

Permis de construire : Retour d'expérience sur un réseau bancaire

Michel Grossi, Directeur de l'Immobilier d'Exploitation pour HSBC France, s'est exprimé récemment devant les membres de l'Agora des Directeurs Immobiliers sur le thème du Permis de construire.

Lors de cette rencontre, il a tenté de mettre en perspective l'impact des contraintes administratives pour l'activité bancaire. En effet, dans la gestion d'un réseau bancaire, sans construire d'immeuble à proprement parler, le régime est le même que dans la production immobilière. Il s'agit donc de concilier les délais administratifs qui peuvent être de 3 à 6 mois, avec les objectifs de résultats

pour une implantation donnée, la gestion de ses ressources humaines, de la logistique et surtout de la relation clientèle. Michel Grossi a principalement évoqué la réforme des autorisations d'urbanisme (Loi du 13 juillet 2006 (ENL) entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007) dont il a cité les grands principes :

La réduction du nombre de rubriques :

- de 11 à 3 régimes d'autorisation : le permis de construire, d'aménager et de démolir,
- de 5 à 1 régime de déclaration : la déclaration préalable.

La rationalisation des procédures

d'instruction avec :

- l'énumération des pièces à produire et les formulaires en ligne,
- le nombre d'exemplaires à déposer,
- l'encadrement de l'instruction.

La suppression du Certificat de Conformité :

- la DAT remplacée par la Déclaration d'Achèvement et de Conformité, la responsabilité de la conformité étant désormais transférée au maître d'ouvrage

Les répercussions de cette réforme :

On s'aperçoit, après un an d'application, qu'elle n'a pas

forcément eu que des répercussions positives. Ainsi, selon le Directeur de l'Immobilier d'Exploitation : « C'est une réforme positive ce qui concerne la réduction du nombre d'autorisations, l'encadrement de la forme et des délais d'instruction. En revanche, il me semble qu'elle manque de clarté dans la définition exacte des travaux et les cas pour lesquels il faut un permis, une déclaration préalable voire aucune demande d'autorisation. Pour ce qui est des changements de destination sans travaux qui relèvent désormais de la déclaration préalable on peut se trouver confrontés à des situations où il y

a obligation d'autorisation alors qu'il n'y a pas de travaux ! ». Il constate des difficultés dans l'apprentissage des nouvelles procédures de la part à la fois des demandeurs et des services instructeurs locaux ce qui peut compliquer une gestion homogène et industrielle des opérations de travaux, notamment pour les entreprises ayant des implantations nationales. A la question si HSBC avait déjà été obligé de renoncer à un projet à cause d'un problème administratif, Michel Grossi confie : « c'est un problème que nous avons rencontré une fois, en province où après avoir signé une promesse d'achat d'un



droit au bail pour une création d'agence, le nouveau Plan Local d'Urbanisme de la ville, publié quelques semaines plus tard, a interdit la création d'agences bancaires dans certains quartiers, dont celui où nous souhaitions nous implanter ! »

www.agoradirecteurimmobilier.com