



Rapport Annuel 2021

MOT DU PRESIDENT

Chers Membres,

Passer l'année écoulée en revue et en faire le bilan apporterait peu d'eau au moulin.

2021 a été une année excessivement atypique : pour certains de nos membres (logistique & résidentiel) ce fut une des meilleures années et pour d'autres (bureaux & hospitalité) une des pires depuis longtemps !

Il est un fait que la pandémie du Covid a accéléré terriblement beaucoup de choses et a eu un grand impact sur les transformations, qui avaient déjà commencé avant la crise du Covid-19 mais qui ont eu un sérieux coup d'accélération durant cette pandémie. Pensons aux « bureaux 2.0 » ou à l'aggravation de l'érosion du retail par le « e-commerce », aux difficultés de financements classiques de projets immobiliers et la naissance de formes de financements alternatifs, aux fonds résidentiels qui, en un deux trois, ont capté de gros montants sur le marché, etc. !

Nos collaborateurs ont beaucoup négocié à l'arrière-plan, car les défis restent grands au niveau fédéral, régional et communal, ce qui complexifie souvent les choses !

L'essentiel pour nous reste l'obtention des permis (professionnels) dans les trois Régions. La dernière enquête auprès de nos membres nous rappelle cette triste réalité !

A l'heure actuelle, nous sommes en moyenne à une durée de 3 ans dans les 3 Régions pour l'obtention de nos permis. La moitié environ des demandes de permis introduites au niveau professionnel font l'objet d'oppositions et de recours, prolongeant ainsi les procédures d'1 1/2 an ! Entreprendre aujourd'hui est devenu presque impossible et impayable ! La durée d'obtention des permis a pour effet néfaste dans certains cas l'obsolescence du produit immobilier dans ce monde en perpétuelle évolution. En tant que Président et de façon plus générale en tant que Fédération, il est de notre devoir, quelle que soit la situation, de continuer à rappeler et à insister sur la nécessité des simplifications des procédures, à l'instar du modèle des Pays-Bas.

Une deuxième point essentiel est de continuer à défendre le taux réduit de TVA à 6% pour la démolition & reconstruction et/ou d'obtenir des éclaircissements pour les chantiers qui continueront après le 31 décembre 2022.

Au moment où vous lirez mon message, nous aurons



rencontré à l'UPSI le Ministre fédéral des Finances Vincent Van Peteghem et peut-être aurons-nous reçu un signal positif.

Le marché des bureaux, quant à lui, a connu ces dernières années une révolution cruciale, non seulement en Belgique mais dans le monde entier, avec des conséquences importantes pour notre société, pour l'économie ainsi que pour nos membres !

Révolution dans la mesure où le tissu économique de nos villes a été fortement impacté par le travail à domicile. Il y a une économie complexe qui tourne autour des bureaux (bars, restaurants, centres de fitness, commerces, etc). La fonction de bureaux devra se réinventer afin d'y accueillir à nouveau des gens et de créer une ambiance d'équipe créative et participative, afin que le meilleur de chacun d'entre nous soit remis en évidence ! Cela ne se produit pas dans l'anti-chambre de votre domicile. Les pertes et les succès doivent pouvoir se partager !

En tant que seule représentante du secteur immobilier belge, l'UPSI va continuer à suivre attentivement tous les autres dossiers actuels, notamment la problématique des nitrates, le Green Deal, le stop au béton, l'« instrumentendecreet », etc. Sur base d'analyses concrètes, de données chiffrées et de propositions constructives, nous essayerons de convaincre nos dirigeants politiques au profit du bien-être collectif. 2022 présente donc encore beaucoup de défis et nous ne manquerons pas de mettre à nouveau tout le poids du secteur immobilier dans la balance pour essayer que ces dossiers aboutissent favorablement.

Je vous souhaite à tous une excellente année 2022 !

STÉPHANE VERBEECK
Président



Acasa

Projet Bâtiment S (maisons à louer, parking vélos, hôtel, co-working, toit jardin), Koningin Mathildeplein à Gand
Arch.: 360 architecten

Actibel

Projet 'Business Village Ecolys' (Bureaux, hôtel, restaurant,...) à Namur
Arch.: Olivier Godart

Aedifica

Projet Kempeleen Ihmemaantie (centre de service de soins) à Kempele (Finlande)
Arch.: Mikko Mella-Aho (Tilatoive)

AG Real Estate

Projet SPF Justice et Police Fédérale, Bld Cauchy à Namur
Arch.: Société momentanée AdP2 (bureaux d'architectes AUPA, l'atelier d'architecture de Genval & CERAU)

Algemene Ondernemingen Degroote

Projet SKY Towers Two (residential, retail, offices) Leopold II-laan 1 à Ostende
Arch.: Arcas Architecture & Urbanism

INTRODUCTION

2021, UNE ANNÉE QUI NE PEUT SE DÉFAIRE DU SOUVENIR DE 2020

L'année 2020 restera à tout jamais marquée par la pandémie de Covid-19, et donc à nulle autre pareille. Contre toute attente, l'année 2021 le sera tout autant. Si pas dans les faits, assurément dans les chiffres, les constats, les tendances. Car même si la crise sanitaire s'est estompée, les références de 2021 y seront intimement liées. Et pas seulement parce qu'il est d'usage de comparer les résultats d'une année avec ceux de l'année qui la précède...

FLAMBÉE DES PRIX DES MATÉRIAUX

Première conséquence majeure de la crise sanitaire ayant survolé indistinctement tous les actifs immobiliers : la hausse confondante des prix des matériaux. Entre novembre 2020 et septembre 2021 (derniers chiffres publiés au moment de la finalisation de cette introduction), l'indice des prix des matériaux a augmenté de près de 16% d'après la Mercuriale réalisée par le SPF Economie.

Si tous n'ont pas été aussi violemment impactés, aucun n'y a échappé : du 1^{er} janvier au 31 août 2021, selon la Fema, la Fédération des négociants en matériaux de construction, les briques, le ciment et les peintures ont enregistré des hausses modérées de 4 à 7%; les revêtements de sol et les isolants ont été bien davantage touchés (entre +50 et +70%); les bois de construction (+128%) et les panneaux OSB (+191%) ont boomé.

Il faut dire que des sites de production ont été ébranlés, d'aucuns même ont dû fermer, dégonflant fortement l'offre, à tout le moins la retardant. Parallèlement, les confinements, et très certainement celui du printemps 2020, ont recentré les consommateurs sur leur environnement le plus proche, c'est-à-dire leur logement, et les ont incités à envisager sa rénovation, son aménagement, faisant exploser la demande et les carnets de commandes des entrepreneurs. A l'échelle de la Belgique, cette demande a été renforcée par les inondations de la mi-juillet. A l'échelle du monde, dans le cas du bois et de ses dérivés du moins, elle a été amplifiée par l'interdiction faite aux Américains d'importer du bois en provenance du Canada, les obligeant à aller le chercher entre autres en Europe. Les hausses du coût de l'énergie et des transports n'ont fait qu'amplifier la tendance haussière.

Selon une enquête de la Confédération Construction effectuée fin août, près de six entreprises sur dix se disaient confrontées à des augmentations de prix de 15% et plus, trois sur dix évoquaient même des hausses de 25% et une sur dix indiquait connaître des augmentations de 50% et plus.

De quoi faire exploser les coûts de construction. Fin avril déjà, ils étaient en moyenne 8% plus élevés à Bruxelles, tous secteurs confondus (bureaux logements...). Car à l'augmentation du coût des matériaux s'est ajoutée celle de la main-d'œuvre, la hausse de l'inflation et l'obligation de construire des bâtiments quasi zéro énergie depuis le 1^{er} janvier 2021.

LE RÉSIDENTIEL, UN BASTION EN PLEINE CRISE

Ambiance de crise aidant, sur le marché résidentiel, l'immobilier a plus que jamais joué son rôle de valeur refuge par excellence en Belgique. Au point d'inciter les candidats acquéreurs à ne jurer que par la brique. Les observateurs parlent même d'un effet « fomo », pour « fear of missing out », la peur de rater le coche. L'inevitable hausse des prix des logements, qui s'est envolée en 2020, s'est poursuivie durant les trois premiers trimestres de l'année 2021, urgeant les indécis à rentrer dans le rang et à bousculer leurs projets d'investissement immobilier sous peine d'être complètement dépassés. Tant et si bien qu'ils sont nombreux (52% selon le dernier sondage de la banque ING sur la confiance des investisseurs) à croire dur comme fer dans le fait que les prix de l'immobilier ne diminueront jamais !

Les statistiques des ventes de maisons et d'appartements en Belgique confirment ce sentiment général. Selon les notaires du pays, les neuf premiers mois de l'année en cours se sont soldés par une forte activité immobilière : +20,4% de transactions supplémentaires par rapport aux neufs premiers mois de 2020, « l'année Corona » ; +16,2% par rapport à la même période en 2019, année de référence plus neutre, offrant une meilleure base de comparaison. C'est surtout en Wallonie et en Flandre que les acquéreurs se sont montrés les plus assidus, ce qui a amené plusieurs

THE DAYS OF 'NO COMMENT' ARE OVER

Many Belgians still have in their minds the negative cliché of project developers as being after quick money, not fulfilling their promises, and presenting everything better than it actually is. However, there are plenty of project developers who work very hard for satisfied customers every day without losing sight of the neighbourhood and climate needs. But we hear and see them far too little. So say Koen Cypers and Joost Freys of PR and strategic communication agency, Bereal, which is part of Bepublic Group.



"More and more transparency and openness are expected from project developers and real-estate companies. If it is not journalists with critical questions, then it is local residents, employees, customers or opinion makers who can denounce something via social media. Gone are the days when "no comment" could be provided as a response. Professional and thoughtful communication can help many real-estate companies build and maintain a good reputation, both towards B2B and local residents."

Koen Cypers, Business Manager for Bereal

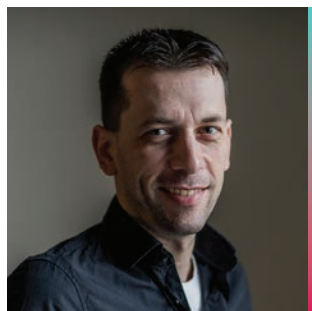
Bepublic Group is a PR and strategic communication agency that has been guiding the communications of companies and organisations for almost 10 years. Journalistic PR makes them unique in the market. The 20-strong team consists of ex-journalists and communication experts and has an extensive network of journalists and opinion leaders to fall back on. In recent years, the PR agency has grown into one of the largest in Belgium.

Bepublic Group consists of three divisions: Bepublic, Bereal and Befirm. Bereal specialises in real estate communication. The team is busy every day: from communicating new real estate projects to tackling neighbourhood communications and building up a good reputation for

you in the neighbourhood. And according to Koen Cypers of Bereal, this strategic communication is only becoming more important.

PREPARATION IS EVERYTHING

The importance of a long-term strategy should not be underestimated says the communication agency. According to Bereal, real estate communication goes much further than merely keeping local residents, investors and media up-to-date on sales figures of your projects. It is primarily about convincing others of the added value your company can deliver.



"Don't wait until things start to go wrong before you start to communicate. Open communication helps you build up your reputation and develop trust in the long term, increase your brand awareness, for your brand and identity as a company, and for your position in society, etc. Preparation is everything. We see it as our task to think strategically and challenge our customers as much as possible."

Joost Freys, Content Manager for Bereal



Bepublic Group is a strategic partner that develops the right communication with companies. Sara Vercauteren and Anja Peleman have been the managing directors since the beginning of 2021.

INTERESTED? CONTACT US AT INFO@BEREAL.BE | BEREAL.BE

acteurs du marché à miser sur l'essor des centres urbains secondaires.

Côté prix, sur les trois premiers trimestres de 2021 toujours, et compte tenu d'une inflation grandissante de 1,9%, les maisons ont enregistré une hausse de valeur réelle de 4,7% à l'échelle de la Belgique (à 295.367 euros en moyenne), observent les notaires. Pour les appartements, l'augmentation réelle atteint 3% (à 256.689 euros en moyenne).

LES JEUNES NE VEULENT PAS PARTAGER LEUR ESPACE DE VIE

Au-delà de la frénésie immobilière, c'est l'évolution des mentalités et donc, des tendances en matière de logement de demain, qui est intéressante à détailler. Dans le chef des promoteurs, anxieux de calibrer correctement les produits immobiliers qu'ils commercialiseront dans les prochaines années, les maîtres-mots sont flexibilité et modularité, services et espaces partagés, compacité et densification, mobilité et urbanité.

À l'inverse, le Baromètre 2021 du Logement, publié par l'UPSI et d'autres organisations professionnelles, balaie ces préoccupations nouvelles dans les centres d'intérêts des jeunes de 18 à 35 ans interrogés, tranche d'âge pourtant réputée pour sa réceptivité aux enjeux urbains et environnementaux. Exit le coliving, les immeubles hybrides et modulaires, les habitats groupés et intergénérationnels : les jeunes se révèlent être extrêmement réticents à partager leur espace de vie. Le rêve de la maison quatre façades plantée sur son grand terrain à l'écart de l'animation de la ville est tenace. Contre toute attente, ils sont nombreux à carrément rejeter la piste de la tiny house (31%), du jardin commun (41%), des espaces partagés (44%) et du logement multifamilial ou kangourou (41%). La crise sanitaire semble avoir freiné le ralliement de la population aux concepts résidentiels du futur.

Promoteurs et jeunes acquéreurs sont, par contre, d'accord sur un enjeu crucial : celui de la performance énergétique des logements (PEB). Ainsi, dans le Baromètre du Logement toujours, la facture énergétique importe grandement pour 80% des sondés, tandis que 30% d'entre eux affirment que la faible consommation d'énergie de leur logement est un critère de choix absolu.

LE NOUVEL ENJEU DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

Mais le gain financier n'est pas l'unique motivation en matière d'économies d'énergie. En parallèle de la Cop

26 qui s'est tenue à Glasgow en novembre, l'urgence climatique préoccupe de plus en plus les candidats-acquéreurs belges. À raison. Dans son Baromètre de l'isolation 2021, Recticel Insulation établit que les foyers belges, grands, vétustes et difficiles à chauffer, sont les deuxièmes plus grands gaspilleurs d'énergie en Europe. Les émissions de CO₂ qu'ils dégagent culminent à 1,42 tonne par an et par foyer, soit deux fois plus que la moyenne européenne (0,7 tonne)! Face aux tergiversations des autorités, qui peinent à se mettre d'accord sur la législation à adopter, les Belges prennent les devants. D'après la Banque européenne d'investissement, 75% d'entre eux estiment même être plus concernés par les mesures à prendre pour lutter contre le réchauffement climatique que les pouvoirs publics.

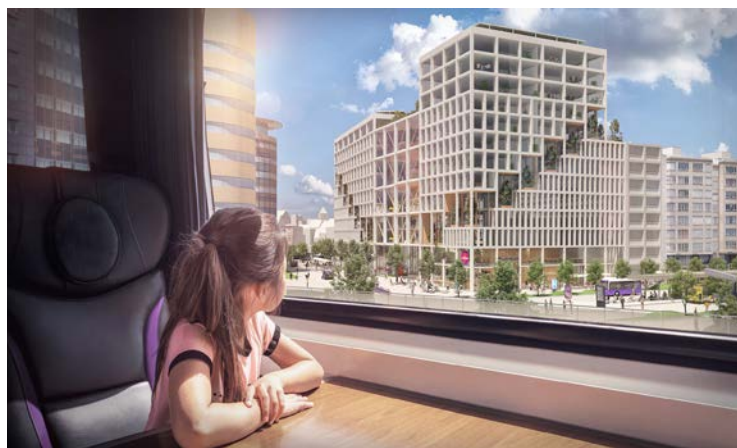
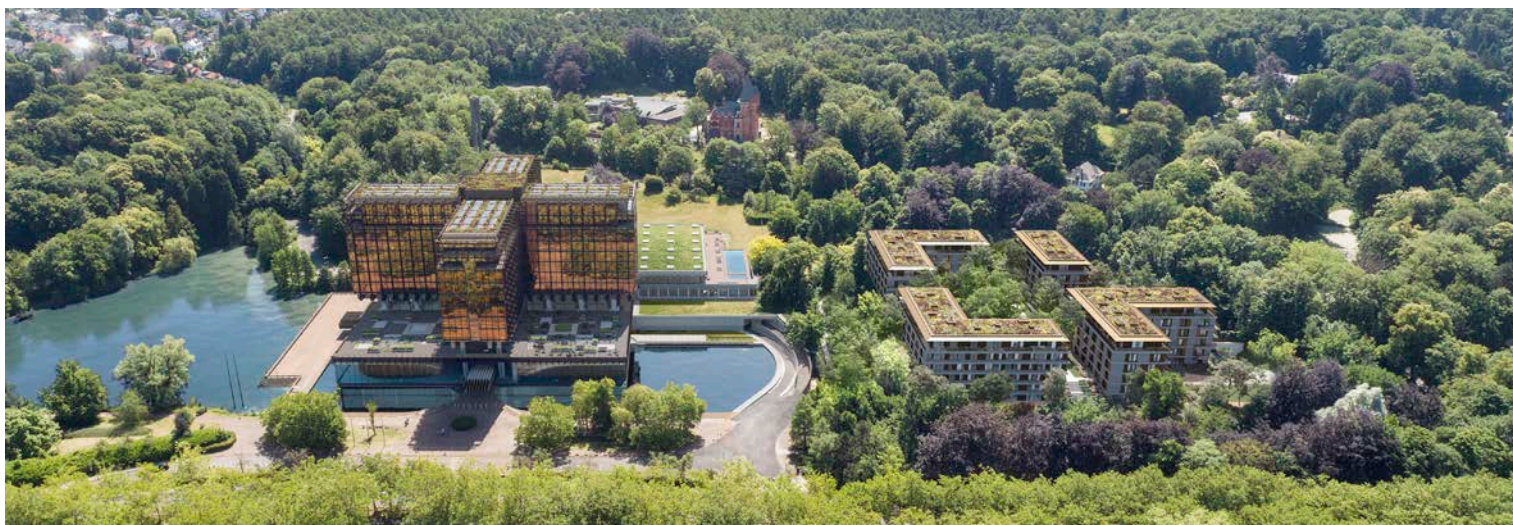
Des trois Régions, seule la Flandre a pris des dispositions officielles, tardivement dans l'année, en novembre. À partir de 2023, tout qui achètera un logement économe au nord du pays (PEB de niveau E ou inférieur) sera contraint de le rénover dans les cinq ans (niveau D). De quoi amener la Confédération Construction à tabler sur un triplement du nombre de rénovations en Flandre, pour arriver à plus de 90% du parc énergétiquement rénové d'ici 2050.

La Banque nationale de Belgique a, elle aussi, resserré la vis. Elle exige, depuis le 1er juillet 2021, l'intégration d'un certificat PEB dans chaque dossier de crédit hypothécaire. Ce qui fait craindre à certains un nouveau frein à l'achat immobilier pour des publics moins favorisés. En particulier pour les primo-acquéreurs, dont l'épargne toute entière file dans la part importante de fonds propres qu'il leur est demandé de présenter pour sécuriser un emprunt. Impossible, dans ces conditions, de se lancer ensuite dans des travaux de rénovation, de confort ou, encore moins, énergétique...

LE RÔLE DES INSTITUTIONNELS

L'impératif de rénovation énergétique, qui requiert plus de moyens que ceux que les seuls particuliers peuvent y consacrer, couplé à la stabilité manifeste de l'immobilier résidentiel, conduit nombre d'institutionnels à s'y intéresser, eux qui n'y avaient, jusque-là, prêté aucune attention. En Belgique du moins. Et ce, d'autant plus que, en sus de la capitale, qui compte 60% de locataires (contre 40% en 2010), d'autres villes ont développé une demande locative importante ces dernières années : Anvers, Gand et Liège.

La CIB Vlaanderen leur donne raison, qui observe que les loyers des maisons et des appartements sont revenus, au premier semestre 2021, à leurs niveaux d'avant-crise. À Bruxelles, du moins. En Flandre, ils les ont dépassés (+1,8 % en moyenne, tous types de biens



Alides

Projet Montoyer 34 (bureaux), Rue Montoyer 34 à Bruxelles
Arch.: Office KGDVS & LD2 Architecture

CORES development - APE - Urbicoon - Foresite

Projet Souverain 23 (résidentiel) - Souverain 25 (bureaux, hôtel, restaurant,...), Bld du Souverain 23-25 à Bruxelles
Arch.: Royale Belge (Souverain 23 : A2RC architects & Souverain 25 : Caruso St-John, Bovenbouw Architectuur, DDS+, Ma2

Alinso

Projet productiecentrum voor Gentherapie (LEED certified), Suzanne Tassierstraat 8 à Zwijnaarde
Arch.: SVR-architects

Alta Build

Projet Résidentiel (Q-ZEN) Residentie Laurens, Coin de Hofstraat 21 et Boutersemstraat à Kontich
Arch.: M2 Architecten

ATENOR - BPI

Projet MOVE'HUB (residential, offices, retail & amenities) BREEAM excellent, Place Victor Horta à Bruxelles
Arch.: B-Architecten & Jaspers-Eyers

confondus, par rapport à fin 2019).

BUREAUX : DES OPPORTUNITÉS EN TEMPS DE CRISE

Dans le sillage de leur calvaire de 2020, les bureaux ont souffert en 2021. Parce que l'obligation de télétravail pour des raisons de sécurité sanitaire a été maintenue jusqu'à l'été, soit la moitié de l'année. Parce que les sociétés propriétaires et locataires d'espaces de bureaux ont quasi toutes repensé leur environnement de travail, qui en visant une réduction de leurs besoins en mètres carrés, qui se décidant à déménager, qui à souscrire à une offre de coworking, qui à sous-louer. À titre d'exemple, la Commission européenne a donné le ton, annonçant qu'elle réduirait la superficie de son parc de bureaux de... 25 à 30% d'ici 2030. Soit entre 200.000 et 230.000 m² tout de même sur un total avoisinant les 780.000 m² dans la capitale.

Dans le détail, selon le dernier Observatoire des bureaux, à Bruxelles, premier marché du pays, le stock n'a augmenté « que » de quelque 30.000 m², à 12,7 millions de mètres carrés au premier trimestre 2021 par rapport à janvier 2019 - aux nouveaux projets livrés Quatuor, Iris Tower, The One, etc., s'opposent les quelque 70.000 m² de surfaces de bureaux qui changent d'affectation chaque année. Le taux de vacance, lui, est passé, en moyenne, de 7,5 % en 2019 à 7,7% en 2021, soit un peu moins d'1 million de mètres carrés. Un taux qui diffère bien évidemment suivant les quartiers (il n'est que de 5,1% dans le quartier européen mais grimpe à 9 % dans le quartier Nord, s'approche des 11% dans le quartier Louise et flirte avec les 14% en deuxième couronne sud et sud-ouest) et... l'âge des bâtiments (61 % de la vacance concerne des immeubles de plus de 15 ans).

COMMERCE : LES LOCATAIRES ONT REPRIS LA MAIN

L'année 2021 a vu le retour des consommateurs dans les magasins, quasiment sans entrave, dès l'été, lorsque le Comité de concertation a levé l'imposition du shopping en solo (fin juin), la limitation d'un client par 10 m² de surfaces de vente et les contrôles d'accès dans les grandes surfaces et les centres commerciaux (fin juillet).

Cet entrain retrouvé est apparu dans les chiffres de fréquentation : dans les centres commerciaux, toutes Régions confondues, le nombre de visiteurs a augmenté de 9% en moyenne par rapport au troisième trimestre 2020. La crise sanitaire et la détérioration de la situation économique de nombreux commerçants n'en ont pas moins engendré une

augmentation du taux de vacance, principalement dans les centres des petites villes.

En ce qui concerne le niveau des loyers, le dynamisme de la prise en occupation au cours de l'année 2021 (le premier semestre a généré un des meilleurs take up de ces 10 dernières années) n'a pas bénéficié aux propriétaires d'emplacements moins bien situés car ils ont dû revoir leurs prétentions, surtout pour les surfaces de plus de 1.000 m². Selon certains courtiers, le recul des loyers pour ces surfaces atteindrait 20 à 40% selon la localisation, les caractéristiques de l'emplacement commercial et le montant du loyer historique. Sur les plus petites surfaces, la demande reste soutenue, notamment portée par le secteur alimentaire, le F&B (food & beverage), le sport et les loisirs. Les professionnels notent une très légère décote des valeurs faciales, mais néanmoins un assouplissement général des conditions financières et d'acceptation et davantage de gestes commerciaux et de facilités qu'auparavant.

Si pas dans les faits, très certainement dans l'esprit, le marché de l'immobilier commercial se libère petit à petit de la crise sanitaire. Les rénovations, redéveloppements et extensions entamés ou projetés ont été poursuivis (Basilix à Bruxelles, Westland à Anderlecht, retail parks de Waterloo Centre, de Glabbeek, de Beveren, etc.). Les constructions aussi (Couvain, Dour, Jumet, Malines, Menin). La confiance retrouvée relance également les projets d'investissements, comme c'est le cas pour le shopping liégeois Belle-Île (11.000 m² supplémentaires) ou pour son homologue bruxellois de Woluwe (10.000 m²).

Il faut dire que la crise a montré aux investisseurs ce qu'il fallait désormais attendre du commerce physique: du F&B, du sport, des loisirs, voire du coworking ou des espaces de bureaux classiques. C'est d'ailleurs dans ce cadre que les investisseurs recherchent de nouveaux pôles d'attraction pour leurs centres commerciaux, dédiés aux jeux de société, aux expériences en réalité virtuelle, aux escape rooms et aux concepts liants sports et divertissements.

LA LOGISTIQUE RESTE EXCEPTIONNELLE, MAIS LE SEMI-INDUSTRIEL LUI VOLE LA VEDETTE

Après une année 2020 aussi prolifique que mémorable (boom de la prise en occupation, baisse du taux de vacance, hausse des loyers, lancement de projets spéculatifs...), rien ne prédisait une année 2021 du même acabit aux chouchous de l'immobilier que sont les entrepôts et autres espaces de tri et de production. Ils y sont pourtant parvenus: au 30 septembre, dans les tablettes des courtiers de la place, la logistique et le semi-industriel confondus ont aligné une prise en



B&R Bouwgroep

Projet The Green (153 luxe app), Franslaan, Benjaminstraat,
Elisalaan, Lefebvrestraat à Nieuwpoort-Bad
Arch.: *ARCAS Architecten*

Baltisse

Projet AXS Namur (offices, student housing, hotel),
Bld Ernest Mélot 23 à Namur
Arch.: *Montois Partners*

Banimmo

Projet Networks NØR (bureaux), boulevard Albert II 9 à Bruxelles
Arch.: *DDS+*

occupation de 1,4 million de mètres carrés, en hausse de 20% par rapport aux neuf premiers mois de 2020, et de 12% par rapport à la moyenne des cinq années précédentes !

Certes, c'est le segment du semi-industriel qui a tiré cette hausse, réalisant un bond de près de 40% sur un an, à quelque 900.000 m² de take up (710 transactions). Du jamais vu ! Mais la logistique n'a pas démérité : plus de 500.000 m² (46 transactions) sur les trois premiers trimestres de l'année, soit seulement 3% en-deçà des prouesses de 2020. Avec neuf transactions d'une taille supérieure à 20.000 m², elle fait même mieux qu'un an auparavant (huit opérations). De quoi affecter durement le taux de vacance qui frise des niveaux très problématiques (1,05% sur l'axe Anvers-Bruxelles). Et tirer les loyers vers le haut : entre 45 et 50 euros/ m²/an dans la région d'Anvers; entre 44 et 48 euros/ m²/an dans celle de Gand.

Au-delà de ces extrêmes, l'année 2021 a mis en exergue deux tendances. D'une part, comme aux Pays-Bas et en France, la demande porte de plus en plus sur de supers entrepôts, de très grande taille (plus de 30.000 m²), sophistiqués, automatisés, parfois même organisés sur deux étages. D'autre part, faute de disponibilités dans certaines régions, la demande est contrainte à se délocaliser, glissant des axes Anvers-Bruxelles et Anvers-Gand, vers celui d'Anvers-Limbourg-Liège, voire du côté de la dorsale wallonne. La Flandre reste bien entendu le fleuron incontesté et incontestable de la logistique et du semi-industriel, raflant toujours trois-quarts de la prise en occupation. Mais cette part de marché de 75% est néanmoins légèrement inférieure à celle de 78% de la moyenne des cinq années précédentes.

SIR : LA VIGUEUR DE LA SANTÉ

Si le secteur de la logistique continue de faire les beaux jours de l'immobilier coté, cette année 2021, sur le front les SIR (sociétés immobilières réglementées), on retiendra davantage les exploits internationaux de celles versées dans la santé. En entrant en Irlande, Aedifica s'est ainsi alignée dans un 7^e pays. Cofinimmo en a ajouté trois à son palmarès, l'Irlande, l'Italie et le Royaume-Uni, passant à neuf pays. De quoi consolider sa position dans le segment de la santé (plus de 60% de son portefeuille), sans pour autant pouvoir directement faire profiter ses actionnaires de l'avantage fiscal que confère ce cap (un précompte mobilier réduit à 15%). Et de réaliser, fin octobre, la filialisation de son portefeuille bureaux dans une nouvelle SIR institutionnelle dénommée Cofinimmo Offices.

Ce qui ne remplacera pas la disparition hautement

symbolique de Leasinvest de la liste des SIR. Orchestrée par Ackermans&vanHaaren (AvH), leur actionnaire de référence commun, la fusion de Leasinvest et d'Extensa dans une nouvelle société baptisée Nextensa a, en effet, créé un acteur mixte, pour partie investisseur, pour partie développeur, qui a volontairement renoncé au statut de SIR et au régime fiscal y afférent.

2021, SOURCE D'INSPIRATION POUR 2022, MAIS AUSSI D'INQUIÉTUDE

Difficile, au sortir de cette année 2021 relativement chahutée, de connaître et de mesurer l'état d'esprit des professionnels du secteur immobilier.

Comme souvent, la crise n'a pas manqué et ne manquera pas d'être source d'inspiration. On l'a vu dans le domaine du commerce qui se réinvente en s'associant à des activités plus ludiques, sportives, virtuelles. On l'a vu aussi dans la logistique qui se présente désormais en format XXL. On le verra dans le bureau, qui joue à fond la carte de la durabilité. La première coulée de béton circulaire dans le projet The Zin de Befimmo, dans le quartier nord bruxellois (30.000 tonnes de gravats récupérés lors de la démolition des tours WTC 1 et 2) ne sera pas la dernière. On le verra aussi, très certainement, dans le déploiement toujours plus important de start-up PropTech et, surtout, dans la confiance que commencent à leur accorder les grands groupes immobiliers belges.

N'en resteront pour autant pas moins trois grandes inconnues. La première est liée à la toujours trop longue attente dans l'obtention des permis d'urbanisme. Ceci alors qu'un des enjeux majeurs de l'Upsi est précisément de répondre aux besoins en logement et aux enjeux démographiques.

La seconde est liée aux inondations de l'été et à la manière dont le politique tiendra compte de cette catastrophe pour organiser, voire réinventer l'aménagement futur du territoire.

La troisième, et non des moindres, tient à la hausse du taux d'inflation. On sait que l'inflation protège les loyers indexés et donc les revenus immobiliers bruts. Mais elle pousse le crédit hypothécaire à la hausse, diminuant le montant emprunté et amenant à une correction du marché des biens à vendre. De quoi préoccuper n'importe quel investisseur.

Check out
our brand new
website:



Forward thinking to secure the future

Sustainable real estate
services and developments

Today you build the places where future generations will live, work and play.
Today, it's vital to generate positive impact on the environment, society and economy.

We are convinced that 'together' we can make the difference.
We are convinced that 'together' we need to shape tomorrow's world, today.
We are convinced that 'together' we will achieve the climate goals.

**The time has come,
let's just do this 'together'.**



bopro®



Batico

Projet Domaine Petite Campagne (résidentiel), Rue de la Haxhe & Rue du Broux à Hermée (Liège)

Arch.: Rensonnet Architectes

Befimmo

Projet Quatuor (bureaux-co-working-retail) BREEAM outstanding en design phase, Boulevard Baudouin 30 à Bruxelles

Arch.: Jaspers-Eyers Architects

Belfius Immo

Projet Bellecour, (résidentiel + retail), Rue du Serment à Braine-l'Alleud

Arch.: Jaspers-Eyers Architects

BESIX RED - Thomas & Piron Bâtiment

Projet Esprit Courbevoie (résidentiel + bureaux), Rue Courbevoie à Louvain-la-Neuve

Arch.: Montois & Partners, Syntaxe, R2D2, CERAU

Blavier

Projet (app + maisons), Chemin du Vieux Ath à Ath

Arch.: UNA|GR architectes

Bostoën

Projet De Kleine Kluis (résidentiel) à Wortegem-Petegem

Arch.: i.o. van Bouw Francis Bostoën

TABLE DES MATIERES

16	RAPPORT D'ACTIVITES 2021
28	MATIÈRES FÉDÉRALES & INTERREGIONALES
44	RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
56	RÉGION FLAMANDE
70	RÉGION WALLONNE
80	UPSI – INTERNE & EXTERNE



RAPPORT D'ACTIVITES 2021

1. MODIFICATIONS DES STATUTS – ASBL-UP	19
2. CONSEIL D'ADMINISTRATION	20
3. COMMISSIONS DE TRAVAIL.....	24
4. YOUNG UPSI - BVS – YUB	26



BPI

Projet Brouck'r (bureaux, commerces, hôtel, app, chambres d'étudiants) centre de Bruxelles
Arch.: Henning Larsen & A2RC

Brody

Projet Oscar (résidentiel, Q-ZEN app + maisons),
Kruibekesteenweg 62 à Kruibeke
Arch.: Multiprofessioneel Architectenbureau
Guy Peeters - Johan Rijckaert

Brummo

Projet unités PME et bureaux, Tiensesteenweg 341 à Louvain

Burco

Projet Résidentiel Baelskaai (CentralPark@Sea) à Ostende
Arch.: Archi 2000 en AWG Architecten

BVI.EU

Projet Green Business Parc - Parc de l'Europe, (bureaux - PME units)
Boulevard de l'Europe 131 à Wavre
Arch.: AAVO Architects

Caaap

PPS Projet Hoost (97 maisons, bib, chambre du conseil,...)
Maes en Boereboomplein à Knokke-Heist
Arch.: Jakob + Macfarlane + B2Ai

1. 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'appliquaient 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, 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, ont été publiés à l'Annexe du Moniteur Belge du 15 janvier 2021.



Ciril

Projet Résidentiel Bree & Breughel, Coin Breesstraat - Breughellaan à Hasselt

Arch.: UAU Collectiv Hasselt

Cit Blaton - BPC

Projet maison communale d'Etterbeek – Centre administratif

Arch.: Jaspers-Eyers - BAED

2. CONSEIL D'ADMINISTRATION

Selon l'article 15.1 des statuts de l'UPSI ASBL-UP, le Conseil d'Administration est composé au maximum de 27 administrateurs, dont les deux Administrateurs chargés de la gestion journalière.

Au cours de l'année 2021, le Conseil d'Administration a approuvé 2 modifications dans sa composition:

- le remplacement de Monsieur Kasper Deforche par Monsieur Nicolas Beaussillon, en tant que représentant de Wereldhave Belgium
- le remplacement de Monsieur Benoît De Blicq par Monsieur Jean-Philip Vroninks en tant que représentant de Befimmo

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2021:



PRÉSIDENT

Verbeeck Stéphane
(Stelina Invest BV)



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



Beaussillon Nicolas
(Wereldhave Belgium CVA)



Cavens Jeff
(Parfinim NV)



Collard Thierry
(Eiffage Development SA)



Delaunay Jérôme
(Axa REIM Belgium SA)



Demuynck Davy
(Ion BV)



De Vlieger Johan
(Bostoen NV)



De Winne Kristoff
(Matexi NV)



Dumortier Thibaut
(Burco SA)



Fautré Serge
(AG Real Estate SA)



Gillion Philippe
(Macan Development SA)

GESTION JOURNALIÈRE



Administrateur Délégué
Carrette Olivier
(Policam SA)



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



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)



Vroninks Jean-Philip
(Befimmo SA)



Yahia Adel
(Immobel SA)

PRÉSIDENTS HONORAIRES



Dewulf Etienne



Fautré Serge



Verbeeck Eric E.



Unique Real Estate Community



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

WWW.Y-U-B.BE

AN INITIATIVE BY

UPSI
ASBL-UP
BVS
VZW-BV



CIT RED

Projet Résidentiel 7e ART, Angle rue de l'Hôpital Notre-Dame -
rue de l'Arbalète à Tournai
Arch.: Aude Architectes

City Mall

Projet Park Avenue Nice: retail : 12 boutiques de luxe,
4-12, Avenue de Suède à Nice
Arch.: Jean-Paul Gomis Architecture



Codic Belgique

Projet Chancelier (bureaux), Place Sainte-Gudule 14 à Bruxelles
Arch.: Archi 2000

Cofinimmo

Projet Montoyer 10 (bureaux), Rue Montoyer 10 à Bruxelles
Arch.: LD2 Architecture

3. 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. Bostoen



BUREAUX

Président :
R. Leeman



RETAIL

Président :
N. Rosiers



FISCALE

Président :
E. Van Impe



INVESTISSEURS

Président :
Y. Bici



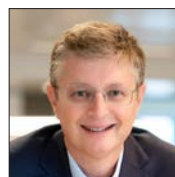
BROWNFIELDS

Président :
J. Geeroms



FIIS

Co-Président :
Ph. Walravens



FIIS

Co-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.

Calendrier des réunions des Commissions et groupes de travail 2021

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE :

21 janvier 2021

CONSEIL D'ADMINISTRATION :

11 mars 2021
22 juin 2021
22 septembre 2021
1 décembre 2021

COMMISSION AFFAIRES JURIDIQUES ET EUROPÉENNES :

- ▶ Commission plénière
29 avril 2021
8 décembre 2021
- ▶ Groupe de travail « Permis sur zones avec PAD non délivrés »
20 avril 2021
- ▶ Groupe de travail « RBC – Droit de préemption » (Teams)
26 octobre 2021
- ▶ Groupe de travail Wallonie (Teams)
18 novembre 2021

COMMISSION FISCALE :

- ▶ Commission plénière
1 juin 2021
10 novembre 2021
- ▶ Groupe de travail TVA
Démolition & Reconstruction
03 juin 2021

COMMISSION INVESTISSEURS :

- ▶ Commission plénière
19 mai 2021

COMMISSION FIIS :

- ▶ Groupe de travail FIIS
12 avril 2021
- ▶ Commission plénière
1 juin 2021

COMMISSION TECHNIQUE - DURABILITÉ :

- ▶ Commission plénière
11 mai 2021

COMMISSION RETAIL :

- ▶ Commission Juridique UPSI & BLSC
4 février 2021
1 avril 2021
6 juin 2021
25 novembre 2021

COMMISSION DÉVELOPPEURS D'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL :

- ▶ Commission plénière
8 juin 2021

COMMISSION BROWNFIELDS :

- ▶ GT spécifique Région flamande
24 août 2021

COMMISSION LOGISTIQUE :

- ▶ Groupe de travail Etude comparative BE & NL
9 mars 2021

COMMISSION BUREAUX :

- ▶ Task Force
18 mai 2021

4. YOUNG UPSI & BVS - Y-U-B

YUB est une plateforme de réseautage et un groupe de réflexion pour les professionnels de l'immobilier de toute la Belgique âgés de 25 à 35 ans.

YUB 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. YUB maintient également un contact avec diverses organisations (ULI, RICS,...), les administrations et les jeunes politiciens.

Au premier semestre 2021, en raison de la crise sanitaire, les 2 Co-Présidents de YUB, Madame Dorien Fierens et Monsieur Adrien Puylaert, ont été contraints d'annuler les événements et rencontres qu'ils avaient l'intention d'organiser.

Dès septembre 2021, YUB a pu relancer ses activités et a établi un programme 2021-2022 sur base de 4 modules :

- ▶ visites de projets immobiliers intéressants & inspirants
- ▶ rencontres avec des grands acteurs de l'immobilier qui partageront leurs expériences et leur know-how
- ▶ formations (dans les domaines techniques, juridiques, fiscaux et financiers) organisées par des bureaux d'avocats ou société de consultance
- ▶ BBQ, cocktails, walking lunches & dinners, afin de permettre à tous les membres YUB de se rencontrer et d'avoir des échanges.

Les événements suivants ont été organisés :

- | | |
|--------------|--|
| ▶ 07/09/2021 | Launch at COMET |
| ▶ 22/09/2021 | Drink @ Realty |
| ▶ 19/10/2021 | Meet up with Marnix Galle
– CEO Immobel |
| ▶ 16/11/2021 | Experience Nieuwe Dokken
Gent |

Fin 2021, YUB compte 154 membres

www.y-u-b.be



Cogiva

Projet Auweghem Residentiële BEN-30 (résidentiel – QZEN 30),
Battelsesteenweg à Mechelen
Arch.: dmvA architecten

Compagnie Het Zoute

Projet Oscar Wilde, Rue des Anglais à Hardelot
Arch.: Arcas

D'leteren Immo

Projet Battery Container H20, site d'leteren Kortenberg
Arch.: D'leteren Immo



Danneels

Projet Queen's Tower (luxé app), Koningin Astridlaan 15 à Bruges
Arch.: Govaerts & Vanhoutte Architects

DCB

Projet Résidentiel Molenkant (Q-ZEN), Stedestraat à Harelbeke
Arch.: Conix RDBM Architects

De Vlier Real Estate

Projet Parc PME HAM Truibroek Noord, Truibroek 53 à Ham
Arch.: Jan Wijckmans



**Matières Fédérales &
Interrégionales**

1. ENQUETE PERMIS & RECOURS	31
2. TVA 6% SUR TRAVAUX DE DEMOLITION & RECONSTRUCTION	35
3. ARRET VOS	37
4. FIIS (FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIERS SPECIALISES) RELANCE ECONOMIQUE	38
5. PLAN DE RELANCE SFPI	39
6. EUROPEAN GREEN DEAL – CIRCULARITE	40
7. LOGISTIQUE – POSITION CONCURRENTIELLE BE & NL	41
8. OFFICE 2021 – TASK FORCE UPSI-BVS	42
9. REFORME COPROPRIETE (DEMOLITION & RECONSTRUCTION)	43



DEME Environmental

Projet Blue Gate Antwerp (PPS tussen Stad antwerpen, PMV, De Vlaamse Waterweg, Bopro en DEME)

Dethier Ontwikkeling

Projet Dorpsdreef (47 app. résidentiels), Dorpsplein à Zonhoven
Arch.: A20 Architecten

DHERTE

Projet des jardins de la Reine (45 app + 2 commerces), Drève de Maire à Tournai
Arch.: Atelier 2F

Durabrik

Projet Christ du Quewet (maisons + app) à Mont-Saint-Guibert
Arch.: maisons : A&G Atelier d'architecture /
app : Bureau d'étude Lenchant Arch. Assoc.

E-Maprod (BBR Belgique)

Projet Résidentiel Quai au Foin, Quai au Foin 59-65 à Bruxelles
Arch.: Urban Platform

Eaglestone

Projet Knopy (reconversion d'un ancien immeuble de bureaux), BREEAM outstanding, carbon neutral, econ. circulaire, Rue de Trèves à Bruxelles
Arch.: Axent Architects

1. ENQUÊTE PERMIS & RECOURS

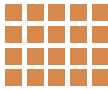
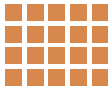
A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

À l'instar des deux premières enquêtes lancées auprès de ses membres en juin et septembre 2020 et afin d'évaluer l'évolution de la situation en matière de permis et de recours, l'UPSI a relancé une troisième enquête en septembre 2021.

Il ressort globalement de cette enquête 2021 :

- une forte augmentation du nombre des recours dans les 3 Régions
- la nécessité de simplification des procédures

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

	Bruxelles	Wallonie	Flandre
Permis	20 mois  =1 mois	23 mois 	20 mois 
Recours	28 mois 	26 mois 	20 mois 
Pourcentage de recours	42%	28%	39%
Retard dû à la crise sanitaire	10 mois 	7 mois 	6 mois 
Durée totale	58 mois	56 mois	46 mois

Source: enquête Upsi, 2021



Eckelmans Immobilier

Projet Cross, (bureaux et logements), Coin Bld Kennedy - l'Avenue Maistriau à Mons
Arch.: François Grandjean & Dimitri Pillon

Eiffage Development

Projet résidentiel INWO, Chemin des 2 maisons à Woluwe-Saint-Lambert
Arch.: J. Matecki + Cerau Architects & partners

Equilis

Projet Blancs Prés (maisons + app), rue des blancs Prés à Arlon
Arch.: A.3 Architecture & Sia

Eurocommercial Properties Belgium

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



QUEL EST L'IMPACT ÉCONOMIQUE DE CES RETARDS?

	Bruxelles	Wallonie	Flandre
Mètres carrés en développement bloqués dans les procédures de permis ou de recours	1.015.000 m ² 	385.000 m ² 	1.330.000 m ² 
Impact sur l'emploi (postes/an)	24.939  = 10.000 postes	8.368 	31.421 
Pertes de rentrées fiscales	1,2 milliards €	0,4 milliards €	1,6 milliards €

Source: enquête Upsi, 2020



Fenixco

Projet Menlo Park (app + maisons), Thomas Edisonstraat à Sint-Amandsberg
Arch.: a154 architecten



Groep Huyzentruyt

Projet Zeebergkaai (52 maisons, 1 bureau + 1 espace polyvalente), Zeebergkaai - Vilanderstraat - N9 à Aalst
Arch.: Prisma Architecten



Groupe Diversis

Projet Les crêtes de Balmoral (21 app), Route de Balmoral à Jalhay
Arch.: Crahay et Jamaigne

HEEM Cohousing

Projet Academie (cohousing - maisons, app + 'inclusiewoningen'),
Gemeentestraat 5 à Turnhout
Arch.: B architecten

Heylen Warehouses

Projet Ghent Logistic Campus, Zonneweg - Gipsweg Evergem
(North Sea Port Ghent)
Arch.: Wilma Wastiau

HJO Real Estate

Projet Des Tilleuls (15 app), Rue Deru Dehayes à Heusy
Arch.: Emilien Hastir - Atelier KHA architecture

Home Invest Belgium

Projet CITYDOX lot 4 (design Atenor), (162 logements + 6 espaces
de production) à Anderlecht
Arch.: XDGA_Xaveer De Geyter Architects

2. TVA 6% SUR TRAVAUX DE DEMOLITION & RECONSTRUCTION

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Suite notamment à l'intervention de l'UPSI, une nouvelle mesure temporaire de TVA à 6% pour démolition & reconstruction a été introduite et appliquée à l'ensemble du territoire national et également aux promoteurs.

A la demande de l'UPSI, l'Administration fiscale a publié sur Fisconet la Circulaire 2021/C/18 relative au taux réduit de la TVA concernant la démolition et la reconstruction de bâtiments d'habitation sur l'ensemble du territoire belge et leur livraison.

NOUVEAU RÉGIME : TABLEAU RÉCAPITULATIF 1 (source : Deloitte & Deloitte Legal)

Champ d'application	Mesure actuelle (32 centres urbains)	Nouveau	
		Nouvelle mesure - vente (32 centres urbains)	Nouvelle mesure (territoire belge - 32 centres urbains)
Temporel	Aucune restriction	L'exigibilité de la TVA entre 1/1/2021 - 31/12/2022	L'exigibilité de la TVA entre 1/1/2021 - 31/12/2022
Territorial	32 centres urbains	32 centres urbains	Belgique (excl. 32 centres urbains)
Matériel	Travaux immobiliers	Vente	Travaux immobiliers et vente
Personnel (Qualité acquéreur)	Pers. physique + pers. morale	- Pers. physique (habitation propre) - Pers. physique + Pers. morale (location AIS)	- Pers. physique (habitation propre) - Pers. physique + Pers. morale (location AIS)
Conditions	Habitation Location/logement collectif Aucune limitation de la superficie habitable	Habitation unique et propre + domicile - 200 m ² Uniquement en cas de location AIS	Habitation unique et propre + domicile - 200 m ² Uniquement en cas de location AIS

NOUVEAU RÉGIME : TABLEAU RÉCAPITULATIF 2 (source : Deloitte & Deloitte Legal)

Champ d'application	Mesure actuelle (32 centres urbains)	Nouveau	
		Nouvelle mesure - vente (32 centres urbains)	Nouvelle mesure (territoire belge - 32 centres urbains)
Investisseur	Oui	Oui, mais uniquement en cas de location AIS	Oui, mais uniquement en cas de location AIS
Promoteurs	Non	Oui	Oui

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.



Hoprom

Projet résidentiel durable Residentie Fontanta, Paul Parmentierlaan
155-157 à Knokke
Arch.: Luc De Beir + Architecten

Horizon Groupe

Projet Résidences les Fagnes (54 app), Rue Chelui à Spa
Arch.: Créative Architecture

Huysman Bouw

Projet résidentiel de Blauwe Balie (19 maisons),
Blauwe Baliedreef à De Haan
Arch.: Dedalus

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a.** Entre juin et septembre 2021, l'UPSI a organisé plusieurs réunions avec Deloitte et la Fédération des Notaires concernant les contrats de démolition & reconstruction pour lesquels la TVA à 6% ne pourrait pas s'appliquer : qui doit prendre en charge la TVA complémentaire de 15% ? Les vendeurs (promoteurs) et les acquéreurs ont besoin de clarté dès la signature des compromis -> l'UPSI & Deloitte et la Fédération des Notaires ont décidé d'établir des clauses type afin de parer à :
 - incertitude concernant l'application du taux de TVA à 6% à partir du début du projet
 - incertitude concernant les facturations avant le 31/12/2022.
- b.** L'UPSI a également pris contact avec la CIB (Confédération des Immobiliers de Belgique) afin de connaître leur opinion quant à des clauses type.
- c.** En juillet 2021, l'UPSI a demandé un entretien avec les responsables des Cellules Fiscales des Cabinets du Premier Ministre A. De Croo et du Ministre des Finances V. Van Peteghem pour discuter notamment des facturations anticipées et des contrôles par l'Administration centrale.
- d.** Le 2 septembre 2021, l'UPSI a rencontré des représentants de la Cellule Fiscale du Cabinet du Ministre des Finances V. Van Peteghem.
- e.** Le 7 septembre 2021, l'UPSI a également rencontré le Chef de Cabinet Adjoint de la Cellule Fiscale du Cabinet du Premier Ministre A. De Croo.

L'UPSI suivra la sujet en 2022.

3. ARRET VOS

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

En cas de construction d'appartements/maisons par une « société de construction » sur un terrain appartenant à une autre personne ou « société foncière », quid de la déductibilité de la TVA sur les frais de vente (publicité, administration, coûts d'agence immobilière, etc) ?

La Cour de Cassation a confirmé l'arrêt de la Cour d'Appel de Gand 2017 exigeant une limitation de la déductibilité sur les frais de vente sur base d'un prorata « prix de vente terrain / prix de vente total ».

B. Actions engagées et avancées obtenues :

Les conflits entre sociétés de construction & sociétés foncières et les contrôles par l'Administration fiscale devenant de plus en plus fréquents, l'UPSI a pris contact avec l'Administration Centrale de la TVA.

Fin 2021, aucune directive n'a été publiée par ladite Administration concernant les contrôles. Afin d'assurer une sécurité juridique pour ses membres, l'UPSI a examiné en interne l'opportunité de faire elle-même une proposition à l'Administration centrale. Après concertation approfondie entre membres, il a été décidé que l'UPSI n'entamerait aucune démarche pro-active.



IKOAB

Projet résidentiel Maison Louvain (Réhabilitation d'un ancien hôtel vers espace co-living), Rue de Louvain 8 à Charleroi
Arch.: IKOAB



Immo Eckelmans

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

4. FIIS (FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIERS SPECIALISES) RELANCE ECONOMIQUE

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Dans le cadre de la relance économique, l'UPSI a décidé de renouer ses contacts avec les Cabinets du Premier Ministre A. De Croo et du Ministre des Finances V. Van Peteghem pour montrer l'évolution et le succès des FIIS depuis leur création et démontrer la contribution qu'ils apportent aux recettes, à l'économie en général (précompte mobilier, exit tax, etc) et aux enjeux majeurs de la société.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. En juillet 2021, l'UPSI a demandé un entretien avec les responsables des Cellules Fiscales des Cabinets du Premier Ministre A. De Croo et du Ministre des Finances V. Van Peteghem : il faut protéger et améliorer les FIIS et éventuellement créer d'autres véhicules que les FIIS et les SIR pour répondre à d'autres besoins d'investissements (publics ou privés).
- b. Fin 2021, les autorités sont ouvertes à l'organisation d'une réunion avec les représentants du secteur des FIIS au sein de l'UPSI. Une note sera préalablement préparée par l'UPSI.



Immo Louis De Waele

Projet Corniche d'Or (13 app) à Chaumont-Gistoux
Arch.: Atelier 47 + Riga Projects



Immobel

Projet Isala (bureaux - durable + circulaire), Rue de la Loi 20-25 à Bruxelles
Arch.: Neutelings Riedijk + Jaspers-Eyers Architects

5. PLAN DE RELANCE SFPI (SOCIÉTÉ FÉDÉRALE DE PARTICIPATIONS ET D'INVESTISSEMENT)

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

La SFPI est chargée de coordonner les projets du Plan fédéral de Relance avec les subsides donnés par l'UE et a invité l'UPSI en tant qu'expert pour le secteur immobilier.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. En mars 2021, l'UPSI, en collaboration avec quelques membres effectifs et Bopro (partenaire structurel), a étudié les critères déterminés pour la sélection des projets qui pourraient être retenus pour obtenir des subsides européens : taille du projet, impact de l'investissement et rendement économique, impact environnemental et impact sociétal.
- b. En avril 2021, l'UPSI et Bopro, en concertation avec les Présidents de la Commission technique & Durabilité et de la Commission Bureaux de l'UPSI et sur base d'une étude, ont présenté le projet « Brussels Blue Gate » (+/- 45 ha avec terrains privés et publics) au Ministre P.Y. Dermagne, chargé de la relance économique. Le choix de cette zone a été basé sur l'objectif de revalorisation de cette ancienne zone industrielle et d'en faire une zone où la durabilité, la technologie, la transition énergétique et l'impact environnemental & sociétal seront pris en compte.
- c. En juin 2021, même si le Ministre P.Y. Dermagne a marqué son intérêt pour le projet, les autorités marquent peu d'engagement pour ce projet, qui doit être réalisé sous la forme d'un PPP.



Immogra

Projet Park 7 - Onyxgebouw (bureaux), Hermeslaan 9 à Diegem
Arch.: Jaspers-Eyers Architects

6. EUROPEAN GREEN DEAL – CIRCULARITE

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Le Pacte Vert Européen vise à stimuler l'utilisation efficace des ressources en passant à une économie propre et circulaire, à lutter contre le changement climatique et la perte de biodiversité et à réduire la pollution. Le « paquet économie circulaire » a été adopté en vue de favoriser une croissance économique durable et couvre tout le cycle de vie des produits, de la production et de la consommation à la gestion des déchets et au marché des matières premières, en se concentrant sur les secteurs à forte intensité de ressources où le potentiel de circularité est élevé, notamment le secteur du bâtiment. Les promoteurs & investisseurs membres de l'UPSI sont très concernés par ce Pacte.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. En mai 2021, l'UPSI a réuni les membres de sa Commission Investisseurs et de sa Commission Technique & Durabilité pour recueillir leurs témoignages & remarques & propositions. Les membres confirment que la notion d'économie circulaire n'en est qu'à ses débuts mais qu'elle comprend une approche stratégique de la durabilité, où la croissance économique sera dissociée de l'utilisation des ressources; ils attendent le référentiel qui sera implémenté par les politiques pour tous les bâtiments publics.
- b. Un séminaire a été organisé avec OVAM sur le thème « Circulair bouwen in Vlaanderen » et une initiative est en cours avec le Cabinet de Monsieur Maron en Région bruxelloise afin de développer des best-practices et de convaincre un ensemble d'acteurs de se lancer dans cette dynamique.
- c. Ce thème sera assurément important et suivi de près en 2022 et les prochaines années.



Immolux

Projet Clos des Ecureuils (eco-quartier 25 maisons),
Rue des Ecureuils à Rochefort
Arch.: Bee architect



Inclusio

Projet Clos de l'Auflette (Reconversion d'une ancienne école provinciale en 68 logements, loué à Agence immobilière Sociale de Mons),
Rue de l'Auflette 95-97 à Cuesmes (Mons)
Arch.: UNA-GR

7. LOGISTIQUE – POSITION CONCURRENTIELLE BE & NL

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

L'UPSI a cherché à savoir pourquoi de nombreux centres de distribution s'établissent sur le territoire des Pays-Bas, tout près de la frontière belge, plutôt qu'en Belgique.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

a. Fin 2020, sur base du constat ci-dessus mentionné, l'UPSI, en collaboration avec l'AWEX (Agence Wallonne à l'Exportation et aux Investissements Etrangers) et FIT (Flanders Investment & Trade), a demandé à Deloitte de réaliser une étude comparative sur les prix de la main d'œuvre en Belgique et aux Pays-Bas.

b. En mai 2021, Deloitte a présenté son étude et en a exposé la méthode & résultats aux membres de la Commission Logistique et du Conseil d'Administration.

Méthode de l'étude : comparer les frais réels en Belgique et aux Pays-Bas, sur base de 5 catégories d'employés :

- Employé (tâches d'exécution)
- Employé magasinier (chef d'équipe)
- Superviseur
- Employé responsable des importations
- Employé ressources humaines

Contenu de l'étude : comparer les performances en Belgique et aux Pays-Bas sur base des thèmes suivants :

- Temps de travail
- Salaires
- Congés de maladie / absences
- Démissions
- Incitants
- Sécurité sociale

Même si les résultats sont assez décevants pour la BE, l'UPSI doit en sortir/lister les points positifs, pour améliorer la perception de la BE et aborder les politiciens de façon positive.

c. En septembre 2021, l'UPSI & VOKA & FIT & Deloitte se sont rencontrés afin de faire des propositions pour mieux positionner la Région flamande face aux Pays-Bas, propositions à présenter ensuite au Ministre-Président J. Jambon

d. A l'occasion du budget fédéral en octobre 2021, le secteur a pu se rendre compte des difficultés à faire passer des mesures de flexibilité du temps de travail, alors que c'est une des conditions pour attirer les acteurs de logistique sur le territoire belge. Devant cette difficulté majeure (mauvaise perception du secteur de la logistique, de la qualité des emplois et des impacts environnementaux), l'UPSI investiguera différentes (et nouvelles) pistes de communication qui pourraient permettre de mieux expliquer les atouts de ce secteur, de mieux expliquer son potentiel pour la Belgique et de changer ainsi l'approche politique pour davantage soutenir le développement de ce secteur. L'une des solutions majeures concernera les investissements à réaliser dans l'innovation, la robotique et l'automatisation.



Inside Development

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

8. OFFICE 2021 – TASK FORCE UPSI-BVS

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Dans le cadre de la relance post-Covid, beaucoup d'initiatives ont été prises par les autorités pour aider les commerces et l'horeca mais aucun engagement n'a été annoncé pour le secteur des bureaux. L'UPSI a décidé de remédier à cette lacune et a créé une Task Force interne, composée de ses membres actifs dans ledit secteur des bureaux.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. En mai 2021, l'UPSI a mis sur pied un groupe de travail spécifique pour ouvrir un débat et attirer l'attention sur les effets positifs d'un retour dans des espaces de bureaux adaptés & aménagés pour :
 - stimuler la productivité
 - assurer le bien-être des employés
 - développer la culture d'entreprise
 - recruter des nouveaux talents
- b. En juin 2021, les media ont largement fait écho au communiqué de presse de l'UPSI, qui a décidé de poursuivre ses actions et de participer au débat public, avec la collaboration de quelques bureaux d'agents immobiliers.
- c. En septembre 2021, la dynamique médiatique s'est quelque peu inversée puisque bon nombre d'employeurs ont communiqué par média interposés de la nécessité de revenir au bureau. Il est évident que l'avenir des modes de travail (home-working – teleworking – office working) dépendra des secteurs et des approches spécifiques de chaque entreprise. Toutefois, l'UPSI restera attentive et interviendra dans les média si la délivrance des permis pour des nouveaux bureaux répondant aux nouvelles normes environnementales et nouvelles formes de travail est mise en difficulté.



Interparking

Projet Extension Parking 't Zand à Bruges
Arch.: BOVA Architects

9. REFORME COPROPRIETE (DEMOLITION & RECONSTRUCTION)

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

La loi du 31 juillet 2020 prévoit 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.

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. L'UPSI s'est penchée sur les problèmes que posent ces nouveaux articles de loi.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. En avril 2021, l'UPSI a réuni les membres de sa Commission Affaires juridiques & européennes et, en collaboration avec Deloitte, a identifié les principaux problèmes liés à la révision de la loi sur la copropriété :
 - les notions de « salubrité, de sécurité ou de coût excessif » ne sont pas définies
 - quid des coûts des travaux ?
« valeur de marché » ?
 - l'art. 577-7 §1 s'applique pour des démolitions & reconstructions totales et pas pour des démolitions & reconstructions partielles
- b. Le sujet étant sensible, l'UPSI a estimé qu'il serait difficile d'obtenir des quotités de moins de 4/5 et des réponses à ses questions.

L'UPSI a décidé d'agir dans le cadre de la préparation des élections de 2024 :

- se pencher sur la problématique du patrimoine vieillissant selon certains axes : durabilité, Green Deal
- proposer de changer le cadre de raisonnement : entrer en négociation et proposer des alternatives aux +/- 10 % de copropriétaires qui s'opposent à la démolition/reconstruction, dans le but d'arriver à une acceptation.

L'UPSI sera attentive à toute évolution en la matière en 2022.



Intervest Offices

Projet Greenhouse Collection at the Singel (bureaux),
Desguinlei 100 à Anvers
Arch.: Jaspers-Eyers architects



Région de Bruxelles-Capitale

1. TRAITEMENT DES CONFLITS EN MATIERE DE DELIVRANCE DE PERMIS ET DES RECOURS	47
2. CONCERTATION UPSI & AUTORITES BRUXELLOISES	48
3. PAD (PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR).....	49
4. RRU -> GOOD LIVING	50
5. BORNES DE RECHARGEMENT ELECTRIQUES DANS LES PARKINGS	51
6. COBAT (CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE).....	52
7. GRILLE DES LOYERS – COMMISSION PARITAIRE – ORDONNANCE ANTI-DISCRIMINATION	53
8. AIS (AGENCES IMMOBILIERES SOCIALES).....	54



ION

Projet urbain mixte Burenberg, Gemengd binnenstedelijk project,
Brusselsestraat 14 à Louvain
Arch.: POLO Architects, C+S, OYO Architects, aNNo architecten, BUUR

Jumatt

Projet résidentiel Branche de Bellecourt (Basse énergie ossature
bois prix abordable), rue de Nivelles à Godarville
Arch.: Architectur-I Anne-Sophie DEBROUX

Kairos

Projet Saint-Michel (campus scolaire), Rue Vandenboogaerde -
Rue Picard à Molenbeek Saint-Jean
Arch.: B2Ai i.s.m. SUM Project

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

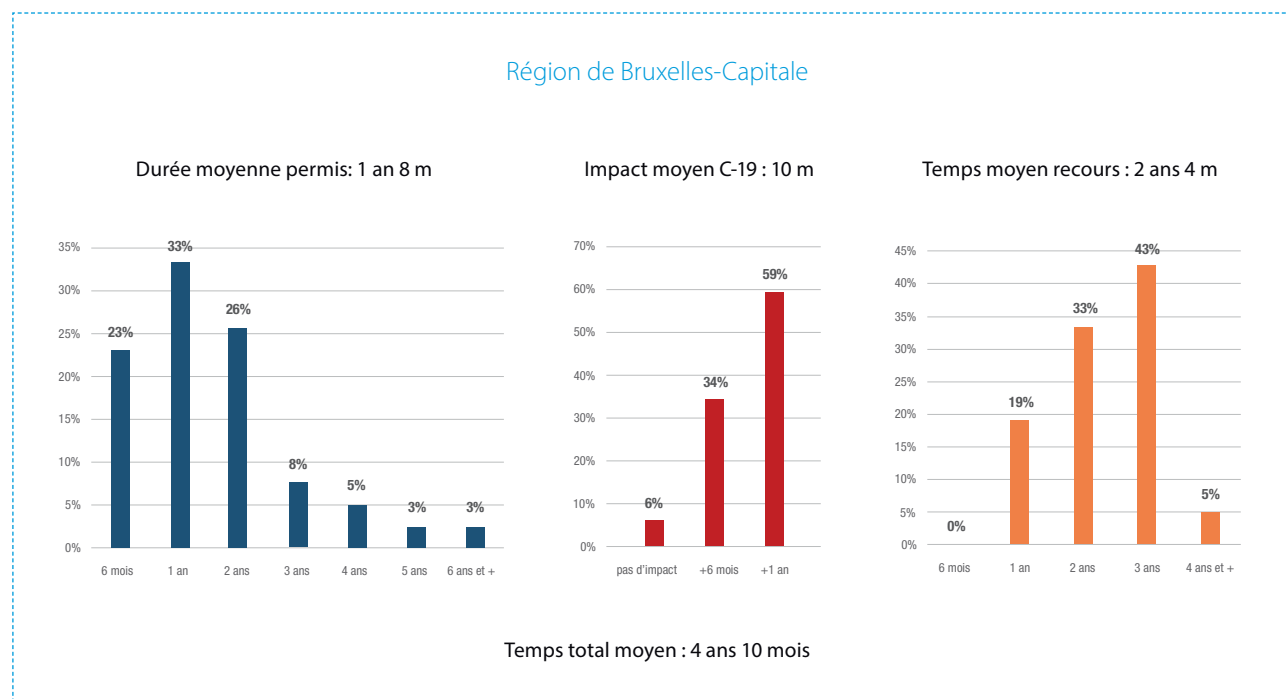
A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

En 2021, l'UPSI a continué à plaider pour que le délai d'obtention des permis et des procédures des recours soit traité plus rapidement.

Bien que l'UPSI apprécie les efforts des autorités bruxelloises, force est de constater qu'il faut en moyenne 1 an et 8 mois pour obtenir un permis et 2 ans et 4 mois pour que l'autorité se prononce au sujet des recours.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. En se référant à son enquête de septembre 2021 (voir Point 1 « Matières fédérales & interrégionales » ci-dessus), l'UPSI a elle-même fait des propositions stratégiques aux autorités compétentes.



Comparaison avec enquête 2020 : accélération du délai d'obtention de permis (+/- 10 mois plus vite). La Région bruxelloise reste toutefois la Région de Belgique où le temps de délivrance des permis est le plus important.

2. CONCERTATION UPSI & AUTORITES BRUXELLOISES



En 2021 et en collaboration avec la Confédération Construction de la Région bruxelloise, l'ARIB et l'Ordre des architectes, un processus dynamique et structurel de concertation a été engagé avec le Cabinet du Ministre-Président R. Vervoort et celui du Cabinet du Secrétaire d'Etat P. Smet.

Les thèmes de concertation suivants ont été abordé ou seront abordés dans les prochains mois :

- les PAD's (Plans d'Aménagement Directeur)
- les permis d'urbanisme
- la réforme du CoBAT
- l'équipement en personnel & matériel de l'administration régionale
- le RRU
- les charges d'urbanisme
- la charte de la promotion immobilière

La plupart des points ci-dessus mentionnés sont repris plus en détails ci-dessous.



Kolmont

Projet De Kwint, Résidentiel - dorpskernvernieuwend project à Zonhoven

Arch.: BINST Architects + Gouden Liniaal Architecten

Koramic Real Estate

Projet résidentiel Meerlenhof (maisons + app), Damkaai 13 à Courtrai

Arch.: LinkLab et Markland

3. PAD (PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR)

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Les PAD ont été initiés par le Gouvernement bruxellois dans le cadre d'une stratégie de développement spatial qui fait des choix ciblés sur des zones afin de concentrer des projets de densification (de qualité). Considérant les difficultés d'aboutir d'un ensemble de PAD et de l'insécurité juridique inhérente à ces processus d'élaboration, l'UPSI a décidé de prendre les devants et d'intervenir auprès des autorités afin d'obtenir plus de concertation, de transparence sur les arbitrages et de sécurité juridique concernant les fonciers déjà acquis par le secteur privé.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Suite à la Table Ronde de mars 2021 et en vue d'assurer la sécurité juridique de ses membres qui souhaitent obtenir des permis pour des projets sur des zones où les PAD n'ont pas encore été réalisés, l'UPSI a attiré à nouveau l'attention du Ministre-Président R. Vervoort en mai 2021 sur 2 difficultés préoccupantes :
 - la multiplication des contraintes réglementaires
 - le processus incertain dans le temps et imprévisible dans les textes

Ces difficultés entraînent des retards dans la délivrance des permis d'urbanisme qui amplifient l'écart entre l'offre et la demande de logements abordables en Région bruxelloise.

- b. Le 29 juin 2021, lors du webinaire organisé par l'UPSI avec le Ministre A. Maron, ce dernier a confirmé la volonté du Gouvernement bruxellois d'avoir un dialogue ouvert avec le secteur privé.
- c. Courant 2021, l'UPSI a entrepris un ensemble de démarches auprès du Cabinet du Ministre-Président R. Vervoort afin d'éclaircir le statut juridique des fonciers sur (futurs) PAD's : les propriétaires de ces fonciers peuvent-ils introduire des permis conformes aux prescriptions actuelles mais éventuellement en dérogation aux futures prescriptions des PAD's ? Ce sont des situations (juridiquement) complexes pour lesquelles l'UPSI n'a pas encore reçu – fin 2021 – toutes les informations souhaitées. L'UPSI continue à travailler avec les autorités afin d'obtenir toute la sécurité juridique requise sur les PAD's.

4. RRU -> GOOD LIVING

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Le RRU (Règlement Régional d'Urbanisme) est le document qui reprend toutes les normes & réglementations à suivre pour la production d'immobilier en Région bruxelloise. Suite à l'enquête publique de 2020 et à la remise en question de plusieurs éléments fondamentaux du RRU, le Gouvernement bruxellois, sous l'égide du Secrétaire d'Etat Monsieur P. Smet, a constitué un groupe de 12 experts pour revoir ces normes & réglementations. L'UPSI a été invitée à participer aux travaux de ce groupe de travail en tant qu'experte.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a.** De nombreuses réunions de travail ont eu lieu en 2021, pour aboutir en septembre à un projet de rapport de la part des experts ; le projet de rapport a exprimé les intentions & recommandations de la réforme, qui fera ensuite l'objet de groupes de travail spécifiques qui se pencheront sur les textes juridiques.

A noter que la réforme vise une culture bruxelloise de l'espace ouvert de qualité et se base sur 5 principes fondamentaux :

- Gouvernance : la culture bruxelloise de l'espace ouvert de qualité se fonde sur la bonne gouvernance
- Environnement : la culture bruxelloise de l'espace ouvert de qualité préserve l'environnement
- Diversité : la culture bruxelloise de l'espace ouvert de qualité relie les personnes entre elles
- Esprit du lieu : la culture bruxelloise de l'espace ouvert de qualité renforce l'esprit du lieu sans le figer
- Fonctionnalité : la culture bruxelloise de l'espace ouvert de qualité répond aux besoins.

- b.** Les propositions dans le rapport d'experts devront être traduites dans des textes juridiques qui seront élaborés lors du premier semestre de l'année 2022. La réforme de RRU devrait passer en 1ère lecture au Gouvernement juste avant l'été 2022.



Nextensa (ex-Leasinvest RE)

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

5. BORNES DE RECHARGEMENT ELECTRIQUES DANS LES PARKINGS

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

La Région de Bruxelles-Capitale fait face à de graves problèmes de la pollution de l'air et a adopté d'ambitieux objectifs de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre. Dans le cadre de la Directive européenne du 30 mai 2018 (avec mesures transitoires jusqu'au 11 mars 2021) relative à l'électromobilité dans les parkings, une des mesures est l'adoption des alternatives aux véhicules à moteur thermique et l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques. Les gestionnaires de parkings, dont certains membres promoteurs / investisseurs de l'UPSI font partie, ont un rôle important à jouer pour le respect & l'application des objectifs de la Région.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Début 2021, suite à plusieurs réunions & concertations avec ses membres concernés par ladite problématique et le SIAMU (Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente), l'UPSI a communiqué ses observations aux autorités bruxelloises compétentes: les conséquences sur les infrastructures liées aux bornes électriques et les contraintes pour les promoteurs / investisseurs sont importantes et aucune réglementation officielle n'est disponible.
- b. En juin 2021, le Ministre de tutelle en Région bruxelloise et le SIAMU ont clarifié les normes de sécurité applicables lors de l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques dans les parkings (couverts et non-couverts) et ont invité l'UPSI à participer aux concertations en vue de la rédaction de plusieurs arrêtés.
- c. En octobre 2021, les membres de l'UPSI ont été invités - en tant que stakeholder - à s'exprimer sur le projet d'arrêté fixant le nombre de bornes électriques à prévoir dans les parkings des différents types de bâtiments (résidentiels, commerces, bureaux).



Matexi

Projet Paradis Express (résidentiel + Retail - Bureaux de Befimmo),
Rue Paradis - Rue Jean Gol à Liège
Arch.: BAG - A2M - Jaspers Eyers

6. COBAT (CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE)

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Il est utile de préciser qu'en Région bruxelloise, le temps de délivrance des permis et l'insécurité juridique liée à la délivrance des permis d'urbanisme sont les plus élevés des 3 Régions de Belgique. Toutefois, comme l'a régulièrement souligné l'UPSI, la solution fondamentale ne réside pas tant dans l'aménagement des réglementations juridiques, mais bien dans l'équipement en matériel et en personnel des administrations, tant Régionale que communales.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Suite à l'arrêt de la Cour Constitutionnelle du 21 janvier 2021, le Gouvernement bruxellois a décidé d'élaborer une nouvelle ordonnance avec effet rétroactif au 20 avril 2019 en ré-adoptant les dispositions annulées avec les mesures d'accompagnement suivantes :
 - les rapports d'incidences pour les projets entre 200 et 400 emplacements de parking doivent être réalisés par un auteur agréé
 - aux dossiers de demandes de permis d'urbanisme relatives à des projets entre 200 et 400 emplacements est jointe une étude de mobilité rédigée par un auteur agréé
 - un renforcement d'analyse du contenu des rapports d'incidences
- b. Suite aux nombreuses dérives constatées sur le terrain (communiquées notamment par l'UPSI), le Gouvernement bruxellois a mis en place un système pour rendre « l'avis de complétude du dossier » totalement transparent.
- c. L'UPSI constate que le système actuel de gestion des permis d'urbanisme génère tout un ensemble de conflits inhérents aux processus lui-même. La réforme du RRU vise à simplifier le système et à limiter les dérogations & les conflits, mais cela devra également aller de pair avec une réforme du CoBAT. L'UPSI lie clairement et ouvertement la réussite de la réforme du RRU à une modification du CoBAT ; l'un n'ira pas sans l'autre.



Mitiska REIM

Projet Winkelpark Malinas (retail), Nora Tilleylaan à Mechelen
Arch.: AAVO Architects, Louis Van Oost

7. GRILLE DES LOYERS – COMMISSION PARITAIRE – ORDONNANCE ANTI-DISCRIMINATION

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Il y a une réelle crise du logement en Région bruxelloise et l'UPSI a attiré l'attention des autorités sur les risques que pourrait entraîner une grille des loyers contraignante et mal réalisée : le logement ne serait plus attractif pour les investisseurs qui déserteraient le marché de l'immobilier résidentiel. Dans la mesure où ceux-ci représentent désormais plus de la moitié des achats de nouveaux logements, c'est tout le processus de développement de nouveaux projets immobiliers qui serait remis en question. In fine, ceci se traduirait inévitablement par une diminution de la production de nouveaux logements et un renforcement de la crise du logement en Région bruxelloise, ce qui produirait ainsi l'effet contraire de celui escompté par les autorités publiques.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Pour mémoire : les autorités bruxelloises ont lancé différentes initiatives en vue d'intervenir sur le marché immobilier résidentiel en RBC :
 - une grille des loyers qui aurait une valeur obligatoire et contraignante (proposition d'ordonnance du 25 février 2021 – initiative parlementaire)
 - une commission paritaire (en cas de non-respect des prix des loyers de la grille par les propriétaires / investisseurs – initiative parlementaire)
 - une ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et de lutte contre la discrimination (les propriétaires / investisseurs doivent accepter tous les candidats-locataires, selon certains critères établis dans une logique anti-discriminatoire)
- b. Le 8 juillet 2021, après diverses concertations entre l'UPSI et les autorités compétentes et différentes interventions au sein des conseils stratégiques (Conseil Consultatif du Logement et Conseil Economique et Social), le Parlement bruxellois a décidé
 - qu'il n'y aurait pas de grille des loyers contraignante (la grille en vigueur restera indicative)
 - qu'il y aurait une commission paritaire locative, chargée de donner un avis officiel dès qu'un locataire estimerait que son loyer est abusif ; ces avis ne porteraient que sur des logements présentant des défauts substantiels de qualité.
- c. La concentration des actions des autorités publiques à l'encontre des investisseurs est un réel problème de fond pour l'UPSI, car ces investisseurs représentent inexorablement une des solutions majeures pour sortir de la crise du logement. L'UPSI continuera à défendre ardemment l'importance d'avoir des investisseurs en immobilier résidentiel en Région bruxelloise. Ce dossier sera suivi de très près en 2022.



Montea

Projet full electric delivery station (10.600m²) pour Amazon, Schiphol Logistics Park (Pays-Bas)
Arch.: Pauwert Architectuur bv

8. AIS (AGENCES IMMOBILIERES SOCIALES)

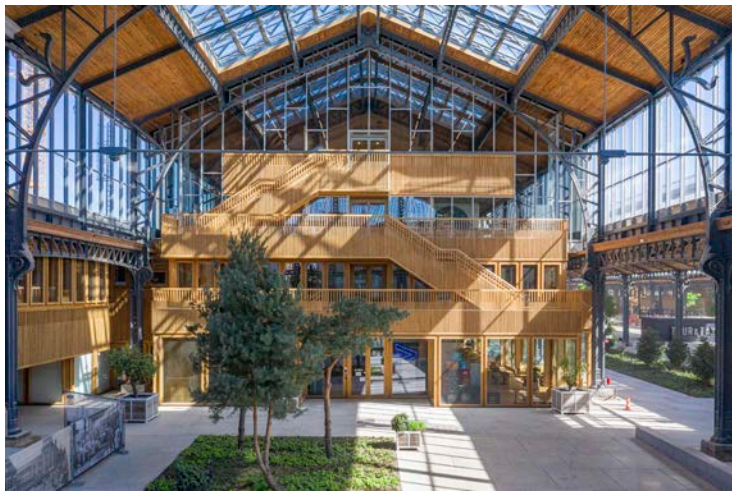
A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Les autorités bruxelloises ont fait savoir à l'UPSI qu'elles estiment que le secteur privé peut jouer un rôle important dans le cadre de la politique sociale du logement en RBC et que l'option des AIS est une voie importante.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

Pour des raisons budgétaires, un moratoire avait été décidé fin 2020 afin de contrôler le budget global destiné à ce secteur. La Secrétaire d'Etat Madame Ben Hamou a lancé différentes initiatives en 2021 afin de réformer le système des AIS. Fin 2021, aucune réforme n'a officiellement abouti mais il a été mis fin au moratoire: chaque promoteur peut donc librement contracter avec les AIS de son choix.

Les AIS sont un segment de plus en plus important pour les développeurs immobiliers, car ils constatent qu'un nombre de plus en plus important d'investisseurs souhaite contribuer à la politique sociale du logement. Pour cette raison, l'UPSI suivra de très près les évolutions de la législation à ce sujet et continuera d'être un partenaire de confiance et constructif pour les autorités publiques dans les prochaines années.



Nexity Belgium

Projet Résidence Service Aegide-Domitys « Les Quais » (Résidence service pour séniors pour Domitys : 112 app), Namur, Quai de l'Ecluse
Arch.: UNAA

Nextensa (ex-Extensa)

Projet Gare Maritime (mixed use), Avenue Du Port 86 C, Bruxelles
Arch.: Neutelings Riedijk Architects



Novus Projects

Projet Résidentiel à Wijnegem, Merksemsebaan Zuid
Arch.: Meso Studiebureau



Région Flamande

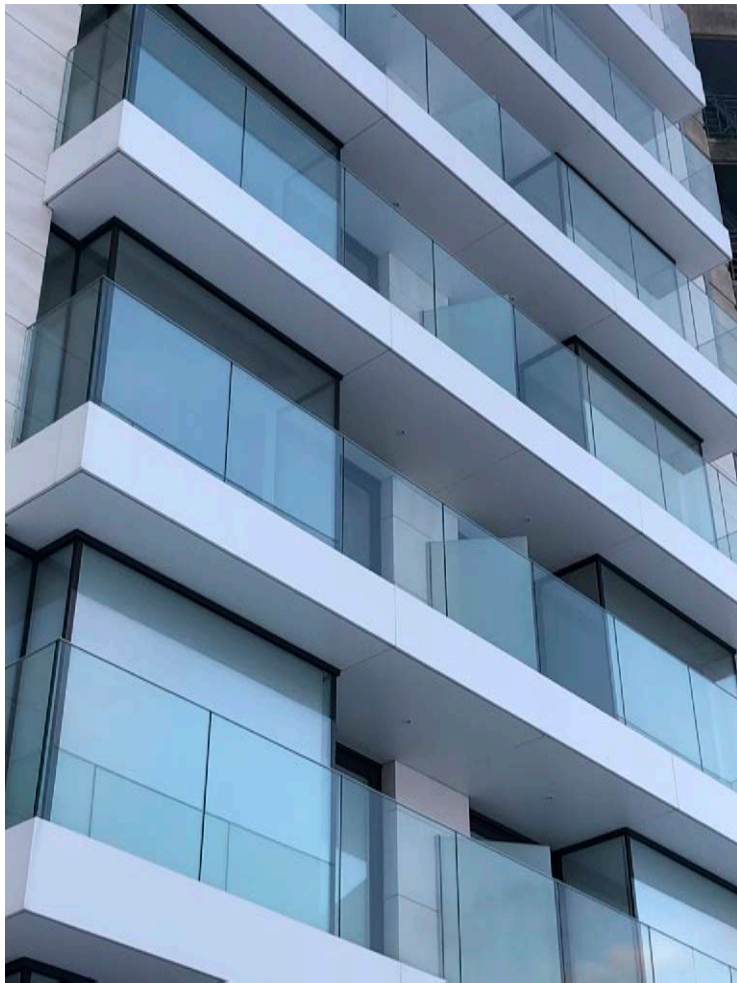
1. DECLARATION DU GOUVERNEMENT - 27 SEPTEMBRE 2021	58
2. DU « STOP BETON » AU « BOUWSHIFT »	59
3. TRAITEMENT DES CONFLITS EN MATIERE DE DELIVRANCE DE PERMIS ET DES RECOURS	60
4. TAXATION DU RENDEMENT TERRITORIAL	61
5. ZONES D'EXTENSION D'HABITAT	62
6. EVALUATION DU DECRET PERMIS D'ENVIRONNEMENT	63
7. AGENCES IMMOBILIERES SOCIALES (AIS)	64
8. PROBLEMATIQUE DES NITRATES.....	66
9. GREEN DEAL - MOBILITE PARTAGEE DANS LES QUARTIERS RESIDENTIELS	68
10. CIRCULARITE - WEBINAIRE UPSI.....	69

1. DECLARATION DU GOUVERNEMENT - 27 SEPTEMBRE 2021

L'accord de Gouvernement du 30 septembre 2019 contenait de nombreux points positifs. Dans sa déclaration du 27 septembre 2021, le Ministre-Président Jan Jambon a répété qu'il était nécessaire de continuer la professionnalisation de l'Administration flamande.

Le Ministre-Président a également annoncé la diminution des droits d'enregistrement pour l'acquisition d'un premier logement (3% au lieu de 6%) mais une augmentation des droits d'enregistrement pour la vente de la quotité terrain en cas de nouvelle construction (de 10 à 12%). L'UPSI regrette cette dernière mesure et a fait part de ses préoccupations lors d'un entretien bilatéral avec le Ministre des Finances M. Diependaele le 26 octobre 2021.

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



Olste

Projet résidentiel Bahia, Zeedijk Het Zoute
Arch.: Luc De Beir + architecten

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.

La Ministre en charge de l'Environnement Zuhal Demir a décidé de mettre sur pied une « task force bouwshift » (ainsi qu'un groupe de travail consultatif). Elle attendait des propositions concrètes pour fin novembre 2021, notamment en matière d'indemnités équitables pour les dommages résultant de la planification spatiale.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. L'évolution législative du décret (projet de « Instrumentendecreet ») a été suspendue suite au courrier que l'UPSI a adressé le 2 février 2021 aux membres de la Commission Aménagement du Territoire du Parlement pour demander des amendements sur divers points.
- b. L'UPSI, la VCB (Vlaamse Confederatie Bouw) et Bouwunie ont continué leurs négociations dans le cadre de leur partenariat structurel (concertation) avec le Département flamand de l'Environnement, sous le nom de « Vlaamse Bouwagenda ». Via ce « Vlaamse Bouwagenda », une étude a été réalisée concernant les coûts et les points difficiles des opérations de densification en Région flamande. L'UPSI a suivi l'évolution de cette étude tout au long de l'année 2021.
- c. Parallèlement, l'UPSI fait partie de la « task force bouwshift » et du groupe de travail consultatif. Les priorités de l'UPSI sont les suivantes :
 1. pas de taxation sur le rendement territorial
 2. indemnités pour les dommages résultant de la planification spatiale basées sur la valeur vénale
 3. « level playing field » entre développeurs privés et publics.

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

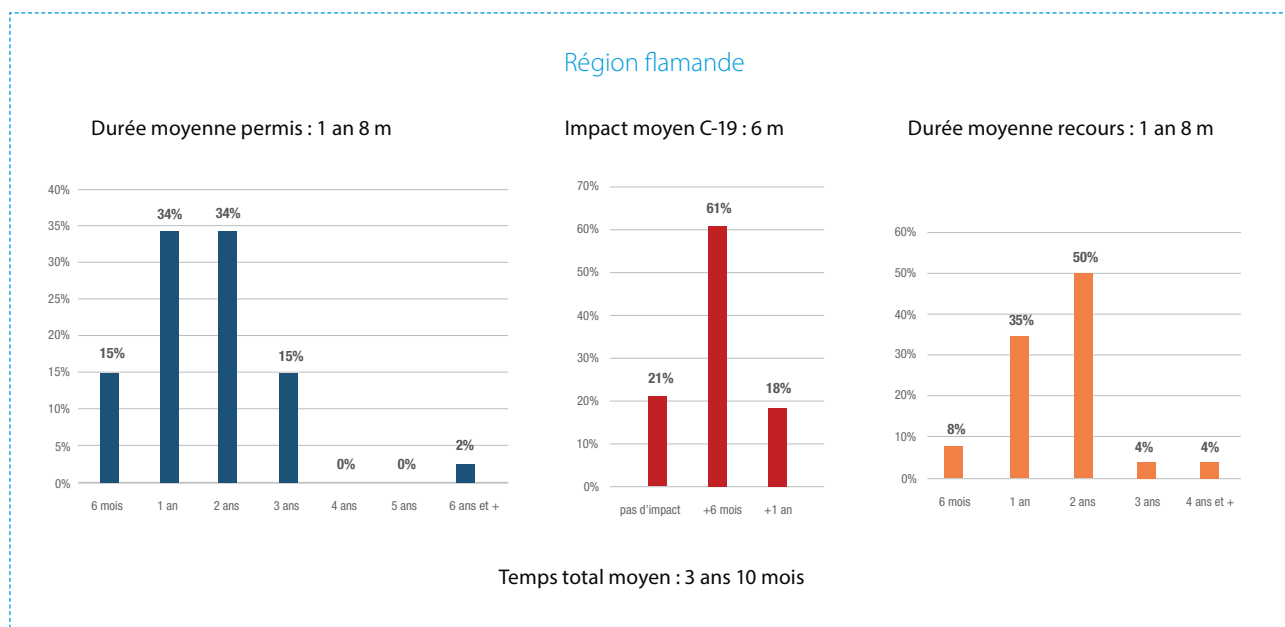
A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

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 1 an et 8 mois pour obtenir un permis et 1 an et 8 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 peut encore durer un an.

Résultat enquête UPSI septembre 2021 pour la Région flamande :



Comparaison avec enquête 2020 : globalement les mêmes délais

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- L'UPSI a déjà souligné la nécessité d'agir sur ce point lors de diverses réunions de comités de concertation et notamment au VBOC (Vlaams Bouw Overleg Comité) du 19 avril 2021.
- Ultérieurement, le Ministre-Président a confirmé qu'un travail de simplification et d'accélération des procédures serait engagé. L'UPSI a elle-même fait quelques propositions stratégiques au sein du Vlaamse Bouwagenda.

- Au cours de l'année 2021, plusieurs juges supplémentaires ont été engagés au sein du « Conseil des conflits des permis » (Rvvb). Certaines modifications décrétales ont en outre été instaurées, mais la problématique n'est pas résolue. Lors du VBOC du 19 avril 2021, l'UPSI a insisté pour que le délai de traitement soit ramené à 6 mois.

L'UPSI suivra le sujet en 2022.

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. 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 précédemment, l'UPSI a continué à exposer son point de vue à diverses reprises en 2021.
- b.** Suite aux diverses interventions de l'UPSI, le projet d' « Instrumentendecreet » a été suspendu en Commission parlementaire.
- c.** Entretemps, le projet de décret a été fortement amendé par les parlementaires des partis de la majorité. Il n'est plus question de taxation sur rendement territorial.

Le dossier est suspendu en attendant les résultats de la « task force bouwshift » (voir ci-dessus).

L'UPSI continuera à suivre le sujet en 2022.

5. ZONES D'EXTENSION D'HABITAT



Oryx Projects

Projet Keizerpoort (résidentiel, bureaux, horeca),
Brusselsesteenweg 4-12 à Gand
Arch.: awg architecten

Parfinim - Triple Living

Projet résidentiel HL12, Avenue du Port 12-14 à Bruxelles
Arch.: OFFICE Kersten Geers David Van Severen en
Nicolas Firket Architects

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). Cet avant-projet de décret a été fortement critiqué fin septembre 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 n'en fait pas mention.

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.

c. Entretemps, les partis de la majorité ont introduit au Parlement flamand une nouvelle proposition de décret relatif aux réserves de zones d'habitat, dans l'intention de protéger les zones d'extension d'habitat en Région flamande jusqu'en 2040. Certaines libérations pourraient être possibles, mais celles-ci devraient être décidées par le Conseil communal.

En principe, les promoteurs privés ne pourraient plus développer directement ces zones. Les sociétés de logement social pourraient bénéficier d'un régime de faveur. L'UPSI a signalé le problème à la Commission parlementaire.

d. En 2021, la proposition de décret a été momentanément suspendue en attendant les résultats de la « task force bouwshift » de la Ministre Z. Demir (cfr ci-dessus).

6. EVALUATION DU DECRET PERMIS D'ENVIRONNEMENT

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

À la demande du Département flamand de l'Environnement, IDEA Consult réalise une évaluation du décret Permis d'Environnement.

Le décret Permis d'Environnement est un instrument important en matière de politique d'environnement et a un gros impact sociétal. Le décret est entré en vigueur le 23 février 2017 et visait :

- une réalisation plus rapide et plus efficace des projets, avec moins de charges administratives
- des procédures plus simples et plus transparentes, avec une attention particulière pour la participation du public
- un processus décisionnel meilleur et assurant davantage de sécurité juridique

A cet effet, plusieurs importantes améliorations ont été apportées : procédure de permis intégrée, permis d'environnement à durée indéterminée pour exploitation, intégration du rapport d'incidences et du rapport de sécurité environnementale et amélioration de la digitalisation.



B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a.** Lors de la réunion de la Commission Affaires juridiques & européennes de l'UPSI du 29 avril 2021, IDEA Consult est venu exposer aux membres sa mission d'évaluation.

Le but est que d'éventuelles recommandations soient discutées au sein du Gouvernement et, le cas échéant, qu'elles soient adoptées.

- b.** A l'heure de la clôture du présent rapport annuel, le rapport final d'IDEA Consult n'est pas encore disponible.



POC Partners

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

Potrell (Pyloon)

Projet résidentiel TER BEKEN, Beekstraat 10 à Mariakerke
Arch.: a154 architecten

7. AGENCES IMMOBILIERES SOCIALES (AIS)

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

En 2018, la Région flamande a commencé un projet-pilote en vue de faciliter la collaboration entre les agences immobilières sociales (AIS) et les investisseurs (AIS Pro).

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Au cours des années précédentes, l'UPSI a insisté pour que la procédure AIS Pro se développe davantage de manière structurelle. Ce fut le cas en 2020 et à l'automne 2021, une AIS Pro a été lancée.

L'UPSI continuera à suivre le sujet en 2022.



Promobuild

Projet résidentiel Residentie Veldeken, Landbouwstraat 56
à Zaventem
Arch.: Aeen architecten



Property & Advice

Projet LIEGE AIRPORT OFFICES à Grâce Hollogne

Arch.: atelier d'architecture DDV et Pierre Maes et Associés

Prowinko

Projet Belgian Prowinko Office, Avenue Louise 32-46a à Bruxelles

PSR Brownfield Developers

Projet Malt (bureaux, BREEAM Excellent + résidentiel),
Guldendal 17 - Postzegellaan à Mechelen

Arch.: Callebaut Architecten, Jaspers-Eyers, Sculp-IT Architects

8. PROBLÉMATIQUE DES NITRATES

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Le 3 mars 2021, le débat au sein du Parlement flamand portait entièrement sur l'approche de la problématique des nitrates en Région flamande. A noter que ce débat parlementaire avait été suscité par l'« Arrêt nitrates » du 25 février 2021 du Conseil pour les conflits de permis (Raad voor Vergunningsbetwistingen – RvvB).

QUE DIT CET « ARRÊT NITRATES » ?

Pour réconcilier économie et nature, la Région flamande se penche depuis 2014 sur une « approche programmée des nitrates » (Programmatische Aanpak Stikstof – PAS). Le PAS est un système de comptabilisation des rejets de nitrates, qui définit le volume de pollution encore disponible et a pour but de participer à la réalisation des objectifs de maintien (IHD) des « zones spéciales protégées » (ZSP) par l'Europe (dites zones Natura 2000).

En attendant une réglementation définitive, l'ancienne Ministre de l'Environnement Joke Schauvliege (CD&V) a instauré un système temporaire avec des seuils. Une activité qui produit moins de 5 % du niveau critique admis pour les zones spéciales protégées (ZSP) peut être autorisée. C'est ainsi qu'au cours des années précédentes, des étables, des usines, des nouveaux réseaux routiers ou des quartiers d'habitation ont été construits à proximité des zones spéciales protégées (ZSP), même si la pression globale des nitrates était largement dépassée.

Actuellement, le juge déclare cette approche illégale. Le « Conseil pour les conflits des permis » (RvvB) a annulé le permis pour l'agrandissement d'un bâtiment avicole à Kortesseem, qui ne pouvait pas prouver qu'il n'avait aucun impact sur la Zone Natura 2000 située à proximité. Le « Conseil pour les conflits de permis » (RvvB) ne tient absolument pas compte du seuil des 5% et se réfère particulièrement à un jugement de la Cour Européenne de Justice de fin 2018, suite à la problématique des nitrates au Pays-Bas. Sur base de ce jugement, le Conseil d'Etat des Pays-Bas a retiré le PAS (Programmatische Aanpak Stikstof), d'où un arrêt complet des délivrances de permis et une quasi inactivité dans le pays.

Si les juges et les autorités considèrent effectivement cet arrêt comme un précédent, cela peut entraîner des conséquences déstabilisantes pour notre économie.

Selon la logique de la Directive européenne Habitat, un projet ne peut obtenir son permis que s'il peut prouver qu'il ne porte aucune atteinte significative aux particularités naturelles des zones Natura 2000 concernées. Ceci est tout à fait possible, étant donné que les nitrates peuvent avoir un impact jusqu'à des dizaines de kilomètres de leur source. Des nouveaux permis pour des projets d'infrastructure, des usines, des terrains industriels, des étables, des réseaux routiers ou constructions d'habitations sont ainsi remis en cause, comme cela a également été annoncé dans les médias.

Le seul moyen de sortir de cette impasse est de diminuer drastiquement les rejets de nitrates sur les zones Natura 2000, de façon à libérer de l'espace pour des nouveaux projets.

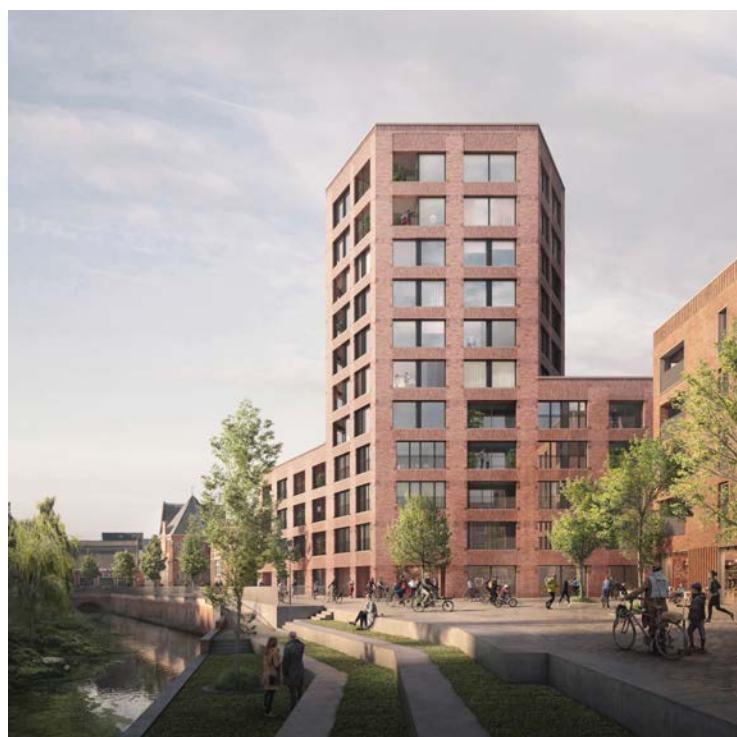
Le Gouvernement flamand se penche sur l'élaboration d'un PAS définitif, qui doit régler cette comptabilisation.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. L'UPSI a fait part de son inquiétude par rapport à cette problématique des nitrates lors du VBOC du 19 avril 2021. Le secteur immobilier contribue déjà à la recherche d'une solution via le « bouwshift » (suppression prévue de 12.500 ha de zones d'extension d'habitat).
- b. A cet égard, l'UPSI avait déjà eu des concertations avec le secteur immobilier des Pays-Bas (NEPROM) et Deloitte BE/NL.
- c. Le 2 mai 2021, par le biais d'une instruction ministérielle de la Ministre Z. Demir, l'UPSI a pris connaissance avec beaucoup d'intérêt du cadre temporaire relatif à la problématique des nitrates.

L'UPSI a également demandé avec insistance à la Ministre Z. Demir pour être concertée pour les étapes suivantes du dossier, particulièrement pour les discussions relatives au cadre du PAS définitif (timing fin 2021).

- d. A l'heure de la clôture de ce rapport annuel, aucune autre nouvelle concrète n'est disponible. L'UPSI continuera à suivre le sujet avec attention en 2022.



Redevco Belgium

Projet Britsiers (résidentiel + retail), Avenue Britsiers 38 à Schaarbeek

Arch.: Urban Nation Architects

REIM

Projet Esprit Courbevoie (résidentiel + bureaux), Quartier Courbevoie à Louvain-la-Neuve

Arch.: Bureau Montois, Bureau Syntaxe, Bureau R2D2 et Bureau Cerau

Resiterra

Projet Hertogensite fase 4 (44 app + 2 espaces commerciales), Minderbroedersstraat à Louvain

Arch.: Sergison Bates Architects (Londres)

9. GREEN DEAL - MOBILITE PARTAGEE DANS LES QUARTIERS RESIDENTIELS

En 2021, l'UPSI a préparé une proposition de « Green Deal – Mobilité partagée dans les quartiers résidentiels » avec les organisations de coordination suivantes :

- Autodelen.net
- Union des Villes et Communes flamandes (VVSG)

Ce Green Deal a pour mission de faciliter l'intégration de la partie mobilité dans les quartiers résidentiels. La mobilité partagée est **l'utilisation structurelle d'un (ou plusieurs) véhicule(s) par différentes personnes/**

entités. Il présente de grands avantages économiques, écologiques et sociaux. Outre les coûts bas, la flexibilité et la réduction des émissions de CO² sont les deux avantages les plus importants pour les objectifs de la Région flamande en matière d'espace et de mobilité.

L'UPSI continuera à suivre le sujet en 2022.



Resolve

Projet Strombeek Business Park (high-tech bureaux),
Boechoutlaan 102 à Grimbergen
Arch.: Jaspers Eyers

10. CIRCULARITE – WEBINAIRE UPSI

Le 19 avril 2021, l'UPSI a organisé un webinaire avec OVAM au sujet de la « Circularité en Région flamande ».

OVAM a ensuite soumis à enquête publique le projet de plan-prévention « vers la circularité 2022-2030 ».

A l'heure de la clôture du présent rapport annuel, aucun plan de prévention définitif n'est disponible.

La Commission Technique & Durabilité de l'UPSI continuera à suivre le sujet en 2022.



Revive

Projet Komet (résidentiel + bureaux + services) -
bâtiment Compagnie (résidentiel), Koningin Astridlaan à Mechelen
Arch.: Brut architecten (+ Areal arch + Binst)

Steen Vastgoed

Projet Bernard (résidentiel + bureaux), Bureau Steen Vastgoed,
Hoogboomsteenweg 190 à Kapellen
Arch.: YUGENING architecture

Steenoven

Projet 17 West (bureaux + espaces industr.),
Flanders Fieldweg à Waregem
Arch.: Kras Architecten



Région Wallonne



UPSI
ASBL-UP

1. UPSI VS INONDATIONS 2021 - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE – SDT	72
2. TRAITEMENT DES CONFLITS EN MATIERE DE DELIVRANCE DE PERMIS ET DES RECOURS	73
3. PROBLEMATIQUE DES SOLS - FRICHES	74
4. CHARGES D'URBANISME	75
5. PARTENARIATS PUBLIC-PRIVE	77
6. DURABILITE DES BATIMENTS EN WALLONIE	78

1. UPSI VS INONDATIONS 2021 - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - SDT

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Depuis plusieurs années, le Gouvernement wallon montre sa volonté de développer une nouvelle stratégie d'aménagement du territoire via le SDT (Schéma de Développement du Territoire). Les inondations catastrophiques de juillet 2021 ont renforcé l'ambition des autorités publiques de revoir les réglementations liées à l'aménagement du territoire en Wallonie mais elles ont également contraint le pouvoir politique à trouver des solutions pour reloger l'ensemble des ménages qui se sont retrouvés (lourdement) impactés par les inondations.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Dès le 2 août 2021, l'UPSI a envoyé un courrier au Ministre-Président & aux Vice-Présidents du Gouvernement wallon ainsi qu'aux Ministres compétents pour le Logement & pour le Climat, l'Energie et la Mobilité et aux responsables du nouveau Commissariat Spécial à la Reconstruction mis en place par Monsieur E. Di Rupo. L'UPSI a fait savoir que l'expertise de ses membres pourrait certainement être utile pour fournir une aide aux sinistrés en mettant à disposition des logements neufs & en (re)construisant un parc de logements, d'infrastructures et d'équipements.
- b. A la demande du Ministre Ch. Collignon, l'UPSI a lancé trois appels à ses membres les 5, 9 et le 26 août 2021 concernant des disponibilités de logements dans les Régions de Liège et de Rochefort :
 - projets immobiliers finalisés & logements disponibles immédiatement
 - projets immobiliers en construction & logements disponibles fin 2021- début 2022
 - projets immobiliers en attente de permis & logements disponibles dans les prochaines années

L'UPSI a transmis toutes les réponses de ses membres aux autorités compétentes et à la SWL (Société Wallonne du Logement).

- c. Fin août 2021, l'UPSI a également proposé au Ministre Ch. Collignon de réaliser des partenariats public-privé (PPP) sur du foncier public : l'UPSI y voit une solution budgétaire, concrète et efficace pour créer des logements publics ou privés à (très) faible prix final pour les ménages wallons.
- d. Afin d'assurer une bonne coordination de toutes les aides, 4 fédérations - à savoir UPSI-BVS & CCW & UWA et UWE - ont décidé de créer une « plate-forme professionnelle ».
- e. Fin 2021, l'UPSI a organisé un séminaire avec le Ministre Willy Borsus, des échevins et des bourgmestres wallons pour faire ensemble l'état des lieux de la mise en œuvre du SDT et des difficultés rencontrées localement pour densifier les villes.



Stélina Invest

Projet résidentiel Residentie Diependael, 't Plein 1 à Mechelen
Arch.: Mooens – Van den Berghen – Architectenkoöperatief BV en
Formaat architecten BV

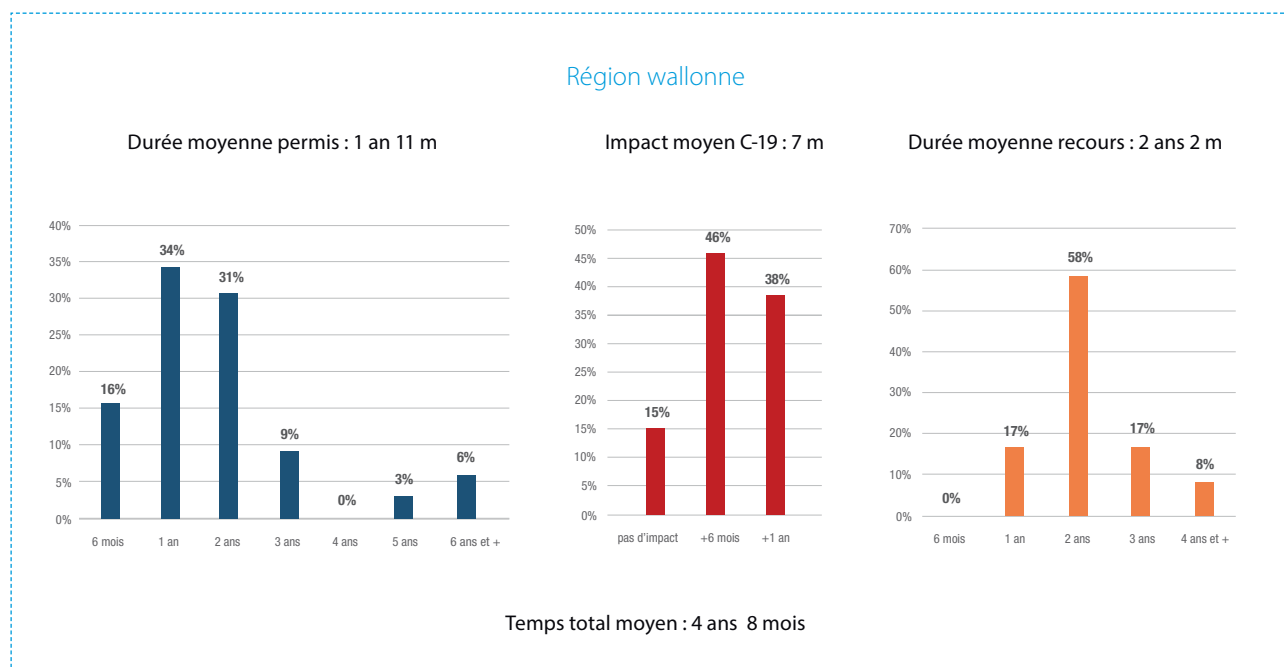
2. TRAITEMENT DES CONFLITS EN MATIERE DE DELIVRANCE DE PERMIS ET DES RECOURS

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

En 2021, l'UPSI a continué à plaider pour raccourcir les délais d'obtention des permis et gérer plus efficacement les procédures des recours..

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. L'enquête de septembre 2021 (voir Point 1 « Matières fédérales & interrégionales » ci-dessus) a permis à l'UPSI de dresser un constat objectif sur le temps nécessaire pour obtenir un permis en Région wallonne.



Comparaison avec enquête 2020: même temps pour la période de délivrance des permis mais plus grande perte de temps avec les recours. Au final, le temps global pour l'obtention d'un permis purgé de tout recours s'est sérieusement détérioré en Wallonie, passant d'une moyenne totale de 4 ans en 2020 à une moyenne de 4 ans et 8 mois en 2021.

3. PROBLEMATIQUE DES SOLS - FRICHES

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Depuis 2020, l'UPSI se présente comme partenaire du Gouvernement wallon pour atteindre les ambitions régionales wallonnes 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. L'UPSI a proposé au Cabinet du Ministre W. Borsus d'instaurer une approche « projet » & « conventionnement public-privé » des friches à reconvertir, dite « convention Brownfield ».
- b. En avril 2021, l'UPSI a organisé un webinaire avec le SPW (Service Public Wallonie) et Walterre sur le nouveau décret Sol & Terres Excavées et son application sur des projets immobiliers : dérogations et nouvelles procédures, certification du contrôle de la qualité des terres, traçabilité des mouvements des terres, traitement des données collectées et accompagnement des utilisateurs.
- c. En juillet 2021, l'UPSI a informé ses membres du nouvel arrêté relatif à la gestion et la traçabilité des terres.
- d. Fin 2021, la problématique des brownfields (tant en milieu urbain qu'en dehors des villes) reste une priorité de l'UPSI, qui espère que le Gouvernement wallon prendra ce dossier à bras-le-corps, en ne se limitant pas au soutien public pour quelques grandes friches, mais en proposant de faciliter les procédures pour le réaménagement de l'ensemble des friches.



Photo : Georges de Kinder

Thomas & Piron Bâtiment

Projet EVERGATE (résidentiel + commerces) (117 unités)
Avenue Jules Bordet/Boulevard Léopold III à Evere
Arch.: BDAR architects

4. CHARGES D'URBANISME

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

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



Triginta (EP REA)

Projet Paterskerk (logements de soins + bureaux),
Sint-Alfonsiusstraat 42 à Roeselare
Arch.: Bow architecten

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a.** Pour mémoire : en septembre 2020, l'UPSI a proposé au Cabinet du Ministre W. Borsus 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.

- b.** Fin 2021, des réunions de travail ont repris avec le Cabinet du Ministre Willy Borsus ainsi qu'avec les parties prenantes afin de développer une approche commune qui soit applicable sur l'ensemble du territoire wallon.

L'UPSI continuera à insister auprès des autorités pour que le politique valide sa proposition sur le principe, afin d'arriver à la préparation de textes concrets.



Unibra Real Estate - Belfius Immo

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

Upgrade Estate

Projet Upliving BXL – The Brewery (logements pour young prof.),
 Vrijheidslaan 17-31 à Bruxelles
 Arch.: B2Ai



5. PARTENARIATS PUBLIC-PRIVE

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

La nécessité de développer des projets immobiliers en milieu urbain (application du SDT), conjuguée aux difficultés rencontrées par le secteur public pour développer du logement public, ouvre la porte aux partenariats public-privé pour le développement de projets mixtes.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a.** Depuis quelques années, l'UPSI a engagé des discussions avec les autorités publiques pour développer des formes de partenariats qui seraient bénéfiques pour l'ensemble des parties prenantes: les ménages wallons, les autorités publiques et le secteur privé. Des cas particuliers ont déjà démontré que des volumes significatifs de logements publics pouvaient être développés sans que cela ne coûte de l'argent public, sinon une mise à disposition de foncier public.
- b.** A travers la collaboration avec la SWL, différents appels à projet ont pu voir le jour pour des fonciers acquis par la SWL sur lesquels des promoteurs privés pourraient développer des projets mixtes.
- c.** En vue de proposer des solutions de logements pour les sinistrés des inondations, l'UPSI a proposé aux autorités régionales de développer des partenariats. Fin 2021, ce dossier est resté sans suite, mais l'UPSI reste convaincue que cette option est une solution importante et intéressante pour les autorités publiques et les ménages concernés.

6. DURABILITE DES BATIMENTS EN WALLONIE

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

L'UPSI s'inscrit résolument dans le développement d'immobilier durable au sens large du terme en prenant en considération la circularité ainsi que des modes nouveaux de production & de consommation d'énergie ou l'intégration de modes de mobilité modernes.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. En août 2021, le Gouvernement wallon a demandé l'avis de l'UPSI concernant l'avant-projet d'arrêté transposant la Directive européenne PEB. Les modifications proposées ont pour objet de préciser les exigences applicables aux systèmes techniques des bâtiments ainsi que les obligations liées à l'électromobilité; l'avant-projet vise également à mettre en place ou adapter les délégations de pouvoirs en vue de permettre, notamment, une gestion efficace et rapide des demandes d'agréments.
- b. Les réseaux de chaleur ont un avenir en Région wallonne ; encore faut-il que le cadre juridique soit bien fait. C'est ce constat d'échec à ce niveau-là qui a amené l'UPSI à se joindre à la Confédération Construction Wallonne pour demander des amendements aux propositions du Gouvernement wallon concernant les développements de réseaux de chaleur en Wallonie, que l'UPSI soutient largement.
- c. Différentes réunions ont eu lieu en vue d'expliquer et de promouvoir la circularité dans les projets immobiliers en Wallonie. Un ensemble de réunions ont également été organisées en vue de garantir la sécurité incendie dans les parkings où l'électromobilité serait proposée dans les projets immobiliers en Wallonie.



Uplace

Projet Hof van Saeys (app + retail + centre medical), Oude Vest 77 à Dendermonde
Arch.: OYO architects

Verelst Projectontwikkeling

Projet Zuidkwartier (résidentiel), Ivo Cornelisstraat 48 à Mechelen
Arch.: dmva Architecten



Vestio

Projet Entrée (résidentiel + bureaux + logistique + retail + logements étudiants) Tongersestraat 56 à Bilzen
Arch.: Drieskens en Dubois



06

UPSI - Interne & Externe

1. AFFILIATIONS EXTERNES & SIEGES	82
2. ACCORDS DE COLLABORATION	85
3. COMMUNICATION.....	86
4. EVENEMENTS	94
5. PARTENARIATS STRUCTURELS	97
6. ENTRETIENS CABINETS MINISTERIELS & ADMINISTRATIONS & ORGANISATIONS	98
7. REMERCIEMENTS	101

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 raison de la crise Covid, Build Europe n'a pu tenir sa première session de réunions que du 1^{er} au 3 septembre 2021, à Ajaccio (Corse).

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

Grâce à cette représentation, l'UPSI :

- propose des « avis d'initiative » concernant tout type de sujets (problématiques) liés(es) au logement en RBC ;
- est obligatoirement consultée à chaque fois que le Gouvernement bruxellois s'adresse 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.

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.

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.

Grâce notamment à l'UWE et en collaboration avec la CCW (Confédération Construction Wallonne), l'UPSI est présente dans les pôles suivants du CESE (Conseil Economique et Social & Environnemental) :

1. Aménagement du Territoire
2. Logement

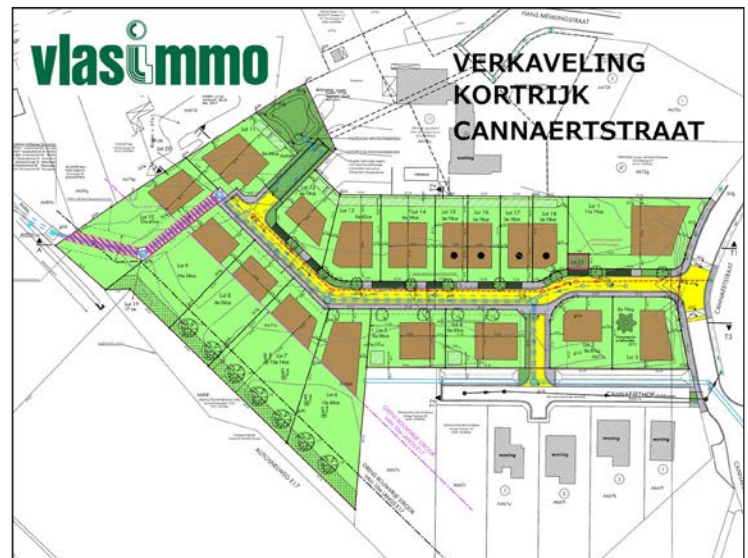
CAP CONSTRUCTION

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



Virix

Projet Havenzicht (19 app + bureaux), Havenkant 10-16 à Louvain
Arch.: Lava architecten



Vlasimmo

Lotissement résidentiel projet Marquette, Canaertstraat à Courtrai
Arch.: Snoeck en Partners

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



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 les problématiques liées au secteur de l'immobilier « retail » dans les 3 Régions.

L'UPSI et le BLSC ont fusionné en 2016 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 opérationnels 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 ÉCOLE 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 2021, 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 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 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, quant à lui, permet 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.

Tous les membres effectifs de l'UPSI reçoivent un code leur permettant d'accéder à tous les documents UPSI en ligne via l'onglet Extranet sur notre website www.upsi-bvs.be



Willemen Real Estate

Projet résidentiel Depot Rato, Lotelingstraat-Frans Stormsstraat
à Mechelen

Arch.: Tecro en Krea



Crédit Photo : Filip Dujardin

Woenst

Projet Kapelleveld (centre de soins & logements à assistance)
Kerkstraat à Ternat

Arch.: architecten de vylder vinck taillieu

D. FLASHES

En 2021, 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 2021 :

Flash 01/2021	Région flamande - Décision « Béton-stop » local - Plainte UPSI Commune Sint-Pieters-Leeuw	Flash 15/2021	TVA 6% démolition-reconstruction - FAQ complémentaires pour les promoteurs publics
Flash 02/2021	Loi-programme 20/12/2020 - TVA 6% pour démolition & reconstruction	Flash 16/2021	Région flamande - 11ème appel Contrats Brownfields
Flash 03/2021	RBC – Pouvoirs spéciaux au Gouvernement: suspension délais - prolongation	Flash 17/2021	Coronavirus - Arrêté ministériel du 26/03/2021
Flash 04/2021	Rapport annuel UPSI 2020	Flash 18/2021	Coronavirus - Crise 3.0. - Retail - Impact sur les baux commerciaux des contacts limités et encadrés dans les commerces « non essentiels »
Flash 05/2021	RBC - Actions UPSI - Gestion permis et aménagement du territoire	Flash 19/2021	Coronavirus - Visites des biens dans le secteur immobilier
Flash 06/2021	RBC - Stratégie d'acquisitions SLRB	Flash 20/2021	Région flamande - 11ème appel Contrats Brownfields - Publication au MB du 30/03/2021
Flash 07/2021	Assemblée générale UPSI 21/01/2021	Flash 21/2021	Région flamande - Décret du 2 avril 2021 portant diverses modifications techniques de Code flamand de la Fiscalité du 13 décembre 2013 et dispositions connexes
Flash 08/2021	RBC - CoBAT - Réforme - Arrêt Cour Constitutionnelle	Flash 22/2021	Invitation événements digitaux "Terug in Omloop"
Flash 09/2021	Région flamande - Bouwshift	Flash 23/2021	Présentation « Circulair bouwen in Vlaanderen » - 19/04/2021 - Présentation « Construction circulaire en Région flamande »
Flash 10/2021	Région flamande - « Béton stop local » - Point de vue Ministre Z. Demir	Flash 24/2021	Webinaire Brownfields Wallonie - 20/04/2021 - Webinar Brownfields Wallonië
Flash 11/2021	Région flamande - Publicité le long de voies publiques	Flash 25/2021	Vlaams Gewest - Nieuw modelformulier voor de aanvraag van een bodemattest
Flash 12/2021	RBC - Actions UPSI		
Flash 13/2021	Circulaire TVA 6% démolition-reconstruction		
Flash 14/2021	Région flamande - Problématique des nitrates - Impact		

Flash 26/2021	Vlaams Gewest - Nieuwe studie over ruimtebeslag in Vlaanderen	Flash 38/2021	Cour Constitutionnelle - Loi du 9 mai 2019 assurance obligatoire de la responsabilité civile professionnelle des architectes
Flash 27/2021	RBC – RRU – BHG – GSV -> Goof living	Flash 39/2021	Circular Economy - Présentations BOPRO Commission Technique & Durabilité UPSI 11/05/21
Flash 28/2021	Arrêté ministériel du 24 avril 2021 Covid 19 – Ministerieel besluit van 24 april 2021 Covid 19	Flash 40/2021	Région flamande - Appel à projets Economie circulaire dans contexte urbain
Flash 29/2021	Vlaams Brabant - Lokale bouwstop - Vernietiging door de Gouverneur	Flash 41/2021	Région flamande - Réduction du précompte immobilier pour construction neuve avec performance énergétique maximale
Flash 30/2021	RBC - Caractère complet des demandes de permis // BHG - Volledigheid van de vergunningsaanvragen	Flash 42/2021	Région flamande - Arrêté d'exécution - Décret Energie
Flash 31/2021	RBC - CoBAT - Réforme - Arrêt Cour Constitutionnelle // BHG - BWRO - Hervorming - Arrest Grondwettelijk Hof	Flash 43/2021	Région flamande - Proposition de décret - Subsidies espaces industriels vides
Flash 32/2021	Grand Baromètre Logement 2021 - Grote Woningbarometer 2021	Flash 44/2021	COVID-19 - Assouplissement télétravail obligatoire à domicile
Flash 33/2021	Région flamande - problématique des nitrates - instructions temporaires Ministre Z. Demir	Flash 45/2021	Action civile en dommages et intérêts - prescription - interruption lors d'un recours en annulation CE - arrêt Cour Constitutionnelle 21/2021
Flash 34/2021	Modification règlement général de procédure Conseil d'Etat	Flash 46/2021	Région flamande – Plan d'aménagement Knokke-Heist
Flash 35/2021	RBC - Ordonnance du 28 janvier 2021 modifiant le chapitre IIIbs du Titre IV du CoBAT	Flash 47/2021	TVA 6% démolition-reconstruction - Cas pratiques d'application
Flash 36/2021	RBC - CoBAT - Formulaire de réception des demandes de permis et de certificats	Flash 48/2021	Région flamande - Optimisation des procédures au Conseil des Conflits pour les permis
Flash 37/2021	RBC – Modification composition du dossier de demande de permis d'urbanisme		

Flash 49/2021	Région flamande - Knokke-Heist - Stop bâtiment & Course cycliste	Flash 58/2021	Covid 19 - Arrêté du 25/0/2021 concernant le télétravail à domicile
Flash 50/2021	RBC - Normes de sécurité - Bornes de rechargement électriques dans les parkings	Flash 59/2021	Présentation du Séminaire UPSI - Conseil d'Etat : jurisprudence actuelle en Région flamande
Flash 51/2021	Renolab - Appel à projets de rénovation	Flash 60/2021	Région flamande - Déclaration du Ministre-Président Jan Jambon - Septembre 2021 - Réactions UPSI
Flash 52/2021	Région flamande - Réduction précompte immobilier pour constructions neuves et rénovations énergétiques importantes	Flash 61/2021	Résultats Enquête UPSI - Permis & Recours - Septembre 2021
Flash 53/2021	Région flamande - Décret du 18 juin 2021 concernant les subsides pour espaces industriels vides	Flash 62/2021	RBC - Réforme RRU
Flash 54/2021	Région wallonne - UPSI vs Inondations - Appel aux membres	Flash 63/2021	Covid-19 - Arrêté Royal 28/10/2021
Flash 55/2021	Région wallonne - UPSI vs Inondations - 2 ^{ème} Appel aux membres	Flash 64/2021	RBC - Public Housing Partnership
Flash 56/2021	Région flamande – Point de vue commun des fédérations des secteurs de la construction et de l'immobilier concernant le « bouwshift » en Région flamande	Flash 65/2021	Covid-19 - AR 28/10/2021 - modification - télétravail obligatoire
Flash 57/2021	Région wallonne - UPSI vs Inondations - 3 ^{ème} et dernier Appel aux membres	Flash 66/2021	Report Réception de Nouvel An UPSI du 20/01/2022
		Flash 67/2021	Vlaams Gewest - verdere stappen versnellen procedures bij RvvB: doorlooptijd schorsingsprocedure + verdere digitalisering
		Flash 68/2021	RBC - Public Housing Partnership - Marché publié
		Flash 69/2021	RBC - Recherche lieu hébergement d'urgence

Toutes les informations et tous les flashes de l'UPSI se trouvent sur son site Internet www.upsi-bvs.be.

Tous les membres disposent d'un code et d'un mot de passe pour accéder aux documents qui leur sont réservés.



Xior Student Housing

Projet Marivaux (Logements étudiants), Rue Saint-Pierre 17-27
à Bruxelles

Arch.: Una I A architectes



Zabra Real Estate

Woonproject w.e.s.t. (Résidentiel QZEN E30), Hoek Westlaan /
Diksmuidsesteenweg à Roeselare

Arch.: 3architecten uit Roeselare – Steven Oost



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 HNWIs 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

4. EVENEMENTS

EVENEMENTS / SEMINAIRES

► 18 mars 2021:

Webinaire

« TVA 6% Démolition - reconstruction - Update »

Webinaire organisé par l'UPSI en collaboration avec Deloitte et l'Administration des Finances

► 19 avril 2021:

Webinaire

« Circulaire Bouwen » (Région flamande)

Webinaire organisé par l'UPSI en collaboration avec OVAM

► 20 avril 2021:

Webinaire

« Brownfields - Terres excavées - Décret Sols » (Région wallonne)

Webinaire organisé par l'UPSI en collaboration avec le SPW Wallonie

► 29 juin 2021:

Webinaire

« Défis et Enjeux immobiliers en Région bruxelloise » Echanges avec le Ministre A. Maron

Webinaire organisé par l'UPSI avec le Cabinet du Ministre A. Maron

► 21-22 septembre 2021:

Realty

Participation de l'UPSI au Salon de l'immobilier Realty

Séminaire Alternative financing in real estate

► 28 septembre 2021:

Séminaire « Stratégie de Développement territorial et immobilier de la Ville de Mons »

Séminaire organisé par l'UPSI avec les autorités de la Ville de Mons

► 29 septembre 2021:

Région flamande - « Overzicht relevante actuele rechtspraak voor de vastgoedsector »

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

► 05 octobre 2021:

Antwerp Real Estate

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

Thème: "De grote ommekeer? De impact van corona op de kantorenmarkt"

► 14 octobre 2021:

Vastgoed Event Mechelen : PROJECT 2800

Thème: "Drivers voor de Stad van morgen"

► 9 novembre 2021:

Webinaire « Nouvelle proposition de partenariats public-privé pour les promoteurs en Région bruxelloise »

Webinaire organisé par l'UPSI avec la SLRB et la Secrétaire d'Etat N. Ben Hamou, en charge du Logement en RBC

► 10 novembre 2021:

Exclusive evening Art with a view

En collaboration avec Proximus

► 23 novembre 2021:

Mission immobilière à Varsovie

Mission organisée par VOKA-Waasland en collaboration avec l'UPSI

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

www.upsi-bvs.be | Violetstraat 43 Rue de la Violette | B-1000 Brussels



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

Unique Real Estate Community

WWW.Y-U-B.BE



AN INITIATIVE BY



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 2021, l'UPSI compte les partenaires structurels suivants

- ▶ Deloitte & Deloitte Legal

Deloitte.

Deloitte.
Legal

- ▶ Bopro



- ▶ CEA Belgium



- ▶ Vinçotte



- ▶ Proximus



- ▶ Luminus



6. ENTRETIENS CABINETS MINISTÉRIELS & ADMINISTRATIONS & ORGANISATIONS

MATIÈRES EUROPÉENNES

Build Europe

01-02-03/09/2021 - Session de travail

FÉDÉRAL & INTERRÉGIONAL

SFPI (Société Fédérale de Participations et d'Investissement)

Investissement dans le cadre du Plan de relance du secteur immobilier

09/01/2021

Aide aux Indépendants (commerçants) -

Audition au Parlement fédéral

10/02/2021

Crédit d'impôt pour les SIR -

Webinaire UPSI & BLSC & BEREIT

17/02/2021

Abus de procédure - Droit de l'Urbanisme

- Webinaire ABeFDATUE (Association Belge Francophone pour le Droit de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement)

01/03/2021

Secteur logistique - coût de la main d'œuvre -

FIT/AWEX

08/3/2021

BEREIT - BLSC (handelshuur)

17/02/2021

TVA 6% démolition & Reconstruction -

FIIS - Réforme fiscale

13/07/2021 Administration Centrale de la TVA

02/09/2021 Cabinet Ministre des Finances

V. Van Peteghem

07/09/2021 Cabinet Premier Ministre

A. De Croo

Banque Nationale de Belgique - Aménagement du territoire

17/03/2021

Bureau Fédéral du Plan

01/4/2021

FABA

27/05/2021

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Logement - PPP - SLRB -

Cabinet N. Ben Hamou

02/02/2021

11/2/2021

14/05/2021

08/06/2021

25/06/2021

02/07/2021

09/09/2021

Urbanisme et Aménagement du Territoire -

Cabinet P. Smet

29/01/2021

10/03/2021

20/04/2021

29/06/2021

Perspective - Densification, aménagement du territoire, statistiques, PAD

15/01/2021

11/02/2021

26/04/2021

10/05/2021

20/09/2021

Hub Brussels

04/05/2021

13/09/2021

08/10/2021

Grille des loyers – Commission paritaire

10/05/2021 - Entretien avec Ecolo

02/06/2021 - Entretien avec NVA

08/06/2021 - Entretien avec Défi

RRU - Good Living

21/04/2021

07/05/2021

21/05/2021

26/05/2021

04/06/2021

09/06/2021

23/06/2021

30/06/2021

07/07/2021

25/08/2021

01/09/2021

08/09/2021

15/09/2021

CCL

15/01/2021
26/01/2021
19/03/2021
23/04/2021
07/05/2021
12/05/2021
04/06/2021
11/06/2021
18/06/2021
25/06/2021
03/09/2021
17/09/2021
15/10/2021
25/10/2021

Conseil Economique & Social - Brupartners

27/01/2021
03/02/2021
26/02/2021
05/03/2021
26/05/2021
31/08/2021

Cabinet Trachte - Citydev - Finance.brussels •

14/06/2021
02/07/2021

Evaluation Bouwmeester

16/09/2021

Bruxelles Environnement

06/10/2021

SOHONET

14/01/2021
23/02/2021
17/03/2021
19/05/2021

ARAU

22/02/2021

Citydev

21/05/2021

CoBuilding

25/02/2021
04/03/2021
26/03/2021
22/04/2021
30/04/2021
28/05/2021
09/06/2021

Comité scientifique du logement

22/4/2021

Rénolution

28/06/2021
20/07/2021
07/09/2021
05/10/2021

SNPC - IPI

20/09/2021

RÉGION FLAMANDE

VBOC

19/04/2021 Concertation annuelle avec
le Ministre-Président J. Jambon

Green Deal Mobiliteit in woonomgevingen

22/01/2021
23/04/2021

Circulair Bouwen

22/04/2021 Audition Minaraad
17/05/2021
25/05/2021
21/06/2021
27/09/2021
18/10/2021

Stikstofproblematiek

10/05/2021

Brownfields

06/09/2021 Cabinet Ministre H. Crevits

Bouwshift - Task Force (TF) & Klankbordgroep (KBG)

10/09/2021 Département Environnement (TF)
24/09/2021 Département Environnement (KBG)
15/10/2021 Département Environnement (TF)
29/10/2021 Département Environnement (KBG)
19/11/2021 Département Environnement (TF)

VEA - VEKA

16/03/2021

OVAM

23/04/2021

Logistieke sector - VOKA – FIT

29/09/2021

RÉGION WALLONNE

UWE

04/03/2021
28/04/2021
05/05/2021
06/05/2021
20/05/2021
21/05/2021
26/05/2021
28/05/2021
03/06/2021
17/06/2021
02/07/2021
02/09/2021
07/10/2021
21/10/2021
2/11/2021

UPSI vs Inondations

02/08/2021 Entretien avec représentants du
Ministre Ch. Collignon
06/08/2021 Entretien avec représentants du
Ministre Ch. Collignon

CESE

23/03/2021
01/06/2021
10/06/2021
22/06/2021
06/07/2021
23/8/2021
31/08/2021
16/09/2021
30/11/2021

Cabinet Borsus - Charges d'urbanisme, SDT, brownfields

14/10/2021

Groupe de travail mise en œuvre du SDT

01/02/2021
08/03/2021
19/03/2021
30/03/2021
27/05/2021

Groupe de travail sur les PPP

04/03/2021
18/03/2021

Problématique PEB

03/03/2021

Cabinet De Bue – infrastructures crèches

24/06/2021

CAP Construction

05/2/2021
18/02/2021
01/03/2021
30/03/2021
22/04/2021
29/04/2021
05/05/2021
11/06/2021
10/09/2021

Bail étudiant

14/03/2021

Forem

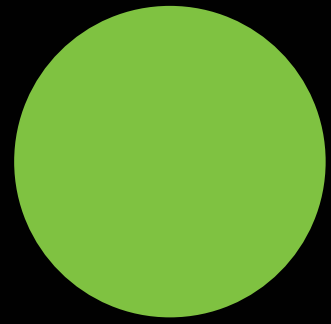
18/05/2021

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



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

Deloitte.

La fibre se déploie jour après jour

Vos projets immobiliers prennent de la valeur

La fibre optique arrive dans vos immeubles et c'est une bonne nouvelle. En effet, beaucoup plus stable et rapide, la fibre permet de surfer, télécharger, streamer et de jouer en ligne avec un réel confort, même quand toute la famille est connectée en même temps.

L'enjeu du passage à la fibre est de taille, car le monde évolue très vite. La digitalisation s'accélère, le télétravail devient une pratique courante. La domotique s'invite aussi dans les immeubles : gestion des caméras de surveillance, des ascenseurs, des portes d'entrée, du chauffage, etc.

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/fibre

Close
partner of



Membres effectifs

(Promoteurs, lotisseurs et investisseurs)

ACASA GROUP
ACTIBEL
AEDIFICA
AG REAL ESTATE
ALG. ONDERNEMINGEN DEGROOTE
ALIDES (GROUP MAES)
ALINSO GROUP
ALKIMMO
ALLIANZ
ALTA BUILD
ALVA
ANTONISSEN DEVELOPMENT GROUP
AP&D VERKADELINGEN
APE
ARTONE
ASCENSIO
ATENOR GROUP
AXA REAL ESTATE
B & R DEVELOPMENT
BALOISE INSURANCE
BALTISSE
BANIMMO
BANK DEGROOF PETERCAM
BATICO
BBR BELGIQUE – E-MAPROD
BEFIMMO
BELFIUS IMMO
BELGIAN LAND
BELGIUM LAND & PROPERTY
BESIX RED
BLAVIER
BOSTOEN
BOUYGUES IMMOBILIER
BPI
BRODY
BRUMMO
BRUSSELS AIRPORT COMPANY
BURCO
BVI.EU
CAAAP
CAPITAL SKY REAL ESTATE
CIRIL
CIT RED
CODIC BELGIQUE
COFINIMMO
COGIVA

COMPAGNIE HET ZOUTE
CONNECTIMMO
CORES DEVELOPMENT
DANNEELS PROJECTS
DARE 2 BUILD
DCB
DEME ENVIRONMENTAL
DETHIER ONTWIKKELING
DE VLIER REAL ESTATE
DHERTE
D'ITEREN IMMO
DURABRIK
EAGLESTONE
ECKELMANS IMMOBILIER (IGE)
EG RENOVATION (INSIDE DEVELOPMENT)
EIFFAGE DEVELOPMENT
EK DEVELOPMENT (KOVALAM)
EQUILIS
ETIENNE DEWULF SPRL
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES BELGIUM
EXTENSA GROUP
FEDERALE REAL ESTATE
FENIXCO
FIDENTIA REAL ESTATE INVESTMENTS
G-LABEL
GALIMMO SERVICES BELUX
GEHLEN IMMO
GHELAMCO
GLOBAL ESTATE GROUP
GROEP HUYZENTRUYT
GROUP GL INTERNATIONAL
GROUPE DIVERSIS
HEEM
HEYLEN GROUP
HJO REAL ESTATE
HOME INVEST BELGIUM
HOPROM
HORIZON GROUPE
HUYSMAN BOUW
IKOAB
IMMO BLAIRON
IMMO ECKELMANS
IMMO LOUIS DE WAELE
IMMOBEL
IMMOFLANDRIA
IMMOGRA

IMMOLUX
IMPACT
INCLUSIO
INTERPARKING
INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES
INVIMMO
ION
JANSEN DEVELOPMENT
JCX IMMO
JUMATT
KAİROS
KBC REAL ESTATE
KOLMONT
KORAMIC REAL ESTATE
KUMPEN
LEASINVEST REAL ESTATE
MACAN DEVELOPMENT
MAISONS BAIJOT
MATEXI GROUP
MITISKA REIM
MONS LGP3 (CITY MALL)
MONTEA
MONUMENT REAL ESTATE DEV.
MOTOWN
NEXITY BELGIUM
NOVUS PROJECTS
ODEBRECHT
OLSTE
ORYX PROJECTS
PALLADIUM BELGIUM
PARFINIM
PATRIZIA
POC PARTNERS
PROLOGE
PROMOBUILD
PROPERTY & ADVICE
PROWINKO BELGIË
PSR BROWNFIELD DEVELOPERS
PYLOON
RE-VIVE
REAL ESTATE INTERNATIONAL MANAGEMENT (REIM)
REDET PROJECT MANAGEMENT
REDEVCO BELGIUM COMMV / SCOMM
RESITERRA
RESOLVE
RETAIL ESTATES

RVS BUILDING
SIMONIS ENTREPRISES
SOCATRA
STEENOVEN
STEEN VASTGOED
STELINA INVEST
STEPHANO IMMO
TANS GROUP
THOMAS & PIRON
TRIBECA CAPITAL PARTNERS
TRIGINTA MANAGER
UNIBRA REAL ESTATE
UPGRADE ESTATE
UPLACE
VASTNED RETAIL BELGIUM
VERELST PROJECTONTWIKKELING
VESTIO
VIRIX
VLASIMMO
VOORUITZICHT
WAREHOUSES ESTATES BELGIUM
WERELDHAVE BELGIUM
WILHELM & CO
WILLEMEN REAL ESTATE
WILMARC INVEST (SKYLINE EUROPE)
WOENST
XIOR STUDENT HOUSING
ZABRA

Membres de soutien

2 BUILD CONSULTING	CMS DEBACKER
A.2R.C ARCHITECTS	CERAU
ABV ENVIRONNEMENT	CEUSTERS
ACMG	CHAPMAN TAYLOR BENELUX
ADE ARCHITECTS - MARC STRYCKMAN & PARTNERS	CITYCOMFORT
AERTSSEN GROUP	CLIFFORD CHANCE
ALG. AANNEMINGEN VAN LAERE	C02LOGIC
ALG. ONDERNEMING ROBERT WYCKAERT	COUNSELLED LAURENT DASSONVILLE
ALLEN & OVERY LLP	COSEP
ALTUIS	CREAS ACCEPTO
ANTEA BELGIUM	CUISENAIRE CONSULTANCY
ARCHI 2000	CUSHMAN & WAKEFIELD
ARCHI.BE	DDS & PARTNERS
ARCHIPELAGO ARCHITECTS	DE CROMBRUGGHE & PARTNERS
ARCHITECTES ASSOCIÉS	DREES & SOMMER BELGIUM
ARQ ARCHITECTENSTUDIO	D.SIGHT CONSULTING
ART AND BUILD	DUPRO
ARTEO	ECOLOGDE
ARTES TWT	ELECTRO TEST
ASAP AVOCATS	ENERGIEBUREAU DIRK DE GROOF
ASSAR ARCHITECTS	ESV CONSULTING
ASTREA	E.T.A.U.
ASTRIDCENTER	EUBELIUS
AT OSBORNE	EULER HERMES
ATELIER BROOS	EUROCAUTION BENELUX
ATELIER DE L'ARBRE D'OR	EVERSHEDS BRUSSELS
ATELIER DES ARCHITECTES ASSOCIÉS	EXPLANE
AXEL LENAERTS VASTGOEDMAKELAARS	FAIR ESTATE
AYMING BELGIUM	FL CONSULT
B LEGAL	FRAME 21 GROUP
BAKER & MCKENZIE	FREESTONE
BDO CORPORATE FINANCE	GEOCONSULTING
BEDDELEEM	GREEN ORGANISATION
BEL SQUARE	GROEP VAN ROEY
BEREAL	GSJ ADVOCATEN
BERQUIN NOTARISSEN	HAUMONT - SCHOLASSE & PARTNERS
BNP PARIBAS FORTIS	HOUBEN
BONTINCK ARCHITECTURE & ENGINEERING	IMMO TAX CONSULTING
BOUWRECHT ADVOCATEN	ING BELGIQUE
BUILDING GROUP JANSEN	INGENIUM
BUILDITIS	ISTA
BUREAU D'EXPERTISE RIGAUX	JONES LANG LASALLE
B2AI	JPB CONSULTING
CACEIS BANK BELGIUM	KPMG TAX & LEGAL ADVISERS
CBRE	LATOUR & PETIT
CEGELEC	LAURIUS

LAWSQUARE
LECOBEL VANEAU
LE TISSAGE D'ARCADE
LENDERS ADVOCATEN
LIEDEKERKE WOLTERS WAELEBROECK KIRKPATRICK
LINKLATERS ADVOCATEN
LOYENS & LOEFF ADVOCATEN
LYDIAN LAWYERS
M. & J.M. JASPERS - J. EYERS & PARTNERS
MAZARS - REVISEURS D'ENTREPRISES
MD IMMO
MDW ARCHITECTURE
MITSUBISHI ELECTRIC EUROPE
MONARD LAW
MONTAIS PARTNERS ARCHITECTS
NAUTADUTILH
NIKO
OSK-AR
ORENS-VAN GRIMBERGEN ARCHITECTEN
PANAREA
PARTICIPATIEMAATSCHAPPIJ VLAANDEREN
PHICAP
PRICEWATERHOUSECOOPERS
REASULT
RELAW
RENSON VENTILATION
SANTERRA
SCHOUPS
SECO
SEEDS OF LAW
SERTIUS
SETESCO
SIMONT BRAUN
SOCOTEC
SOFIDEV
STIBBE
STUDIEBUREAU IMPACT
STYLE AT HOME
SWECO
TARKETT
TASE SOLUTIONS
TATA STEEL BELGIUM SERVICES
TAUW BELGIQUE
TECNOSPACE
TENSEN & HUON
THE KITCHEN COMPANY

THEOP
TIBERGHIE ADVOCATEN
TRACTEBEL ENGINEERING
TRIODOS BANQUE
URBAN LAW
URBAN NATION ASSOCIATES
VALENS
VANBREDA RISK & BENEFITS
VICTOIRE PROPERTIES
VIESSMANN BELGIUM
VK GROUP
WATHELET & NAVEZ NOTAIRES ASSOCIÉS
WE ARE REAL ESTATE
WIDNELL EUROPE







IMMOGRA
RE____
DEFINING
PLACES



IMPACT



InSide
DEVELOPMENT



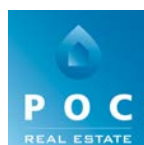
Kairos



KORAMIC
— real estate —



Motown.
soul residence



STEENOVEN
SOLID PROJECT PLANNERS



TANS
Urban Landmarks



vlasimmo

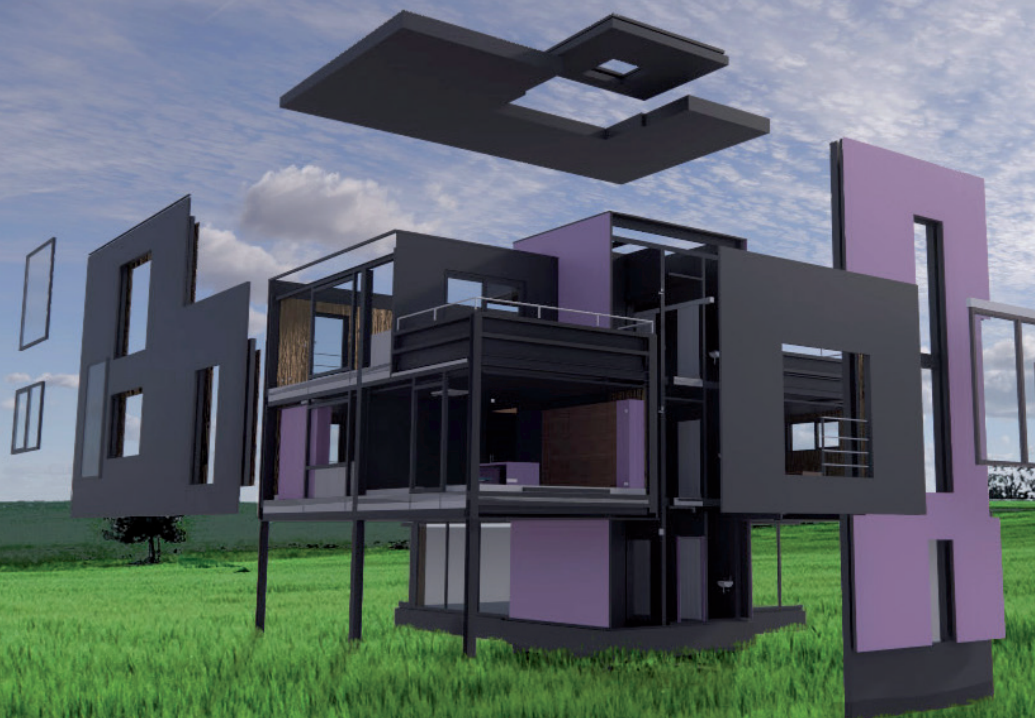


WOENST



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.

BIM: Vos frais de construction explosent ?



Choisissez un partenaire de construction certifié BIM et transformez vos frais en bénéfice.

Le BIM est un « sujet d'actualité » depuis quelque temps déjà. Mais aujourd'hui, il se cantonne encore trop souvent à une modélisation en 3D. Le véritable BIM est une méthode de travail efficace et collaborative qui garantit le succès du processus de construction et réduit les risques de coûts supplémentaires et de frais de réparation. En collaboration avec les experts BIM de BIMproof, Vincotte évalue objectivement les connaissances et l'application du BIM par les architectes, les entrepreneurs, les bureaux d'études... avec une certification BIM indépendante et conforme entre autres aux dispositions du **certificat ISO 19650**.

Vous souhaitez mieux gérer vos coûts et la planification de votre bâtiment grâce à :

- un meilleur processus de conception et d'exécution ?
- une source de données fiable et utilisable durant l'exploitation de vos bâtiments ?

Choisissez alors un partenaire de construction certifié BIM par **Bimproof Validated by Vincotte** et obtenez une modélisation BIM de votre bâtiment qui sera réellement utile.

Vous voulez vous-même être certifié ? Prenez alors contact avec nous : bimproof.be

Vous voulez en savoir plus sur le **certificat ISO 19650** ? Suivez alors notre formation : vincotte-academy.be

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
site internet : 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



PARTENAIRES STRUCTURELS

Deloitte.

Deloitte.
Legal

bopro



proximus

luminus
Real Estate Service

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