

Memorandum Wallonie 2014

<p>Objectifs poursuivis des propositions de l'UPSI :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stimuler la croissance économique et l'emploi ▪ Faciliter l'accès au logement pour les habitants (tant locatif qu'acquisitif) ▪ Développer des projets immobiliers à la fois « durables » et « économiquement viables » 	<p>Lignes directrices qui sous-tendent les propositions:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Simplifier et amener à une plus grande transparence & efficacité dans les processus (administratifs, fiscaux, juridiques) ▪ Respecter les équilibres budgétaires ▪ Viser une plus grande sécurité juridique ▪ Viser une concurrence loyale entre le secteur public et privé 				
<p>Propositions de l'UPSI pour les autorités publiques</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th data-bbox="118 710 571 790">Thématiques</th> <th data-bbox="571 710 2040 790">Propositions</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="118 790 571 1417"> <p>1. Concertation avec le secteur</p> </td> <td data-bbox="571 790 2040 1417"> <p>Faire davantage appel à l'expertise de l'UPSI dans un esprit partenarial de la revitalisation urbaine de la Région Wallonne. Grâce à son expérience et à ses connaissances, l'UPSI est un partenaire représentatif, compétent et de confiance.</p> <p>Pour tout projet d'aménagement des décrets et arrêtés, veiller à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ maintenir une vision d'ensemble de toutes les contraintes et taxes qui s'appliquent dans le cadre du développement immobilier, afin de garantir leur viabilité économique (cfr exigence en termes d'assainissement, de durabilité, de charges d'urbanisme, de patrimoine, ...); ▪ rechercher systématiquement de la sécurité juridique, qui est le meilleur garant pour le développement de l'activité économique (par exemple, les plans d'aménagement à valeur <u>indicative</u> doivent pouvoir assurer une plus grande <u>sécurité juridique</u>); ▪ développer des mesures transitoires raisonnables (compte tenu de la durée importante du processus global des projets immobiliers), et ne pas appliquer des principes de rétroactivité (à la source d'insécurité juridique); ▪ vérifier systématiquement l'application concrète des initiatives législatives. </td> </tr> </tbody> </table>		Thématiques	Propositions	<p>1. Concertation avec le secteur</p>	<p>Faire davantage appel à l'expertise de l'UPSI dans un esprit partenarial de la revitalisation urbaine de la Région Wallonne. Grâce à son expérience et à ses connaissances, l'UPSI est un partenaire représentatif, compétent et de confiance.</p> <p>Pour tout projet d'aménagement des décrets et arrêtés, veiller à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ maintenir une vision d'ensemble de toutes les contraintes et taxes qui s'appliquent dans le cadre du développement immobilier, afin de garantir leur viabilité économique (cfr exigence en termes d'assainissement, de durabilité, de charges d'urbanisme, de patrimoine, ...); ▪ rechercher systématiquement de la sécurité juridique, qui est le meilleur garant pour le développement de l'activité économique (par exemple, les plans d'aménagement à valeur <u>indicative</u> doivent pouvoir assurer une plus grande <u>sécurité juridique</u>); ▪ développer des mesures transitoires raisonnables (compte tenu de la durée importante du processus global des projets immobiliers), et ne pas appliquer des principes de rétroactivité (à la source d'insécurité juridique); ▪ vérifier systématiquement l'application concrète des initiatives législatives.
Thématiques	Propositions				
<p>1. Concertation avec le secteur</p>	<p>Faire davantage appel à l'expertise de l'UPSI dans un esprit partenarial de la revitalisation urbaine de la Région Wallonne. Grâce à son expérience et à ses connaissances, l'UPSI est un partenaire représentatif, compétent et de confiance.</p> <p>Pour tout projet d'aménagement des décrets et arrêtés, veiller à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ maintenir une vision d'ensemble de toutes les contraintes et taxes qui s'appliquent dans le cadre du développement immobilier, afin de garantir leur viabilité économique (cfr exigence en termes d'assainissement, de durabilité, de charges d'urbanisme, de patrimoine, ...); ▪ rechercher systématiquement de la sécurité juridique, qui est le meilleur garant pour le développement de l'activité économique (par exemple, les plans d'aménagement à valeur <u>indicative</u> doivent pouvoir assurer une plus grande <u>sécurité juridique</u>); ▪ développer des mesures transitoires raisonnables (compte tenu de la durée importante du processus global des projets immobiliers), et ne pas appliquer des principes de rétroactivité (à la source d'insécurité juridique); ▪ vérifier systématiquement l'application concrète des initiatives législatives. 				

<p>2. Fiscalité immobilière</p>	<p>Développer une fiscalité immobilière plus cohérente et simple entre les différents niveaux de pouvoir (fédéral, régional et communal) amènerait de la sécurité juridique pour le secteur immobilier, et stimulerait davantage son développement (exemple problématique : droits d'enregistrement, qui sont perçus au niveau fédéral, mais dont les bénéficiaires sont les Régions).</p> <p>Nous désirons ainsi être inclus dans les groupes de travail parlementaires qui visent une refonte de la fiscalité immobilière en Région Wallonne.</p> <p>Il est nécessaire de simplifier, recadrer et structurer l'ensemble des taxes liées à l'immobilier. Le regroupement des taxes selon des thématiques (par exemple pour les logements : une seule taxe sur la propriété et une seule taxe sur l'habitation, comme en France) permettrait non seulement d'amener de la clarté dans la fiscalité, mais également de pouvoir mener des politiques fiscales plus ciblées sur des acteurs spécifiques (locataires, propriétaires, ...).</p> <p>Le droit à un logement pour tous est un droit universel de premier ordre. Grâce à l'application d'un taux de TVA réduit à 6% (en ligne avec celui appliqué dans les pays environnants) pour l'acquisition de nouveaux logements, le gouvernement soutiendrait efficacement une politique sociale du logement.</p> <p>Dans le cadre de la régionalisation de la déduction fiscale pour habitation propre et unique, nous préconisons l'application des principes suivants dans le système qui sera développé en Région Wallonne :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ prioritairement pour les logements neufs ou des logements existants qui nécessitent des rénovations lourdes assimilables à du neuf (en vue d'augmenter l'offre globale de logements et de faire baisser les prix) ; ▪ prioritairement pour les habitations « basse énergie » ; ▪ sous la forme d'une prime à l'investissement ou d'une déduction fiscale (ceci permettrait d'aider les acheteurs au début de leur achat, quand ils ont le plus besoin d'être aidés). <p>Actuellement, les droits d'enregistrement élevés pour l'acquisition de logements sont un frein important aux défis majeurs de demain que sont la mobilité résidentielle des habitants ainsi que pour l'accessibilité des logements. Limiter l'impact des droits d'enregistrement pour les ménages aura très certainement un impact significatif sur le développement du marché résidentiel, et ainsi un impact budgétaire positif. Pour ce faire, différents moyens existent:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ introduire un système de portabilité des droits d'enregistrement ; ▪ réduire le taux des droits (et tendre vers la moyenne européenne de 5%) ; ▪ développer un système d'abattement des droits d'enregistrement pour l'acquisition de la résidence principale. <p>Les propriétaires d'habitations modestes (habitation dont le revenu cadastral non indexé ne dépasse pas 745 euros) bénéficient d'une réduction du précompte immobilier, qui se répercute sur le loyer. Actuellement, très peu de logements bénéficient de cette réduction. En permettant d'élever cette limite de 745 euro, on permettrait à bien plus d'habitants d'envisager l'achat d'un logement, ce qui stimulerait directement le marché résidentiel.</p>
<p>3. Accélérer et simplifier les procédures de délivrance des permis</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Il faut améliorer la sécurité juridique et la prévisibilité de l'investissement. Dans ce cadre, une réforme (simplification !) du système actuel des recours contre des projets immobiliers tout en garantissant les droits des citoyens est absolument nécessaire. Actuellement, la complexité administrative du processus de promotion permet à beaucoup d'acteurs (population, associations, ...) d'introduire facilement des plaintes contre des projets alors qu'ils ne défendent pas nécessairement l'intérêt public, et/ou que l'argumentation repose sur des éléments purement subjectifs. La gestion de toutes les plaintes prend beaucoup de temps, et retarde ainsi de manière conséquente la délivrance des permis. Il doit ainsi être réfléchi à des moyens pour mieux gérer tout le processus des recours, afin d'amener de la sécurité juridique.

	<ul style="list-style-type: none"> Le Code de Développement Territorial propose un ensemble d'instruments à valeur indicative (schéma d'urbanisation, guides d'urbanisme, permis d'urbanisation). Il est néanmoins important d'aboutir à un minimum d'instruments à valeur réglementaire (un à l'échelle régionale, et un autre à l'échelle communale), afin de limiter (voire d'enlever) les risques de recours ou de refus de permis sans indemnisation, d'assurer la sécurité juridique et de respecter le droit à la propriété. <p><u>(Les revendications concernant le CoDT se trouvent dans le document joint)</u></p>
4. Encouragement des Partenariats Public Privé (PPP)	<p>Les PPP offrent des possibilités de levier pour la réalisation de logements abordables (<u>tant acquisitifs que locatifs</u>). Or, cet outil est insuffisamment utilisé en Région Wallonne. Nous estimons que les PPP doivent d'urgence se développer, par exemple par l'intermédiaire de la création d'une agence régionale des PPP (à l'image du « PPS-Kenniscentrum » en Flandre) qui identifierait et stimulerait la création de projets, et faciliterait leur mise en œuvre et réussite.</p>
5. Participation du secteur privé à la production de logements sociaux et conventionnés	<p>L'initiative privée est également susceptible de contribuer efficacement à la création de logements sociaux et conventionnés. A cette fin, il conviendrait que les entreprises privées puissent équitablement bénéficier des mêmes modalités (TVA réduite, aides régionales, subsides) que les SLS. Ceci permettrait de mieux répondre au défi démographique à travers une plus grande production de logements, et de permettre à davantage de ménages d'acquiescer des logements abordables.</p>
6. Stimulation du logement locatif	<p>Compte tenu des difficultés croissantes pour accéder au marché acquisitif, une part grandissante de la population n'a d'autre option que de se diriger vers le marché locatif. Dans cette perspective, le développement du marché locatif doit ainsi être soutenu et stimulé, et il est particulièrement important de veiller à ce qu'il ne soit pas davantage taxé.</p>
7. Constructions durables	<ul style="list-style-type: none"> Les normes et règlements concernant la performance énergétique et la durabilité des bâtiments doivent être développés dans un ensemble cohérent. Actuellement, les autorités législatives sont partagées entre les communautés et les régions, menant ainsi à des incompatibilités dans les normes sur les mêmes thématiques (exemple de cas concernés : sécurité incendie, normes de ventilation, exigences PEB vs performances de stabilité, isolation, ...). Ceci rend, in fine, les constructions plus compliquées et financièrement (beaucoup) plus lourdes. La méthode de calcul de la Performance Énergétique des Bâtiments (PEB) doit pouvoir se baser sur un socle commun entre les 3 Régions, quitte à appliquer des niveaux d'exigence différents selon ces Régions. Actuellement, les groupes de travail interrégionaux ne se concertent pas assez et n'aboutissent pas à des conclusions communes, amenant des incohérences dans les protocoles et une surcharge de travail ainsi qu'une perte de temps précieux dans toutes les régions. En vue de favoriser la rénovation de bâtiments existants, il faudrait permettre d'appliquer des normes de performance énergétique et de durabilité moins contraignantes pour la rénovation de bâtiments par rapport à des nouvelles constructions. Actuellement, le coût de rénovation additionné à celui des normes de durabilité rend des projets de rénovation dans bien des cas économiquement non-viables ou techniquement non réalisables ; or, la rénovation et récupération d'anciens immeubles est en soi un acte important en matière de durabilité. Il est nécessaire de développer un calendrier progressif, clair et cohérent entre les 3 Régions par rapport à l'application obligatoire de normes de performance énergétique et de durabilité des bâtiments. Ceci permettra au secteur immobilier d'investir plus pertinemment, au secteur de la construction de mieux former ses salariés, de limiter les risques de part et d'autres, et de proposer finalement des logements à moindres prix. Le système actuel d'octroi des subsides doit être rendu plus clair, transparent et plus facile d'application.

Pour toute demande d'information complémentaire, nous vous proposons de joindre les personnes suivantes :

- Olivier Carrette, Administrateur Délégué de l'UPSI – BVS, Tél : 02/511 47 90, Mail : olivier.carrette@upsi-bvs.be
- Pierre-Alain Franck, Administrateur de l'UPSI – BVS, Tél : 02/511 47 90, Mail : pa.franck@upsi-bvs.be