



## **Rapport Annuel 2020**



# MOT DU PRESIDENT

Chers Membres,

2020 restera gravée dans nos mémoires comme une année exceptionnelle à plus d'un titre : crise sanitaire mondiale du Coronavirus - confinement – télétravail - remise en question des modèles économiques classiques – accélération exponentielle du monde digital – déficit budgétaire des Etats – élection présidentielle aux Etats-Unis.

L'ensemble du secteur de l'immobilier (résidentiel-bureau-retail-logistique) a démontré sa résilience en ces moments difficiles, principalement grâce à l'innovation & la flexibilité de ses collaborateurs. Notre secteur a montré sa solidarité : dans le secteur du retail vis-à-vis de ses locataires en difficultés financières – dans le secteur du bâtiment grâce aux délais d'exécution allongés des projets en cours d'exécution.

Notre société était en pleine (r)évolution depuis plusieurs années (ventes online – densification urbaine – mobilité – durabilité & performance énergétique – marketing des villes – mixité des habitants & intégration), cette crise sans pareil a accéléré le tout avec de lourdes répercussions dans notre vie journalière.

Pour les membres de l'UPSI aussi, les challenges ont été énormes : liquidité financière, financement des projets, obtention des permis, gestion des recours, gestion des loyers, gestion du personnel, organisation des ventes à distance, télétravail, etc...

S'il y a une période spécifique où une Fédération doit absolument démontrer son efficacité et son professionnalisme, c'est bien lors d'une crise ! En tant que Président de l'UPSI, j'ai pu constater, avec nos membres, que l'équipe de l'UPSI était bien présente & je profite de l'occasion pour la remercier pour la façon dont elle a fait face à cette crise ! Depuis le début du mois de mars, l'UPSI nous a défendus en tant que représentante officielle du secteur immobilier auprès du gouvernement fédéral & régional – l'UPSI a fait partie de la task force du « Economic Risk Management Group - ERMG » dans le secteur du retail – elle a été en contact étroit et permanent avec les autres organisations professionnelles (COMEOS – Confédération de la Construction – IPI - FEBELFIN – Fédération Royale des Notaires de Belgique – CIB - ...) et les différents niveaux de pouvoir pour défendre nos intérêts et trouver des solutions !

Grâce au dynamisme de notre Fédération, une solution de crise entre propriétaires/bailleurs et locataires a vu le jour - la défense des intérêts de nos membres malgré le « bouwstop » dans différentes communes a été obtenu – l'accord sur la généralisation de la TVA à 6% pour les



démolitions/reconstructions a été acquis – la mise en exergue grâce à l'enquête de l'UPSI de la problématique persistante de la durée d'obtention des permis et la gestion des recours a été largement diffusée – le financement des projets immobiliers a été éclairci - ... sont quelques exemples des prises de position importantes pour ce qui concerne notre secteur !

Notre objectif pour 2021 : aider à mettre en place la simplification administrative indispensable, permettant d'accélérer l'obtention des permis dans les 3 régions du pays ainsi que le traitement des recours dans le respect toutefois du droit élémentaire et constitutionnel de chacun à accéder à la justice. Grâce à notre expertise en la matière et en collaboration avec toutes les Régions et l'autorité fédérale, nous pouvons arriver à un consensus pour le bien-être de notre société.

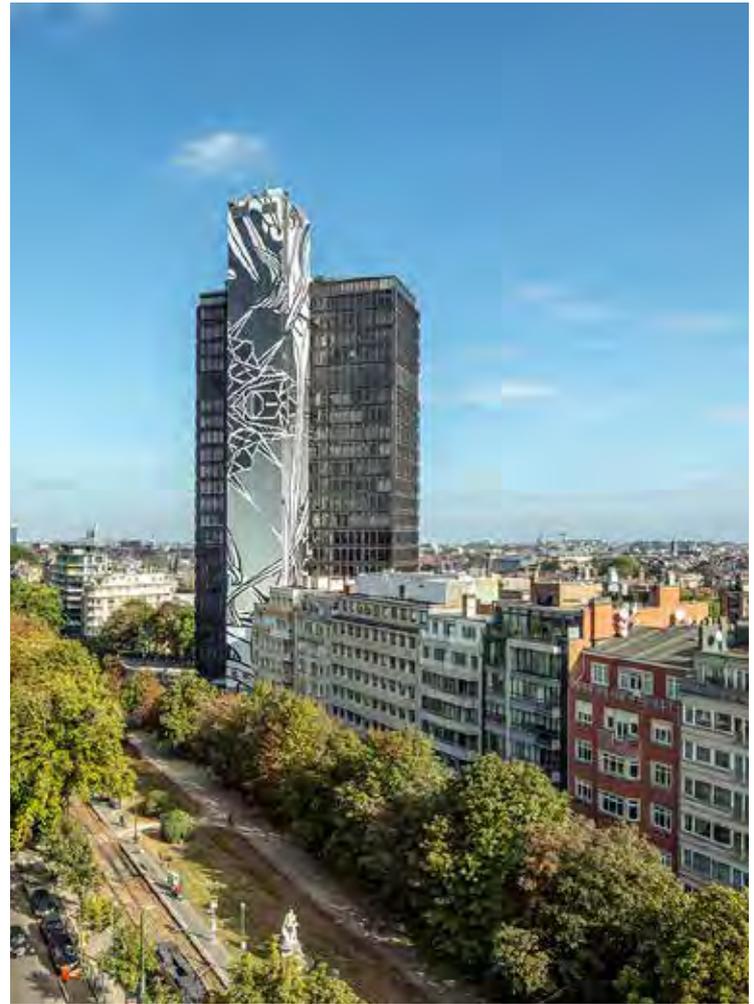
Un renforcement de notre communication vers nos membres est également un de nos objectifs. L'UPSI doit également franchir l'étape du digital dans toutes ses facettes, non seulement par le biais de son nouveau website, mais également par les nouvelles méthodes de communication : visio-conférences, webinars, LinkedIn, ... doivent tout simplement faire partie intégrante de nos activités.

2020 se termine ... et nous espérons avec elle la tempête du COVID-19.

Un sage m'a dit récemment que tout grande pandémie était toujours suivie par une énorme période de renaissance ... c'est ce que je vous souhaite à tous.

Bonne chance pour 2021 !

STÉPHANE VERBEECK  
Président



**Acasa**

Projet het Sifferhof (résidentiel), Blauwersstraat 16 à Lievegem  
 Arch.: *Graux en Baeyens Architecten*

**Actibel**

Projet 'Rue de Fer 90/92'(démolition & reconstruction) à Namur  
 (retail + logements)  
 Arch.: *Olivier Godart*

**Aedifica**

Projet 'résidence de soins' Martha Flora Rotterdam, Mozartlaan  
 à Rotterdam  
 Arch.: *HD Projectrealisatie*

**AG Real Estate**

Projet Ground Up - IT Tower, Avenue Louise 480 à Bruxelles  
 Arch.: *Koolhaas, ALVARI en MINO 1*

**Alides**

Projet LUX (résidentiel), Foreestelaan-Moutstraat à Gand  
 Arch.: *OVG architecten & EVR architecten*

# INTRODUCTION

## 2020, UNE ANNÉE RYTHMÉE PAR LES CONFINEMENTS ET LE TÉLÉTRAVAIL

Les bilans immobiliers ont toujours quelque chose de réjouissant. Ne fût-ce que parce que, chaque année, au moins un des segments du marché performe. Les cycles n'évoluent en effet pas tout à fait au même rythme, assurément pas sur la même vague.

Celui de l'an 2020, quoi qu'on en pense, ne fera pas exception à la règle. La pandémie ne peut être occultée, pas plus que les deux confinements, printanier et automnal. De quoi mettre la pression sur les investisseurs, tout comme sur les développeurs et agents immobiliers. Mais s'il y a des perdants, il y a aussi des gagnants. Et tout au long de l'année, les taux d'intérêt hypothécaires ont été sur une pente descendante.

Autre motif de réjouissance : quoique les transactions n'ont pas joué la carte de la quantité, cela ne les a pas empêchées de sortir, ici et là, celle de la qualité. Bien qu'opérée en 2020, la plus grosse transaction de tous les temps – la vente de la tour des Finances bruxelloise pour un montant de 1,2 milliard d'euros – a été signée en 2020. Tout comme celles de la Blue Tower à la banque américaine Goldman Sachs et de la Silver Tower à Deka. C'est également en 2020 que le magasin Primark de la chaussée d'Ixelles est passé dans les bras du fonds allemand Union Investment et le complexe Post X (Berchem) dans ceux d'AG Real Estate, qui, lui, a cédé son portefeuille logistique à Prologis. Et c'est toujours en 2020 qu'a été louée la tour The One par la Commission européenne, qu'ont été lancés le redéveloppement et l'agrandissement du Westland shopping et qu'a été posée la première pierre du Palais de Justice de Namur.

Et ce, bien qu'il n'y ait eu ni Mipim, ni Mapic, ni Realty ou We Are Real Estate, qui sont pourtant des *boosters* de transactions... De justesse, Batibouw a quand même pu se tenir, ce qui ne sera toutefois pas le cas en 2021.

### LOGEMENTS : UN MARCHÉ TOUJOURS PLUS CHER

La crise sanitaire a mené la vie dure aux professionnels de l'immobilier résidentiel. Surtout ceux dont le portefeuille compte une majorité de biens existants. Purement et simplement interdites pendant le *lockdown* de mars et avril, au même titre que les autres

déplacements non essentiels, les visites de biens à louer ou à vendre ont été au centre d'un imbroglio de recommandations et de prescriptions issues de diverses instances décisionnelles lors du reconfinement partiel de novembre. Qui les déconseillant, qui les autorisant sous certaines conditions, qui les excluant. Résultat ? Encore du temps perdu pour les courtiers. Sans, cette fois, de rattrapage possible puisque, traditionnellement, les fêtes de fin d'année et, plus généralement, les mois de décembre et de janvier sont des périodes creuses sur le marché résidentiel.

Malgré un excellent 3e trimestre, qui a vu le nombre de transactions bondir littéralement de 11,6 % sur le marché belge en comparaison avec le 3e trimestre de 2019, l'activité immobilière s'en trouvera assurément moribonde en 2020 par rapport à 2019. Surtout si l'on se souvient que cette année de référence a été galvanisée (+ 30 000 logements vendus) par la suppression annoncée du bonus logement en Flandre. Le dernier baromètre des notaires l'atteste, qui enregistre 3,5 % de transactions en moins sur les neuf premiers mois de l'année par rapport à la même période en 2019.

Une déconvenue qui ne pèse nullement sur la courbe des prix des logements. Au contraire, elle a jusqu'ici affiché un dynamisme étonnant. Alors qu'au printemps confiné, nombre d'économistes annonçaient une baisse de valeurs, force est de constater qu'il en est allé autrement. D'après les notaires, et sur les trois premiers trimestres de l'année toujours, le prix d'une maison a crû de 4,7 % à l'échelle nationale (à 274 409 euros), celui d'un appartement de 6,7 % (à 243 818 euros). Dans ce dernier cas, il s'agit même de la plus forte hausse observée depuis 2011 ! Logique, les appartements sont les produits préférés des investisseurs. Et leurs revenus plus hauts que la moyenne ont été moins impactés par la crise sanitaire, ce qui leur a permis de continuer à acheter et, *in fine*, à soutenir le marché et les prix.

### RÉSIDENTIEL NEUF: MANQUE CRIANT D'OFFRES

Et le neuf dans tout cela ? On pourrait penser qu'il s'est trouvé moins chahuté par la crise sanitaire que l'existant. Après tout, ne serait-ce pas le propre des promoteurs de vendre leurs biens sur plans ? C'est oublier bien vite que les candidats-acquéreurs apprécient de visiter

Real estate, real stories.



a Mediafin company



## Communiquez de façon pertinente sur l'immobilier

En tant qu'agence PR spécialisée dans l'immobilier, nous vous aidons à raconter votre histoire de façon intéressante et **pertinente**. En tant qu'expert. Avec impact. Nous faisons le nécessaire pour que votre communication soit crédible, que ce soit dans la **presse**, sur les **réseaux sociaux** ou

via vos **propres canaux**.

Nous participons à la construction de votre **réputation**, de votre renommée. Nous vous soutenons pour vos communications de quartier et vous préparons aux contacts avec les médias. Objectif: voir votre entreprise ou votre projet obtenir l'attention qu'ils méritent.

Contactez-nous  
[www.bereal.be](http://www.bereal.be)

le site et ses environs, et le bien témoin s'il y en a. Ce que le confinement printanier strict les a empêché de faire, décourageant leurs velléités d'achat.

Mais plus encore que la demande, c'est l'offre qui a posé problème. Pas tant parce qu'en mars et avril, les grands chantiers ont été mis à l'arrêt ou fortement ralentis, que parce que le parcours administratif des demandes de permis s'est trouvé plus ankylosé encore que d'ordinaire : enquêtes publiques suspendues, absentéisme dans les services urbanistiques régionaux et communaux...

Une période de vaches maigres que certains ont tenté de rendre moins vaine en potassant leur vision du logement de demain, immanquablement affectée par le recours généralisé au télétravail et l'école à la maison. Les années 2021 et suivantes marqueront-elles la fin de l'inexorable rétrécissement des nouveaux logements ?

## SECONDES RÉSIDENCES: EN MODE STAYCATION

S'il est un segment du marché immobilier résidentiel qui a largement bénéficié de cette « année Covid », c'est celui des secondes résidences. Les amateurs ont joué la carte de la sécurité et se sont repliés sur la petite Belgique, à défaut de rêver à des horizons plus exotiques. Les études notariales du pays ont rendu compte de cette vague de *staycation*: de janvier à octobre, le nombre de transactions à la Côte a augmenté de 4,4 % par rapport à la même période en 2019. Une hausse sur neuf mois nourrie par un véritable boom lors des mois d'été : +17,6 % de transactions sur base annuelle entre juin 2020 et juin 2019, +15,4 % en juillet et même... +39,2 % en août et +29,5 % en septembre ! À noter que le prix des appartements côtiers a lui aussi gonflé, de 3,7 % par rapport au trimestre précédent (à 286 416 euros).

Le poumon vert ardennais n'a pas à rougir, qui a tout autant accueilli les intérêts des seconds résidents belges que le littoral. En considérant les dix communes comptabilisant le plus de transactions à l'extrême sud du pays (Dinant, Stavelot, La Roche-en-Ardenne, Durbuy, Houffalize, Spa, Bouillon, Vielsalm, Malmedy et Bastogne), la hausse du nombre de ventes atteint 12,4 % entre la réouverture des agences immobilières mi-mai et la fin du mois de septembre par rapport à la même période en 2019. Entre autres biens, ce sont les gîtes qui ont remporté le plus de succès, pour leur potentiel de rendement locatif et donc, de retour sur investissement direct à la clé.

## ESPACES PARTAGÉS : LE COLIVING S'EN SORT MIEUX QUE LE COWORKING

Tous les surveillaient du coin de l'œil, s'interrogeant sur leur faculté de résilience à la crise. Mais le segment immobilier des « co », pour *coworking* et *coliving*, ces nouvelles tendances d'espaces de travail et de vie partagés, n'a pas démerité.

Au plus fort de la crise sanitaire, lors du confinement de mars et avril, les principales sociétés de *coliving* du pays ont maintenu un taux de remplissage de leurs maisons de l'ordre de 98 %. Et ce, alors que beaucoup de leurs locataires sont des expats et des jeunes actifs que l'on aurait pu suspecter d'être respectivement tentés de rentrer au pays ou à la maison parentale.

À noter que la situation est similaire pour les kots d'étudiants, dont les taux d'occupation sont identiques à ceux d'avant-crise. De quoi conforter les investisseurs.

Le *coworking* jouit, lui, d'une croissance flamboyante depuis 2010, le marché belge accueillant annuellement 10 à 20 % de centres supplémentaires. Mais en 2020, cette effervescence est stoppée net : on recense autant de centres ayant fermé leurs portes que de centres ayant ouvert les leurs. Il faut dire que l'ultra-compétitivité générée par ce foisonnement d'acteurs a fragilisé leurs marges bénéficiaires, réduites à peau de chagrin pour ceux qui font face à d'importants coûts de démarrage. Et, surtout, le *coworking* a pâti tout autant que les bureaux du télétravail généralisé. Mais il pourrait connaître un certain essor à l'avenir. Car la flexibilité qui le caractérise et l'importance de son réseau seront déterminants pour des sociétés désireuses d'offrir à leurs employés un environnement de travail qualitatif et intermédiaire, à mi-chemin entre la maison et le bureau.

## BUREAUX : SOUS LES INTEMPÉRIES

Alors que ce segment du marché immobilier était en proie, depuis le tournant des années 2010, à la lame de fond des *new ways of working*, qui a profondément transformé la manière de travailler et donc, de concevoir l'espace de travail, importants investissements à la clé, voilà que le Covid-19 les identifie comme des foyers de contamination et les décrie. Désertés par les travailleurs, leur avenir suscite bien des questions. Et des pronostics.

Pour les uns, ce passage à vide ne marquera pas l'arrêt de mort des bureaux, vecteurs par excellence de la culture d'entreprise. Quitte à réduire le nombre de postes de travail par rapport au nombre d'employés, un mouvement qui ne date pas d'hier, mais qui s'intensifie ces derniers mois. Les sociétés les plus



Photo © Frederik Beyens



### **Alinso Group**

Projet Rockwool (production minérale isolatie producten), PWP Bucharest North, Prahova à Roumanie  
Arch.: Alinso Group

### **Alphastone**

Projet The Edge (bureaux), Jezusstraat 28 à Anvers  
Arch.: B-Architecten

### **Alta Build**

Projet van de Werve (maisons + app), Moonsstraat 29-31 à Anvers  
Arch.: DMT Architecten

### **Antonissen Development Group**

Projet Vancouver (retail + app), Marcel Thiryiaan 75-77 à Woluwe-Saint-Lambert  
Arch.: GS3 Architectes Associés - Bureau d'Architecture Marc Corbiau

### **Ascencio**

Projet 'nouveau magasin Aldi (retail) sur le retail park de l'Orchidée Plaza, route de Huy à Hannut  
Arch.: BSolutions

agressives avaient déjà baissé leur quota à 80 % de postes disponibles, elles visent à présent 60 %.

Pour d'autres, il faudra que le marché se réinvente une fois de plus. Et investisse des espaces nouveaux, pensés en termes de mixité, de mobilité, de modularité, de durabilité. Pourquoi pas à la sauce WeWork, qui a mélangé voici quelques années au sein d'un même immeuble new-yorkais des logements et des bureaux loués par ses soins aux mêmes utilisateurs. Ce qui n'est d'ailleurs pas sans rappeler la dynamique mise en place au sein du projet ZIN, porté par Befimmo dans le quartier Nord bruxellois.

En attendant de savoir de quoi demain sera fait, il n'en reste pas moins que l'année 2020 pêche par des statistiques en berne. À Bruxelles certainement. Dans les tablettes des courtiers, la prise en occupation plafonne à 194 700 m<sup>2</sup> sur les neuf premiers mois de l'année. Soit le volume de mètres carrés loués ou acquis pour occupation propre le plus bas jamais enregistré dans la capitale. C'est moins de la moitié des transactions comptabilisées sur le même laps de temps en 2019 (-55%). Ce qui, on s'en doute, ne tirera pas le taux de vacance à la baisse. Au 3e trimestre de l'année, il est d'ailleurs en légère hausse par rapport au trimestre précédent, à 7,21 %.

Si ça et là propriétaires et locataires s'accordent entre eux pour adapter les loyers en ces temps difficiles, cela ne se reflète toutefois pas sur le loyer prime. Pas encore, du moins. Au 30 septembre 2020, comme en 2019, il culmine toujours à 315 euros/m<sup>2</sup>/an à Bruxelles. Un pic, glissent des observateurs du marché, qui, en se fondant sur l'exemple de la crise économique et financière de 2008, augurent un retour imminent à des valeurs plus... raisonnables.

Sur le front de l'invest, grâce à la vente de la tour des Finances, mais pas seulement, 2020 sera un grand cru. Rien qu'à Bruxelles, le montant approchait des 3 milliards d'euros (2,92) contre 1,3 sur les neuf premiers mois de 2019. De quoi pousser les *yields* de 4,15 à 3,90%.

## LOGISTIQUE : LE GRAND RETOUR DU DÉVELOPPEMENT SPÉCULATIF

Portée par le commerce en ligne et par le besoin de moderniser et d'agrandir l'offre, la brique logistique a traversé la crise avec plus de succès que les autres classes d'actifs. Plus encore durant le confinement du printemps puisqu'il fallait pouvoir entreposer les stocks d'inventaires des magasins et les pièces détachées d'usines à l'arrêt, quand bien même était-ce dans le cadre de baux plus courts. Les meilleures situations ont vite affiché complet, dont ont profité les situations secondaires.

À la fin du 3e trimestre, la surface louée ou vendue pour usage propre en Belgique montait à 511 200 m<sup>2</sup> en logistique et à 679 000 m<sup>2</sup> en semi-industriel, soit près de 1,2 million de mètres carrés. Dont 83 % sur le seul territoire de la Région flamande. Avec ceci que si le *take up* est en recul à l'échelle nationale (-8,3% confondus), il est en hausse en Flandre (+6%).

Cette suractivité a eu un quadruple effet, sur le taux de vacance, les loyers, les rendements et le moral des développeurs.

Sur le segment logistique, par exemple, le taux de vacance, qui était encore à 5 % en 2017, a chuté à moins de 2,5 % en 2020. Sur l'axe Anvers-Bruxelles, il est même tombé à 1,3 %. De quoi pousser les loyers à la hausse (de 55 à 60 euros/m<sup>2</sup>/an pour le *prime*) et les rendements à la baisse (jusqu'à 4,75%). Avec un effet sur l'état d'esprit des développeurs et donc, sur le marché puisque plus qu'avant, ils sont tentés de construire à risque.

Du côté du semi-industriel, la demande des PME reste soutenue, surtout à l'achat, voire même sur plans.

Sur les trois premiers trimestres, les investissements dans ces deux sous-segments ont atteint 301 millions d'euros, en hausse de 43 %.

## COMMERCES : UN MARCHÉ QUI NE MANQUE PAS DE RESSORT

Si l'e-commerce et, par la même occasion, la logistique sont les gagnants de cette pandémie, le commerce physique, lui, a souffert : confinement, report des soldes, reconfinement et leur lot de loyers impayés ou diminués, faillites d'enseignes et augmentation du taux de vacance. Et c'est pareil du côté des transactions qui ont été mises en attente.

Pourtant, les chiffres sont moins catastrophiques que l'humeur des commerçants. La prise en occupation est en recul de près de 12 % sur les trois premiers trimestres de l'année par rapport à la même période en 2019 à 227 000 m<sup>2</sup>. Mais cela aurait pu être pire. L'objectif de terminer l'année sur 350 000 à 360 000 m<sup>2</sup> est envisageable. Si la crise génère des dégâts, elle n'a pas figé les plans de certains repreneurs.

Les loyers n'en ont pas moins été corrigés, baissant tantôt de 15 %, tantôt de 5 ou de... 40%, une même rue pouvant vivre des réalités très différentes. D'une manière générale, les artères commerciales et les shopping centres ont davantage souffert. Dans les périphéries, historiquement stables, les loyers se sont plutôt maintenus. Sans doute parce que beaucoup de leurs locataires font partie des secteurs gagnants : la distribution alimentaire, l'équipement de la maison, le



### **Atenor**

Projet REALEX (centre de conférences, bureaux, commerces & équipements de l'intérêt collectif), Rue de la Loi 91-105 à Bruxelles  
Arch.: *Assar Architects*

### **B&R Bouwgroep**

Projet Klein Veldekens - Astor (résidence service + logements collectifs + retail), Groenhuis à Geel  
Arch.: *Osar Architecten*

### **Baltisse**

Projet Victoria (bureaux, co-working, hotel), Square Victoria Regina 1 à Saint-Josse-ten-Noode  
Arch.: *51N4E*

### **Banimmo**

Project Networks Gent (bureaux), Raymonde de Larocheaan 13-15 à Gand (Site The Loop)  
Arch.: *Arch & Teco Architecture and Planning*

sport. Les autres localisations ont à l'inverse davantage subi les difficultés du *fashion* (le textile plus que la chaussure) et de la cosmétique.

Il ne faut toutefois pas attribuer tous les maux du commerce au seul Covid. Les corrections de loyers ne datent pas de 2020. Après une décennie de fortes hausses jusqu'en 2018, ils reculent. Le *prime rent* est monté jusqu'à 2000 euros/m<sup>2</sup>/an sur le Meir anversois en 2018 puis est redescendu par palier jusqu'à 1600 euros cette année.

Reste que pour bon nombre d'observateurs, il faudra attendre 2022 pour que le marché du *retail* se rétablisse. Le multicanal reste de mise. Cela veut dire *webshop*, plateformes de vente en ligne, *click&collect*, mais aussi magasins physiques.

C'est aussi en termes d'investissements que l'année Covid ne laissera pas un souvenir impérissable, sans shopping et avec un seul retail park : soit moins de 500 000 euros contre au minimum un milliard les années précédentes.

### SIR : LA PERFORMANCE DES NICHES

Les sociétés immobilières réglementées n'ont pas fait autre chose que leurs homologues non cotées : celles dont le sous-jacent est composé d'immeubles commerciaux ont serré les dents alors qu'à l'autre bout de la chaîne, celles dites «logistiques» ont exulté; entre les deux, les SIR de niches (santé, logements pour étudiants...) ont tiré leur épingle du jeu, celles des bureaux passant au travers. Sur le plan strictement boursier, toutes ont subi de plein fouet la première vague, les investisseurs vendant indifféremment les unes et les autres, peu importe leur sous-jacent ou leur endettement. En quelques jours, le cours de certaines SIR a chuté de moitié. Un choc ultra violent. Quand les marchés se sont repris, sous-jacent et endettement se sont avérés primordiaux.

Jusqu'au 10 novembre, le marché a vendu les perdants, c'est-à-dire dont la croissance semblait compliquée (bureaux et *retail*) et acheté les gagnants qui rentraient des loyers (logistique, santé, logements pour étudiants). C'est alors que, poussés par la conjonction de trois annonces – le résultat des élections américaines, l'arrivée d'un vaccin et l'abandon par Unibail Rodamco de son augmentation de capital –, les gestionnaires se sont repositionnés, avec une reprise des segments perdants et une perte pour les vainqueurs d'hier. Il n'empêche, au final la brique belge a mieux performé que l'indice EPRA européen.

Sur le marché immobilier, les tendances sont similaires : les SIR liées à la logistique, la santé et les logements pour étudiants ont continué à acheter (en Belgique et, surtout, à l'étranger), celles investies en bureaux et en *retail*, ont

tiré le frein. Au mieux, elles ont réalisé une rotation d'actifs, vendant ceci pour acheter cela.

Sur les trois premiers trimestres de 2020, l'ensemble des SIR ont investi en Belgique près de 490 millions d'euros. Dont plus de la moitié par deux d'entre elles, Xior et Cofinimmo.

### CONCLUSION : L'INNOVATION EST DEVENUE UNE ÉVIDENCE POUR L'IMMOBILIER

Sur base de cette année 2020, chaotique certes, mais moins qu'on aurait pu l'imaginer au regard du tsunami que ce Covid-19 a provoqué partout dans le monde, les pronostics sont peu aisés. La plupart des enseignements qu'elle a initié – télétravail, e-commerce... - ne se vérifieront qu'en 2021 ou 2022. De plus, si l'immobilier semble s'en être relativement bien sorti jusqu'à présent, en Belgique du moins, il se peut qu'il prenne de plein fouet, dans quelques mois, les mauvaises nouvelles qui font l'actualité : incertitudes macro-économiques, indéniable baisse conjoncturelle, reculs généralisés des PIB nationaux, crise sans précédent de l'économie, etc. L'année 2021 risque d'être turbulente à plus d'un titre. D'autant que personne ne peut prédire quel sera le comportement des banques (un des fondements de l'immobilier, tant professionnel que résidentiel) dans un avenir plus ou moins proche. Déjà des changements de stratégie – des signes à tout le moins – se manifestent. Ce sera très certainement le sujet-phare de l'année qui débute.

Par contre, force est de constater que si l'immobilier a néanmoins fait un énorme pas en avant, c'est dans sa digitalisation. Le Covid a en effet accéléré la croissance des start-up PropTech et augmenté la maturité d'innovation des grands groupes, mais aussi accompagné le passage au digital de toute une série de plus petits acteurs dans tous les segments : agents immobiliers, enseignes, logisticiens... Les observateurs qui misaient sur une digitalisation du secteur en une décennie sont persuadés qu'il y arrivera en deux ans.

By turning your challenges  
into opportunities,  
**we create better places  
for the upcoming generations.**

#STRONGERTOGETHER  
with our clients

Cost  
Consultancy

Zero carbon  
Strategy

Portfolio  
Management

Project  
Management

Area  
Development

Transition  
Management

CSR  
Strategy



### **Befimmo**

Projet QUATUOR, Boulevard Baudouin 30 à Bruxelles  
(dans l'Espace Nord de Bruxelles)  
Arch.: *Jaspers-Eyers Architects*

### **Belfius Immo - DCA**

Projet Brig (appartements), Bassinstraat à Boom  
Arch.: *Binst Architects*

### **BESIX RED**

Projet MEADOW (résidentiel), Umafolaan, Romeinse Ring,  
Zilverlingen à Herent  
Arch.: *BINST Architects & POLO Architects*

### **Blavier**

Project '51 maisons et 27 appartements', Rue Edith Cavell à Ans  
Arch.: *Atelier XV*

### **Bostoen**

Woonproject GaverLeie (résidentiel - app),  
Vissersstraat 69 à Harelbeke  
Arch.: *2.12 Architecten*



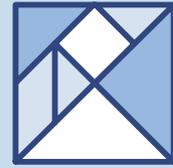
## TABLE DES MATIERES

16	RAPPORT D'ACTIVITES 2020
	CONSEIL D'ADMINISTRATION
	COMMISSIONS DE TRAVAIL
28	ACTIONS UPSI - CRISE COVID-19
40	MATIÈRES FÉDÉRALES
48	RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
58	RÉGION WALLONNE
70	RÉGION FLAMANDE
82	UPSII - INTERNE & EXTERNE



01

**RAPPORT D'ACTIVITES 2020**



**UPSI**  
ASBL-UP

<b>MODIFICATIONS DES STATUTS – ASBL-UP .....</b>	<b>19</b>
<b>CONSEIL D'ADMINISTRATION .....</b>	<b>20</b>
<b>COMMISSIONS DE TRAVAIL .....</b>	<b>24</b>



**Bouygues Immobilier**

Projet CATEDRA (résidentiel - haut de gamme),  
Avenue de Ligne 1 à Bruxelles  
Arch.: CORBIAU & ALTA

**BPC - BAM GALÈRE - CIT BLATON - MOURY**

Projet CHC Montlegia, Boulevard de Patience et Beaujonc 2  
à Liège  
Arch.: Artau - Assar - Hoet+Minne

**BPI Real Estate**

Projet Renaissance (bureaux), Rue Ernest Solvay 11 à Liège  
Arch.: Art&Build Architects

**Brummo**

Projet PME units & bureaux, Tienessesteenweg 341 à Louvain

**Brussels Airport Company**

Projet BRUcargo West, Bedrijvenzone Machelen  
Cargo 833-834-835 à Machelen  
Arch.: Jaspers-Eyers Architects

**Burco**

Projet 'Résidence Mettewie' (maison de repos)  
à Molenbeek-Saint-Jean  
Arch.: Archi 2000

## MODIFICATIONS DES STATUTS – ASBL-UP

L'UPSI a été reconnue en 1956 en tant qu'Union Professionnelle des Créateurs de Lotissements et de Logements sur base de la loi du 31 mars 1898 sur les unions professionnelles.

La loi du 23 mars 2019 introduisant le Code des sociétés et associations a introduit des nouvelles dispositions qui s'appliquent aux unions professionnelles à partir du 1er mai 2019.

En fonction de ce nouveau Code, l'UPSI a modifié ses statuts pour être transformée en association sans but lucratif, agréée comme union professionnelle : « ASBL-UP ».

Les statuts modifiés ont été approuvés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 janvier 2020 et introduits au Greffe du Tribunal de l'Entreprise de Bruxelles le 31 août 2020.



### **BVI.be**

Projet JAURDINIA ( (bureaux, logistique, PME),  
Rue des Sablières à Mont-Saint-Guilbert  
Arch.: SYNTAXE Architectes

### **Caaap**

Projet Normalschool (site historique, renovation app + maisons,  
cohousing, retail, horeca ...), Berlaarsestraat à Lier  
Arch.: Ontwerpteam META architectuurbureau, BOB 361 Architects,  
Callebaut Architecten en Okra Landschapsarchitecten

# CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les mandats des administrateurs en fonction venaient à échéance en 2020 et des élections pour une nouvelle composition du Conseil d'Administration ont eu lieu lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 janvier 2020.

Selon l'article 15.1 des nouveaux statuts de l'UPSI, le Conseil d'Administration est composé au maximum de 27 administrateurs, personnes physiques ou personnes morales.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 janvier 2020 a donc élu 27 administrateurs pour un mandat de trois ans : 2020 - 2023.

Parmi les 27 Administrateurs élus pour un terme de 3 ans lors de l'AGE du 23 janvier 2020, le Conseil d'Administration du 20 février 2020 a nommé, avec effet au 23 janvier 2020:

- un Président
- 3 Vice-Présidents & Présidents de Région
- un Trésorier
- un Secrétaire
- un Administrateur Délégué
- un Administrateur chargé de la gestion journalière.

Ont également été nommés par le Conseil d'Administration: les Présidents des Commissions et les 2 Co-Présidents des Young UPSI - BVS (YUB).

## COMPOSITION DU CONSEIL DE DIRECTION AU 31 DÉCEMBRE 2020 :



### PRÉSIDENT

Verbeeck Stéphane  
(Redet Project Management NV)



### VICE-PRÉSIDENT / PRÉSIDENT RÉGION BRUXELLES-CAPITALE

Sonneville Stéphan  
(Atenor SA)



### VICE-PRÉSIDENT / PRÉSIDENT RÉGION FLAMANDE

De Wolf Jo  
(Montea CVA)



### VICE-PRÉSIDENT / PRÉSIDENT RÉGION WALLONNE

Piron Bernard  
(Thomas & Piron SA)



### TRÉSORIER

Creten Kim  
(KBC Bank NV)



### SECRÉTAIRE

Maes Sophie  
(Alides NV)

## ADMINISTRATEURS



Cavens Jeff  
(Parfinim NV)



Collard Thierry  
(Eiffage Development SA)



De Blicq Benoît  
(Befimmo SA)



Deforche Kasper  
(Wereldhave Belgium CVA)



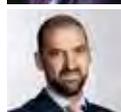
Delaunay Jérôme  
(Axa REIM Belgium SA)



Demuyne Davy  
(Ion BV)



De Vlieger Johan  
(Bouw Francis Bostoen NV)



De Winne Kristoff  
(Matexi NV)



Dumortier Thibaut  
(Burco SA)



Fautré Serge  
(AG Real Estate SA)



Gillion Philippe  
(Macan Development SA)



Hanin Jean-Pierre  
(Cofinimmo SA)



Janssens Sven  
(Home Invest Belgium SA)



Lefèvre Jacques  
(BPI Real Estate Belgium SA)



Orts Nicolas  
(Eaglestone SA)



Straetmans Wim  
(Kairos NV)



Van Bogaert Jurgan  
(Cores Development NV)



Vrancken Nadia  
(Equilis SA)



Yahia Adel  
(Immobel SA)

## GESTION JOURNALIÈRE



Administrateur Délégué  
Carrette Olivier  
(Policam SA)



Administrateur chargé de la gestion journalière  
Franck Pierre-Alain  
(P.A. Franck SPRL)

## PRÉSIDENTS HONORAIRES



Dewulf Etienne



Fautré Serge



Verbeeck Eric E.



## IN MEMORIAM

Par le présent rapport annuel, nous tenons à rendre hommage à notre ami et collègue **Jean Thomas**, décédé le 28 décembre 2019. Jean Thomas fut Président de l'UPSI de 2000 à 2004 et

depuis lors, il participait aux nombreuses activités de l'UPSI en tant que Président honoraire. Il était admiré de tous pour son enthousiasme, ses idées et son courage dans les moments difficiles. Il manquera à tous les membres de l'UPSI.



Unique Real Estate Community



Exchange knowledge  
Share experience  
Talk best practice  
Discover R.E. trends

**WWW.Y-U-B.BE**

AN INITIATIVE BY





### **Ciril**

Projet 'De Bonnefant' (Résidentiel, commerces, studenthousing & résidences-services), Paardsdemerstraat & Bonnefantenstraat à Hasselt  
Arch.: *A2O architects*



### **CIT Red**

Projet 'Silver Tower', Place Saint Lazare à Bruxelles  
Arch.: *Atelier d'Architecture de Genval*  
(Pierre Accarain – Marc Bouillot)

# COMMISSIONS DE TRAVAIL

L'organigramme des Commissions UPSI est le suivant :

## **7 COMMISSIONS DE TRAVAIL PAR SECTEUR D'ACTIVITÉS, QUI ONT COMME OBJECTIFS :**

- ▶ établir l'inventaire des problèmes pratiques / journaliers des membres dans l'exercice de leurs activités professionnelles
- ▶ proposer des actions à entreprendre afin de solutionner les problèmes
- ▶ assurer le suivi des actions et faire remonter l'information pour décision au Conseil de Direction

## **4 COMMISSIONS DE TRAVAIL TRANSVERSALES AUX SECTEURS D'ACTIVITÉS, QUI ONT COMME OBJECTIFS :**

- ▶ informer les membres des nouvelles législations en vigueur
- ▶ donner un avis sur les projets de lois, décrets, ordonnances
- ▶ assurer le suivi des actions et faire remonter l'information pour décision au Conseil de Direction



### **RÉSIDENTIEL**

Co-Président :  
A. Lefebvre



### **RÉSIDENTIEL**

Co-Président :  
H. Bostoën



### **BUREAUX**

Président :  
R. Leeman



### **RETAIL**

Président :  
N. Rosiers



### **FISCALE**

Président :  
E. Van Impe



### **INVESTISSEURS**

Président :  
Y. Bici



### **BROWNFIELDS**

Président :  
J. Geeroms



### **FIIS**

Président :  
Ph. Walravens



### **FIIS**

Vice-Président :  
L. Stalens



### **LOGISTIQUE**

Président :  
W. Heylen



### **TECHNIQUE DURABILITÉ**

Président :  
Fr. Tourné



### **AFFAIRES JURIDIQUES ET EUROPÉENNES**

Président :  
F. Loosveldt



### **RELATIONS PUBLIQUES**

Président :  
O. Carrette

Pour rappel, seuls **les membres effectifs** de l'UPSI peuvent faire partie des commissions de travail, ainsi que les représentants de ses partenaires structurels, pour autant que les matières traitées les concernent. Pour des matières spécifiques, l'UPSI invite régulièrement des experts et/ou professionnels à ses commissions et groupes de travail.

## YOUNG UPSI & BVS - Y-U-B

Suite à l'initiative « Young UPSI & BVS » - «Y-U-B» - lancée par l'UPSI fin 2019, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 janvier 2020 a élu 2 Co-Présidents pour gérer ce nouveau projet, à savoir :

- ▶ Dorien Fierens, Co-Présidente pour la Région bruxelloise et la Région flamande
- ▶ Adrien Puylaert, Co-Président pour la Région bruxelloise et la Région wallonne

Y-U-B est non seulement une plateforme de réseautage mais également un groupe de réflexion pour les professionnels de l'immobilier de toute la Belgique âgés de 25 à 35 ans.

Y-U-B a pour but d'organiser des événements

pour rassembler les jeunes et les inspirer, allant de conférences de grands acteurs de l'immobilier aux soirées débats, en passant par des séminaires ainsi que des visites de projets immobiliers inspirants. Y-U-B maintiendra également un contact avec diverses organisations (ULI, RICS,...), les administrations et les jeunes politiciens.

La crise sanitaire liée au Covid-19 a malheureusement limité les événements programmés en 2020 ; Y-U-B poursuivra intensément ses projets en 2021.

[www.y-u-b.be](http://www.y-u-b.be)

## Calendrier des réunions des Commissions et groupes de travail 2020

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE :

23 janvier 2020

### CONSEIL D'ADMINISTRATION :

20 février 2020  
24 juin 2020  
23 septembre 2020  
12 novembre 2020

### COMMISSION AFFAIRES JURIDIQUES ET EUROPÉENNES :

- ▶ Commission plénière  
15 octobre 2020
- ▶ Groupe de travail « Permis »  
(Calls)

#### *Région wallonne*

16 avril 2020  
18 mai 2020

#### *Région flamande*

17 avril 2020  
19 mai 2020  
23 novembre 2020

#### *Région bruxelloise*

15 avril 2020  
20 mai 2020

- ▶ Groupe de travail « Sols - Terres  
excavées - Fiches » (WAL)  
29 janvier 2020
- ▶ Groupe de travail « RRU »  
9 juin 2020
- ▶ Table Ronde « Permis  
d'urbanisme » WAL  
9 octobre 2020

### COMMISSION FISCALE :

- ▶ Commission plénière  
20 octobre 2020
- ▶ Groupe de travail Teams  
Fiscalité WAL (UWE)  
20 août 2020

### COMMISSION TECHNIQUE - DURABILITÉ :

- ▶ Commission plénière  
26 octobre 2020
- ▶ Groupe de travail « Watertoets »  
Région flamande  
18 juin 2020
- ▶ Groupe de travail Teams « RBC -  
Arrêté parkings »  
18 août 2020

### COMMISSION RETAIL :

- ▶ Commission plénière  
12 mars 2020  
4 juin 2020  
3 septembre 2020  
19 novembre 2020
- ▶ Groupe de travail dans le cadre  
de la crise Covid  
31 mars 2020  
21 avril 2020  
28 avril 2020  
14 décembre 2020  
16 décembre 2020
- ▶ Groupe de travail Teams  
« Réforme PIC »  
9 septembre 2020  
22 septembre 2020

### COMMISSION DÉVELOPPEURS D'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL :

- ▶ Commission plénière  
17 septembre 2020
- ▶ Groupe de travail AIS  
30 novembre 2020

### COMMISSION BROWNFIELD - UPSI & VLAIO :

14 octobre 2020

### COMMISSION LOGISTIQUE :

- ▶ Commission plénière  
15 janvier 2020  
25 novembre 2020  
16 décembre 2020

### GRUPE DE TRAVAIL FONDS IMMOBILIER EN RBC :

08 juin 2020



### CityMall

Projet 'Park Avenue Nice' à Nice (Fr)  
Arch.: *Jean-Paul Gomis Architecture*

### Codic

Projet 'Villalobar' (Résidentiel : 30 app haut de gamme),  
Avenue de Tervuren 361/363, Woluwe-Saint-Pierre  
Arch.: *Ma2 (Francis Metzger)*

### Cofinimmo

Projet de rénovation de l'immeuble de bureaux Montoyer 10,  
Rue Montoyer 10 à Bruxelles  
Arch.: *LD2 Architecture*

### Cogiva

Projet 'Résidence De Lelie' (Résidentiel, développement  
BEN-30 + Bringme Box system) à Malines (centre)  
Arch.: *Mossoux Architecten*

### Compagnie Financière de Neufcour

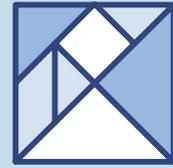
Projet le futur Ecoquartier de Wérister, Rue Churchill  
à Romsée Fléron  
Arch.: *Damien Franzen*

### Compagnie Het Zoute

Projet Ruban Bleu, Avenue Winston Churchill à Harelolot  
Arch.: *Arcas*



**Actions UPSI - Crise Covid-19**



**UPSI**  
ASBL-UP

<b>COVID-19 ET LES IMPLICATIONS POUR LE SECTEUR IMMOBILIER .....</b>	<b>30</b>
<b>ACTIONS .....</b>	<b>31</b>
<b>ENQUÊTES .....</b>	<b>33</b>
<b>ACTIONS DE RELANCE .....</b>	<b>35</b>



## COVID-19 ET LES IMPLICATIONS POUR LE SECTEUR IMMOBILIER

La pandémie du Covid-19 a largement impacté le secteur immobilier et, ce, à tous les niveaux d'action des membres : gestion publique des demandes de permis, réunions d'information des projets immobiliers, enquêtes publiques, gestion & coordination des chantiers, approvisionnement des matériaux de chantiers, organisation des visites de clients finaux et commercialisation des logements, financement des projets immobiliers (projets et clients finaux), gestion des actes notariés, gestion des locations dans le secteur retail,...

L'UPSI s'est adaptée à ces circonstances extraordinaires en essayant d'être systématiquement présente là où des actions concrètes étaient attendues de sa part.

### **Cores Development**

Projet 'Louise Marie' (app), op de hoek van de Karel Oomsstraat en de Desguinlei à Anvers  
Arch.: *POLO Architects*

### **Cornerstones - Alides**

Projet 'Elysia Park' (résidentiel + retail), door NV Prins Boudewijn, à Edegem  
Arch.: *POLO Architects*

# ACTIONS

L'UPSI a concentré ses actions sur 5 thèmes prioritaires :

## CHANTIERS DE CONSTRUCTION

Plusieurs membres ont constaté et signalé à l'UPSI que certains entrepreneurs remettaient unilatéralement en cause des accords contractuels (principalement les clauses concernant les délais & coûts) repris dans leur contrat d'entreprise.

L'UPSI a pris contact avec la Confédération Construction pour rappeler que l'Arrêté Ministériel du 23/03/2020 n'interdisait pas les activités de construction et que le non-respect des accords contractuels ne pouvait nullement être justifié pour cause de force majeure.

Toutefois, de très nombreux chantiers de construction ont accumulé du retard dans l'avancement des travaux.

L'UPSI s'est penchée sur la problématique en demandant :

- ▶ une prolongation des délais pour les contrats d'entreprise en cours
- ▶ une intervention financière de la part des autorités pour les coûts complémentaires pendant et après la crise Covid

## RETAIL

La crise a mis en évidence les très grandes disparités entre occupants d'espaces commerciaux. Si certaines enseignes ont su tirer leur épingle du jeu, beaucoup d'occupants ont souffert (à des degrés très divers) de la crise, et en particulier du lock-down.

Cette situation complexe a amené l'UPSI à développer une approche en deux temps : d'une part être ferme vis-à-vis des commerçants qui ne souffraient pas (ou très peu) de la crise, et d'autre part être compréhensif et responsable vis-à-vis des occupants en grande difficulté financière.

Très concrètement, voici quelques actions développées par l'UPSI :

- ▶ l'UPSI a communiqué publiquement à l'attention des propriétaires de biens immobiliers à usage commercial pour qu'ils renoncent à 50% du loyer pendant 2 mois et qu'ils donnent la possibilité à leurs locataires en difficulté financière de reporter le paiement pour les 50% restants.

- ▶ dans un courrier adressé à la Commission de l'Economie, de la Protection des Consommateurs et de l'Agenda numérique de la Chambre des Représentants, l'UPSI a également fait des propositions concrètes pour aider les propriétaires d'espaces commerciaux et protéger leurs investissements et engagements à long terme. Ces propositions concernaient en particulier:

- o le précompte immobilier et les taxes locales pour les bâtiments de commerce touchés lourdement par la crise: exonération totale pour la période mars - mai 2020, exonération partielle pour la période juin - décembre 2020
- o les facilités de financement pour les commerçants: mise en place d'un fonds de garantie et de lignes de crédit
- o les mesures de relance économique : abaissement du taux de TVA de 21% à 12%, voire 6% jusque décembre 2020
- o la fiscalité des pure-players online

- ▶ l'UPSI a également développé des courriers «types» à l'attention des membres propriétaires-bailleurs, afin que ceux-ci puissent les utiliser vis-à-vis de leurs occupants et en vue de parler, en tant que secteur, d'une seule et même voix.

## PERMIS

L'impossibilité pour les acteurs publics et du secteur d'entreprendre une série d'actions dans le cadre de la gestion des permis (d'urbanisme et d'environnement) – actions telles que l'organisation de réunions d'information, d'enquêtes publiques, ... - a amené les 3 autorités régionales à aménager les procédures liées aux permis.

L'UPSI a ainsi organisé pour l'ensemble de ses membres et pour chaque Région des séances d'information en-ligne en vue d'informer et de répondre aux questions des membres. Ces séances ont été organisées en mars et avril.

Au-delà des aspects technico-juridiques évoqués ci-dessus, l'UPSI a également réalisé deux enquêtes auprès de ses membres où les problèmes liés aux permis et aux recours ont pu être établis et détaillés et faire l'objet d'un communiqué de presse (voir chapitre « Enquêtes » ci-après).

## LOGEMENTS ÉTUDIANTS

En vue de venir en aide aux étudiants en difficulté, les autorités bruxelloises & wallonnes avaient annoncé leur souhait d'assouplir les délais de préavis pour les étudiants locataires qui pouvaient ainsi mettre fin à leur bail avec 1 mois de préavis et sans indemnités vis-à-vis des propriétaires.

Si venir en aide aux étudiants locataires était effectivement une nécessité, l'UPSI a toutefois fait savoir aux autorités qu'il y avait lieu de développer des alternatives à l'assouplissement des délais de préavis pour les logements étudiants ; devoir quitter leurs logements étudiants à quelques mois des échéances alors que ceux-ci étaient parfaitement disponibles, revenait à sanctionner les étudiants et les propriétaires qui, par ailleurs, mettaient tout en œuvre afin que la sécurité sanitaire soit garantie dans ces logements. L'UPSI a ainsi prôné le développement d'une solution de chômage technique spécifiquement pour les étudiants qui ne disposaient malheureusement plus de « job » - et donc plus de revenus - pour financer leur logement et leurs études et autres besoins.

## SIR

Compte tenu de la crise sanitaire & économique, certaines SIR - membres de l'UPSI - ont fait part d'une problématique spécifique des SIR, à savoir : la privation de moyens financiers nécessaires pour absorber les effets de la crise Covid-19 suite à l'obligation légale de distribution d'au moins 80% du résultat net.

L'UPSI a ainsi soumis la proposition suivante aux membres ainsi qu'à BEREIT : à titre exceptionnel ET facultatif pour 2020/2021, une adaptation de la loi de 2014 sur les SIR pour permettre une suspension de l'obligation légale de distribution de dividendes aux actionnaires pendant l'année 2020/2021, soit une réduction drastique du taux de distribution de 80% prévu par la loi sur les SIR.

N'ayant pas obtenu la majorité des approbations de ses membres, cette proposition n'a finalement pas été retenue ni communiquée aux autorités publiques.



### D'leteren Immo

Projet 'Mobilis', Boulevard Industriel 51 à Anderlecht  
Arch.: Xaveer De Geyter Architects sprl

### Danneels

Projet 'Résidence De Wondel' (35 logements avec des soins personnalisés dans l'ancien domaine du château), Morekstraat 459 à Wondelgem  
Arch.: Bontinck Architecture & Engineering

### DCB

Projet 'Rupelzicht' (6 résidences + 19 app), Kapelstraat à Boom  
Arch.: De Architecten



# ENQUÊTES

En juin et en septembre 2020, l'UPSI a lancé deux enquêtes auprès de ses membres.

La première enquête (juin 2020) s'est penchée sur les problèmes majeurs rencontrés par les membres pendant la crise :

- ▶ gestion des équipes, gestion des permis, gestion des financements de projets, gestion des chantiers, gestion des ventes, gestion des locataires / loyers
- ▶ impact de la crise sur le chiffre d'affaires des promoteurs et des investisseurs membres de l'UPSI
- ▶ soutien au secteur par les différents Gouvernements (fédéral et régionaux)
- ▶ impact de la crise sur les tendances actuelles dans le secteur immobilier
- ▶ principales mesures souhaitées pour relancer l'activité immobilière
- ▶ évaluation du soutien de l'UPSI.

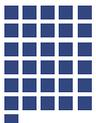
La deuxième enquête (septembre 2020) avait pour but de positionner le secteur immobilier dans le cadre de la relance économique et sociale post-Covid. Elle portait principalement sur :

- ▶ les permis : impact de la crise sur les délais d'obtention des permis et solutions pour accélérer les procédures
- ▶ les recours : nombre de recours et durée moyenne de gestion
- ▶ les financements bancaires
- ▶ les tendances sur les différents secteurs (résidentiel, bureau, commerce, logistique, investissement)

76 % des membres ont répondu à l'enquête et l'UPSI a utilisé les résultats de cette enquête dans un communiqué de presse au mois d'octobre 2020 (par ailleurs largement repris dans les médias).

77% des membres ont répondu à l'enquête et l'UPSI a utilisé ces résultats pour ses contacts avec les politiciens.

## QUEL EST LE DÉLAI MOYEN ENTRE DÉPÔT DE PERMIS ET DÉBUT DE CHANTIER APRÈS ÉVENTUEL RECOURS?

	Bruxelles	Wallonie	Flandre
Permis	31 mois  = 1 mois	20,5 mois 	20 mois 
Recours	31 mois 	22 mois 	19 mois 
Pourcentage de recours	42%	28%	39%
Retard dû à la crise sanitaire	6,5 mois 	5,5 mois 	5 mois 
Durée totale	<b>68,5</b> mois	<b>48</b> mois	<b>44</b> mois

Source: enquête Upsi, septembre 2020

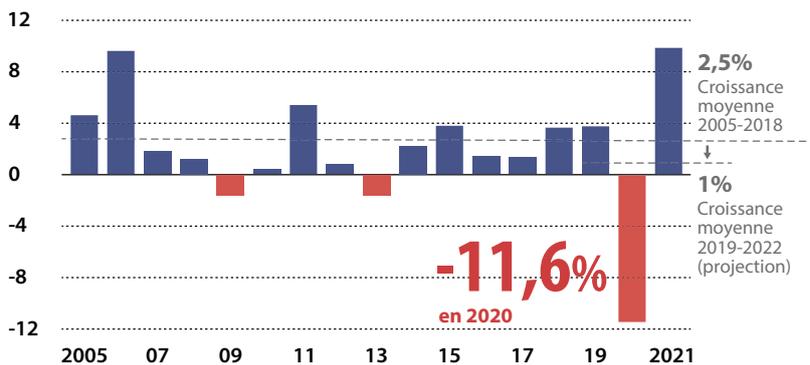
### QUEL EST L'IMPACT ÉCONOMIQUE DE CES RETARDS?

	Bruxelles	Wallonie	Flandre
Mètres carrés en développement bloqués dans les procédures de permis ou de recours	1,9 million m <sup>2</sup> 	0,75 million m <sup>2</sup> 	2,8 millions m <sup>2</sup> 
Impact sur l'emploi (postes/an)	47.000  = 10.000 postes	16.000 	56.000 
Pertes de rentrées fiscales	2,3 milliards €	0,8 milliard €	2,8 milliards €

Source: enquête Upsi, septembre 2020

### L'ACTIVITÉ DANS LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION PLOMBÉE PAR LA CRISE DU CORONAVIRUS

Croissance annuelle en %

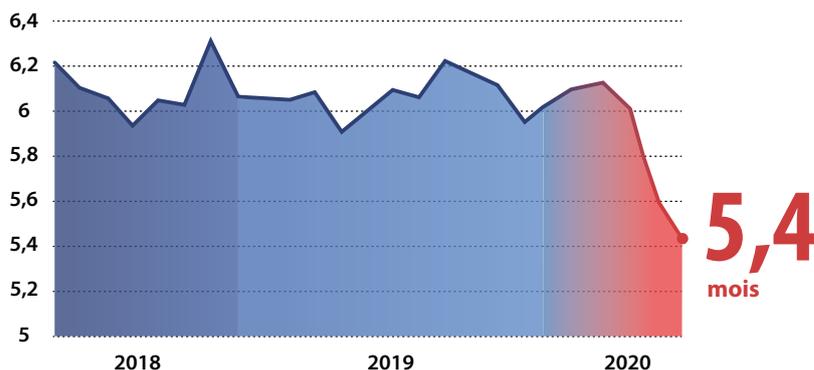


Source: Bureau Fédéral du Plan, juin 2020

Source: Bureau Fédéral du Plan, juin 2020

### LE CARNET DE COMMANDES DES ENTREPRISES DE CONSTRUCTION FOND RAPIDEMENT

Durée d'activité assurée (en mois de travail)



Source: enquête Interne Confédération Construction, juin 2020

# ACTIONS DE RELANCE

## FINANCEMENTS

La crise a rendu les financements de projets immobiliers de plus en plus difficiles. L'enquête auprès des membres a révélé les 4 problèmes suivants :

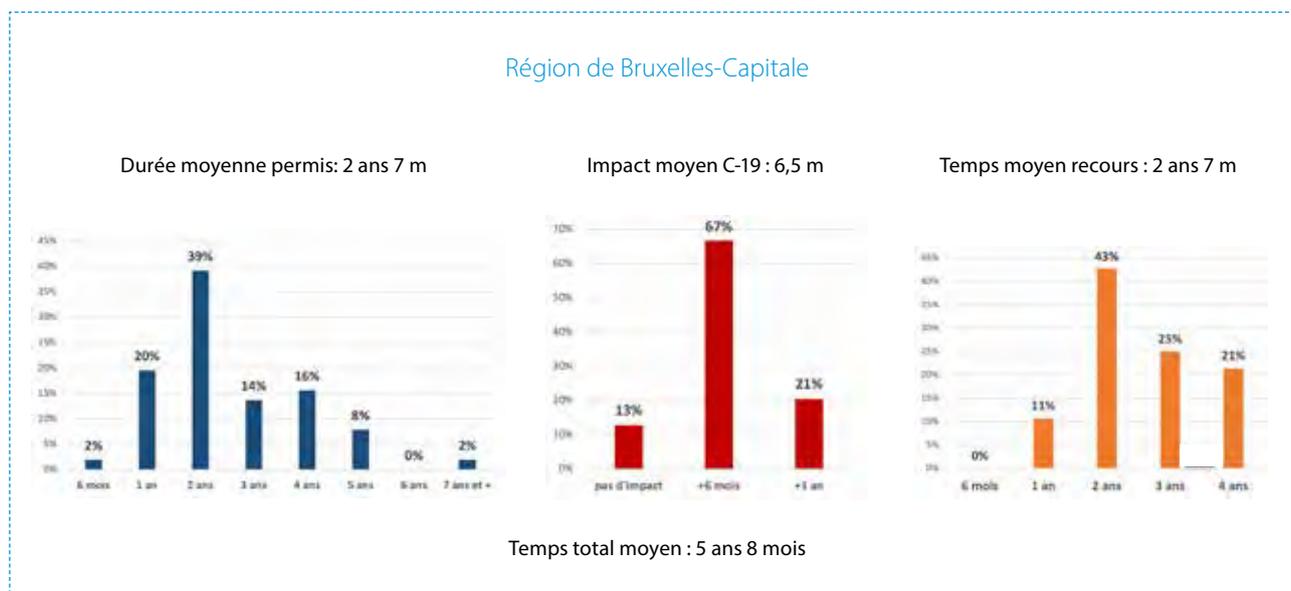
- ▶ acheteurs finaux: plus grande difficulté d'obtention des prêts hypothécaires
- ▶ financement de projets: nécessité d'avoir plus de fonds propres (vs endettement)
- ▶ financement de projets: durée administrative plus longue pour obtenir des crédits bancaires
- ▶ financement de projets: augmentation des taux d'emprunt

Dans ce contexte, l'UPSI a invité et reçu des représentants d'ING lors du Conseil d'Administration du 23 septembre 2020 ; Monsieur Erik Van Den Eynde, CEO, Monsieur Philippe Wallez, Managing Director et Madame Ellen Aelvoet, Head of Wholesale Banking Belux, ont éclairé les Administrateurs sur la position d'ING par rapport au secteur immobilier.

## PERMIS

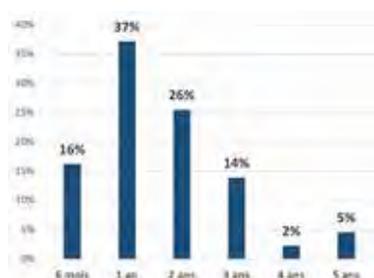
Suite à l'analyse des résultats des deux enquêtes (menées notamment sur les permis), l'UPSI a épinglé publiquement les difficultés liées aux délivrances des permis (dans les 3 Régions, et singulièrement en Région bruxelloise). Il semble à la fois évident et essentiel pour l'UPSI de considérer les délivrances des permis d'urbanisme comme une mesure de relance, car des décisions administratives - gérées dans le respect des procédures établies démocratiquement – enclenchent l'ensemble des processus de production avec des impacts économiques directs.

L'UPSI continuera par ailleurs à demander une amélioration de la gestion des recours et une prolongation de la durée de validité des permis, et demandera aux autorités que les administrations (régionales et locales) soient mieux équipées en personnel et en matériel informatique.

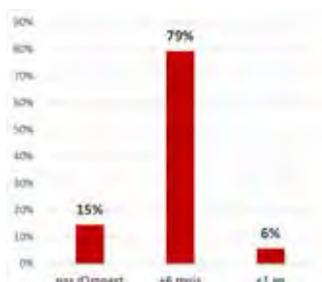


## Région wallonne

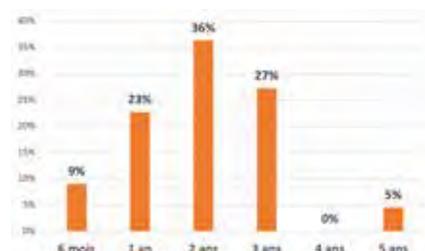
Durée moyenne permis : 1 an 8,5 m



Impact moyen C-19 : 5,5 m



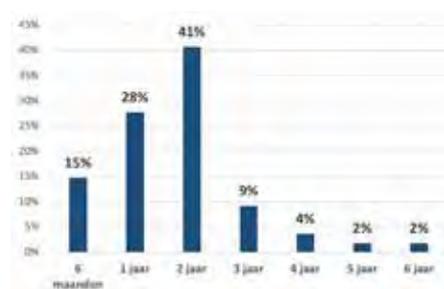
Durée moyenne recours : 1 an 10 m



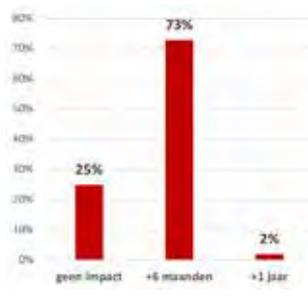
Temps total moyen : 4 ans

## Région flamande

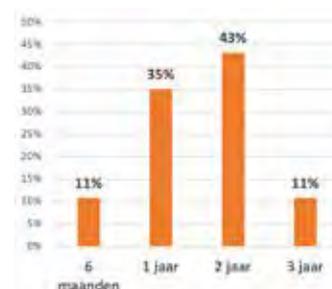
Durée moyenne permis : 1 an 10 m



Impact moyen C-19 : 5 m



Durée moyenne recours : 1 an 7 m



Temps total moyen : 3 ans 10 mois

## TVA

Afin de relancer l'acquisition de logements neufs, l'UPSI a lancé en juin 2020 un communiqué de presse à l'attention du Gouvernement fédéral et des partis politiques pour demander de réduire provisoirement la TVA de 21 à 6% sur une tranche de 60.000 EUR.

L'UPSI a également continué à plaider avec force pour un élargissement de la mesure TVA à 6% pour les projets de démolition / reconstruction et a lancé un communiqué de presse avec la Confédération Construction et la FEGC début octobre 2020.

Grâce à l'intervention des différentes fédérations représentant le secteur immobilier & de la construction et afin de soutenir l'activité économique du pays, le

Conseil des Ministres du 30 octobre 2020 a approuvé l'élargissement de la mesure pour la démolition et la reconstruction qui sont soumises à un taux réduit de TVA de 6%.

Outre l'élargissement de la mesure à l'ensemble du territoire national, quelques autres modalités ont été annoncées :

1. La mesure ne s'appliquera que pour la « seule et unique » habitation (donc plus pour les deuxièmes résidences)
2. La maison ou l'appartement devra avoir une superficie habitable de maximum 200 m<sup>2</sup> (la mesure actuelle ne prévoit pas de limitation de superficie habitable)

3. La mesure sera élargie aux promoteurs et sera également d'application en cas de location de longue durée à des agences immobilières sociales (ceci est une extension de la condition de « seule et unique » habitation)

La nouvelle mesure s'ajoute à la règle existante pour les 32 centres urbains. Dans ces centres urbains, les 2 mesures pourront être utilisées durant la période de validité de la nouvelle mesure.

Les arrêtés d'exécution comprenant les conditions pratiques de mise en application ainsi que les mesures transitoires seront définis dans les textes légaux qui seront élaborés.

L'UPSI suivra le sujet en 2021.

### **GESTION DES COPROPRIÉTÉS POUR FACILITER LES DÉMOLITIONS & RECONSTRUCTIONS**

Pour mémoire : l'art. 167 de la loi du 18 juin 2018 prévoyait que l'assemblée générale pouvait décider à la majorité des 4/5 « de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales ». Si les raisons précitées faisaient défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale devait être prise à l'unanimité.

En d'autres termes, l'art. 167 de la loi du 18 juin 2018 prévoyait une exception à la règle de l'unanimité des voix.

Par son arrêt n° 30/2020 du 20 février 2020, la Cour Constitutionnelle a annulé la disposition permettant à l'assemblée générale des copropriétaires de décider, à la majorité des quatre cinquièmes, la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble.

L'UPSI a introduit une proposition d'amendement auprès de la Commission Justice afin d'obtenir à nouveau un assouplissement de la règle d'unanimité des voix en cas de démolition & reconstruction.

### **FIIS**

En vue de rendre les FIIS plus attractives, l'UPSI a demandé un assouplissement du régime des FIIS, avec notamment un allongement de la durée maximale jusqu'à 30 ans.

Fin 2020, la note UPSI est en cours d'affinement entre membres.

### **PLAN DE RELANCE EUROPÉEN**

Avec le soutien de ses fédérations-membres, dont l'UPSI, Build Europe a adressé des propositions de relance à la Commission européenne.

Parmi les mesures urgentes à prendre à court terme, Build Europe a proposé de :

- ▶ soutenir - financièrement et fiscalement - le fonctionnement de la chaîne d'approvisionnement du marché du logement en Europe
- ▶ soutenir les fonds d'investissement publics et privés pour acheter des immeubles et développer l'offre de location abordable pour les citoyens de l'UE
- ▶ instaurer un moratoire sur les nouvelles réglementations en matière de construction et revoir les objectifs environnementaux européens
- ▶ rétablir la liberté de circulation au sein de l'UE pour permettre aux travailleurs transfrontaliers de reprendre le travail
- ▶ soutenir la demande sur le marché du logement.

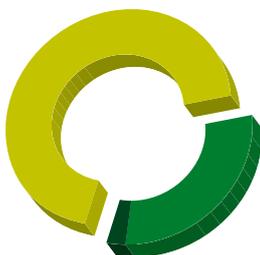
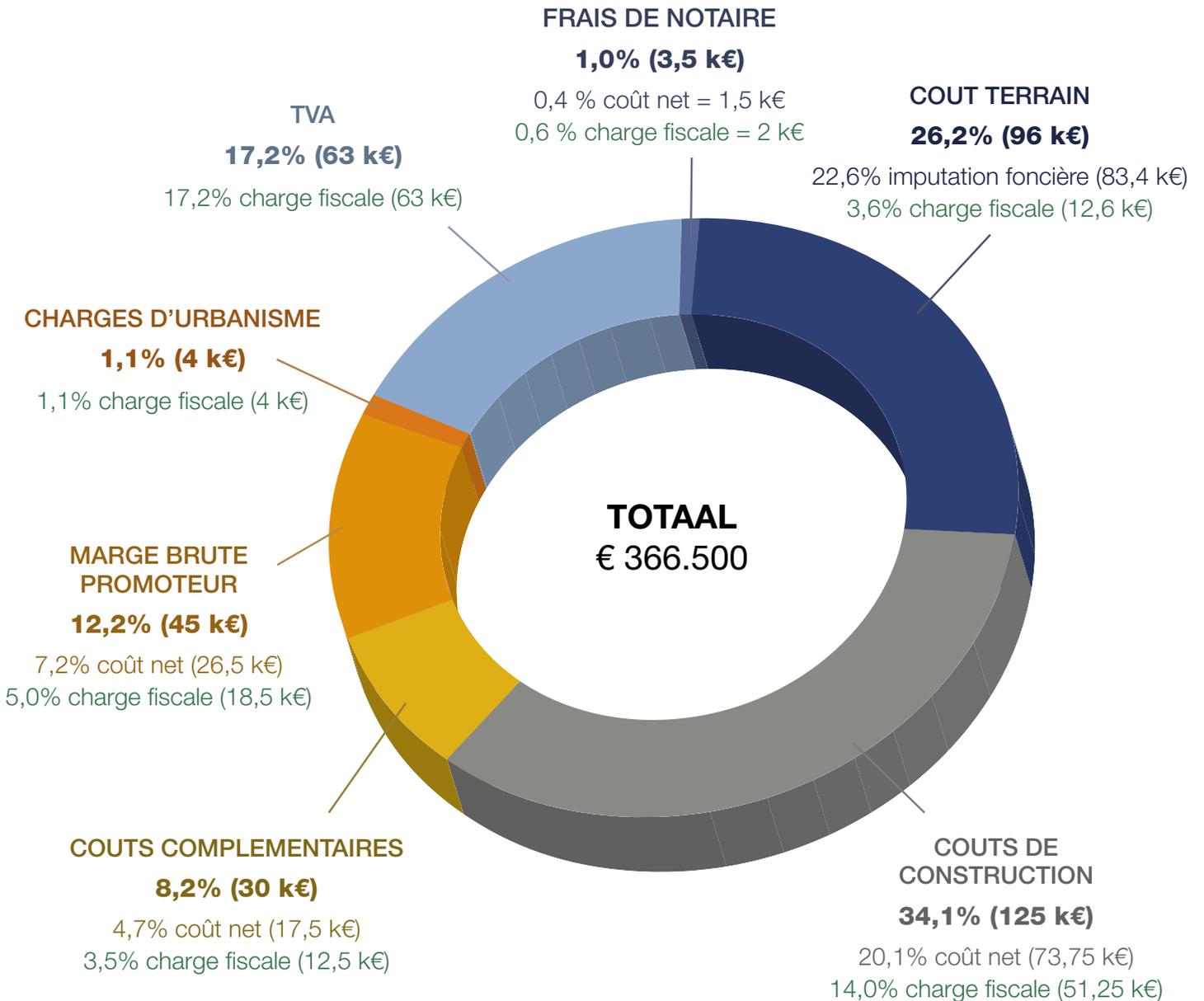


**UPSI**  
ASBL-UP

# ACHAT APPARTEMENT NEUF

## EXEMPLE CHIFFRE

Appartement neuf (Anvers) / Superficie: 100 m<sup>2</sup>  
Prix de vente (hors TVA): € 300.000 (3.000 €/m<sup>2</sup>)



## PRESSION FISCALE = 45% du coût total

**Coût total: € 366.500**

**Charges fiscales: € 163.591**

Répartition pour Région & Communes: € 13.797

Répartition pour le Fédéral: € 149.793



### Dherte

Projet 'Résidence Dali & Miro' (transformation et extension d'un immeuble de 33 appartements) à Tournai

### Durabrik

Projet 'woning gelegen te KNOCKE-HEIST', langs de Westkapellestraat en de Walstraat (lotissement de 14 maisons)  
Arch.: Pol Jonckheere

### E-Maprod

Projet 'S44' (résidentiel), Avenue des Statuaires à Uccle  
Arch.: Marc Corbiau

### Eaglestone

Projet 'The First' (bureaux), Rue de la Sciences 37 à Bruxelles  
Arch.: Assar Architects

### Eckelmans Immobilier

Projet 'AGORA Resort urbain' (app - services/résidentiel + hôtel), Cours Michel Woitrin à Louvain-la-Neuve  
Arch.: ALTIPLAN architects

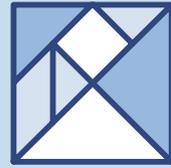
### Eiffage Development

Projet 'Résidence Vallia 37-39' (résidentiel), Grand' Rue à Thuin  
Arch.: Atelier d'Architecture Fabien HENNE & Co



# 03

Matières Fédérales



**UPSI**  
ASBL-UP

<b>1. LOGISTIQUE</b>	
<b>POSITION CONCURRENTIELLE BE &amp; NL</b> .....	<b>43</b>
<b>2. COPROPRIETE</b> .....	<b>44</b>
<b>3. CODE CIVIL</b>	
<b>INSERTION DU LIVRE III « LES BIENS »</b> .....	<b>45</b>



Au niveau fédéral, s'est ajoutée à la crise sanitaire la difficulté de formation d'un gouvernement et les retards de traitement de très nombreux dossiers qui y ont été liés.

L'UPSI reprendra donc dans ce chapitre les quelques sujets « fédéraux » qui ont évolué au cours de l'année 2020.

#### **EK Development**

Projet 'l'îlot Decoster - Edison' (résidentiel (20 appartements + studios + maisons pour les AIS), Rue Pierre Decoster 30-34 et Edison 29 à Forest

Arch.: *Orts & Ballériaux*

#### **Ertzberg**

Projet 'The View' (résidentiel + retail), Tweewaters, Vaartkom à Louvain

Arch.: *TAB Architects*

#### **Equilis**

Projet 'Les deux écluses', Rue de la Rouge-Croix à Senefve

Arch.: *Bureau AGUA*



# 1. LOGISTIQUE – POSITION CONCURRENTIELLE BE & NL

## A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

À la demande de la Commission Logistique de l'UPSI, le Conseil d'Administration a décidé début 2020 de faire réaliser une étude par Deloitte concernant la compétitivité des centres de logistique en Belgique par rapport à ceux des Pays-Bas.

## B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a.** Dans ses contacts avec Deloitte pour le lancement de l'étude, les points suivants ont été déterminés :

*But de l'étude :* démontrer que la Belgique est aussi compétitive que les Pays-Bas dans le secteur de la logistique et améliorer ainsi la perception du secteur logistique belge à l'étranger

*Etapas de l'étude :*

- identifier 5 profils-types de centres de logistique aux Pays-Bas et analyser leurs données salariales (salaires de base, régimes de faveur, contrats d'interim, congés médicaux, travail de nuit,...) sur les 5 dernières années
- comparer les informations des Pays-Bas avec celles de la Belgique
- établir une synthèse avec des messages forts à communiquer, que ce soit vis-à-vis des entreprises du secteur (entreprises nationales et internationales) ou vis-à-vis des acteurs politiques (Fédéral et Régions)

L'étude sera nuancée et présentera une objectivité maximale, avec une prise en considération de tous les facteurs, de façon à démontrer que le secteur logistique en Belgique est compétitif.

A noter que l'AWEX (Agence wallonne à l'Exportation et aux Investissements étrangers) et FIT (Foreign Investment Trade) soutiennent l'initiative de l'UPSI de promouvoir le secteur logistique belge à grande échelle.



### Extensa

Projet 'Gare Maritime'(Retail, leisure, workspace, amenities),  
Rue Picard 7-11 à Bruxelles  
Arch.: Neutelings Riedijk Architects

### Federale Real Estate

Projet 'TAMARIS' (résidentiel + retail), rue du Géomètre,  
avenue des Tamaris, rue des Hippocampes à Bruxelles  
Arch.: ROOSE Partners Architects

### Eurocommercial Properties Belgium

Projet 'Woluwe Shopping Center' (résidentiel + retail),  
Rue Saint Lambert 200, Woluwe-Saint-Lambert  
Arch.: Dunnett & Craven + Assar Architects

## 2. COPROPRIETE

Le Moniteur Belge du 7 août 2020 a publié la loi du 31 juillet 2020 prévoyant, entre autres, une réparation suite à l'arrêt de la Cour Constitutionnelle du 20 février 2020 annulant la disposition permettant à l'assemblée générale des copropriétaires de décider, à la majorité des 4/5, la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble (voir ci-dessus dans « Actions de relance »). Les articles 38 à 41 de la nouvelle loi ont remédié à l'annulation précitée par la Cour Constitutionnelle et ont donc prévu des garanties supplémentaires pour le copropriétaire qui doit renoncer à son droit de propriété : l'assemblée générale des copropriétaires peut donc décider à une majorité des 4/5 des voix de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble, pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

Les modifications législatives prévoient donc une protection procédurale et financière du copropriétaire dans le droit des appartements.

La protection procédurale réside dans le fait que l'association des copropriétaires doit elle-même saisir le juge de paix, qui plus est dans un délai de 4 mois suivant la décision. En outre, le juge de paix peut contrôler la légalité de la décision.

La protection financière est offerte en ce sens que tous les frais de la procédure doivent être pris en charge par l'association des copropriétaires.



### 3. CODE CIVIL - INSERTION DU LIVRE III « LES BIENS »

#### A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Le Livre II du Code Civil étant incontestablement devenu obsolète, une modernisation des dispositions s'imposait d'urgence.

La modernisation a pour objectif :

- (1) d'intégrer de manière structurée les textes majeurs concernant le droit des biens dans le Code Civil afin d'optimiser la transparence et la sécurité juridique
- (2) d'instrumentaliser le droit des biens et de le rendre plus fonctionnel
- (3) de moderniser le droit des biens et de l'adapter aux besoins de la société actuelle
- (4) de flexibiliser le droit des biens et de trouver un nouvel équilibre entre la liberté contractuelle et la sécurité juridique

#### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. La loi du 4 février 2020 concernant le Livre III « Les Biens » est entrée en vigueur au 1er septembre 2020 et contient plusieurs titres importants pour les membres de l'UPSI, notamment le droit d'usufruit, le droit d'emphytéose, le droit de superficie et la copropriété.
- b. Me M. van de Werve (Deloitte Legal) a exposé la réforme aux membres de la Commission Affaires juridiques & européennes de l'UPSI le 15 octobre 2020. Cette réforme est une « évolution » mais pas une « révolution ».



#### **Fenixco**

Projet 'Balmoral' (31 app)+ 2 espaces commerciales),  
Rue St Georges 10-20 à Ixelles  
Arch.: Axent Architects

#### **Fidentia - Atenor**

Projet 'Buzzcity' (Smart Building)-(bureaux, retail),  
rue Jean Fischbach 19-23 à Leudelange (LUX)  
Arch.: Jaspers-Eyers Architects & E.urbain



### **G-Label**

Projet 'Résidence Obione' (résidentiel + retail), Dumortierlaan à Knokke  
Arch.: *Buro Project (Piet Bailly)*

### **Ghelamco**

Projet 'Silver Tower', Place Saint-Lazare 2 t à Saint-Josse-ten-Noode  
Arch.: *Atelier de Genval; Pierre ACCARAIN - Marc BOUILLLOT Architectes Associés sa*

### **Group GL**

Projet 'Groen Brugge/Nieuw Brugge' (Résid./bureaux/hôtel/retail, maison de repos & de soins...) Fase 4+5, Fr. Van Ackerpromenade à Bruges  
Arch.: *Binst Architects*

### **Groupe Diversis**

Projet 'Les JARDINS DU RAVEL' (éco quartier : 23 maisons + 12 app) à Vedrin  
Arch.: *Jonathan RENSON*

### **Heem**

Cohousingproject 'Qville' (43 maisons durable, BEN, EPC 30), Hemelrijk 77 à Essen  
Arch.: *B-architecten*



### **Global Estate Group**

Projet 'Diamond' (bureaux), Koningin Fabiolalaan à Gand

Ontwerp: *Asymptote Architects*

Technische opvolging: *Bontinck Architecture & Engineering*

### **Groep Huyzentruyt**

Projet 'Wegelpark - gebouw De Wegel' (40 app),

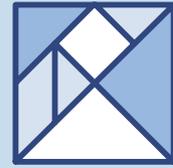
Alfons Coppietersstraat 1 à Eeklo

Arch.: *TRANS architectuur | stedenbouw*



**04**

**Région de Bruxelles-Capitale**



**UPSI**  
ASBL-UP

<b>1. TRAITEMENT DES CONFLITS EN MATIERE DE DELIVRANCE DE PERMIS ET DES RECOURS .....</b>	<b>50</b>
<b>2. PARTICIPATION DU SECTEUR PRIVE A LA POLITIQUE SOCIALE DU LOGEMENT .....</b>	<b>52</b>
<b>3. DIALOGUE COMPETITIF .....</b>	<b>53</b>
<b>4. DIGITALISATION DES PERMIS .....</b>	<b>54</b>
<b>5. PAD (PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR) .....</b>	<b>56</b>
<b>6. FONDS IMMOBILIER ECONOMIQUE .....</b>	<b>57</b>

# 1. TRAITEMENT DES CONFLITS EN MATIERE DE DELIVRANCE DE PERMIS ET DES RECOURS

## A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

De manière générale, l'UPSI plaide pour que le délai des procédures des recours en matière de délivrance de permis soit traité plus rapidement.

Bien que l'UPSI apprécie les efforts des autorités bruxelloises, force est de constater qu'il faut en moyenne 2 ans et 7 mois pour que l'autorité se prononce au sujet des recours. Les plaignants peuvent ensuite encore introduire un recours auprès du Conseil d'Etat, ce qui peut encore durer quelques années.

Vu cette situation, l'UPSI a mis sur pied des groupes de travail spécifiques, chargés de rédiger des propositions d'amélioration du système. Ces propositions ont été reprises dans le Mémorandum régional bruxellois 2019.

## B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. En se référant à son enquête de septembre 2020 (voir Point « Actions de relance » ci-dessus), l'UPSI a elle-même fait des propositions stratégiques aux autorités compétentes.

L'UPSI continuera à suivre le sujet en 2021.

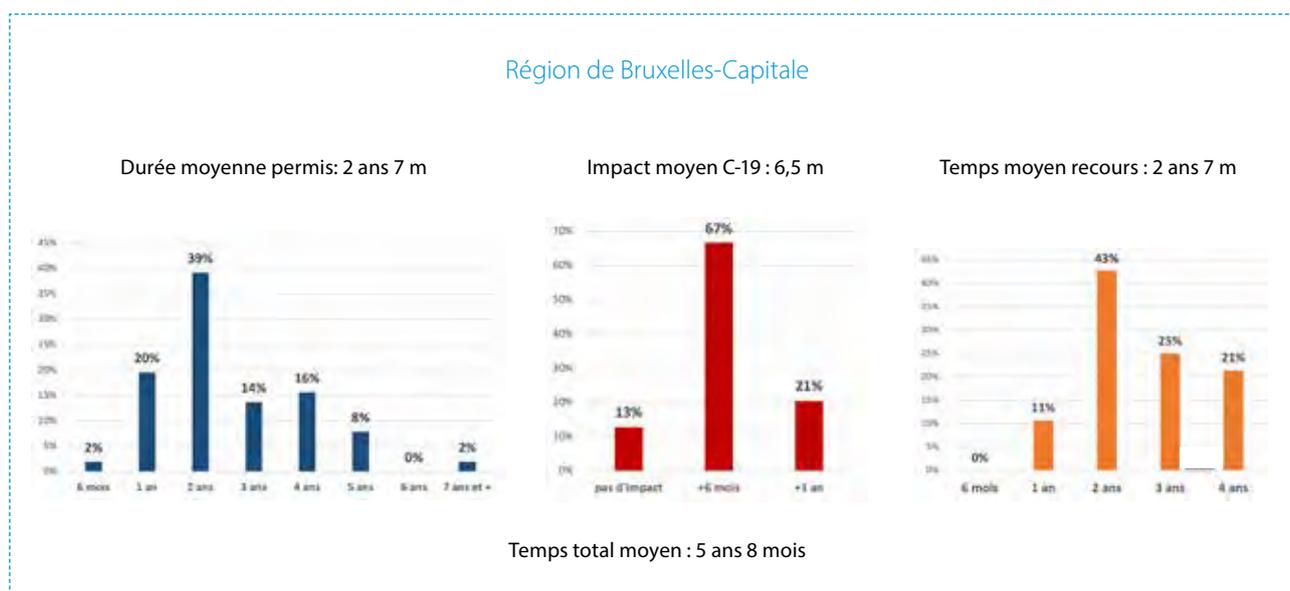




Photo © Lucid



### Heeren Group

Projet 'Turnova' (projet de rénovation urbaine + fonctions diverses: résidentiel, commerces, académie, bureaux), Grote Markt 40 à Turnhout  
Arch.: B-architecten - Osar architecten - WIT-Architecten

### Home Invest Belgium

Projet 'The Factory' (résidentiel), Rue Fernand Brunfaut 19 à Bruxelles  
Arch.: DDS & Partners

### Heylen Warehouses

Projet Ghent Logistic Campus, Zonneweg à Evergem  
Arch.: Wastiau & Co Architecten + Wil-Ma

### Hoprom

Projet 'The Green' (résidentiel), Franslaan 84 - 90 à Nieuwpoort  
Arch.: Arcas Architecten

## 2. PARTICIPATION DU SECTEUR PRIVE A LA POLITIQUE SOCIALE DU LOGEMENT

### A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Considérant les difficultés politiques et les difficultés générales d'obtention de permis en Région bruxelloise, le Gouvernement a développé le principe de « fast lane », à savoir : une procédure accélérée des demandes de permis d'urbanisme pour les projets présentant au minimum 25% de logements publics.

- 2) les conditions de commercialisation des logements sociaux (les projets avec 20% de logements sociaux sont-ils vendus ou donnés aux opérateurs publics ?)
- 3) les types de maîtres d'ouvrage (nombreux obstacles et difficultés rencontrés par les opérateurs publics pour produire des logements sociaux)

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

**a.** En juin 2020, l'UPSI a fait savoir à la Secrétaire d'Etat Ben Hamou que ses membres, en tant qu'experts en matière de production de logements neufs, avaient des objections majeures concernant cette approche et, ce, pour les raisons suivantes :

- Problème de principe : si le Gouvernement se rend compte qu'il y a un problème de fond avec les procédures permis, pourquoi délibérément contourner ce problème en développant un système à deux vitesses ?
- Discrimination : le Gouvernement propose de modifier les procédures de permis uniquement pour ses projets (délais des accusés de réception, des instances d'avis et des commissions de concertation). Avec cette approche, l'UPSI estime que le Gouvernement choisit ouvertement la voie de la discrimination vis-à-vis de tous les autres projets privés et qu'il ne vise pas l'intérêt régional. Les projets de reconversion de friches, de logements moyens ou de requalification urbaine ont autant d'importance régionale que les logements sociaux.
- Efficacité relative, qui se lit à travers 3 dimensions :
  - 1) les types de projets concernés (les projets mixtes et les projets soumis à une étude d'incidence sont exclus de cette procédure « fast lane »)

**b.** L'UPSI a confirmé aux autorités bruxelloises qu'elle soutenait toutes les initiatives qui encouragent les collaborations public-privé, avec deux conditions à respecter :

- pour le secteur privé : atteindre un équilibre économique sur chaque projet avec des risques et des marges réduits au plus bas
- pour le secteur public : proposer du logement social en suffisance et de qualité au public dans le besoin.

### 3. DIALOGUE COMPÉTITIF

#### A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Dans le cadre des partenariats public-privé, rappelons que la procédure de dialogue compétitif présente la singularité de s'opérer en deux phases essentielles :

- une phase de dialogue qui a pour objet pour les opérateurs privés non de déposer des offres à négocier mais de formuler et perfectionner des propositions techniques, juridiques et économiques pour la réalisation d'un projet complexe ;
- après clôture du dialogue, une phase de dépôt des offres finales.

La grande différence avec le marché public classique est que le pouvoir adjudicateur n'établit pas immédiatement un cahier spécial des charges arrêtant les modalités du projet mais seulement un programme fonctionnel dans lequel il définit ses objectifs, à rencontrer par les participants au dialogue.

#### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a.** Début 2020, l'UPSI a recensé les difficultés rencontrées par le secteur privé avec les premières expériences de Dialogue Compétitif, à savoir :
- des phases séparées qui ne se distinguent pas suffisamment du point de vue du contenu
  - la longueur de la procédure (3-4 ans)
  - les coûts très élevés par consortium dans chacune des phases
  - une autorité publique qui ne tranche pas suffisamment entre les propositions pendant les différentes phases
  - la confusion des responsabilités par rapport à un projet urbain
  - un contexte urbanistique instable car en perpétuelle évolution
  - des projets qui mélangent des thèmes très diversifiés
  - une approche parfois incohérente entre les différentes institutions

- b.** En juillet 2020, l'UPSI a fait savoir que selon elle, le processus de Dialogue Compétitif doit préserver son objectif final, à savoir : faire jouer la concurrence sur le prix et sur la qualité des projets. Pour y parvenir, l'UPSI a proposé une procédure moins coûteuse, avec une valeur ajoutée évidente, plus rapide, moins complexe et avec plus de sécurité juridique.

L'UPSI a proposé une procédure en 3 phases :

- déterminer un plan urbanistique juridiquement sécurisé
- évaluer pour chaque zone du projet quelle serait l'approche idéale (appel à projets « classique » ou dialogue compétitif entre promoteurs)
- si Dialogue Compétitif entre promoteurs, diminuer la durée des phases et restreindre les critères d'évaluation (coûts, qualité architecturale, mixité des fonctions etc).

- c.** Cette proposition a été envoyée à l'ensemble des parties prenantes des différents dialogues compétitifs organisés en Région bruxelloise.

## 4. DIGITALISATION DES PERMIS

### 4.1 PERMIS D'URBANISME (PU)

#### A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Le Secrétaire d'Etat en charge de l'Urbanisme a invité l'UPSI à une Table Ronde sur le projet de digitalisation de la procédure de délivrance de permis d'urbanisme en RBC. Ce projet a comme objectif de basculer vers un régime 100% digital pour 2022. Le but de la Table Ronde était de relever les points importants, de recevoir un feedback sur l'approche de la Région et d'échanger des bonnes pratiques.

#### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Le 15 juillet 2020, l'UPSI a participé à la Table Ronde sur la digitalisation des procédures de permis. Afin de pouvoir objectiver avec précision les problèmes liés à la procédure CoBAT, l'UPSI a introduit deux demandes spécifiques :
  - obtenir des statistiques agrégées, objectives, transparentes et à intervalles réguliers de la gestion informatisée des permis d'urbanisme
  - intégrer dans les statistiques les réunions de projets et intégrer les PV's des réunions de projets dans les dossiers informatiques
- b. Fin 2020, le travail d'Urban avance et la procédure digitalisée devrait être opérationnelle pour le secteur privé à partir de mi-2021.



#### Horizon Groupe

Projet 'LE VERGER DU BAY BONNET' (maisons + app),  
Rue Bureau à Fléron  
Arch.: AR DUO

#### Huysman Bouw

Projet à Herzele, Lindestraat (32 maisons)  
Arch.: Architectenkantoor Dedalus

#### Immo Blairon

Projet Pharmacie de Marie\_Binche  
Arch.: DZEROSTUDIO architectes

## 4.2 PERMIS D'ENVIRONNEMENT (PE)

### A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Parallèlement au projet de digitalisation des demandes de permis d'urbanisme, un projet de digitalisation des demandes de permis d'environnement a été lancé. Ce projet, dénommé « DigiPermit », faisant partie intégrante d'une stratégie globale de simplification administrative, vise à développer une plateforme générique permettant aux citoyens et aux entreprises de faire une demande de permis d'environnement en ligne. Ce projet apportera également une attention particulière à assurer une certaine synergie entre les deux projets de digitalisation, PU et PE.

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

L'UPSI a participé aux ateliers de « Design Thinking » avec différents acteurs clefs dans le domaine des permis d'environnement, afin que le projet tienne compte des difficultés, des besoins et des réalités de chacun.



#### **Immo Eckelmans**

Projet Casalta Tervuren, Brusselsesteenweg 13 – Melijndreef 8 à Tervuren  
Arch.: Tom Eckelmans (DE Architecten)

#### **Immo Louis de Waele**

Projet 'Goujons' (Centre Social et de Santé + 35 app. conventionnés Citydev.), rue Prévinnaire 72 à Anderlecht  
Arch.: Bureau d'Architectes Emmanuel Bouffieux (BAEB)

#### **Immobilier**

Projet 'Granary Island' (app, hôtel, bureaux + retail) à Pologne  
Arch.: RKW Architektur +, Kwadrat Studio Architektoniczne et Mała Sojka Architekci



## 5. PAD (PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR)

### A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Dans sa Déclaration de Politique Générale, le Gouvernement bruxellois avait opté pour une stratégie de développement spatial qui fait des choix ciblés sur des zones afin de concentrer les projets de densification (de qualité).

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. L'UPSI s'est spécifiquement penchée sur le PAD Loi (enquête publique) et a fait part au Gouvernement bruxellois des remarques et observations de ses membres.

Si l'analyse de l'UPSI était fort technique, il convient de retenir que ses propositions visent à créer, globalement, un cadre plus souple et dynamique, qui tient compte des contraintes de l'économie immobilière à laquelle les experts de la promotion et de l'investissement immobilier sont confrontés. En effet, les conditions très restrictives des PAD's sont à ce point contraignantes qu'elles dissuadent certains développeurs à développer sur ces zones.

- b. Plus généralement, l'UPSI a fait une enquête interne auprès de ses membres afin qu'ils témoignent des difficultés rencontrées sur l'ensemble des PAD's en Région bruxelloise. Globalement, il apparaît que Perspective impose des contraintes réglementaires trop lourdes qui empêchent les acteurs privés de pleinement jouer le rôle de développeur qui leur est dévolu. L'UPSI a fait part de son analyse au Gouvernement afin que celui-ci revoie (avec son administration Perspective) la manière dont ces PAD's sont réalisés.



#### Immogra

Projet '2de kantoorgebouw van Park 7' , Hermeslaan 9 à Diegem/Machelen  
Arch.: *Jaspers- Eyers Architects*

#### Immolux

Projet 'Lilas' (40 app) à Arlon  
Arch.: *SIA Architects*

#### Impact

Projet 'Doktoren NEXT LEVEL'(résidentiel), Kempisch Dok - Zuidkaai à Anvers  
Arch.: *Binst Architecture*

## 6. FONDS IMMOBILIER ECONOMIQUE

### A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

En vue de dynamiser le développement économique en RBC, l'UPSI a proposé un partenariat public-privé à travers la création d'un fonds immobilier destiné à héberger des activités logistiques et semi-productives créées notamment dans les zones ZEMU.

Les partenaires de ce fonds seraient les promoteurs immobiliers, CityDev et les investisseurs institutionnels.

L'objectif de ce fonds immobilier est d'utiliser les forces et les atouts des partenaires stratégiques du secteur public et du secteur privé :

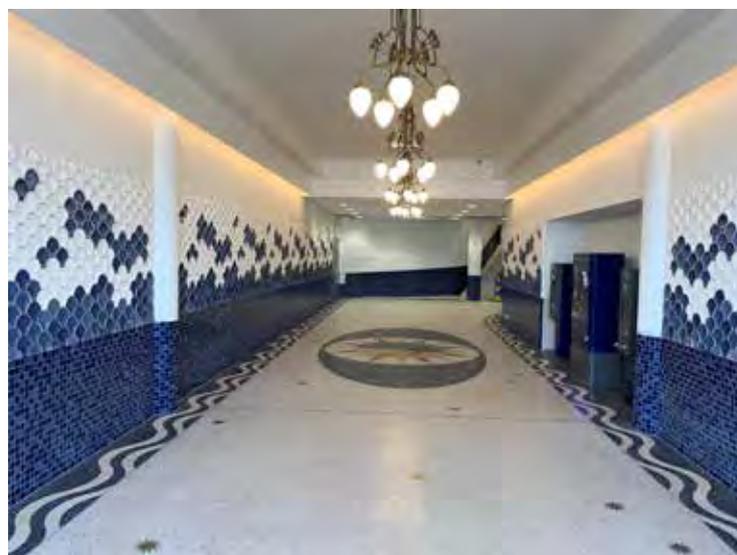
- les développeurs immobiliers développeraient de l'immobilier destiné à des activités économiques
- le pouvoir politique soutiendrait le développement économique en proposant des espaces disponibles à des prix attractifs aux entreprises qui souhaitent se développer en RBC
- les investisseurs institutionnels, quant à eux, assureraient le portage financier de ce fonds.

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

a. Après de nombreux échanges entre les initiateurs du Fonds au cours de l'année 2020 :

- les parties sont unanimement d'accord de privilégier la constitution du Fonds sous la forme d'une SRL
- un business model a été validé par les financiers des différentes parties prenantes

b. Fin 2020, il apparaît qu'il est complexe de trouver un acteur financier privé qui souhaite porter le projet financièrement. Différentes négociations sont en cours de traitement et d'évaluation.



#### Inclusio

Projet 'Domaine des Etangs'(résidentiel + retail),  
Route de Lennik 283-311 à Anderlecht  
Arch.: Atelier d'Architecture Alta (Marco PIZZUTI)

#### Inside Development

Projet 'Tervuren Corner' (Rénovation des immeubles en appartements, bureaux et commerces),  
Avenue de Tervuren 13 – Av des Celtes 8-10 à Etterbeek  
Arch.: Atelier d'Architecture Frédéric de Bonhome

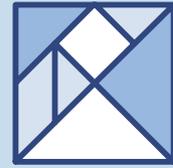
#### Interparking

Projet 'Parking Boulevard', Strandweg 179 à Den Haag, Pays-Bas  
Arch.: Wim de Bruijn



05

Région wallonne



**UPSI**  
ASBL-UP

<b>1. TRAITEMENT DES CONFLITS EN MATIERE DE DELIVRANCE DE PERMIS ET DES RECOURS .....</b>	<b>60</b>
<b>2. CODT – TASK FORCE .....</b>	<b>61</b>
<b>3. CHARGES D’URBANISME .....</b>	<b>62</b>
<b>4. IMPLANTATIONS COMMERCIALES .....</b>	<b>65</b>
<b>5. SDT – SCHEMA DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE .....</b>	<b>66</b>
<b>6. BAIL D’HABITATION .....</b>	<b>67</b>
<b>7. PROBLEMATIQUE DES SOLS - FRICHES .....</b>	<b>68</b>

# 1. TRAITEMENT DES CONFLITS EN MATIERE DE DELIVRANCE DE PERMIS ET DES RECOURS

## A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

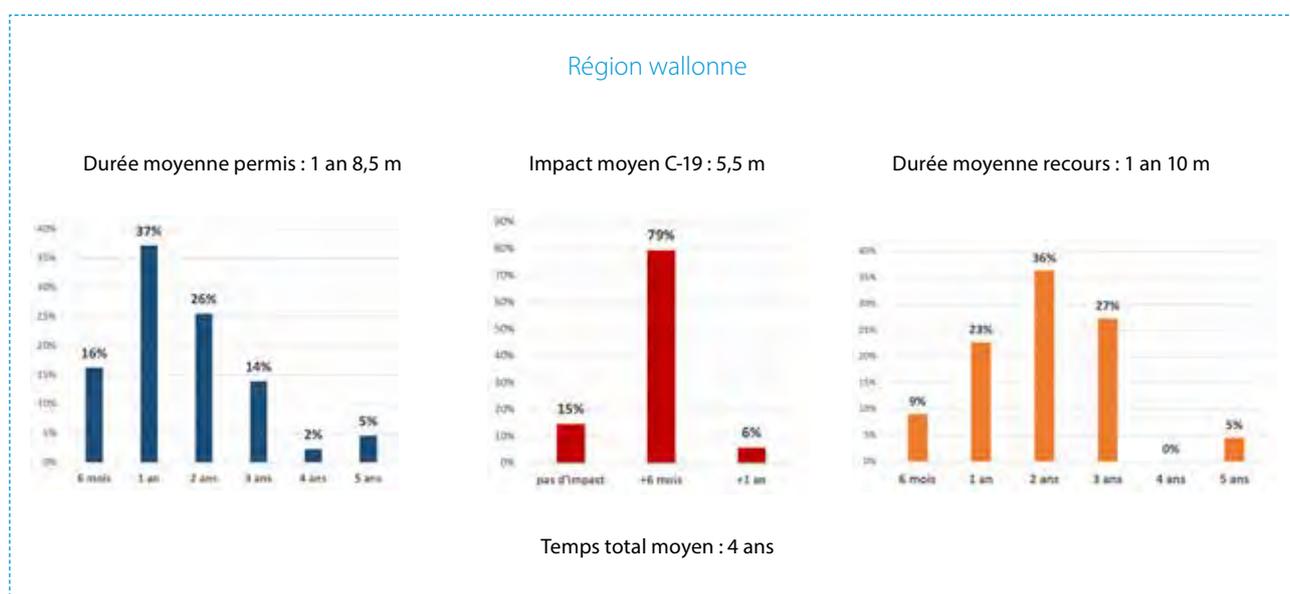
De manière générale, l'UPSI plaide pour que le délai des procédures des recours en matière de délivrance de permis soit traité plus rapidement.

Bien que l'UPSI apprécie les efforts des autorités wallonnes, force est de constater qu'il faut en moyenne 1 an et 10 mois pour que l'autorité se prononce au sujet des recours. Les plaignants peuvent ensuite encore introduire un recours auprès du Conseil d'Etat, ce qui peut encore durer quelques années.

Vu cette situation, l'UPSI a mis sur pied des groupes de travail spécifiques, chargés de rédiger des propositions d'amélioration du système. Ces propositions ont été reprises dans le Mémoire régional wallon 2019.

## B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. En se référant à son enquête de septembre 2020 (voir Point « Actions de relance » ci-dessus), l'UPSI a elle-même fait des propositions stratégiques aux autorités compétentes.



## 2. CoDT – TASK FORCE

### A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Après avoir adopté une révision de la partie réglementaire du CoDT en 2019, les autorités wallonnes ont souhaité réactiver la révision du CoDT (Code de Développement du Territoire). L'UPSI a été invitée à faire partie de cette nouvelle Task Force CoDT.

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a.** Au cours des diverses réunions, l'UPSI a communiqué les points de réforme qu'elle estime essentiels :
- Texte clair sur la façon d'appliquer les charges d'urbanisme sur l'ensemble du territoire wallon (aspects juridiques et financiers)
  - Cadrage sur la façon dont les accusés de réception devraient être réalisés
  - Intégration du Permis d'Implantation Commerciale dans le Permis d'urbanisme
  - Nécessité de formaliser les réunions de projet
  - Optimiser la gestion des recours
  - Permettre de déposer des plans-permis pour des permis intégrés



#### Intervest Offices & Warehouses

Projet 'Roosendaal Braak 1' (logistique - durable - Bream Outstanding), Braak 1 à Roosendaal – Pays-Bas  
Arch.: *Stripes Architects*



### 3. CHARGES D'URBANISME

#### A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Dans le cadre de la nouvelle Task Force CoDT, les autorités wallonnes ont prévu de se pencher sur une harmonisation des réglementations et des calculs des montants des charges d'urbanisme.

#### B. Actions engagées et avancées obtenues :

L'UPSI a participé à plusieurs réunions afin de développer un cadre juridique et financier pour les charges d'urbanisme.

Le volet juridique comprend plusieurs thèmes :

- la distance entre le projet immobilier et la destination des charges
- l'objet des charges
- le mode de paiement des charges
- les doubles charges
- les seuils
- les surfaces

En ce qui concerne le volet financier, l'UPSI a insisté pour que le CoDT soit respecté et que les charges d'urbanisme ne visent qu'à compenser l'impact que le projet fait peser sur la collectivité au niveau communal, en faisant la balance des impacts positifs et négatifs d'un projet immobilier sur la collectivité. L'UPSI a proposé, pour chaque projet, de procéder en deux étapes :

- l'application de certains principes pour le calcul du montant théorique (plafond) : proportionnalité, continuité des équilibres économiques, diversité & objectivité
- une négociation entre parties (autorité délivrante et développeur immobilier) en fonction de la balance des impacts positifs & négatifs du projet sur la collectivité.



#### ION

Projet 'Panquin' (résidentiel, hôtel & services), Kastanjedreef 24 à Tervuren

Arch.: conceptontwerp : C+S (Italie) + D E Architecten, A33 Architecten en Koplamp Architecten

#### Jansen Development

Projet 'De Generale', (rénovation office BNP Paribas Fortis et réaffectation partielle des app.) Ridder Portmansstraat 3 à Hasselt

Arch.: Jaspers en Eyers Architects

#### Jumatt

Projet 'Le Champ du Moulin' (résidentiel), Rue des Champs à Braine-le-Comte

Arch.: Bureau Architectur-L (Anne-Sophie Debroux)



### **Kairos**

Projet 'Belnine'(bureaux), Rue Belliard 9 à Bruxelles  
Arch.: *Art & Build Architect*

### **KBC Real Estate**

Projet 'Weerts Supply Chain' (logistique),  
Avenue du Parc Industriel 66 à Liers Milmort  
Arch.: *ARCHITEAM BV Multiprofessionele Architectenvennootschap*

### **Kolmont**

Projet 'Albert Residence' (77 app + retail + bureaux),  
Belpairestraat à Berchem  
Arch.: *Binst Architects*

### **Koramic Real Estate**

Projet 'O'Duin'(résidentiel), Zoutziedersstraat 2-4 à Oostende  
Arch.: *A1 Planning*

### **Kumpen RED**

Projet 'Sky 9'(bâtiment blanc), Kanaalkom à Hasselt  
Arch.: *D&D Architecten*



**Leasinvest Real Estate**

Projet 'Monteco'(bureaux), Rue Montoyer 14 à Bruxelles  
Arch.: Archi 2000

**LMP**

Projet 'Liège Office Center'(hôtel, bureaux, logements,...-  
BREEAM very good), à l'angle de la Places des Guillemins et  
de la rue des Guillemins à Liège  
Arch. Nadine Buol

**Loba Holding**

Projet 'LUCIA', rue de la Science 4 à Bruxelles  
Arch.: Atelier d'Architecture Guy Melvies

**Macan Development**

Projet 'Domaine d' Araba' à Marrakech  
Arch.: AAAG

**Maisons Bajot**

Projet à Beauraing(résidentiel), route de Wellin  
Arch.: Frederic Delarbre

## 4. IMPLANTATIONS COMMERCIALES

### A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Les procédures liées aux implantations commerciales s'avèrent être extrêmement lourdes, tant du point de vue réglementaire que du point de vue du processus.

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. L'UPSI a fait des propositions concrètes d'améliorations du processus et a notamment plaidé pour une intégration du permis d'implantation commerciale dans le permis d'urbanisme.
- b. L'UPSI a participé à des groupes de travail avec les administrations et les représentants du Ministre Borsus afin de voir comment les souhaits de l'UPSI pouvaient se réaliser tout en respectant les contraintes publiques liées à un aménagement équilibré du territoire et tout en assurant un développement commercial ambitieux.

## 5. SDT (SCHEMA DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE)

### A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

La Déclaration de Politique Régionale avait décrété qu'un groupe d'experts serait mis en place pour élaborer une méthodologie de mesure de l'étalement urbain, une trajectoire de réduction de l'étalement urbain par bassin et une trajectoire de superficie artificialisable jusqu'à 2050 répartie par bassin ; ce groupe d'experts devait également examiner tous les instruments nécessaires pour atteindre les objectifs. L'UPSI a été invitée par le Ministre W. Borsus à faire partie de ce groupe d'experts.

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. L'UPSI a participé à une série de groupes de travail avec l'ensemble des parties prenantes à ce processus, l'objectif étant d'évaluer et de déterminer la meilleure méthode afin que le Schéma de Développement du Territoire puisse se réaliser avec le plus large soutien possible, à savoir: le soutien politique, civil et celui des acteurs de la promotion.
- b. L'UPSI a participé à des débats publics avec les Ministres Borsus et Dermagne ainsi qu'avec l'Administration de la Région wallonne afin de communiquer publiquement sur le positionnement des acteurs du secteur privé au sujet de la densification et la réalisation du Schéma de Développement du Territoire.



#### Matexi

Projet 'Quartier Bleu' (Résidentiel - Retail - Horeca - bureaux/services, ...) Slachthuiskaai à Hasselt

Arch.: De Gregorio & Partners en Antonio Citterio Patricia Viel & Partners



#### Mitiska REIM

Projet 'Winkelpark Malinas'(retail park - Bream Excellent), Nora Tilleylaan à Malines

Arch.: Louis Van Oost, AAVO Architects

## 6. BAIL D'HABITATION

### A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Le Ministre Dermagne, en charge du Logement en Wallonie, a souhaité se pencher sur le décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. A cet effet, un groupe de travail a été constitué et l'UPSI a été personnellement invitée à en faire partie.

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Après enquête interne en août 2020, il s'est avéré que les membres de l'UPSI ne sont pas demandeurs d'une réforme du bail d'habitation.
- b. L'UPSI a toutefois fait part de ses préoccupations en matière de bail avec les AIS (Agences Immobilières Sociales) et a introduit les demandes suivantes :

- mise en place d'un système de garantie pour couvrir les propriétaires du risque d'insolvabilité ou de faillite d'une AIS
- exonération complète du précompte immobilier, liée à 2 conditions : bail de longue durée et maintien d'une pleine propriété sur le bien
- introduction de la possibilité que le bail soit un bail ferme et non résiliable pendant la durée fixée entre les parties

- c. L'évaluation du bail logement (y compris bail étudiant et colocation) a lieu à travers des groupes de travail spécifiques auxquels l'UPSI participe.



#### Montea

Projet 'DHL Express, Blue Gate' (Logistique - BREEAM excellent),  
Naftaweg à Anvers  
Arch.: Bopro



#### Nexity Belgium

Projet à Bruges, Baron Ruzettelaan (83 maisons de repos  
et de soins)  
Arch.: EL Architects

## 7. PROBLEMATIQUE DES SOLS - FRICHES

### A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

L'UPSI s'est présentée comme partenaire du Gouvernement wallon pour atteindre les ambitions régionales et, à l'instar de la Région flamande, développer des projets immobiliers multifonctionnels sur des sites abandonnés (ou en voie significative de l'être) d'industries, de centres commerciaux, de bureaux ou de logements.

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Début 2020, l'UPSI a établi un constat: en raison des lourdes contraintes qui pèsent sur la grande majorité des projets de reconversion, le nombre de reconversions de friches en Wallonie est globalement très faible.
- b. L'UPSI a proposé aux autorités d'instaurer une approche « projet » & « conventionnement public-privé » des friches à reconvertir. Ce processus, dit «convention Brownfield», est développé en Région flamande et est considéré comme une référence en Europe.

L'UPSI a proposé différentes étapes clefs :

- Développement d'un masterplan
- Achat friche
- Modification de l'affectation du sol
- Gestion du permis
- Dépollution / aménagements publics
- Construction et commercialisation

Ce projet a été présenté au Cabinet Borsus et sera suivi de près en 2021.

- c. L'UPSI organisera début 2021 un séminaire sur le décret sol, les terres excavées et Walterre afin d'informer les membres sur les évolutions législatives concernant la problématique des sols en Wallonie.



**Odebrecht**

Projet 'The Meadow', (bureaux), Mechelsesteenweg 412 à Nossegem  
Arch.: *POLO architects*

**Oryx Projects**

Projet 'Krono' (Résidentiel, bureaux + salle de sports), Gasmeterlaan en Tondelierlaan à Gand  
Arch.: *De Smet-Vermeulen architecten*

**Novus Projects**

Projet à Wemmel, Dries (résidentiel)  
Arch.: *Geert Berkein*

**Parfinim**

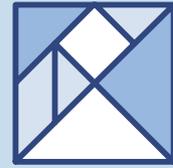
Projet 'Neerland' (quartier résidentiel + espaces commerciaux), Krijgslaan ZN à Wilrijk  
Arch.: *Johannes Norlander Architektur AB en HAMA architecten*

**POC Partners**

Projet 'Zoute Schorre' (résidentiel), Jan Devischstraat 58 à Knokke-Heist  
Arch.: *Project Architects - Architect Piet Bailyu*



Région flamande



**UPSI**  
ASBL-UP

<b>1. DECLARATION DU GOUVERNEMENT 28 SEPTEMBRE 2020 .....</b>	<b>72</b>
<b>2. DU « STOP BETON » AU « BOUWSHIFT » .....</b>	<b>73</b>
<b>3. TRAITEMENT DES CONFLITS EN MATIERE DE DELIVRANCE DE PERMIS ET DES RECOURS.....</b>	<b>74</b>
<b>4. TAXATION DU RENDEMENT TERRITORIAL .....</b>	<b>75</b>
<b>5. ZONES D'EXTENSION D'HABITAT .....</b>	<b>76</b>
<b>6. PAS DE BOUWSTOP LOCAL ! .....</b>	<b>77</b>
<b>7. AGENCES IMMOBILIERES SOCIALES (AIS) .....</b>	<b>78</b>
<b>8. TVA POUR DEMOLITION &amp; RECONSTRUCTION .....</b>	<b>79</b>



## 1. DECLARATION DU GOUVERNEMENT - 28 SEPTEMBRE 2020

L'accord de Gouvernement du 30 septembre 2019 contenait de nombreux points positifs. Dans sa déclaration du 28 septembre 2020, le Ministre-Président Jan Jambon a répété qu'il était nécessaire de continuer la professionnalisation de l'Administration flamande (digitalisation, concertation avec le secteur, transparence) et le traitement des recours longs et abusifs auprès du Conseil pour les Conflits de Permis (Rvvb) et du Conseil d'Etat.

L'UPSI s'est présentée comme partenaire du Gouvernement flamand.



### Prologe

Projet 'Résidence Espinthe' (résidentiel) à Marche-en-Famenne  
Arch.: Bergman Philippe

### Promobuild

Projet 'Belle-Vue Park' (résidentiel), Klapprozenveld 15 à Kessel-Lo  
Arch.: AEN architecten

### Property & Advice

Projet à Waterloo  
Arch.: DDV + Asymétrie

## 2. DU « STOP BETON » AU « BOUWSHIFT »

### A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Pour mémoire : le 20 juillet 2018, le Gouvernement flamand avait approuvé provisoirement sa vision stratégique du Plan de politique d'aménagement de la Flandre (BRV - Beleidsplan Ruimte Vlaanderen) – à la suite du Livre Blanc BRV. Bien qu'il n'était pas question d'un « stop béton », les media l'ont pourtant présenté de cette façon.

Dans une première circulaire de juillet 2017, la Ministre J. Schauvliege avait précisé que les zones qui ne faisaient pas partie des zones urbaines délimitées, des noyaux et autres concentrations résidentielles, appartenaient à la « zone non bâtie », de sorte que des nouveaux développements devaient y être limités (besoin d'étude alternative, d'étude de besoins et d'équipements).

En 2018, plusieurs décrets avaient également été préparés dans le but de rendre le BRV opérationnel en 2019.

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. L'UPSI avait déjà fait part de son inquiétude lors du VBOC (Vlaams Bouw Overleg Comité) de 2019.
- b. L'évolution législative du décret a ensuite été suspendue et l'UPSI, la VCB (Vlaamse Confederatie Bouw) et Bouwunie ont développé un accord de partenariat et de concertation avec le Département flamand de l'Environnement, sous le nom de « Vlaamse Bouwagenda » ; au sein de ce « Vlaamse Bouwagenda », il a été proposé de parler de « bouwshift » au lieu de « Béton Stop » et de mettre l'accent sur les projets de densification qualitative. L'accord de Gouvernement du 30 septembre 2019 a repris l'idée et souhaite également promouvoir la réalisation de projets environnementaux inspirants.
- c. Le 10 juin 2020, le Conseil d'Etat a annulé les dispositions controversées de la Circulaire de la précédente Ministre J. Schauvliege.
- d. Par le biais du Vlaamse Bouwagenda, une étude a été lancée sur les coûts et les points difficiles des opérations de densification en Région flamande. L'évaluation du coût de l'étude a été finalisée en octobre 2020.
- e. L'UPSI continuera à suivre le sujet en 2021.

### 3. TRAITEMENT DES CONFLITS EN MATIERE DE DELIVRANCE DE PERMIS ET DES RECOURS

#### A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

De manière générale, l'UPSI plaide pour que le délai des procédures des recours en matière de délivrance de permis soit traité plus rapidement.

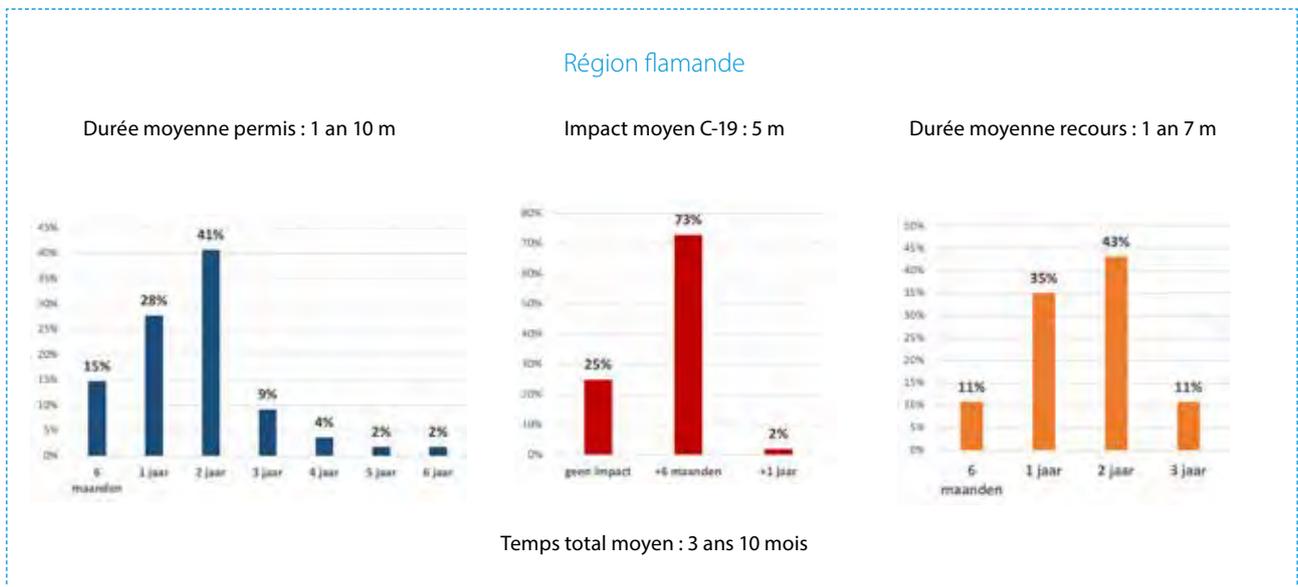
Bien que l'UPSI apprécie les efforts des autorités flamandes, force est de constater qu'il faut en moyenne plus de 18 mois pour que le « Conseil des conflits des permis » (Rvvb) se prononce au sujet des recours. Les plaignants peuvent ensuite encore introduire un recours en cassation auprès du Conseil d'Etat, ce qui dure encore en moyenne un an.

Vu cette situation, l'UPSI a mis sur pied des groupes de travail spécifiques, chargés de rédiger des propositions d'amélioration du système. Ces propositions ont été reprises dans le Mémoire régional flamand 2019.

#### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Suite à l'accord de Gouvernement du 30 septembre 2019, l'UPSI a souligné l'importance d'agir à ce sujet lors du VBOC (Vlaams Bouw Overleg Comité) du 10 février 2020. Plus tard, dans sa déclaration de septembre 2020, le Ministre-Président Jan Jambon a confirmé qu'un travail de simplification et d'accélération des procédures serait engagé.
- b. En se référant à son enquête de septembre 2020 (voir ci-dessus), l'UPSI a elle-même fait des propositions stratégiques lors du Vlaamse Bouwagenda

L'UPSI continuera à suivre ce sujet en 2021.



## 4. TAXATION DU RENDEMENT TERRITORIAL

### A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

L'UPSI constate que le Gouvernement flamand souhaite instaurer une taxe sur le rendement territorial. Le Gouvernement a défini les principes dans un projet de décret – dit « Instrumentendecreet » - qui a été introduit au Parlement flamand le 24 janvier 2020 pour discussion et vote.

Par le biais de ce projet de décret, la création de constructions supplémentaires (par ex. augmentation de densité, de profondeur, de hauteur) suite aux plans d'exécution d'aménagement est soumise à une taxe obligatoire de 25 à 50 % de la plus-value estimée, soit la différence entre la valeur avant la modification du plan d'aménagement de territoire et celle après ladite modification. La taxe sera due en cas de vente ou d'obtention de permis. Cette plus-value sera calculée par parcelle, par une Commission territoriale qui établira un rapport estimatif de la plus-value. Si la plus-value est estimée à plus de 250.000 €, une taxe de 50% sera imposée.

Il va de soi qu'une telle mesure disproportionnée mine complètement les bonnes intentions en matière de rendement territorial et qu'en pratique, elle aura même un effet contre-productif.

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

**a.** Outre ses actions engagées en 2019, l'UPSI a exposé son point de vue à diverses reprises en 2020, notamment à l'occasion du VBOC (Vlaams BouwOverlegComité) du 10 février 2020, à l'occasion d'un entretien personnel avec le Ministre-Président J. Jambon et lors d'un entretien et de divers courriers à l'attention de la Ministre de l'Environnement Z. Demir.

**b.** L'UPSI a également fait part de sa préoccupation dans un courrier adressé à tous les membres de la Commission Aménagement du Territoire du Parlement en vue d'une audition les 18 et 19 février 2020.

Suite à cette audition, le projet d'« Instrumentendecreet » a été suspendu en Commission parlementaire.

**c.** Lors de la réunion du VBOC de février 2020, il avait été clairement noté que l'UPSI serait consultée pour l'implémentation de l'« Instrumentendecreet ».

**d.** Début décembre 2020, l'UPSI, la VCB, Bouwunie, FABA, VOKA, CIB Vlaanderen et NAV ont lancé un appel commun aux autorités flamandes pour une concertation entre secteur public et secteur privé au sujet de l'accessibilité au logement, de la collaboration, de la mobilité et de la durabilité.

Le sujet sera suivi en 2021.

## 5. ZONES D'EXTENSION D'HABITAT

### A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

L'UPSI s'inquiète quant à la suppression des zones d'extension d'habitat sans compensation planologique et financière.

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a.** Pour mémoire, le 20 juillet 2018, le Gouvernement flamand avait adopté un avant-projet de décret visant à empêcher les lotisseurs et développeurs immobiliers de développer directement des zones d'extension d'habitat via des développements d'habitations groupées ou via accord de principe (PRIAK). Seules les zones résiduelles pourraient encore avoir une possibilité d'être développées. Cet avant-projet de décret a été fortement critiqué fin 2018 par les Conseils stratégiques d'avis et l'UPSI a fait part de ses préoccupations au VBOC de 2019.
- b.** Le projet de décret n'a pas été voté avant les élections de mai 2019 et l'Accord du Gouvernement flamand du 30 septembre 2019 n'en fait pas mention.
- c.** Le 3 juin 2020, l'opposition a introduit une résolution parlementaire au Parlement flamand, à savoir « *proposition de résolution visant à adopter immédiatement le bouwstop temporaire pour les réserves de zones d'habitat non encore entamées, en attendant un cadre juridique pour appliquer le bouwshift* ». Après intervention de l'UPSI et discussion au sein de la Commission Aménagement du Territoire en juillet 2020, la résolution a été rejetée.
- d.** L'UPSI doit toutefois rester attentive, car des voix pourraient se prononcer dans une partie de la majorité pour effectivement empêcher les lotisseurs et les développeurs immobiliers de développer directement des zones d'extension d'habitat via des développements d'habitations groupées ou via accord de principe.
- e.** Début décembre 2020, l'UPSI et 6 autres fédérations (VCB, Bouwunie, FABA, VOKA, CIB Vlaanderen et NAV) ont attiré l'attention du Gouvernement sur la nécessité de prévoir une indemnisation en cas de suppression de zones d'extension d'habitat et de garantir le « level playing field » entre promoteurs publics et privés.

L'UPSI continuera à suivre le sujet en 2021.

## 6. PAS DE BOUWSTOP LOCAL !

### A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

En mai 2020, la commune de Sint-Pieters-Leeuw a instauré un bouwstop temporaire de 5 ans, de sorte qu'il est impossible pour les membres de l'UPSI d'en encore réaliser des grands projets immobiliers dans ladite commune. Plusieurs autres communes ont pris les mêmes décisions. L'UPSI ne peut accepter de tels bouwstops.

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

a. L'UPSI a introduit une plainte auprès de l'autorité de contrôle compétente (le Gouverneur de la Province du Brabant flamand) et cette dernière a annulé le bouwstop local de Sint-Pieters-Leeuw le 12 août 2020. Le Gouverneur se réfère dans cette affaire aux directives du Département flamand de l'Environnement en matière de BGO – Beleidsmatig Gewenste Ontwikkelingen («développements politiquement souhaités»). Selon le Département et le Gouverneur, les autorités locales ne peuvent instaurer un bouwstop sur base d'un « BGO ».

b. Suite à cette action réussie, l'UPSI & Bouwunie & Confédération Construction (chambres régionales) ont adressé début octobre un courrier aux autres Gouverneurs ainsi qu'à l'Union des Villes et Communes flamandes (VVSG) pour les inciter à adopter la vision du Gouverneur du Brabant flamand. Toutes les communes flamandes qui ont décrété un bouwstop ont également reçu le même courrier.

En octobre 2020, l'UPSI a appris que le Conseil Communal de Sint-Pieters-Leeuw avait légèrement adapté son règlement mais qu'il maintenait sa décision de lutter contre les extensions de zones d'habitat, et en particulier lorsque des nouvelles voiries étaient requises. Afin d'éviter qu'un bouwstop généralisé ne s'étende à toute la Région flamande, l'UPSI a introduit une deuxième plainte le 29 octobre 2020 contre la décision du Conseil Communal de Sint-Pieters-Leeuw du 24 septembre 2020, portant sur la vision actualisée de l'espace ouvert. L'UPSI continuera à suivre le sujet en 2021.



#### ProWinko België

Projet 'ex CBC' (former head office), Grand Place 5-6-7 et Rue du Midi 8-10 à Bruxelles

Arch.: Office for Metropolitan Architecture (O.M.A) en Rem Koolhaas

#### PSR Brownfield Developers

Projet 'Knokke MATUVU' (réaménagement place publique + pavillon horeca + parking), Albertplein - Zeedijk à Knokke-Heist

Arch.: Philippe Samyn and Partners



foto © Koen Van Damme

## 7. AGENCES IMMOBILIERES SOCIALES (AIS)

### A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

La Région flamande doit faire de la promotion et de la publicité pour la réglementation fédérale – reprise dans la loi-programme du 25 décembre 2016 – qui prévoit que les développeurs immobiliers privés et les investisseurs peuvent mettre de nouveaux logements à la disposition, notamment, des agences immobilières sociales et entreprises communales autonomes à un taux de TVA réduit de 12%, à condition que les logements soient mis à disposition pour au moins 15 ans. La Région flamande peut jouer un rôle important de facilitateur pour le développement de tels projets.

L'UPSI a constaté que le Gouvernement flamand avait donné une suite favorable à l'initiative par le biais des « SVK-pro » (Agences Immobilières Sociales-pro) : la Région a commencé un projet-pilote en vue de faciliter la collaboration entre les agences immobilières sociales et les investisseurs.

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Pendant la réunion du VBOC (Vlaams Bouw Overleg Comité) du 10 février 2020, l'UPSI a formulé quelques propositions d'amélioration de la procédure relative aux agences immobilières sociales-pro.

L'UPSI a reçu plusieurs signaux confirmant que ses propositions seraient prises en considération.

- b. L'UPSI continuera à suivre le sujet en 2021.

#### **Redevco**

Projet 'Britsiers' (retail + résidentiel), Avenue Britsiers 38 à Schaerbeek

Arch.: *Urban Nation Architects*

#### **REIM**

Projet 'Les Jardins de la Pasture' (résidentiel (91%) et prof. libérales (9%)), rue Léonard Colmant / Bvd. des Combattants à Tournai

Arch.: *Bureau d'architectes Syntaxe*

#### **Resiterra**

Projet 'Résidence De Blauwen Oijvaert' (Résidentiel & retail) - (Hertogensite fase 1C), Brusselsestraat à Leuven

Arch.: *Conix RDBM Architects*

## 8. TVA POUR DEMOLITION & RECONSTRUCTION

### A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

L'UPSI estime que le taux réduit de TVA à 6% pour la démolition & reconstruction ne devrait pas uniquement s'appliquer à des particuliers qui occuperont le logement après la démolition & reconstruction, mais également aux acquéreurs particuliers qui achèteraient un logement (après démolition & reconstruction) à un constructeur professionnel.

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Bien que cette matière soit de compétence fédérale, l'UPSI a déjà demandé l'appui du Gouvernement flamand lors de plusieurs réunions du VBOC.
- b. Lors de la précédente législature, le CD&V avait introduit une proposition de loi au Parlement fédéral, visant à étendre la mesure à l'ensemble du territoire belge.

La mesure concerne le seul et propre logement dans lequel on s'engage à résider pendant 5 ans après exécution des travaux. La superficie totale ne peut excéder 190 m<sup>2</sup> pour les maisons et 100 m<sup>2</sup> pour les appartements.

Les élections fédérales et régionales n'ont pas permis d'adopter définitivement la proposition de loi.

- c. Dans l'Accord du Gouvernement du 30 septembre 2019, le Gouvernement flamand demande au Gouvernement fédéral de transformer le plus rapidement possible le taux de TVA de 6% pour reconstruction après démolition en un instrument qui concernerait toutes les villes et communes de Belgique.
- d. Grâce à l'intervention de différentes fédérations représentant le secteur immobilier & de la construction (UPSI – Confédération Construction – FEGC) et afin de soutenir l'activité économique du pays, le Conseil des Ministres du 30 octobre 2020 a approuvé l'élargissement à l'ensemble du territoire national de la mesure pour la démolition et la reconstruction qui sont soumises à un taux réduit de TVA de 6%.

Les arrêtés d'exécution comprenant les conditions pratiques de mise en application ainsi que les mesures transitoires seront définis dans les textes légaux qui seront élaborés.

L'UPSI suivra le sujet en 2021.

**Join the top-150 companies  
in real estate development,  
land parcelling and real  
estate investment**

Violetstraat 43 Rue de la Violette | B-1000 Brussels  
[www.upsi-bvs.be](http://www.upsi-bvs.be)

member of



**Business 2 Belgium**

An initiative of the Belgian Professional  
Association of the Real Estate Sector

**RELOCATION IN BELGIUM**



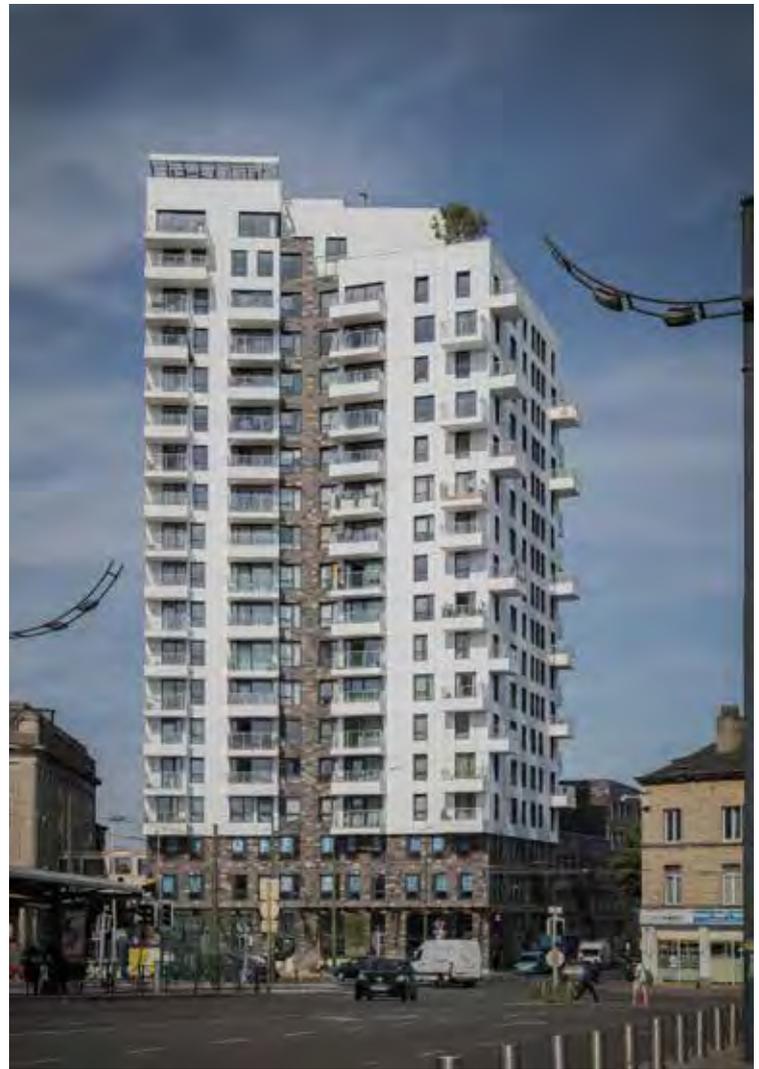
**THE PROFESSIONAL ASSOCIATION  
OF THE REAL ESTATE SECTOR (UPSI-BVS):**

- Is the only federation in Belgium that brings together all the real estate developers and investors
- Is devoted exclusively to the development of the professional interests of its members
- Promotes and supports initiatives and administrative measures favourable to the real estate sector
- Represents its members to the federal and regional authorities, collaborates with and advises the public authorities
- Represents Belgium within the European Union of Developers and house Builders (UEPC)

**THE BUSINESS2BELGIUM INITIATIVE:**

- Is a private independent initiative
- Aims to present all the available offices in Belgium
- Provides information which is updated continuously

[www.business2belgium.be](http://www.business2belgium.be)



### Retail Estates

Projet 'nouveau parc retail' près de l'Ikea à Hognoul  
Arch.: Bureau Audex (Jean-Luc Marrini)

### Resolve Real Estate

Projet 'Strombeek Business Park' (bureaux - PME + laboratoires),  
Boechoutlaan 102 à Grimbergen  
Arch.: Jaspers - Eyers Architects

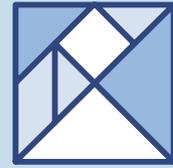
### Revive

Projet 'Ekla' (Résidentiel, bureaux, retail, logements étudiants,  
maisons sociales et crèche), Chaussée de Ninove 192  
à Molenbeek-Saint-Jean  
Arch.: B2Ai



**07**

**UPSI - Interne & Externe**



**UPSI**  
ASBL-UP

<b>1. AFFILIATIONS EXTERNES &amp; SIEGES</b> .....	<b>84</b>
<b>2. ACCORDS DE COLLABORATION</b> .....	<b>87</b>
<b>3. COMMUNICATION</b> .....	<b>88</b>
<b>4. EVENEMENTS</b> .....	<b>96</b>
<b>5. PARTENARIATS STRUCTURELS</b> .....	<b>101</b>
<b>6. ENTRETIENS CABINETS MINISTERIELS &amp; ADMINISTRATIONS &amp; ORGANISATIONS</b> .....	<b>102</b>
<b>7. REMERCIEMENTS</b> .....	<b>104</b>

# 1. AFFILIATIONS EXTERNES & SIEGES

## A. Au niveau européen

### BUILD EUROPE

Build Europe concentre ses actions et sa réflexion sur des enjeux sociétaux et environnementaux.

En juin 2020, Build Europe a publié une analyse sur le logement abordable, avec pour principaux points :

- leçons de l'épidémie de Covid-19 appliquées au logement
- voies possibles du succès pour le logement abordable
- propositions de relance adressées à la Présidente de la Commission européenne

Dû à la crise sanitaire, Build Europe a tenu une session de réunions « en ligne » le 26 novembre 2020.

En 2020, l'UPSI a continué à être représentée au sein de Build Europe par :

- Monsieur Stéphane Verbeeck, Président de l'UPSI
- Monsieur Olivier Carrette, Administrateur Délégué de l'UPSI

## B. En Région de Bruxelles-Capitale

### BECI (BRUSSELS ENTERPRISES COMMERCE AND INDUSTRY)

Depuis plusieurs années, l'UPSI est membre de BECI (Brussels Enterprises Commerce and Industry), au même titre qu'elle est affiliée à l'UWE en Région wallonne et au VOKA en Région flamande.

### CONSEIL CONSULTATIF DU LOGEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

L'UPSI siège au sein du Conseil Consultatif du Logement depuis fin 2011 et y est représentée depuis avril 2013 par Monsieur P.A. Franck; l'UPSI communique ainsi régulièrement ses avis, suggestions et propositions sur les sujets traités par cette instance.

### CONSEIL ECONOMIQUE ET SOCIAL DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE (CESRBC)

Depuis 2016, l'UPSI est présidente de la Commission Logement au sein du Conseil Economique et Social.

Monsieur Pierre-Alain Franck, Administrateur UPSI, assure la fonction de Président.

Grâce à cette représentation, l'UPSI :

- a. pourra proposer des « avis d'initiative » concernant tout type de sujets (problématiques) liés(es) au logement en RBC ;
- b. sera obligatoirement consultée à chaque fois que le Gouvernement bruxellois s'adressera au Conseil Economique et Social afin d'obtenir un avis officiel sur un projet de loi lié au logement en RBC.

A noter que le Conseil Economique et Social a changé de nom et s'appelle maintenant Brupartners

### AGENCE BRUXELLOISE POUR L'ENTREPRISE (ABE) ET CITYDEV

Grâce à son accord de collaboration avec BECI, l'UPSI a obtenu un mandat pour l'Assemblée générale de l'ABE et de CityDev.

## C. En Région flamande

### VOKA (VLAAMS ECONOMISCH VERBOND – KAMER VAN KOOPHANDEL)

Depuis plusieurs années, l'UPSI et VOKA collaborent de façon positive et constructive pour des matières qui intéressent les deux organisations. L'UPSI participe régulièrement et avec intérêt aux réunions du groupe de travail « Aménagement du territoire » de VOKA.

## D. En Région wallonne

### UWE (UNION WALLONNE DES ENTREPRISES)

Dans le cadre de son affiliation à l'UWE, l'UPSI participe à de nombreuses réunions des groupes de travail Environnement et Aménagement du Territoire de l'UWE.

Depuis 2017, le CES (Conseil Economique et Social) est organisé sous forme de pôles. Grâce notamment à l'UWE et en collaboration avec la CCW (Confédération Construction Wallonne), l'UPSI sera présente dans les pôles suivants :

1. Aménagement du Territoire
2. Logement

### CAP CONSTRUCTION

Le cluster CAP Construction est un réseau d'entreprises reconnu par la Région wallonne, actif dans le secteur de la construction durable et rassemblant tout type d'acteur de la construction. Depuis 2019, le cluster a ouvert ses portes aux acteurs immobiliers et l'UPSI a conclu un accord de partenariat avec CAP Construction. Monsieur P.A. Franck, Administrateur permanent de l'UPSI, a été nommé Administrateur de CAP Construction et a participé à de nombreuses activités relatives à la promotion & transactions immobilières et à la gestion des biens



### Simonis Entreprises

Projet 'Botanic Building', Boulevard Saint-Lazare 4 à Bruxelles  
Arch.: DAO Architecture

# CONSTRUIRE sans soucis? ce n'est pas une utopie...

**Assurance R.C. professionnelle**  
**Assurance TRC**  
**Assurance décennale**  
**Garantie d'achèvement Loi Breyne**

## Des professionnels de l'assurance au service des professionnels de la construction

A chacun son job. Vous vous occupez de votre projet immobilier, nous vous évitons les prises de tête. **CEA BELGIUM** est **un conseiller et courtier en assurances indépendant**, exclusivement actif dans le secteur de la construction.

Cette spécialisation nous permet d'obtenir pour chaque projet des conditions tarifaires étudiées au plus juste, tout en optimisant la couverture. Sa connaissance pointue du secteur et des risques auxquels vous êtes confronté fait de CEA BELGIUM le partenaire par excellence pour toutes les assurances de la construction.

N'hésitez pas à réclamer,  
sans engagement aucun,  
une offre comparative !

[www.cea-belgium.be](http://www.cea-belgium.be)



**CEA BELGIUM**

**CEA BELGIUM**

Rue du Tabellion 66 B-1050 Bruxelles  
T +32 (0)2 761 94 00 F +32 (0)2 761 94 01  
info@cea-belgium.be FSMA : 00000740

## 2. ACCORDS DE COLLABORATION

### COLLABORATION AVEC LA CONFÉDÉRATION CONSTRUCTION

L'UPSI a un accord de collaboration avec la Confédération Construction (CC) au niveau fédéral et a des contacts très fréquents avec les 3 Chambres régionales (Région de Bruxelles-Capitale, Région wallonne et Région flamande). Les organisations se concertent pour des matières qui concernent leurs membres respectifs.

### COLLABORATION AVEC LE BLSC

Dans le cadre de leur accord de collaboration, l'UPSI et le BLSC (Belgian Luxembourg Council of Retail and Shopping Centers) examinent ensemble et globalement la problématique du « retail » dans les 3 Régions.

L'UPSI et le BLSC ont fusionné leurs commissions de travail respectives et ont mis sur pied la « Commission Retail UPSI – BLSC – BVS », qui se penche tant sur les problèmes juridiques que sur les problèmes fiscaux rencontrés par leurs membres respectifs dans le cadre de leurs activités.

### COLLABORATION AVEC LE RICS

De commun accord, l'UPSI et le RICS donnent des avantages à leurs membres respectifs à l'occasion d'organisation d'événements.

### COLLABORATION AVEC LA CIB

L'UPSI et la CIB-Vlaanderen ont un accord de collaboration depuis plusieurs années.

Les deux fédérations ont établi une collaboration structurelle dans le but d'informer réciproquement leurs membres et d'optimiser la défense de leurs intérêts.

### COLLABORATION AVEC L'ADEB

L'UPSI et l'ADEB ont un accord de collaboration depuis plusieurs années.

Les deux fédérations ont établi une collaboration structurelle dans le but d'informer réciproquement leurs membres et d'optimiser la défense de leurs intérêts.

### COLLABORATION AVEC LA HAUTE ECOLE CHARLEMAGNE (HEC) LIÈGE

La Haute École Charlemagne (Liège), l'une des six Hautes Écoles organisées par la Communauté française de Belgique, a décidé de développer un Master en Développement immobilier. Les raisons de cette initiative sont multiples : le développement immobilier s'est professionnalisé fortement ces dernières années, les démarches se sont complexifiées tant du point de vue juridique que de l'ingénierie et l'aspect « durabilité » a dû être intégré dans chaque projet. La collaboration de l'UPSI s'est déclinée à différents niveaux : validation de l'intérêt du milieu professionnel pour la création de ce Master, la participation à la création du programme de cours, la participation au comité pédagogique chargé de réajuster le programme annuellement et préparer les séminaires.

### 3. COMMUNICATION

#### A. COLLABORATION BEREAL

Depuis 2016, Bereal est en charge de la communication de l'UPSI.

En 2020, l'UPSI a été citée dans de très nombreux médias (presse écrite, radio- et télévision).

#### B. WEBSITE

Le website de l'UPSI [www.upsi-bvs.be](http://www.upsi-bvs.be) contribue à une meilleure visibilité de l'Union à l'égard de ses membres, des autorités et du secteur immobilier en général.

Le website [www.Business2Belgium.be](http://www.Business2Belgium.be) a été créé pour

- mettre en avant les atouts de la Belgique, principalement en matière d'investissements
- établir un Office Guide dans le but d'attirer les entreprises étrangères et de les convaincre à venir s'installer en Belgique.

Le website [www.y-u-b.be](http://www.y-u-b.be) a été lancé fin 2019 pour permettre aux jeunes du secteur immobilier de se rencontrer, d'échanger des idées, de visiter des projets ou de communiquer avec les réseaux sociaux.

#### C. EXTRANET

L'UPSI réserve son Extranet pour les réunions des Commissions et Groupes de travail; les ordres du jour de chaque réunion et les documents s'y rapportant sont à la disposition des membres des Commissions et Groupes de travail sur cet Extranet. Ils peuvent donc sélectionner eux-mêmes les sujets qui les intéressent particulièrement et imprimer les documents en vue des réunions.



##### Steenoven - Ion

Projet 'Roelevard' (app, bureaux et espaces commerciaux), Stationsdreef 6 à Roeselare  
Arch.: Snøhetta + B2Ai

##### Stephano Immo

Projet 'BOTASOLAR' (bureaux + retail), Rue Neuve, Bd du Jardin Botanique, Bd Adolphe Max à Bruxelles  
Arch.: Laurent NEY partners + Archiwind



### **Tans Group**

Projet 'GENT, Volderstraat 17' (hôtel + B&B)

Arch.: *ABSCIS Architecten*

### **Steen Vastgoed**

Projet 'Hortensiahof' (villa-app résidentiels dans un parc),  
Ruyseveltslei 12 à Kapellen

Arch.: *Bold architecten*

### **Texaf**

Projet 'Bois Nobles Phase II' (33 app),  
Concession Utexafrica à Kinshasa (RDC)

Arch.: *B. Vraie (Cabinet DDV)*

## D. FLASHES

En 2020, les membres de l'UPSI ont reçu systématiquement les extraits importants du Moniteur Belge par courrier électronique ainsi que toutes les nouvelles

intéressantes et importantes relatives au secteur immobilier.

Ci-dessous un récapitulatif des « flashes » envoyés en 2020 :

Flash 01/2020	Région flamande - Alerte BVS - Jurisprudence en matière immobilière	Flash 13/2020	Coronavirus – Mesures d’urgence pour limiter la propagation du Covid-19
Flash 02/2020	RBC – Statistiques sur la démographie et les permis d’urbanisme	Flash 14/2020	Coronavirus – Mesures de soutien au secteur immobilier
Flash 03/2020	Assemblée Générale Extraordinaire UPSI – 23/01/2020 – Elections Administrateurs	Flash 15/2020	Région wallonne – Circulaire SPW – Suspension des délais de rigueur & de recours & d’enquêtes publiques
Flash 04/2020	Région flamande – « VBOC – Vlaams BouwOverleg Comité »	Flash 16/2020	Press Release Build Europe: Housing & Construction sector must be protected from the Covid-19 crisis
Flash 05/2020	UPSI – Elections des Président, Vice-Présidents, Administrateur Délégué, Administrateur chargé de la gestion journalière et Présidents des Commissions	Flash 17/2020	Région wallonne – Décret du 17/03/2020 octroyant des pouvoirs spéciaux au Gouvernement wallon dans le cadre de la crise sanitaire du Covid-19 – arrêtés d’exécution
Flash 06/2020	Séminaire UPSI 18/02/2020 – Région flamande – Résumé des jurisprudences actuelles en matières immobilières	Flash 18/2020	Région flamande - Décret du 20/03/2020 concernant des mesures en cas d’urgence civile en matière de santé publique
Flash 07/2020	Journée d’étude 25/03/2020 – The future of construction / Workshop City and buildings transformation	Flash 19/2020	Appel UPSI à masques FFP2 et FFP3
Flash 08/2020	Coronavirus - Impacts économiques Inventaire des problèmes / difficultés des membres UPSI	Flash 20/2020	Région flamande - Arrêté du 25/03/2020 appliquant l’article 5 du décret du 20 mars 2020 portant dérogations à l’obligation d’autorisation régionale en cas d’urgence civile en matière de santé publique
Flash 09/2020	Coronavirus - Report du Séminaire UPSI à Mons (24/03/2020)	Flash 21/2020	Région flamande – Mesures d’urgence concernant les procédures de permis d’environnement
Flash 10/2020	Coronavirus - Mesures de soutien aux entreprises (niveau fédéral et Région flamande)	Flash 22/2020	Mesures d’urgence pour limiter la propagation du Covid-19
Flash 11/2020	Coronavirus – Mesures de soutien des gouvernements régionaux	Flash 23/2020	Région flamande – Aménagement du Territoire & Conseil des Conflits de Permis – Nouvelles mesures suite au Covid-19
Flash 12/2020	Coronavirus – Mesures de soutien Région wallonne – Arrêt provisoire des procédures de permis		

Flash 24/2020	Loi du 27/03/2020 habilitant le Roi à prendre des mesures de lutte contre la propagation du Covid-19	Flash 38/2020	RBC – Pouvoirs spéciaux au Gouvernement – Suspension des délais de rigueur – prolongation jusqu'au 15/05/2020
Flash 25/2020	Loi du 31/03/2020 donnant habilitation au Roi d'octroyer une garantie d'Etat pour certains crédits dans la lutte contre les conséquences du Covid-19	Flash 39/2020	Arrêté ministériel du 17/04/2020 portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du Covid-19
Flash 26/2020	Accord Febelfin – Charte Report de paiement de crédits aux entreprises	Flash 40/2020	Région flamande – Aménagement du Territoire – Prolongation validité des permis d'environnement
Flash 27/2020	Build Europe Newsletter – March 2020	Flash 41/2020	Région wallonne – Suspension des délais
Flash 28/2020	RBC – Pouvoirs spéciaux au Gouvernement – Suspension des délais de rigueur du CoBAT	Flash 42/2020	Secteur Retail – Communiqué de presse « Supprimez l'impôt foncier et les taxes locales »
Flash 29/2020	Coronavirus – Actions UPSI	Flash 43/2020	Arrêté Royal n° 7 du 19/04/2020 portant des mesures de soutien supplémentaires en matière d'impôt
Flash 30/2020	Coronavirus – Mesures d'urgence pour limiter la propagation du Covid-19	Flash 44/2020	Région flamande - Arrêté du 22/04/2020 - Prolongation validité des permis d'environnement et clarification des procédures permis d'environnement
Flash 31/2020	RBC – Pouvoirs spéciaux au Gouvernement – Suspension des délais de rigueur	Flash 45/2020	Arrêté Royal n° 15 du 24/04/2020 relatif au sursis temporaire en faveur des entreprises des mesures d'exécution et autres mesures pendant la durée de la crise du Covid-19
Flash 32/2020	RBC – Arrêté n° 2020/001 du 02/04/2020 de pouvoirs spéciaux au Gouvernement – Suspension temporaire des délais de rigueur et de recours fixés dans l'ensemble de la législation et la réglementation bruxelloise ou adoptés en vertu de celle-ci	Flash 46/2020	RBC - Pouvoirs spéciaux au Gouvernement – Prolongation du délai de paiement du précompte immobilier
Flash 33/2020	Coronavirus – Notaire.be – Signatures électroniques	Flash 47/2020	Coronavirus - Mesures d'urgence pour limiter la propagation du Covid-19
Flash 34/2020	Région flamande – Nouvelles mesures suite au Covid-19 – Patrimoine immobilier	Flash 48/2020	Loi du 30/04/2020 portant des dispositions diverses en matière de justice et de notariat dans le cadre de la lutte contre la propagation du Covid-19
Flash 35/2020	Arrêté Royal du 14/04/2020 portant octroi d'une garantie d'Etat pour certains crédits dans la lutte contre les conséquences du Covid-19	Flash 49/2020	Parkings – Ouverture du 11/05/2020 - Circulaire magasins & centres commerciaux
Flash 36/2020	Enquête UPSI – Délais de péremption des permis		
Flash 37/2020	Région flamande – Aménagement du Territoire – Communiqué de presse Z. Demir		

<a href="#">Flash 50/2020</a>	Questions sur l'aménagement des procédures permis dans les 3 Régions	<a href="#">Flash 62/2020</a>	Communiqué de presse UPSI – TVA à 6% sur tranche de 60.000 EUR
<a href="#">Flash 51/2020</a>	Mesures d'urgence pour limiter la propagation du Covid-19	<a href="#">Flash 63/2020</a>	Région flamande – Annulation par le Conseil d'Etat des mesures pour entamer les zones non-bâties
<a href="#">Flash 52/2020</a>	Région flamande – Deux mois de délai pour paiement taxes succession et enregistrement	<a href="#">Flash 64/2020</a>	RBC – Pouvoirs spéciaux au Gouvernement – Suspension des délais de rigueur – Exclusion de certains délais fiscaux
<a href="#">Flash 53/2020</a>	Arrêté Royal du 13/05/2020 prolongeant les mesures prises avec l'AR n° 15 du 24/04/2020 relatif au sursis temporaire en faveur des entreprises des mesures d'exécution et autres mesures pendant la durée de la crise Covid-19	<a href="#">Flash 65/2020</a>	RBC – Pouvoirs spéciaux au Gouvernement – Suspension des délais – Prolongation
<a href="#">Flash 54/2020</a>	Build Europe info-flash – Letter to Von der Leyen, policy proposals & press release	<a href="#">Flash 66/2020</a>	RBC – Affichage des décisions permis aménagement
<a href="#">Flash 55/2020</a>	Communiqué de presse commun UPSI & CC – Les secteurs de la construction et de l'immobilier solidaires pour des mesures post-Covid sur chantiers de construction	<a href="#">Flash 67/2020</a>	Région flamande – Conventions Brownfield – 10 <sup>ème</sup> appel
<a href="#">Flash 56/2020</a>	Région flamande – Arrêté ministériel du 15/05/2020 modifiant l'arrêté ministériel du 23/03/2020 portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du Covid-19	<a href="#">Flash 68/2020</a>	Plan de relance secteur immobilier et de la construction
<a href="#">Flash 57/2020</a>	Région flamande – Aménagement du Territoire – Réunions d'information, auditions et commissions permis d'environnement digitales	<a href="#">Flash 69/2020</a>	Résumé des mesures Covid pour le secteur immobilier
<a href="#">Flash 58/2020</a>	RBC – Pouvoirs spéciaux au Gouvernement – Suspension délais de rigueur – Prolongation jusqu'au 15/06/2020	<a href="#">Flash 70/2020</a>	Région flamande – Nouveau Maître Architecte : Eric Wieërs
<a href="#">Flash 59/2020</a>	RBC – Pouvoirs spéciaux au Gouvernement – Mesures temporaires dans le Code bruxellois du Logement en matière de préavis	<a href="#">Flash 71/2020</a>	Mesures d'urgence pour limiter la propagation du Covid-19
<a href="#">Flash 60/2020</a>	Région flamande – Input de l'UPSI concernant l'évaluation des taxes sur plus-values	<a href="#">Flash 72/2020</a>	Covid-19 – Notaires.be – Signatures électroniques
<a href="#">Flash 61/2020</a>	Mesures d'urgence pour limiter la propagation du Covid-19	<a href="#">Flash 73/2020</a>	Enquête UPSI Juin - Impact Corona - Plan de relance Enquête UPSI Septembre
		<a href="#">Flash 74/2020</a>	Région wallonne – Gestion des permis d'urbanisme – Communiqué de presse UPSI & UWE & CCW & UWA
		<a href="#">Flash 75/2020</a>	Région flamande – « Beton stop » locaux – Actions UPSI Plainte UPSI Commune Sint-Pieters-Leeuw – Décision du Gouverneur : annulation du « beton stop »
		<a href="#">Flash 76/2020</a>	Région flamande – « Beton stop » locaux – Communiqué de presse UPSI + Présentation J.P. Defoort (LDR)
		<a href="#">Flash 77/2020</a>	RBC – Permis d'urbanisme & Relance économique

- Flash 78/2020 Région flamande – Zones sans patrimoine archéologique
- Flash 79/2020 Mesures d'urgence pour limiter la propagation du Covid-19
- Flash 80/2020 Communiqué de presse commun UPSI – CC – FEGC : Généralisation de la TVA à 6% pour les démolitions-reconstructions : aussi pour l'achat de biens reconstruits après démolition
- Flash 81/2020 Enquête UPSI – Update Septembre 2020 – Impact Corona sur les permis
- Flash 82/2020 Covid-19 – Nouvelles mesures à partir du 2 novembre 2020
- Flash 83/2020 Update – 6% TVA Démolition et reconstruction – Décision du Conseil des Ministres du 30/10/2020
- Flash 84/2020 Corona – Update – Visite agents immobiliers – Flash CIB Vlaanderen
- Flash 85/2020 Communication UPSI / BLSC – Soutien au secteur du commerce physique
- Flash 86/2020 UPSI-BVS & BLSC & Comeos & RFB – Locataires & bailleurs lancent un appel commun
- Flash 87/2020 Retail - Protocole de réouverture au sein des espaces commerciaux
- Flash 88/2020 Retail - Le Comité de concertation donne son feu vert à l'ouverture des magasins non essentiels
- Flash 89/2020 Vlaams Gewest - Brede bouw- & vastgoedsector doen een gezamenlijke oproep tot overleg aan de Vlaamse Regering ivm de bouwshift
- Flash 90/2020 Vlaams Gewest - Instrumenten-decreet
- Flash 91/2020 Vlaams Gewest - Bouwshift

Toutes les informations et tous les flashes de l'UPSI se trouvent sur son site Internet [www.upsi-bvs.be](http://www.upsi-bvs.be) (Extranet)



Photo © Luc Roymans

### Thomas & Piron Bâtiment

Projet 'Les Trois Mâts' (Résidentiel 87 app. et 2 surfaces pour prof. lib.), Mons, Av. des Bassins & Rive droite du Canal du Centre  
Arch.: A&G Atelier d'Architecture

### Triginta

Projet 'Paterspand' (l'église et l'abbaye deviennent B&B + horeca), Patersstraat 100 à Turnhout  
Arch.: Architects in Motion

### Unibra Real Estate - Belfius Immo

Projet 'Bellecour' (résidentiel + retail) à Braine-l'Alleud  
Arch.: Jaspers & Eyers Architects

### Upgrade Estate

Projet 'Bro Upkot' (logements étudiants), Ebergiste de Deynstraat 15 à Gand  
Arch.: Archipl Architecten

**Deloitte.**  
Legal



## The right choice to see the full legal picture

Deloitte Legal is a one-stop-shop law firm with unrivalled legal and tax expertise in the real estate sector, where we cover the entire lifecycle of property assets and projects, as well as on all real estate asset classes. Our experts in corporate real estate, tax, financial and administrative law and in ultra HNWI's estate planning offer refreshing insights, market knowledge, and a unique holistic approach.

Deloitte Legal takes a clear and bold stand when dealing with even the most complex problems.

[deloittelegal.be](https://deloittelegal.be)

## 4. EVENEMENTS

### A. DEJEUNERS PROFESSIONNELS / CONFERENCES

#### ▶ 20 février 2020 :

orateur : **Monsieur  
Georges-Louis Bouchez**  
Président du MR

### B. EVENEMENTS / SEMINAIRES

#### ▶ 23 janvier 2020 :

##### **Réception de Nouvel An**

En collaboration avec la Solvay Brussels School of Economics and Management et le RES (Real Estate Society vzw)

#### ▶ 6 février 2020 :

##### **Dîner du Président**

Dîner organisé par l'UPSI en remerciement pour le dévouement du Président, des Vice-Présidents, des Présidents honoraires, des Administrateurs et des Présidents des Commissions de travail

#### ▶ 18 février 2020 :

##### **Région flamande – « Overzicht relevante actuele rechtspraak voor de vastgoedsector »**

Séminaire organisé par l'UPSI en présence de Monsieur Tom De Waele, Auditeur au Conseil d'Etat (section Aménagement du Territoire et Urbanisme)

#### ▶ 19 février 2020 :

##### **Partnerday**

Visite de la Gare Maritime à Tour & Taxis

#### ▶ 13 octobre 2020 :

##### **Antwerp Real Estate (digital)**

Organisé en collaboration avec VOKA – Kamer van Koophandel Antwerpen-Waasland -, l'UPSI et le RES (Alumni Master in Real Estate)

Thème: "De digitale stroomversnelling"

#### ▶ 10 décembre 2020 :

##### **TVA sur démolition & reconstruction (digital)**

Organisé en collaboration avec Deloitte



### **Verelst Projectontwikkeling**

Projet 'Naast de Post' (pharmacie et 16 app), Woluwestraat 4-6  
à Machelen  
Arch.: ARTEC+

### **Vastgoedgroep Degroote**

Projet 'The Waves' (résidentiel + retail), Troonstraat 10-14  
à Oostende  
Arch.: B2Ai

### **Vestio**

Projet 'Ursulinenhof' (maisons de soins), Groenplein  
à Hasselt  
Arch.: A2O



### Versluys Groep

Projet 'Villa Maritza' (restaurant + en dessus 2 app. résidentiels),  
Albert I Promenade 76 à Oostende



### Virix

Projet 'Ring Station I gebouw AA' (rénovation bureaux),  
Tweestationsstraat 80 à Anderlecht  
Arch.: Jaspers-Eyers Architects

### Vlasimmo

Lotissements à Wauthier-Braine, Braives, Greze Doiceau &  
Rixensart



**Vooruitzicht**

Nieuwbouwproject Azur, Regatta site, Linkeroever à Anvers  
Arch.: *Binst Architects*

**Vossemeren**

Projet (résidentiel)'Poort Op 't Zuid', Balansstraat à Anvers (Zuid)  
Arch.: *Mertens-Architecten*

**Wereldhave Belgium**

Projet Les Bastions, Boulevard Walter de Marvis 22 à Tournai  
Arch.: *Bureau Holloge & Vermeersch Architecture et Atelier ASSAR*

**Wilhelm & Co**

Projet 'La Strada' (600 logements, un hôtel et une résidence sénior) et le 'FORUM' (restauration, cinéma, bureaux, commerces,...), Bd des Droits de l'Homme à La Louvière  
Arch.: *L35 pour le Forum et DDS pour des logements*

**Willemen Real Estate**

Projet 'Depot Rato' (maisons familiales et app), Lotelingstraat à Malines (Muizen)  
Arch.: *Tecro & Krea*

# Luminus, le point de contact pour l'énergie et les services énergétiques

## Un service et des conseils sur mesure

- Une approche projet pour les raccordements sur chantier
- Une collaboration interactive via un point de contact central
- Une administration simplifiée

## Ensemble pour un avenir durable

avec nos solutions et services innovants sources d'économies d'énergie tels que panneaux solaires, bornes de recharge, installations HVAC, ...



## Pour des questions et conseils

Contactez votre **conseiller régional**.

Il est votre interlocuteur privilégié et dispose d'une réelle connaissance du secteur immobilier.

En cas d'absence, vous pouvez prendre contact avec Real Estate Business :

**011 84 24 54 / realestate.business@luminus.be**

## 5. PARTENARIATS STRUCTURELS

Tous les partenaires ont des branches d'activités ayant un lien direct avec les activités des membres de l'UPSI.

Les partenaires de l'UPSI assistent régulièrement aux réunions de travail / commissions, à l'occasion desquelles leurs connaissances dans des matières spécifiques sont partagées avec nos membres.

Les partenaires de l'UPSI offrent notamment des avantages commerciaux & financiers exclusivement réservés aux membres effectifs de l'UPSI.

Fin 2020, l'UPSI compte les partenaires structurels suivants

- ▶ Deloitte & Deloitte Legal

**Deloitte.**

**Deloitte.**  
Legal

- ▶ Bopro



- ▶ CEA Belgium



- ▶ Vinçotte



- ▶ Proximus



- ▶ Luminus



## 6. ENTRETIENS CABINETS MINISTERIELS & ADMINISTRATIONS & ORGANISATIONS

### MATIÈRES EUROPÉENNES

#### BUILD EUROPE

26/11/2020 Cession de travail « en ligne »

### FÉDÉRAL & INTERRÉGIONAL

#### PROBLÉMATIQUE DES RECOURS - PACTE D'INVESTISSEMENTS – GT « AUTORISATIONS & PERMIS »

20/01/2020 Réunion du GT « Autorisations & Permis »

#### APPROCHE CONCERTÉE DES SECTEURS CONCERNANT LA PEB (UPSI, CC, ORI, AGORIA, ...)

15/1/2020

27/2/2020

11/12/2020

#### OBSERVATOIRE DES PRIX DE L'IMMOBILIER NEUF (FEDNOT)

29/10/2020

### RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

#### MEMORANDUM UPSI – PARTI DEFI

14/02/2020

#### MOBILITÉ / PROBLÈMES DES PARKINGS

11/03/2020 Ministre Van den Brandt

26/11/2020 Ministre Maron

#### FAST LANE LOGEMENT PUBLIC - CABINET BEN HAMOU

09/06/2020

#### OCCUPATION TEMPORAIRE – CABINET SMET

09/03/2020

#### RÉFORME DES PAD'S

17/11/2020 Cabinet Maron

10/12/2020 Cabinet Vervoort

#### DENSIFICATION EN RÉGION BRUXELLOISE - PERSPECTIVE BRUSSELS

21/01/2020

#### FONDS IMMOBILIERS PUBLIC-PRIVÉ

(régulier) 2020 Citydev

18/03/2020 Belfius

01/07/2020 Finance Brussels

4/08/2020 INFRA4BE

#### CCL

07/01/2020

24/04/2020

15/05/2020

18/09/2020

16/10/2020

20/11/2020

#### CONSEIL ECONOMIQUE & SOCIAL – BRUPARTNERS

16/01/2020

19/02/2020

19/03/2020

23/04/2020

14/05/2020

18/06/2020

08/07/2020

25/08/2020

01/09/2020

22/09/2020

15/10/2020

17/11/2020

#### CES – COMMISSION LOGEMENT – FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

2 mars 2020

#### DIALOGUE COMPÉTITIF

02/04/2020 Gilles Delforge (SAU)

17/06/2020 Kristiaan Borret (Bouwmeester)

#### CITY CLIMATE CHALLENGE (BECI)

27/04/2020

#### COMITÉ SCIENTIFIQUE DU LOGEMENT

10/07/2020

#### DIGITALISATION DES PROCÉDURES

15/07/2020

### RÉGION FLAMANDE

#### VBOC

10/02/2020 Concertation annuelle avec le Ministre-Président J. Jambon

#### SUIVI ACCORD DE GOUVERNEMENT

16/01/2020 Réunion Cabinet Ministre Z. Demir

#### BOUWMEESTEREVALUATIE

11/06/2020

#### OVAM (BROWNFIELDS)

06/07/2020

04/12/2020

#### VLAIO (BROWNFIELDCONVENANTS)

14/10/2020

#### VEA AGENTSCHAP (EPB-OVERLEG)

17/11/2020

#### VVSG - VERGUNNINGEN

16/11/2020

### RÉGION WALLONNE

#### MEMORANDUM UPSI

04/02/2020 Ministre Henry

16/03/2020 Ministre Tellier

#### PERMIS D'URBANISME

09/10/2020 Table ronde organisée par l'UWA avec les Ministres W. Borsus et P.Y. Dermagne, avec Monsieur M. Prevot et avec l'UWE et le SPW

#### PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE (PIC)

22/09/2020 Réunion Cabinet Ministre W. Borsus

#### CHARGES D'URBANISME

16/09/2020 Réunion Cabinet Ministre W. Borsus

17/12/2020 Réunion Cabinet Ministre W. Borsus

#### GROUPE DE TRAVAIL « TASK FORCE CoDT »

18/03/2020

24/06/2020

31/08/2020

16/09/2020

05/10/2020

16/10/2020

05/11/2020

20/11/2020

03/12/2020

#### GROUPE DE TRAVAIL MISE EN ŒUVRE DU SDT

20/02/2020

17/06/2020

04/09/2020

18/09/2020

09/10/2020

#### GROUPE DE TRAVAIL SUR LES PPP

07/04/2020 IGRETEC

06/05/2020 Bureau Economique Province de Namur

17/02/2020 Liège Métropole

#### FRICHES URBAINES

02/10/2020 Cabinet Borsus

## 7. REMERCIEMENTS

Par le biais du présent rapport annuel, l'UPSI tient particulièrement à remercier tous ceux qui lui apportent leur soutien et leur collaboration dans toutes ses actions et initiatives.

L'UPSI remercie :

- ▶ tous les membres effectifs et tous les membres de soutien
- ▶ les membres du Conseil d'Administration, son Président et ses Vice-Présidents, son Trésorier, son Secrétaire ainsi que ses Présidents honoraires, sans la collaboration desquels elle ne pourrait ni fonctionner ni se développer de façon constructive
- ▶ particulièrement les présidents des commissions de travail pour leur travail et leur expertise
- ▶ les membres qui mettent gracieusement à sa disposition des salles de réunion, de conférence ou de déjeuner
- ▶ ses partenaires structurels : Deloitte & Deloitte Legal, Bopro, CEA Belgium, Vinçotte, Proximus et Luminus
- ▶ les orateurs qui ont accepté de prendre la parole lors de ses conférences ou autres séances d'information

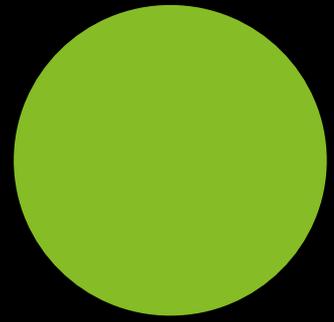


### **Xior Student Housing**

Projet 'Prince Antwerpen' (logements étudiants),  
Koningstraat 8 à Anvers  
Conceptueel arch.: *enofstudio*, Project arch.: *Evolta*

### **Zabra Real Estate**

Projet 'Woonproject Hof van Gent' (app et maisons QZEN),  
Ebergiste de Deynstraat à Gand  
Arch.: *Bontinck Architecture and Engineering*



# Unique challenges need unique solutions.

No matter how complex your real estate business questions,  
we have the capabilities and experience  
to deliver the answers you need.

[www.deloitte.com/be/realestate](http://www.deloitte.com/be/realestate)

**Deloitte.**

# Connectez votre habitation à la puissance fibre

## Vos nouveaux projets immobiliers, déjà prêts pour le futur avec la fibre

Avec la fibre optique jusque dans leur habitation, vous offrez à vos clients une connexion internet ultrarapide et stable, une latence ultrafaible, une image plus nette que jamais sur tous leurs écrans et surtout, un bâtiment prêt à accueillir les nombreux appareils domestiques connectés à venir. Votre bâtiment est ainsi prêt pour l'avenir: une valeur ajoutée tant pour le bâtiment que pour le client final.

## Proximus, un partenaire pour vos projets immobiliers. Ce ne sont que des avantages pour vous... et vos clients!

Les experts Proximus écoutent vos besoins et vous proposent des solutions technologiques sur mesure. Afin de vous permettre de suivre chaque étape du projet, vous bénéficiez d'un interlocuteur privilégié unique. Vous pouvez ainsi le contacter à tout moment.

De plus, vous offrirez également un superbe cadeau de bienvenue à vos clients, avec un abonnement à la fibre gratuit et sans engagement pendant 6 mois! Une excellente carte de visite pour votre entreprise.

## Contactez-nous pour une entrevue sans engagement:

**Priscilla Verhumst**  
0476 26 67 84  
priscilla.verhumst@proximus.com

**Sylvie Blairvacq**  
0475 80 06 80  
sylvie.blairvacq@proximus.com

[proximus.be/whyfiber](https://proximus.be/whyfiber)



## Membres effectifs

(Promoteurs, lotisseurs et investisseurs)

---

ACASA GROUP	CONNECTIMMO
ACTIBEL	CORES DEVELOPMENT
AEDIFICA	CORNERSTONES
AG REAL ESTATE	DANNEELS PROJECTS
ALG. ONDERNEMINGEN DEGROOTE	DCB
ALIDES (GROUP MAES)	DE VLIER RETAIL DEVELOPMENT
ALINSO GROUP	DHERTE
ALKIMMO	D'IETEREN IMMO
ALLIANZ	DURABRIK
ALPHASTONE	EAGLESTONE
ALTA BUILD	ECKELMANS IMMOBILIER (IGE)
ALVA	EG RENOVATION (INSIDE DEVELOPMENT)
ANTONISSEN DEVELOPMENT GROUP	EIFFAGE DEVELOPMENT
AP&D VERKADELINGEN	EK DEVELOPMENT (KOVALAM)
APE	EP REA (TRIGINTA REAL ESTATE FUND)
ASCENSIO	EQUILIS
ATENOR GROUP	ERTZBERG
AXA REAL ESTATE	ETIENNE DEWULF SPRL
B & R DEVELOPMENT	EUROCOMMERCIAL PROPERTIES BELGIUM
BALTISSE	EXTENSA GROUP
BANIMMO	FEDERALE REAL ESTATE
BANQUE DEGROOF – PETERCAM	FENIXCO
BBR BELGIQUE – E-MAPROD	FIDENTIA REAL ESTATE INVESTMENTS
BEFIMMO	G-LABEL
BELFIUS IMMO	GALIMMO SERVICES BELUX
BESIX RED	GANDS
BLAVIER	GHELAMCO
BOSTOEN	GLOBAL ESTATE GROUP
BOUYGUES IMMOBILIER	GROEP HUYZENTRUYT
BPI	GROUP GL INTERNATIONAL
BRODY PROJECTONTWIKKELING & INVESTERINGEN	GROUPE DIVERSIS
BRUMMO	HEEM
BRUSSELS AIRPORT COMPANY	HEEREN GROUP
BURCO	HEYLEN GROUP
BVI.BE	HJO REAL ESTATE
CAAAP	HOME INVEST BELGIUM
CIRIL	HOPROM
CIT RED	HORIZON GROUPE
CITY MALL (MONS LGP3)	HUYSMAN BOUW
CODIC BELGIQUE	IMMO BLAIRON
COFINIMMO	IMMO ECKELMANS
COGIVA	IMMO LOUIS DE WAELE
COLLIERS INTERNATIONAL INVESTMENT & ASSET MANAGEMENT BELGIUM	IMMOBEL
COMPAGNIE FINANCIÈRE DE NEUF COUR	IMMOFLANDRIA
COMPAGNIE HET ZOUTE	IMMOGRA
	IMMOLUX

---

---

IMPACT  
INCLUSIO  
INTÉGRALE  
INTERPARKING  
INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES  
INVIMMO  
ION  
JANSEN DEVELOPMENT  
JCX IMMO  
JUMATT  
KAIROS  
KBC REAL ESTATE  
KOLMONT  
KORAMIC REAL ESTATE  
KUMPEN  
LEASINVEST REAL ESTATE  
LMP  
LOBA HOLDING  
LOCAPARK  
MACAN DEVELOPMENT  
MAISONS BAIJOT  
MATEXI GROUP  
MITISKA REIM  
MONTEA  
NEXITY BELGIUM  
NOVUS PROJECTS  
ODEBRECHT  
ORYX PROJECTS  
PALLADIUM BELGIUM  
PARFINIM  
PATRIZIA  
POC PARTNERS  
PROLOGE  
PROMOBUILD  
PROPERTY & ADVICE  
PROWINKO BELGIË  
PSR BROWNFIELD DEVELOPERS  
RE-VIVE  
REAL ESTATE INTERNATIONAL MANAGEMENT (REIM)  
REDET PROJECT MANAGEMENT  
REDEVCO BELGIUM COMMV / SCOMM  
RESITERRA  
RESOLVE  
RETAIL ESTATES  
SIMONIS ENTREPRISES  
SOCATRA

STEENOVEN  
STEEN VASTGOED  
STEPHANO IMMO  
TANS GROUP  
TEXAF  
THOMAS & PIRON  
TRIBECA CAPITAL PARTNERS  
UNIBRA REAL ESTATE  
UPGRADE ESTATE  
UPLACE  
VASTNED RETAIL BELGIUM  
VERELST PROJECTONTWIKKELING  
VERSLUYS BOUW GROEP  
VESTIO  
VIRIX  
VLASIMMO  
VOORUITZICHT  
VOSSEMEREN  
WAREHOUSES ESTATES BELGIUM  
WERELDHAVE BELGIUM  
WILHELM & CO  
WILLEMEN REAL ESTATE  
WILMARC INVEST (SKYLINE EUROPE)  
XIOR STUDENT HOUSING  
ZABRA

## Membres de soutien

---

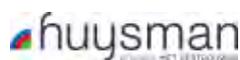
2 BUILD CONSULTING  
A.D.E. - MARC STRYCKMAN & PARTNERS  
A2RC ARCHITECTS  
ABV ENVIRONNEMENT  
aCMG  
AERTSSEN GROUP  
AG ENVIRONNEMENT  
ALG. AANNEMINGEN VAN LAERE  
ALG. ONDERNEMING ROBERT WYCKAERT  
ALLEN & OVERY (Belgium) LLP  
ALTIUS  
ANTEA BELGIUM  
ANTWERP MANAGEMENT SCHOOL  
AON BELGIUM  
ARCHI 2000  
ARCHI.BE  
ARCHITECTESASSOC + SRL  
ARQ ARCHITECTENSTUDIO  
ART & BUILD ARCHITECTS  
ARTEO  
ARTONE  
ASAP AVOCATS  
ASSAR ARCHITECTS  
ASTREA  
ASTRIDCENTER  
AT OSBORNE  
ATELIER BROOS  
ATELIER DE L'ARBRE D'OR  
ATELIER DES ARCHITECTES ASSOCIES  
AXEL LENAERTS VASTGOEDMAKELAARS  
AYMING BELGIUM  
B LEGAL  
B2Ai  
BAKER & MCKENZIE  
BD CONSULT  
BDO ADVISORY  
BEDDELEEM nv  
BELSQUARE  
BEREAL  
BERQUIN NOTARISSEN  
BNP PARIBAS FORTIS  
BONTINCK ARCHITECTURE & ENGINEERING  
BOUWRECHT ADVOCATEN  
BUILDING GROUP JANSEN  
BUILDTIS  
BUREAU D'EXPERTISE RIGAUX  
CACEIS BANK BELGIUM  
CBRE  
CEGELEC  
CELLSIUS  
CERAU  
CEUSTERS  
CHAPMAN TAYLOR BENELUX  
CHECKMADE  
CLIFFORD CHANCE LLP  
CO2LOGIC  
COSEP  
COUNSELLED LAURENT DASSONVILLE  
CREAS BEDRIJFSVASTGOED  
CUISENAIRE CONSULTANCY  
CUSHMAN & WAKEFIELD BELGIUM  
D.SIGHT CONSULTING  
DDS+  
DE CROMBRUGGHE & PARTNERS  
DECATHLON  
DREES & SOMMER BELGIUM  
DROOMS  
DUPRO  
E.T.A.U.  
ECOLOGDE  
ENERGIEBUREAU DIRK DE GROOF  
ENGELS  
ESTABLIS GROUP  
ESV CONSULTING  
EUBELIUS  
EULER HERMES  
EUROCAUTION  
EVERSHEDS BRUSSELS  
EXPLANE  
FAIR ESTATE  
FIDIS  
FL CONSULT  
FREESTONE  
GEOCONSULTING  
GROEP VAN ROEY  
GSJ ADVOCATEN  
HAUMONT-SCHOLASSE & PARTNERS  
HOUBEN  
IMMERACTIVE  
IMMO TAX CONSULTING  
ING BELGIQUE  
INGENIUM

---

INTERBUILD  
ISTA  
JANSON BAUGNIET LAWYERS  
JONES LANG LASALLE  
JPB CONSULTING  
K LAW  
KHUFU  
KPMG CENTRAL SERVICES  
LATOUR & PETIT  
LAURIUS  
LAWSQUARE  
LE TISSAGE D'ARCADE  
LECOBEL VANEAU  
LENDERS ADVOCATEN  
LIEDEKERKE WOLTERS WAELBROECK KIRKPATRICK  
LIME  
LINKLATERS  
LOOK AND FIN  
LOYENS & LOEFF AVOCATS  
LYDIAN  
M. & J.M. JASPERS - J. EYERS & PARTNERS  
MAZARS REVISEURS D'ENTREPRISES  
MDW ARCHITECTURE  
MITSUBISHI ELECTRIC EUROPE  
MONARD LAW  
MONTAIS PARTNERS ARCHITECTS  
MRS - STYLE AT HOME  
NAUTADUTILH  
NEMETON  
NIKO  
ORENS-VAN GRIMBERGEN ARCHITECTEN  
OSK-AR  
PANAREA  
PARTICIPATIEMAATSCHAPPIJ VLAANDEREN PMV  
PHICAP  
PLANGARANT BELGIUM  
PRICEWATERHOUSECOOPERS BUSINESS ADVISORY SERV.  
REASULT  
RECOTECH  
RELAW  
RENSON VENTILATION  
SANTERRA  
SCOTS  
SECO  
SEEDS OF LAW - PEETERS ADVOCATEN  
SERTIUS

SETESCO  
SIMONT BRAUN  
SOCOTEC BELGIUM  
SOFIDEV  
SOPHIA GROUP  
STADIM  
STIBBE  
STRABAG BELGIUM  
STUDIEBUREAU IMPACT  
SWECO BELGIUM  
TARKETT  
TASE  
TATA STEEL BELGIUM SERVICES  
TAUW BELGIQUE  
TECNOSPACE  
TENSEN & HUON  
THE KITCHEN COMPANY  
THEOP  
TIBERGHEN  
TRACTEBEL ENGINEERING  
TRIODOS BANQUE  
URBAN LAW  
URBAN NATION ASSOCIATES  
VALENS  
VANDE MOORTELE  
VICTOIRE PROPERTIES  
VISSMANN BELGIUM  
VK GROUP  
WATHELET & NAVEZ NOTAIRES ASSOCIÉS  
WE ARE REAL ESTATE  
WIDNELL EUROPE









Liste des logos tels que mis à disposition par les membres effectifs. Certaines sociétés n'ont pas transmis leur logo, d'autres n'en ont pas.



## Le saut numérique en sécurité et en efficacité



Vincotte effectue un saut numérique pour rendre vos activités toujours plus sûres et plus efficaces. Nous lançons de nombreux nouveaux projets : VForce, drones et robots RVI, DigiTags, COVID-19 Safe Zone et le scan HVAC, Digital Academy, audits à distance... et nous continuons à miser sur l'innovation.

Et nous sommes heureux de vous y faire participer, car outre l'innovation, nous croyons fermement à la co-création.

« Seul, on va parfois plus vite. Ensemble, on va toujours plus loin. »

Pour en savoir plus, rendez-vous sur [vincotte.be/leap](https://vincotte.be/leap)



**UPSI**  
ASBL-UP

**Union Professionnelle de Secteur Immobilier ASBL - UP**  
**Rue de la Violette 43**  
**B-1000 Bruxelles**

**tél. : 02/511 47 90**

**fax : 02/219 71 99**

**e-mail : [info@upsi-bvs.be](mailto:info@upsi-bvs.be)**

**site internet : [www.upsi-bvs.be](http://www.upsi-bvs.be)**

**TVA BE 0850 070 881**

L'UPSI, créée en 1956, est une union professionnelle qui regroupe les promoteurs-constructeurs, les lotisseurs et les investisseurs immobiliers.

Le logo de l'UPSI fait allusion au tangram chinois ; un carré est divisé en 7 parties géométriques avec lesquelles un nombre illimité de figures peut être créé.

Le promoteur-constructeur réunit des éléments juridiques, financiers, techniques et urbanistiques dans un ensemble créatif, cohérent, durable et environnemental.

DISCLAIMER

---

*Rédigé avec l'attention requise, le présent document a été élaboré dans l'unique but de communiquer les activités, des observations ou propositions de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI ASBL-UP).*

*Il ne se veut pas exhaustif et ne peut engager la responsabilité ni de l'auteur ni du diffuseur.*

Editeur responsable: Olivier Carrette  
Rue de la Violette 43, B-1000 Bruxelles  
Tél. 02 511 47 90

designed by

---



**FRIENDS  
OF ZEUS**



PARTENAIRES STRUCTURELS

**Deloitte.**

**Deloitte.**  
Legal

**bopro**



**proximus**



---

**UPSI** ASBL-UP

Rue de la Violette 43, B-1000 Bruxelles  
Tél.: 02/511 47 90  
info@upsi-bvs.be - www.upsi-bvs.be  
TVA BE 0850 070 881