



## Mémorandum Wallonie 2019

<p><b>Objectifs poursuivis des propositions de l'UPSI :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stimuler la croissance économique et l'emploi</li> <li>▪ Faciliter l'accès au logement pour les habitants (tant locatif qu'acquisitif)</li> <li>▪ Développer des projets immobiliers à la fois « durables » et « économiquement viables »</li> </ul>	<p><b>Lignes directrices qui sous-tendent les propositions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Simplifier et amener à une plus grande transparence &amp; efficacité dans les processus (administratifs, fiscaux, juridiques)</li> <li>▪ Respecter les équilibres budgétaires</li> <li>▪ Viser une plus grande sécurité juridique</li> <li>▪ Viser une concurrence loyale entre le secteur public et privé</li> </ul>
---	---

Si, parmi les **PRIORITES** évoquées ci-dessous, il ne fallait en retenir que **5** pour le secteur de l'immobilier en Région wallonne, celles-ci seraient les suivantes :

1. Stimuler les **partenariats public-privé efficaces & ambitieux** par 1) l'activation du foncier public et 2) l'appel aux forces de financement & à la dynamique du secteur privé.
2. **Contenir temporairement le renforcement des normes (énergétiques, techniques et urbanistiques)** pour les logements neufs et rechercher un meilleur équilibre entre les normes imposées aux logements neufs et celles imposées sur le logement existant.
3. Aménager la **gestion des recours** contre des permis d'urbanisme en vue de pouvoir mieux défendre les projets d'intérêt général (tant privés que publics) contre les procédures vexatoires et téméraires.
4. Aménager la **fiscalité immobilière** en vue de permettre aux wallons d'acquérir leur propre logement (notamment par l'aménagement de la TVA sur les projets de démolition/reconstruction et l'application de charges d'urbanisme proportionnées quand celles-ci sont justifiées).
5. Développer l'ensemble des **mesures d'accompagnement et de transition** nécessaires afin que le **Schéma de Développement du Territoire** puisse être à long terme un très beau projet commun pour l'ensemble des Wallons.

<b>Propositions prioritaires de l'UPSI pour les autorités publiques</b>	
<b>Thématiques prioritaires</b>	<b>Propositions</b>
<p><b>1. Concertation avec le secteur</b></p>	<p><b>Faire appel à l'expertise de l'UPSI</b> dans un esprit partenarial de la revitalisation urbaine et du développement économique 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"> <li>▪ 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, ...);</li> <li>▪ 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>);</li> <li>▪ 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);</li> <li>▪ vérifier systématiquement l'application concrète des initiatives législatives.</li> </ul>



<p><b>2. Fiscalité immobilière</b></p>	<p><b><u>Concevoir la fiscalité immobilière dans son ensemble</u></b> – cohérence et équilibre entre fiscalité fédérale, régionale et communale</p> <p>Chaque niveau de pouvoir a tendance à considérer l’immobilier comme une source de revenus fiscaux intéressante et inépuisable ; cumulée, la fiscalité (TVA, droits d’enregistrement, précompte, ISOC, fiscalité sur le travail, taxes locales, ...) représente aujourd’hui plus de 50% du prix de l’immobilier neuf. Toute cette fiscalité pèse (notamment) lourdement sur l’accessibilité aux nouveaux logements.</p>
	<p><b><u>TVA à 6% pour les projets de démolition &amp; reconstruction</u></b></p> <p>Pour un ensemble de raisons (dont une gestion optimisée des services publics), les futurs développements immobiliers auront lieu dans les centres urbains ou à proximité immédiate de ceux-ci ; l’avenir du secteur passera nécessairement par « la construction de la ville sur la ville ». Or, une TVA à 21% pour ces projets (relativement complexes et coûteux) les rend financièrement difficilement accessibles pour la population aux revenus moyens. En vue d’avoir un effet levier sur la redynamisation de ces projets stratégiques pour la société, il convient dès lors de réorienter l’art. 132 de la loi-programme du 27 avril 2007 (qui permet d’appliquer le taux de 6% pour les travaux de démolition et de reconstruction dans 32 grandes villes ou communes), en permettant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ aux ménages d’acquérir à une TVA à 6% des logements neufs réalisés par des développeurs professionnels (dans le cadre de la politique sociale du logement) ;</li> <li>▪ que la mesure soit applicable à tout le territoire (et pas uniquement dans les 32 zones urbaines).</li> </ul> <p>Bien que la TVA soit une compétence fédérale, elle est une priorité pour la Wallonie (la mesure devrait donc être défendue par les autorités publiques wallonnes auprès du Gouvernement fédéral belge).</p>
	<p><b><u>Charges d’urbanisme proportionnelles et qui tiennent compte des risques des développeurs</u></b></p> <p>Les projets immobiliers sont de plus en plus souvent perçus par les autorités communales comme une source de financement d’infrastructures communales. Bien que certains projets immobiliers aient un (certain) impact sur les services publics (transport public, crèches, écoles, sport, ...), il ne faut pas perdre de vue que tout projet immobilier comporte des risques économiques et que des charges d’urbanisme trop importantes augmentent ce risque jusqu’à rendre les projets immobiliers parfois insoutenables pour les initiateurs de projets. Les charges d’urbanisme rendent l’immobilier (et souvent les logements) nécessairement plus cher alors que les ménages aux revenus moyens n’ont pas nécessairement les moyens financiers de suivre, ce qui rend le risque commercial des projets immobiliers parfois extrêmement élevé. Il convient donc de développer une méthodologie transparente qui tienne compte de cette nécessaire proportionnalité, afin que les logements puissent continuer à être accessibles pour la population aux revenus moyens.</p> <p>L’UPSI dispose d’une note explicative complémentaire à ce sujet, disponible sur simple demande.</p>
	<p><b><u>Participation du secteur privé à la politique sociale du logement</u></b></p> <p>Dans une perspective globale, le secteur privé souhaite davantage participer à la politique sociale du logement (actuellement exclusivement réservée aux acteurs publics). Ceci devrait être possible si les acteurs privés bénéficient de conditions identiques à celles des acteurs publics (notamment fiscales) quand ils créent du logement acquisitif, ou quand les propriétaires privés bénéficient directement ou indirectement d’incitants financiers quand ils mettent leur logement disponible à la location dans le cadre de la politique sociale du logement. L’objectif final pour les ménages directement concernés par la politique sociale du logement n’étant pas de savoir « qui produit du logement », mais plutôt « combien de ménages dans le besoin pourront bénéficier d’un logement » dans le cadre de la politique sociale du logement.</p>
	<p><b><u>Cohérence, transparence et prévisibilité des taxes communales</u></b></p> <p>En difficultés financières, beaucoup d’entités communales sont tentées d’atteindre un équilibre budgétaire en développant un ensemble de taxes communales diverses et variées (taxes communales sur les bureaux, sur les espaces de commerce, sur les parkings, ...). Les développeurs et investisseurs immobiliers découvrent souvent ces taxes par après car la communication de ces taxes n’est pas transparente. Leurs montants varient par ailleurs très fort d’une commune à une autre, jusqu’à atteindre parfois des niveaux (très) élevés qui posent de réels problèmes aux investisseurs immobiliers.</p>



<p><b>3. Partenariats Public Privé (PPP)</b></p>	<p><b><u>Développer les PPP en proposant des solutions aux freins identifiés sur le terrain</u></b></p> <p>Le dynamisme du secteur privé conjugué aux réserves foncières du secteur public permettrait de réaliser davantage de projets ambitieux pour la Wallonie.</p> <p>Sur le terrain, les freins identifiés par le secteur privé sont notamment les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ au regard de l'importance d'un projet immobilier, trop grandes <b>contraintes</b> au niveau des <b>charges d'urbanisme</b> ou au niveau des <b>normes de construction</b> (urbanisme, PEB, ...) dont le surcoût n'est pas compensé par des aides publiques ;</li> <li>▪ les PPP développés jusqu'à présent en Wallonie sont dans la grande majorité des cas des « PPP financiers », à savoir des financements publics de projets réalisés par des acteurs privés (en grande majorité des entreprises de construction). L'UPSI attire l'attention qu'un (très) grand nombre de PPP pourraient également voir le jour sous une <b>structure différente</b>, à savoir : <b>mise à disposition de foncier public (sous certaines conditions !) à des développeurs privés afin qu'ils réalisent (et financent !) des projets immobiliers</b>. A la différence des PPP actuels, ces projets n'engageraient pas les finances publiques, tout en permettant le développement de projets qui entreraient dans la stratégie de développement du territoire wallon.</li> <li>▪ <b>contraintes trop lourdes sur un (grand) ensemble de plus petits projets</b> à destination d'acteurs de la promotion immobilière moins importants (notamment en termes de taille de projet à financer, mais également en termes de moyens financiers à mettre en œuvre (parfois plusieurs dizaines de milliers d'€) pour simplement répondre à un appel d'offres).</li> </ul>
<p><b>4. Logement public</b></p>	<p><b><u>Le logement public pour les ménages qui en ont le plus besoin</u></b></p> <p>Lors de la législature 2014 – 2017, le Gouvernement wallon a rehaussé les plafonds de revenus des bénéficiaires de logements publics, qui comprennent dorénavant également les ménages aux revenus moyens. Or, ce public est stratégique pour les acteurs privés. En procédant de la sorte, le Gouvernement wallon a donc créé les conditions pour s'adresser au même public que le secteur privé alors que le secteur public bénéficie déjà d'avantages concurrentiels (TVA à 6%, disponibilité de terrains (à des conditions favorable), ...). De par ce constat de concurrence déloyale, les acteurs privés ne pourront donc pas concurrencer les acteurs publics sur cette part importante des ménages ayant besoin d'un (nouveau) logement en Wallonie ; le risque commercial devenant trop grand sur certaines zones, des projets immobiliers privés seront très probablement abandonnés. C'est un constat alarmant, car si le secteur privé est effectivement contraint, par ces conditions spécifiques, à s'adresser demain à un public cible plus réduit, c'est la production globale de logements en Wallonie qui risque de s'en retrouver très sérieusement atteinte. Il nous semble donc important de revoir les plafonds de revenus (des bénéficiaires de logements publics) vers le bas.</p>
<p><b>5. Code du Développement Territorial (CoDT)</b></p>	<p><b><u>Suivi de la mise en œuvre du CODT</u></b></p> <p>Après quelques mois de mise en œuvre du Code de Développement Territorial (CoDT), les premiers retours de terrain semblent encourageants. Il convient cependant d'être prudent et de faire un monitoring régulier et global (sur tout le territoire) de l'application du CODT. Parmi les points déjà identifiés qu'il faudra résoudre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les « <b>déclarations de dossier complet</b> » qui se font encore de manière trop aléatoire ; quand une administration communale / régionale est débordée et ne peut gérer les nouvelles demandes de permis dans les délais, l'aspect du « dossier incomplet » est (trop) facilement évoqué/utilisé ;</li> <li>▪ les autorités publiques étant formées au CODT, certaines d'entre elles ont actuellement tendance à délaissier les <b>dossiers sous procédure CWATUPE</b> au profit des dossiers sous procédure CODT. Ceci implique certains retards conséquents de délais, mais pose également un problème à portée économique plus large : tous les dossiers qui ont été introduits sous procédure CWATUPE seront-ils effectivement traités un jour ? Le secteur craint un impact de grande ampleur, notamment pour l'ensemble des permis pour les plus petits projets (par exemple les maisons individuelles) pour lesquels réintroduire une demande de permis pour chaque projet est tout simplement inimaginable ;</li> <li>▪ <b>réunions de projets</b> : si l'on ne se situe pas dans les critères de réunion obligatoire, les communes ne répondent régulièrement pas aux demandes de réunion proposées par les initiateurs de projets immobiliers (problème certainement lié aux délais d'organisation).</li> </ul>



<p><b>6. Schéma de Développement Territorial (SDT)</b></p>	<p><b><u>Développement de mesures d'accompagnement en vue de garantir la réussite de l'application du Schéma de Développement du Territoire</u></b></p> <p>Le SDT (publié en octobre 2017) vise à « réduire la consommation de terres non artificialisées : 6 km<sup>2</sup> par an (soit la moitié de la surface consommée actuellement) d'ici 2025 et 0 km<sup>2</sup> par an à l'horizon 2050 ». Pour un ensemble de raisons, l'UPSI s'inscrit résolument dans l'ambition politique de mettre fin à l'étalement urbain. En tant qu'acteur majeur du développement urbain, l'UPSI observe toutefois que cette ambition ne se réalisera que si certaines conditions seront respectées, dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ engagements des responsables politiques dans les centres urbains en Wallonie (villes et plus importantes communes pourvues d'un certain nombre de services à la population) de soutenir davantage des initiatives privées qui visent à densifier les espaces urbains (adaptation des guides communaux d'urbanisme et des schémas d'orientation, mobilisation des copropriétés, ...)</li> <li>▪ vérifications quant à la faisabilité technique &amp; économique de pouvoir réaliser suffisamment de logements par rapport aux besoins (cfr défi démographique) avec un étalement urbain réduit de 50% à partir de 2025 (c'est-à-dire « demain » en termes de développement immobilier)</li> <li>▪ compensations correctes pour les propriétaires de terrains actuellement urbanisables mais qui ne seront plus réalisables demain</li> <li>▪ établir une définition pragmatique de la notion « périmètre urbain » de manière à ce que celle-ci inclue les « entrées de ville » où le maintien et le développement d'un ensemble d'activités économiques ont un sens pour les centres urbains</li> </ul> <p>L'UPSI dispose d'une note explicative complémentaire à ce sujet, disponible sur simple demande.</p>
<p><b>7. Gestion des recours</b></p>	<p><b><u>Développer des solutions pour améliorer la gestion des recours</u></b></p> <p>Le droit aux recours (au sujet des permis d'urbanisme / d'urbanisation) est un droit important qu'il convient de défendre avec force dans son principe. Dans la pratique, on constate cependant une dérive dans l'utilisation de ce droit, dans la mesure où le nombre de recours évolue de manière exponentielle et sur base de motifs régulièrement infondés et/ou non conformes à l'intérêt général. Nous proposons dès lors les solutions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>accords transactionnels</u> : si conclusion d'une transaction au préalable entre parties, prévoir expressément dans un texte à valeur légale, la possibilité de renoncer anticipativement au recours au Conseil d'Etat (accord transactionnel engageant)</li> <li>▪ <u>réunions de projet</u> : permettre à des tiers de participer à des réunions de projet, et conférer un caractère engageant aux comptes-rendus de ces réunions</li> <li>▪ <u>affichage</u> : permettre que le délai d'introduction de recours au Conseil d'Etat puisse commencer à courir dès le premier jour de l'affichage (de délivrance du permis) – développer éventuellement des plateformes électroniques pour la communication des dates de délivrance</li> <li>▪ <u>l'intérêt et les conditions d'agir</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ préciser davantage quand un tiers peut faire valoir « l'intérêt d'agir », notamment en termes de distance entre, d'une part, le projet et, d'autre part, la localisation du tiers qui subit l'« impact ». (cfr règles coordonnées du Conseil d'Etat)</li> <li>▪ imposer aux requérants de justifier de leur intérêt d'agir et de leurs moyens d'agir dès le stade de la requête en y joignant tout document justificatif utile (cfr règles coordonnées du Conseil d'Etat + canevas prédéfini)</li> <li>▪ conditionner le droit au recours à la manifestation d'intérêt d'agir dès l'enquête publique</li> </ul> </li> <li>▪ <u>tenir compte de l'impact financier subi</u> : quand il s'avère que les recours sont manifestement irrecevables et/ou non-fondés, instaurer la possibilité pour le développeur d'obtenir auprès du Conseil d'Etat une indemnité pour la perte de temps engendrée par le recours (cfr compensation pour préfinancement du foncier, études d'architecture, d'ingénierie et d'urbanisme)</li> <li>▪ <u>instaurer le contre-référé</u> : permettre au promoteur d'assortir un recours en annulation d'une demande de suspension (comme en France)</li> <li>▪ <u>obtenir une décision du Conseil d'Etat dans les 6 mois</u> (actuellement entre 18 mois et 2 ans)</li> </ul>



<p><b>8. Espaces commerciaux</b></p>	<p><b><u>Rendre l'application du Décret Implantations Commerciales plus pratique et stimulante pour le développement d'implantations commerciales</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b><u>Lors de la demande de permis, se limiter à appliquer ce qui est indiqué dans le décret</u></b>, à savoir l'indication des catégories de biens vendus (vente de produits courants (alimentaires) ; vente de biens et d'équipements de la personne ; vente d'autres biens et produits), sans aller plus loin dans les détails. Ce qui importe pour les autorités publiques, ce sont les informations au sujet des catégories (quelles proportions des surfaces), pour mieux appréhender les impacts sur la mobilité, l'environnement. Il semble qu'être plus précis n'apporte pas plus d'informations utilisables. Par ailleurs, ce n'est pas réellement au niveau des cellules que cette information est pertinente, mais bien <u>au niveau de l'ensemble commercial</u> qui sera développé.</li> <li>▪ <b><u>Clarifier les définitions</u></b> de certains termes techniques (par une circulaire interprétative), notamment en renvoyant à des critères exprimés en pourcentage plutôt qu'en termes de surfaces commerciales. <b>Simplifier</b> – tant pour l'administration que le demandeur de permis – les <u>informations</u> à reprendre dans la <u>demande de permis</u> p.ex. les propriétés du demandeur de permis.</li> <li>▪ Développer des <b><u>demandes de permis simplifiées</u></b> pour des demandes spécifiques, avec un impact moindre sur l'environnement / la mobilité ? La limite de 400 m<sup>2</sup> semble trop restrictive dans la pratique. La notion de « déclaration » ne pourrait-elle pas être élargie aux cas où les catégories sont modifiées et ce jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> au lieu de 300 m<sup>2</sup> et avec un minimum de p.ex. 200m<sup>2</sup> ?</li> <li>▪ La <b><u>relocation de surfaces vides</u></b> doit pouvoir se faire sous une procédure rapide et simplifiée de manière à stimuler la poursuite de l'activité dans les ensembles commerciaux.</li> </ul> <p>Les demandeurs de permis souhaitent <b><u>mieux comprendre le logiciel LOGIC</u></b> et pouvoir « tester » une demande de permis dans le logiciel avant d'introduire définitivement leur demande. Cela permettrait à tous les intervenants de gagner un temps précieux ; tant le demandeur que l'autorité publique n'auraient alors à s'exprimer que sur des demandes de permis qui répondent favorablement à un ensemble de critères jugés par le logiciel LOGIC.</p> <p><b><u>Développer un bail commercial wallon cohérent avec celui des 2 autres Régions de Belgique.</u></b></p>
<p><b>9. Impétrants</b></p>	<p><b><u>Application à l'ensemble des intercommunales (ORES, RESA, SWDE, ...) du processus de collaboration déterminé entre ORES et UPSI</u></b></p> <p>ORES et l'UPSI ont développé en 2017 un processus de collaboration ambitieux qui vise à : 1) simplifier &amp; faciliter la communication entre ORES et les développeurs immobiliers, 2) atteindre plus d'efficacité dans la gestion des chantiers, 3) aboutir à davantage de qualité des travaux. La collaboration très constructive avec ORES s'est concrétisée à travers un processus écrit et précis qui étaye très clairement la façon dont les partenaires devront collaborer à l'avenir sur les différents projets immobiliers. Le souhait de l'UPSI est que ce processus puisse être appliqué (sous réserve d'éventuelles adaptations ad hoc) avec les autres intercommunales.</p> <p>L'UPSI dispose d'une note explicative complémentaire à ce sujet, disponible sur simple demande.</p> <p><b><u>Obtenir plus de prévisibilité &amp; de certitudes quant aux coûts totaux à prendre en considération lors de projets immobiliers</u></b></p> <p>Il manque cruellement de transparence dans la manière dont sont calculés les coûts des placements des impétrants lors de projets immobiliers (entre devis et facture finale, nous constatons parfois des augmentations de coûts de plus de 50%, sans que nous ayons réellement le droit de nous y opposer). La procédure mise en place avec ORES (voir point ci-dessus) permet de pallier partiellement cette difficulté, mais il reste encore beaucoup d'inconnues à élucider dans le processus administratif qui mène au calcul / validation des prix par les GRD et la CWAPE. Plus de transparence quant à la méthodologie suivie et au processus décisionnel nous semble être un objectif important à atteindre.</p>



<p><b>10. Normes de construction</b></p>	<p><b>Application d'un moratoire sur le renforcement des normes (urbanistiques, énergétiques, techniques)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Le renforcement des normes de construction (principalement énergétiques, mais également techniques et urbanistiques) a généré une augmentation des coûts relativement conséquente (entre 8% et 14% sur la période 2012 - 2015, en fonction de la variété des typologies de constructions et de la variété des conceptions), alors que les revenus moyens des ménages n'ont pas suivi la même évolution. Bien que l'UPSI s'inscrive avec force et conviction dans le développement d'un monde plus durable et moins énergivore, nous constatons qu'il faut donner au secteur de la construction <b>le temps de s'adapter aux nouvelles méthodes et techniques de construction</b> ; il faut par ailleurs se donner le temps de vérifier que ces nouvelles méthodes et techniques sont fiables et efficaces. Pour l'ensemble de ces raisons, il convient de s'inscrire dans une évolution progressive et mesurée des normes (ne pas dépasser le cost-optimum), et temporairement appliquer un moratoire.</li><li>▪ Les normes et règlements concernant la <b>performance énergétique et la durabilité des bâtiments</b> doivent être développés dans un <b>ensemble cohérent</b>. 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.</li><li>▪ La <b>méthode de calcul de la Performance Énergétique des Bâtiments</b> (PEB) doit pouvoir se baser sur un <b>socle commun</b> entre les 3 Régions, quitte à appliquer des niveaux d'exigence différents selon ces Régions. Actuellement, les groupes de travail interrégionaux n'aboutissent pas à des conclusions communes, amenant des incohérences dans les protocoles et une surcharge de travail ainsi qu'une perte de temps dans toutes les régions.</li></ul>
--	--

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](mailto:olivier.carrette@upsi-bvs.be)
- Pierre-Alain Franck, Administrateur de l'UPSI – BVS, Tél : 02/511 47 90, Mail : [pa.franck@upsi-bvs.be](mailto:pa.franck@upsi-bvs.be)