



PROMOTION Contester la conformité d'un projet est normal. Les délais doivent cependant rester raisonnables

Permis de construire: l'opposition doit être encadrée

Si l'activité de la promotion immobilière suscitait parfois la polémique en raison d'abus significatifs au travers des méthodes utilisées (dérogations non autorisées aux règles de la construction, non-respect du descriptif de construction, non-paiement des entreprises participant à la construction, utilisation des fonds des acquéreurs à d'autres fins que la construction en question, retards importants dans la livraison des objets immobiliers, manquements dans l'exécution des travaux de retouches et de garanties, etc.), les contrôles mis en place aujourd'hui par l'administration, les banques et une meilleure information aux acquéreurs a permis d'améliorer de manière très importante l'image et la qualité des promoteurs.

Il reste toutefois un domaine qui devient de plus en plus compliqué: celui des règlements de l'aménagement du territoire et de la construction. Ajouté aux normes techniques toujours plus importantes et restrictives, il devient indispensable de s'entourer de spécialistes qui, par le passé, étaient assumés par les bureaux d'architectes. Cette situation rend chaque nouveau projet plus complexe afin qu'il respecte scrupuleusement tous les éléments précités.

Ce préambule était nécessaire pour répondre de manière plus motivée à la nécessité qui est offerte à tout citoyen de se renseigner et de contester, au travers d'une opposition, la conformité de tout projet immobilier. Cette première phase administrative ne peut être re-

mise en cause et sa gratuité est normale. Malheureusement, les arguments invoqués pour s'opposer à une réalisation immobilière ne sont pas toujours objectifs ou sont parfois abusifs ou égoïstes. C'est la suite qui est plus délicate. Nonobstant le fait que chaque opposant a droit à une réponse claire et précise, la procédure de rendu doit aujourd'hui faire l'objet d'une révision en profondeur. Divers composants nécessitent une attention particulière comme les délais, les séances de conciliation, les échanges de courriers entre les opposants et les promoteurs, la transmission des préavis et les délais et possibilités de recours.

Les délais doivent impérativement tenir compte des enjeux financiers souvent importants de tout projet, que ce soit une villa individuelle ou un quartier complet. Si la conjoncture actuelle engendre des taux d'intérêts très bas, cela n'a pas toujours été le cas et nous ne pouvons occulter le fait que cela puisse un jour remonter. Mais plus encore, ce sont les changements importants de la réglementation, des besoins des futurs occupants d'un projet ou d'un revirement conjoncturel qui peuvent entraîner des modifications conséquentes d'un projet et des frais. La mise à l'enquête d'un plan de quartier et d'un projet de construction peut durer de 5 à 10 ans jusqu'à la délivrance du permis de construire. Plus le délai de réponse est grand, plus le risque est accru. Par conséquent, il est capital de limiter les dé-

lais d'opposition (ce qui est le cas) mais aussi de limiter les délais de réponses en première instance. Les séances de conciliation doivent rester facultatives et la décision sur le permis de construire par l'autorité communale doit être rendue dans un temps défini après que chaque service ait statué sur le dossier d'enquête et sur les oppositions les concernant. Un délai de plus de 2 ans pour obtenir une sanction pour un projet conforme est trop long.

Il est certain que les conditions sanitaires aient joué un rôle dans la prolongation des délais, mais il est important que des règles nouvelles soient mises en place.

Les possibilités de recourir sont suffisantes. En revanche, les avances de fonds et les coûts devraient, à partir de ce moment, être imputés de manière plus rigoureuse et probante en fonction des décisions des autorités et des abus. Nous pouvons dès lors conclure que la procédure d'opposition est nécessaire pour ne pas dire indispensable, même si elle est abusive; l'abus devant être pénalisé uniquement dans les procédures de recours.



LA CHRONIQUE

Cette semaine:
**PATRICE
PASQUIER**



DIRECTEUR
DE LA PROMOTION
ET DU COURTAGE AUPRÈS
DE NAEF IMMOBILIER
NEUCHÂTEL SA
MEMBRE DE L'USPI

**«La procédure d'opposition est nécessaire
pour ne pas dire indispensable,
même si elle est abusive.»**