



UPSI

UNION PROFESSIONNELLE DU SECTEUR IMMOBILIER

MEMORANDUM REGION WALLONNE 2009

3 FOIS PLUS

A PLUS DE LOGEMENTS
ABORDABLES EN
IMPLIQUANT LE
SECTEUR PRIVÉ

B PLUS DE CONSTRUCTIONS
EN ASSURANT LA
PRÉVISIBILITÉ DES
PROJETS IMMOBILIERS

C PLUS DE DURABILITÉ
DANS TOUT PROJET
IMMOBILIER

MEMORANDUM REGION WALLONNE 2009 EN BREF

En Wallonie, le besoin en logements supplémentaires ou modernisés est criant. Qu'est-ce, en effet, qu'assurer « un meilleur toit pour tous les Wallons » si ce n'est favoriser la création d'un nombre suffisant de logements décents, durables et abordables – notamment sociaux – et poursuivre un programme de rénovation et de sécurisation du parc locatif ?

Le secteur public ne peut rencontrer seul ces objectifs : c'est le rassemblement de l'ensemble des initiatives des secteurs publics et privés qui est aujourd'hui nécessaire. Il est reconnu – en Angleterre notamment – que l'un des meilleurs outils de création et de rénovation de logements sociaux est le développement de partenariats entre le secteur public et le secteur privé, plus connus désormais sous le sigle « PPP ».

Non seulement ces PPP permettent d'allier les deux secteurs dans la réalisation d'objectifs d'intérêt général, mais ils véhiculent également une image très positive de gouvernance moderne et innovante.

En matière de PPP, l'UPSI a précisé trois recommandations à faire.

voir p. 4

De tout temps, l'une des entraves au développement des projets immobiliers, est la difficulté que rencontrent les acteurs à obtenir des autorisations. La complication des procédures d'urbanisme joue ici un rôle majeur, en raison de la volatilité de la réglementation. Cela vaut d'ailleurs tant pour les acteurs publics que pour les acteurs privés.

On ne pourra renforcer l'attractivité économique de la Wallonie sans la doter d'un cadre réglementaire clair et stable. Les professionnels de l'immobilier ne sont pas opposés à ce qu'il soit rigoureux, pour autant qu'il soit pérenne. Autrement dit, simplifier la réglementation, c'est avant tout la rendre stable.

Dans ce sens, l'UPSI fait cinq recommandations.

voir p. 6

Du fait de règles internes et internationales, il n'est plus envisageable de développer une quelconque politique sectorielle sans y intégrer une réflexion afférente au développement durable.

A l'instar de bon nombre d'acteurs publics, l'UPSI est persuadée que le développement durable est non seulement une nécessité d'intérêt général, mais aussi une véritable opportunité pour les entreprises privées.

L'UPSI est favorable à une optimisation des exigences environnementales dans la mise en œuvre de projets immobiliers, notamment en termes de gestion des ressources énergétiques. Mais aussi pour les constructions existantes : davantage d'attention devrait être consacrée à la stimulation de mesures d'économies d'énergie dans les bâtiments existants, quitte à envisager la démolition-reconstruction comme une véritable solution de rechange à moyen terme.

En matière de développement durable, l'UPSI n'est donc pas en manque de recommandations, qu'elle peut résumer en deux suggestions.

voir p. 8

INTRODUCTION

L'UPSI est l'Union Professionnelle fédérale du Secteur Immobilier. Son poids dans notre économie régionale est majeur puisqu'il sous-tend l'activité de la construction, de nombreux services associés (études, contrôle...) et participe grandement à l'accueil d'investisseurs en Région Wallonne.

Le rôle de notre Union, de statut fédéral, est de plus en plus reconnu à tous les niveaux de pouvoir : elle est représentée dans divers organismes, notamment à la CRAT et à l'Union Wallonne des Entreprises.

En vue des prochaines élections, l'UPSI a concrétisé ses objectifs en dix propositions selon trois axes majeurs qui visent à participer grandement à l'essor de notre région et à la poursuite d'une dynamique économique génératrice de ressources, tant pour le secteur privé que pour les institutions publiques :

- répondre à la demande en logements abordables par une plus grande implication des professionnels du secteur privé ;
- soutenir le secteur de la construction, notamment résidentielle, en assurant la prévisibilité des projets immobiliers ;
- intégrer le développement durable dans tout projet immobilier, ceci étant vu comme une opportunité sectorielle et sociétale majeure



Louis-Marie Piron,
Vice-Président Région Wallonne

L'UPSI en bref

L'UPSI, fondée en 1956, représente, par le biais de ses membres, un important créneau du secteur immobilier. Les promoteurs-constructeurs réalisent des milliers de logements par an et des dizaines de milliers de m² de bureaux et de surfaces commerciales. Leurs activités représentent une part importante du produit national brut.

Tenant compte de l'impact du secteur de la construction en amont et en aval, les effets sur l'emploi sont considérables.

PLUS DE LOGEMENTS ABORDABLES EN IMPLIQUANT LE SECTEUR PRIVÉ

En Wallonie, le besoin en logements supplémentaires ou modernisés est criant. Qu'est-ce, en effet, qu'assurer « un meilleur toit pour tous les Wallons » si ce n'est favoriser la création d'un nombre suffisant de logements décents, durables et abordables – notamment sociaux – et poursuivre un programme de rénovation et de sécurisation du parc locatif ?

Le secteur public ne peut rencontrer seul ces objectifs : c'est le rassemblement de l'ensemble des initiatives des secteurs publics et privés qui est aujourd'hui nécessaire. Il est reconnu – en Angleterre notamment – que l'un des meilleurs outils de création et de rénovation de logements sociaux est le développement de partenariats entre le secteur public et le secteur privé, plus connus désormais sous le sigle « PPP ».

Non seulement ces PPP permettent d'allier les deux secteurs dans la réalisation d'objectifs d'intérêt général, mais ils véhiculent également une image très positive de gouvernance moderne et innovante.

En matière de PPP, l'UPSI a précisé-ment trois recommandations à faire.

1 SE CONCERTER POUR ÉLABORER LA RÉGLEMENTATION

Une nouvelle procédure simple et claire d'élaboration de la réglementation relative au développement territorial et au logement doit être mise en place. Pourquoi, pour une fois, ne pas y impliquer les professionnels de l'immobilier du secteur privé ?

L'idée n'est pas neuve : la Convention d'Aarhus et plusieurs recommandations européennes imposent en effet la participation des « particuliers » aux décisions publiques. Or, par particuliers s'entendent aussi bien des personnes physiques et des associations que des groupements de professionnels.

Certes, des structures de concertation existent. Mais, en ne faisant intervenir que certains interlocuteurs, elles sont lacunaires. En regroupant l'ensemble des acteurs, la concertation que nous prônons permettrait un dialogue intégré et aurait, en plus, le mérite de faciliter le travail de collecte d'informations par les autorités.

Pour créer cette structure intégrée de concertation et de dialogue entre les pouvoirs publics et d'autres acteurs, l'UPSI recommande, à l'instar de la FEB (dans son livret « Better Regulation » de décembre 2008), de se baser sur le modèle des procédures décisionnelles européennes (Livre blanc, Livre vert, etc.). En tout état de cause, elle réitère son souhait d'être représentée en tant que telle au Conseil Economique et Social de la Région Wallonne.

2 CRÉER UN CADRE JURIDIQUE OPÉRATIONNEL RELATIF AUX PPP

L'un des moyens les plus efficaces pour mettre sur le marché des logements modestes et moyens – autant prévoir d'emblée une mixité sociale – est certainement de puiser dans les milliers d'hectares de terrains constructibles dont disposent les institutions publiques ou assimilées (un inventaire de cet énorme potentiel serait, en tous les cas, bienvenu).

L'UPSI est persuadée qu'une politique d'aménagement du territoire axée sur la réalisation commune de projets par les acteurs publics et privés permettrait d'accélérer l'activation de ces terrains publics au bénéfice de l'habitat. Malheureusement, à l'heure actuelle, il n'existe pas, en Région Wallonne, de cadre juridique applicable aux PPP, avec pour conséquence un sérieux manque d'efficacité.

Pour y parvenir, l'UPSI propose des pistes très concrètes telles que : créer un « cluster » ou un centre de compétence « PPP » ; unifier et simplifier les procédures de rénovation et de revitalisation urbaines ; encourager et améliorer les contrats de développement de zones (philosophie importée des Pays-Bas, où autorités et secteur privé se concertent pour le développement de zones spécifiques) ; instaurer le certificat planologique, qui précise les possibilités de développement territorial à moyen et à long terme.

N'éluons pas les obstacles fiscaux : par exemple, il s'impose de supprimer

la distorsion qui existe entre public et privé en matière de TVA : actuellement, un logement social public neuf est vendu avec 6% de TVA, alors que le même logement issu d'un PPP, vendu par un promoteur au même public cible, se voit appliquer 21% de TVA. Par ailleurs, si une TVA de 21% devait être appliquée aux ventes de terrains (ce qui a été évoqué par le législateur fédéral), il serait bon d'instaurer une mesure compensatoire du renchérissement par rapport au droit d'enregistrement de 12,5%.

3 FAIRE CONFIANCE AU SECTEUR PRIVÉ DANS LE DÉVELOPPEMENT DE PROJETS IMMOBILIERS

Les réformes de la dernière législature (proposées ou votées) réduisent de manière quasi systématique l'initiative du secteur privé dans la mise en œuvre du développement territorial.

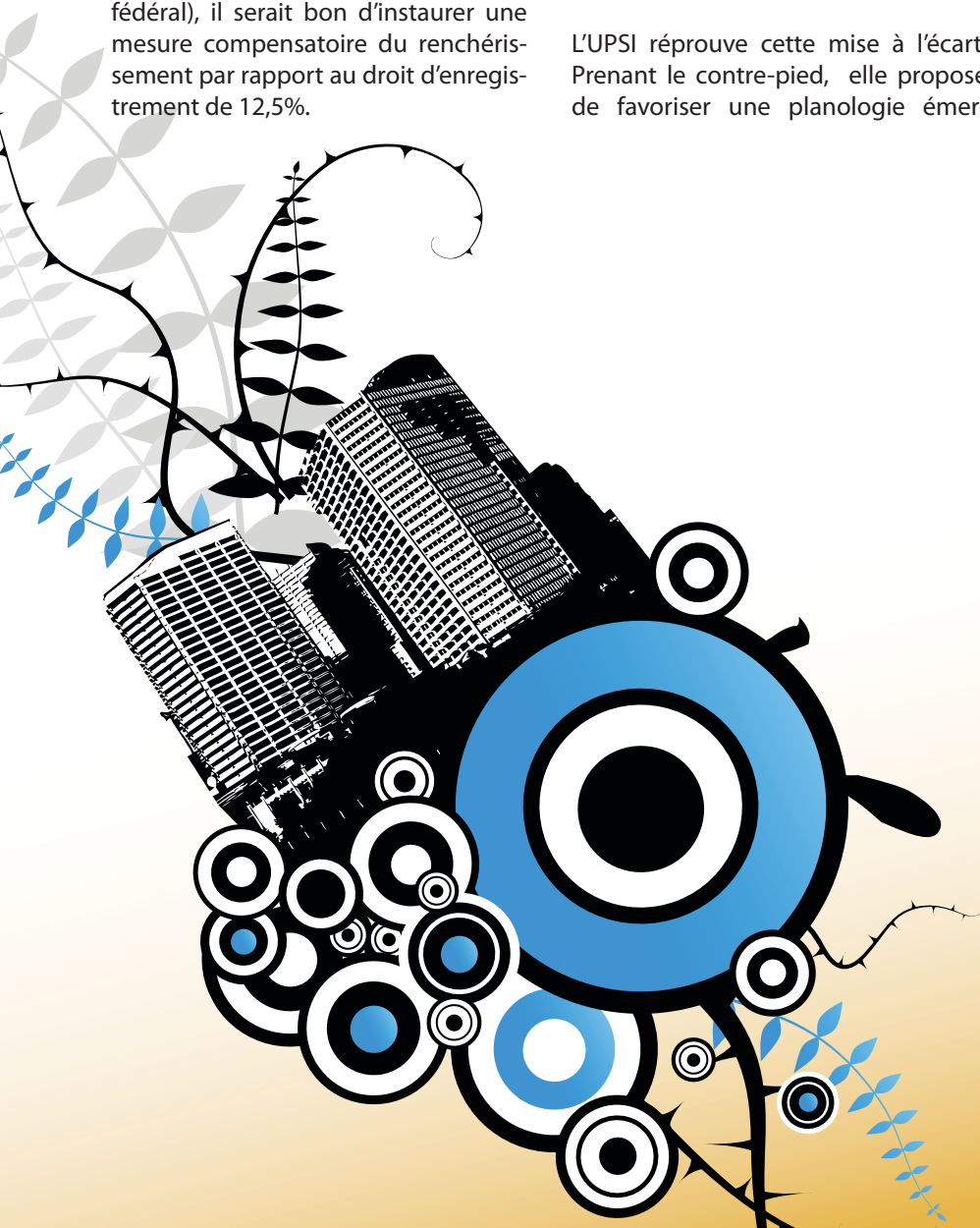
L'UPSI réproouve cette mise à l'écart. Prenant le contre-pied, elle propose de favoriser une planologie émer-

gente. Comment? D'une part, en permettant aux particuliers de lancer la procédure d'adoption du RUE dans les ZACC et d'autre part, en autorisant l'initiative privée dans la demande de révision des plans de secteur, même s'ils portent sur des zones destinées au logement.

L'initiative privée est également susceptible de contribuer efficacement à la création de logements sociaux. Pour qu'elle se développe dans ce sens, il conviendrait que les entreprises privées soient mises sur le même pied que les sociétés de logement social et qu'elles bénéficient des mêmes avantages en termes de TVA et aussi d'aides régionales.

Dans la foulée, pourquoi ne pas penser à élargir le concept de « logement social » ? En matière de financement, des instruments tels que les allocations-loyers paraissent mieux adaptés aux défis sociaux que le seul investissement par le secteur public.

L'UPSI estime que le secteur public doit avoir pour objectif un développement économique continu, mais qu'il n'a pas à en monopoliser les outils. Ceci dit, elle ne remet pas en cause le rôle majeur de l'autorité publique, à laquelle revient la décision souveraine.



PLUS DE CONSTRUCTIONS EN ASSURANT LA PRÉVISIBILITÉ DES PROJETS IMMOBILIERS



De tout temps, l'une des entraves au développement des projets immobiliers, est la difficulté que rencontrent les acteurs à obtenir des autorisations. La complication des procédures d'urbanisme joue ici un rôle majeur, en raison de la volatilité de la réglementation. Cela vaut d'ailleurs tant pour les acteurs publics que pour les acteurs privés.

On ne pourra renforcer l'attractivité économique de la Wallonie sans la doter d'un cadre réglementaire clair et stable. Les professionnels de l'immobilier ne sont pas opposés à ce qu'il soit rigoureux, pour autant qu'il soit pérenne. Autrement dit, simplifier la réglementation, c'est avant tout la rendre stable.

Dans ce sens, l'UPSI fait cinq recommandations.

1 ASSEoir LA PÉRENNITÉ DE LA POLITIQUE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Après une décennie de modifications incessantes, il est temps de soumettre le droit du développement territorial, et spécialement celui de l'urbanisme, à un moratoire. Depuis juin 2004, pas moins d'une trentaine de décrets et arrêtés de modification du CWATUP ont été adoptés, soit, en moyenne, un texte modificatif tous les 60 jours ! Sans compter les législations connexes... Les secteurs économiques concernés ont besoin de temps pour digérer ces réformes, sinon elles sont souvent

inefficaces. Un moratoire pourrait d'ailleurs être apprécié comme un outil de politique... durable.

L'UPSI suggère que les seuls efforts législatifs et réglementaires à venir portent sur la rationalisation des textes applicables, trop éparpillés, dans le domaine de l'immobilier. Il faut, en tous les cas, absolument cesser d'adopter un décret sans le faire entrer en vigueur et sans l'assortir d'arrêtés d'exécution : de telles fausses couches ne relèvent pas de la bonne gouvernance et déstabilisent totalement tous ceux, fonctionnaires ou non, qui tentent d'y voir clair.

2 AMÉLIORER LA VISIBILITÉ DES POLITIQUES EN CRÉANT UN GUICHET INFORMATIQUE UNIQUE

Une administration moderne et performante doit se doter de règles transparentes qui assurent la visibilité des politiques mises en oeuvre.

Comme les publications du Moniteur Belge ne représentent pas une source complète d'informations, l'UPSI prône l'utilisation de l'outil informatique, sur le modèle de l'excellent site www.wallex.wallonie.be. Elle propose même que soit donné à tous, via un guichet électronique unique, un accès égal, direct et exhaustif aux données cadastrales et d'urbanisme (P.C.A., lotissements, permis...), plutôt que de le réserver, comme souvent, aux notaires ou aux administrations locales.

3 APPORTER DES RÉPONSES DÉFINITIVES À DES QUESTIONS RÉCURRENTES

En droit du développement territorial, certaines questions restent, malgré leur importance, sans réponse.

Trois exemples parmi d'autres.

- Comment remédier, à l'absence de recours en cas de non-décision du Conseil communal en matière d'ouverture de voirie ?
- La vente d'un lot d'un projet autorisé par permis d'urbanisme collectif doit-elle être précédée d'un permis de lotir, alors que ce lot est construit ?
- Et pour un tel projet, plusieurs permis sont-ils requis ?

Les réponses que les juristes – notaires, avocats, professeurs d'université – y apportent ne sont pas unanimes. De quoi déstabiliser le secteur immobilier et, dans la foulée, freiner le développement du parc résidentiel wallon. L'UPSI demande donc que des réponses rapides soient apportées et elle se tient à la disposition des autorités pour formuler des suggestions à cet effet.

4 FACILITER L'AMÉLIORATION DES NORMES PLUTÔT QUE LES DÉROGATIONS

Il y a deux manières de faire coïncider les réalités concrètes et la politique que l'on a choisi de mener : en ouvrant largement les possibilités de déroger aux normes, ou en facilitant la modi-

fication de celles-ci.

L'UPSI est favorable à la seconde option, qui recourt à des cadres et instruments plus flexibles. Davantage que la première option, elle est de nature à assurer le dynamisme entrepreneurial. L'expérience montre en effet que permettre d'accorder moultes dérogations ne favorise ni la sécurité juridique ni, surtout, l'égalité entre opérateurs et donc, la saine concurrence entre eux.

Ces dernières années, la flexibilité des instruments que le législateur avait voulus souples (schéma de structure communal, rapport urbanistique et environnemental, ...) a été mise à mal. D'abord par le législateur lui-même – parfois, il est vrai, poussé dans ce sens par les directives européennes – et, plus curieusement, par l'administration chargée de préparer les dossiers d'approbation ministérielle. Le niveau des exigences de contenu de ces instruments a été progressivement relevé, et leur procédure d'élaboration et de modification en est devenue extrêmement longue et coûteuse. Mais le Conseil d'Etat a lui aussi compliqué les choses, imposant de conditions telles pour déroger aux instruments qu'ils sont aujourd'hui quasiment plus contraignants que des règlements.

L'UPSI suggère donc que le législateur revienne à des instruments évolutifs et souples. Comment ? En fixant lui-même leur contenu et leur portée de manière précise et en éliminant les exigences qui apparaissent aujourd'hui superfétatoires. Ou encore en précisant qu'ils ne peuvent servir de base directe aux décisions relatives

aux demandes de permis.

Si le législateur wallon ne renonce pas entièrement à la possibilité de déroger largement aux règlements et autres normes, il n'est pas juste que cette forme de souplesse s'applique aux seuls projets relevant du secteur public ou à ceux relevant du secteur privé mais alors dans le seul domaine des activités économiques : le secteur résidentiel privé doit être traité de la même manière. Dans le même ordre d'idées, l'UPSI juge que des garde-fous doivent être prévus dans le cadre de l'octroi des dérogations individuelles, de sorte qu'il soit possible de percevoir pourquoi tel projet a pu en bénéficier, alors que tel autre n'a pas eu cette chance.

5 MAÎTRISER LE COÛT D'IMPLANTATION DES RÉSEAUX D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

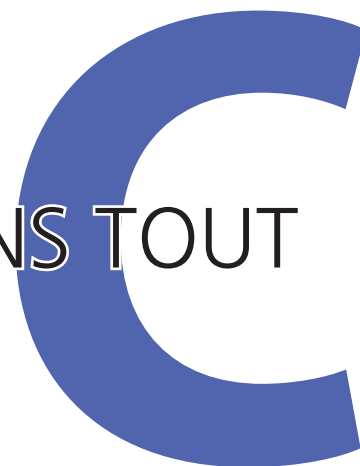
Le coût de l'intervention des « équipements » en voirie (eau, gaz, électricité, télédistribution, téléphone, etc.) a un impact sur le coût des nouveaux logements.

Paradoxalement, depuis la libéralisation - et en une législature -, ce coût a globalement crû, dans bon nombre de cas, de plus de 50%. C'est qu'en réalité, un monopole (installation des réseaux) en remplace un autre (production-distribution). Au final, c'est toujours le consommateur qui paye, et davantage.

L'accès au logement s'en ressent clairement.

L'UPSI suggère que les autorités wallonnes, par l'exercice de leurs compétences propres ou en évoquant le sujet avec l'autorité fédérale, imposent aux concessionnaires une politique de prix non seulement transparente, mais aussi maîtrisée.





PLUS DE DURABILITE DANS TOUT PROJET IMMOBILIER

Du fait de règles internes et internationales, il n'est plus envisageable de développer une quelconque politique sectorielle sans y intégrer une réflexion afférente au développement durable.

A l'instar de bon nombre d'acteurs publics, l'UPSI est persuadée que le développement durable est non seulement une nécessité d'intérêt général, mais aussi une véritable opportunité pour les entreprises privées.

L'UPSI est favorable à une optimisation des exigences environnementales dans la mise en œuvre de projets immobiliers, notamment en termes de gestion des ressources énergétiques. Mais aussi pour les constructions existantes : davantage d'attention devrait être consacrée à la stimulation de mesures d'économies d'énergie dans les bâtiments existants, quitte à envisager la démolition-reconstruction comme une véritable solution de rechange à moyen terme.

En matière de développement durable, l'UPSI n'est donc pas en manque de recommandations, qu'elle peut résumer en deux suggestions.

1 ADAPTER LES EXIGENCES D'ASSAINISSEMENT DES SOLS POLLUÉS

En termes d'assainissement des sols pollués, l'UPSI estime que le principe du pollueur-payeur doit être clairement affirmé et appliqué à tout terrain constructible.

Elle soutient, certes, le principe d'une déclaration attestant de la qualité du terrain, mais estime qu'une telle déclaration ne devrait pas être obligatoire pour chaque transaction. Pour ne pas alourdir les procédures, la déclaration ne devrait pas émaner d'un service public/officiel, mais plutôt d'un expert reconnu/agréé. Par ailleurs, pourquoi le promoteur ne pourrait-il assainir lui-même le terrain, moyennant garantie de récupération des frais qu'il aura engagés à cet effet ? Un fonds public devrait être créé, alimenté par les amendes et taxes imposées aux pollueurs.

Autre point sensible : l'information sur l'état de pollution des terrains. Convaincue qu'une meilleure coordination accélérerait les procédures, l'UPSI demande que les autorités centralisent les diverses sources d'informations (gestion locale, registres...). Le secteur privé pourrait ainsi obtenir des renseignements plus clairs et plus précis et l'attestation n'en serait que plus fiable.

Last but not least : de plus en plus souvent, certaines pollutions sont assimilées à des déchets, avec leur lot de taxes exorbitantes, de problèmes de transport et d'élimination, etc. L'UPSI

souhaite que le législateur wallon « exclue » explicitement les sols pollués du champ d'application de la législation sur les déchets, tout en les maintenant soumis à la législation spécifique qui est en passe d'être adoptée. Ce faisant, le droit wallon se mettrait en conformité avec la législation européenne (v. l'article 2 de la toute récente directive 2000/98/CE du 19 novembre 2008).

2 SIMPLIFIER DRASTIQUEMENT LES FORMALITÉS ADMINISTRATIVES RELATIVES À LA P.E.B.

Le nouveau régime juridique applicable à la performance énergétique des bâtiments (« P.E.B. ») sera mis en œuvre en septembre 2009. D'ores et déjà surgissent des craintes que l'UPSI juge important de pointer.

Premièrement, rien ne dit qu'on pourra disposer, à ce moment-là, d'outils adéquats de mesure du respect des normes techniques qui seront d'application.

Deuxièmement, les nouveaux instruments à utiliser semblent très (trop?) nombreux : engagement P.E.B., étude de faisabilité technique, environnementale et économique, déclaration P.E.B. initiale, déclaration P.E.B. finale et certificat P.E.B., soit 5 au total, là où la directive européenne et, par exemple, le droit français n'en prévoient qu'un seul ! Ne sont-ils pas trop nombreux et ne rendront-ils pas le système non seulement opaque mais aussi très coûteux pour les particuliers ? Certains

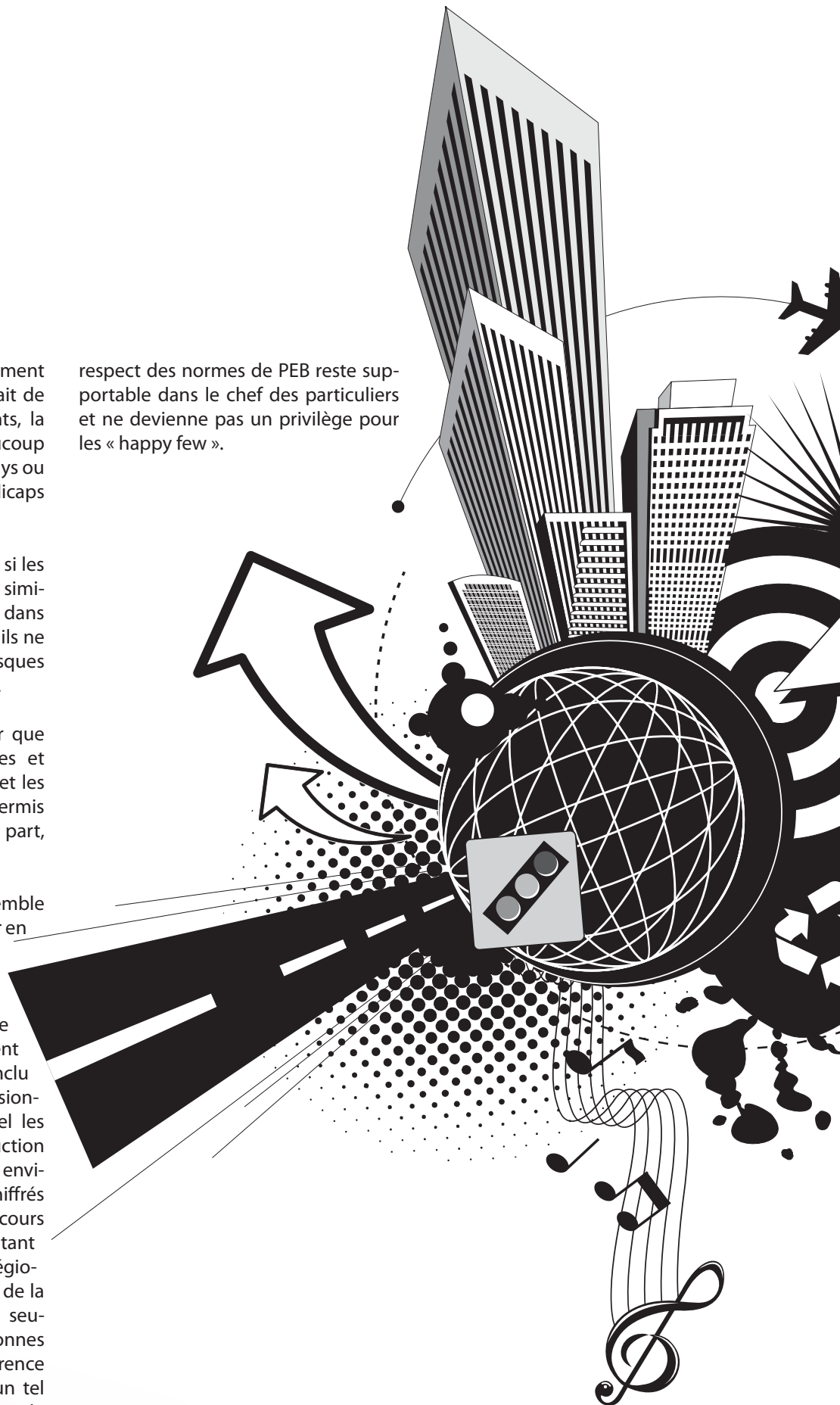
de ces documents feront clairement double emploi. Au surplus, du fait de cette multiplication d'instruments, la législation wallonne sera beaucoup plus lourde que celles d'autres pays ou régions et cela créera des handicaps de concurrence.

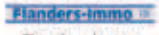
Troisièmement, il est à noter que si les concepts utilisés sont souvent similaires à ceux qui sont applicables dans les deux autres Régions du pays, ils ne sont pas identiques, avec les risques de malentendus qui en résultent.

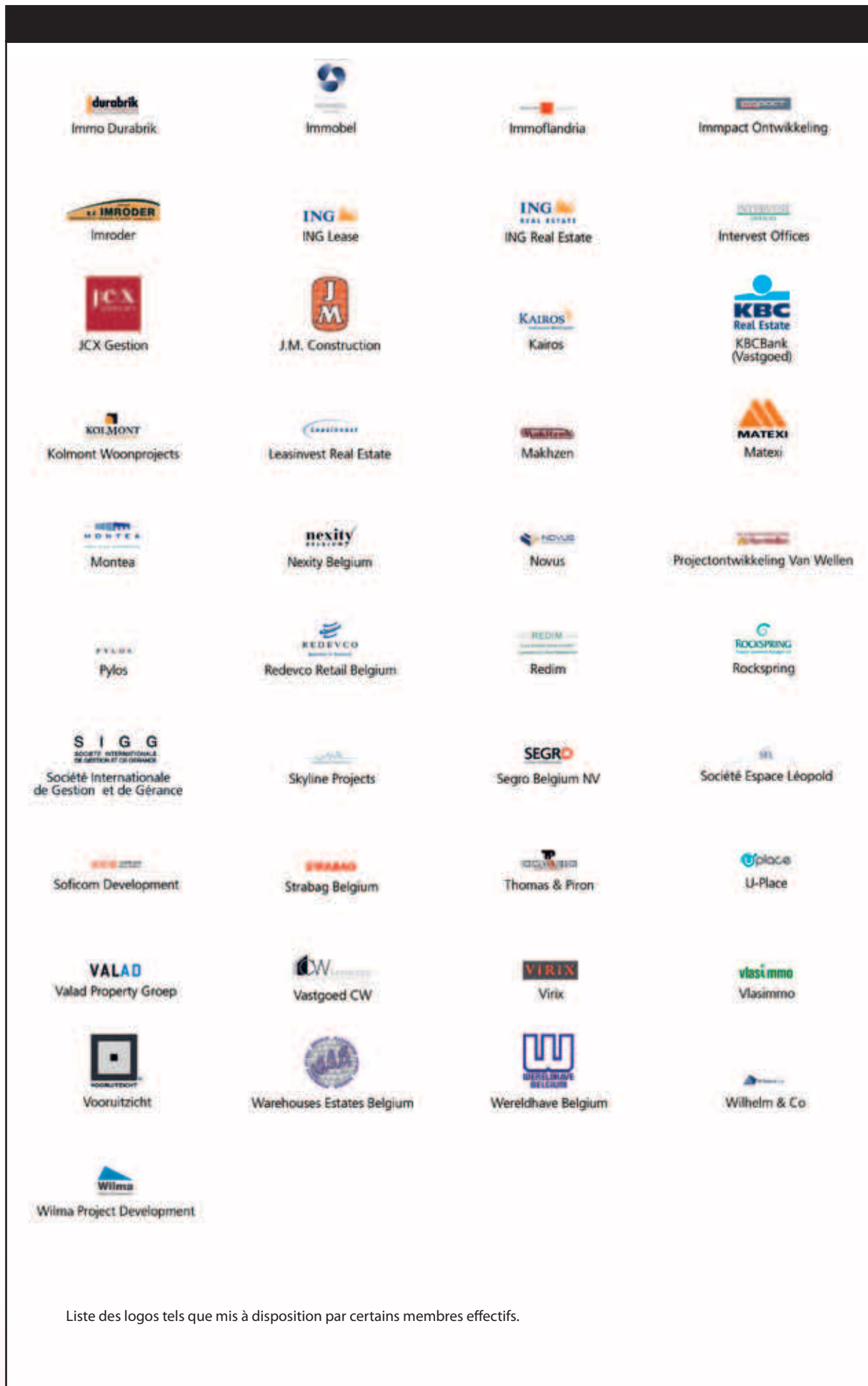
Quatrièmement, il faut convenir que les rapports entre les exigences et instruments de PEB, d'une part, et les outils existants que sont le permis d'urbanisme et de lotir, d'autre part, ne sont pas clairs.

L'UPSI suggère donc que l'ensemble du régime qui est destiné à entrer en vigueur le 1er septembre 2009 soit drastiquement simplifié, ce qui répondrait d'ailleurs parfaitement à la directive européenne concernée. Elle suggère également qu'un accord sectoriel soit conclu entre les autorités et les professionnels de l'immobilier, dans lequel les nouveaux procédés de construction et de rénovation pourraient être envisagés, ainsi que des objectifs chiffrés à atteindre, de même que le recours aux incitants financiers existant tant au niveau fédéral qu'au niveau régional. De la sorte, la mise en avant de la PEB pourrait être soutenue non seulement par référence aux personnes physiques, mais aussi par référence aux professionnels. De même, un tel accord devrait faire en sorte que le

respect des normes de PEB reste supportable dans le chef des particuliers et ne devienne pas un privilège pour les « happy few ».



 Aedifica	 Allfin	 Alveria Real Estate	 Apromat
 Atenor	 Atos Promotions	 AXA Belgium (Real Estate)	 Banimmo
 Batipont Immobilier	 Befimmo	 Besix R.E.D.	 BIM Bouw & Immobiliën Maes
 Bouygues Immobilier	 Bouwfonds Property Development Belgium	 Breevast Belgium	 Brummo
 Buelens	 Château Promotion	 City Projects	 Codic Belgique
 Cofinimmo	 Compagnie Het Zoute	 Connect Immo	 Construction & Investment Partners
 Danneels Projects	 De Speyebeek - Immo Desimpel	 Dexia Real Estate Banking	 DMI Vastgoed
 Dumobil	 Ertzberg	 Eurostation	 Flanders Immo
 Fortis Lease	 Fortis Real Estate	 Foruminvest	 Groep Huyzentruyt
 Groep P&V	 Group GL International	 Heijmans Vastgoed	 Herpain Urbis
 Home Invest Belgium	 Hoprom	 Houyoux Constructions	 Huyman Bouw
 Imkor	 Immo BAM	 Immo DM	



Liste des logos tels que mis à disposition par certains membres effectifs.

MEMORANDUM REGION WALLONNE 2009

Partenaires structurels

Deloitte.
Real Estate

Laga
Real Estate

SIEMENS



IMMOWEB.be



Eric E. Verbeeck — Président UPSI

REDACTION

UPSI

Rue de la Violette 43

B-1000 Bruxelles

tél. : 02/511 47 90

fax : 02/219 71 99

e-mail : info@upsi-bvs.be

website : www.upsi-bvs.be

Ed. Resp. Louis-Marie Piron

Rue de la Besace 14, 6852 OUR

MISE EN PAGE

9000 STUDIOS - 0800 99 600 - www.9000.be