une nouvelle masse de travail. Partagez-vous ce sentiment ?

Il est exact que la nouvelle charge de travail, l'excès de formalisme qui est imposé de même que la difficulté de s'adapter à la nouveauté, sont des obstacles importants pour viser l'efficacité administrative. Il y a donc un risque de voir des communes refuser de délivrer des permis « complexes » dans les délais impartis. Je pense toutefois que ce sont essentiellement les services du fonctionnaire délégué qui vont connaître une charge de travail accrue.

Cette réforme peut-elle être un succès sans renforcer les effectifs du fonctionnaire délégué ou dans les communes ?

Je suis, depuis longtemps, un partisan du renforcement des cadres. Par ailleurs, il faut noter que, quels que soient les discours, ce Code reste éminemment juridique. Je plaide donc aussi pour que les services communaux et/ou régionaux engagent un juriste, de manière à faciliter leur travail. Ils sont souvent démunis, ce qui est un facteur important d'insécurité.

> **Propos recueillis par Xavier Attout**

« Les délais de rigueur sont une usine à gaz, peu lisibles, complexes et amènent un excès de formalisme. »