

**UPSI** ASBL-UP  
UNION PROFESSIONNELLE DU SECTEUR IMMOBILIER

## **Rapport Annuel 2022**



# MOT DU PRESIDENT



*Chers Membres,*

*2022 est derrière nous.*

*Après les 24 mois mouvementés à cause du Covid et un début de reprise après l'été 2021, nous pensions que le pire était passé ! Hélas, début 2022, les pénuries de matériaux ont eu un gros impact sur les prix de construction et nous avons vécu une nouvelle crise qui a touché profondément le secteur, à savoir le fantôme de l'inflation. Celle-ci est actuellement bien présente et va de pair avec des hausses de taux d'intérêt qui impactent et touchent énormément les développeurs et les promoteurs dans leur core business.*

*Tous ceux qui suivent l'actualité financière ont remarqué que les sociétés immobilières cotées en bourse ont vu une grande partie de leur valeur boursière s'évaporer les 6 derniers mois.*

*Et ceci également pour les différentes niches telles notamment l'immobilier logistique, les logements étudiants et les bureaux. En outre, il est devenu de plus en plus difficile pour les acquéreurs (professionnels et utilisateurs privés) de financer leur acquisition immobilière et d'obtenir des rendements, ce qui était une évidence jusqu'il y a peu !*

*Mais comme toujours, il y a également des opportunités. Chaque crise a l'avantage de renforcer la créativité et l'esprit d'inventivité des gens et d'accélérer certains processus (tels les bâtiments à faible consommation énergétique, la rapidité des processus de construction et les alternatives d'accessibilité financière). Ceux qui innoveront seront les champions de demain ! Et pour cela, nous sommes tous logés à la même enseigne.*

*Après ces 3 années difficiles de ma présidence, je vais passer le sceptre à un nouveau président. Son plus grand défi sera de convaincre les différentes autorités de simplifier les procédures administratives, et surtout de les raccourcir ! Je pense particulièrement aux permis de construire. J'ai l'impression qu'en Région flamande, nous sommes en train d'évoluer en ce sens. Mais en Région wallonne, et surtout en Région bruxelloise, les choses sont beaucoup plus complexes et nous devons, en tant que secteur et fédération, faire peser tout notre poids sur la balance. Je continuerai à travailler en arrière-plan à ces processus et par ce petit mot, je vous remercie pour le soutien que vous m'avez apporté pendant ma présidence.*

*Je vous souhaite à tous une excellente année 2023 !  
Merci pour votre confiance !*

**STÉPHANE VERBEECK**  
Président



Voor renovatie



Reshaped by 22 Invest



### 22 Invest

Projet de rénovation (Klapdorp 60, 2000 Antwerpen).  
(Résidentiel + rez-de-chaussée commercial)  
Arch.: *cdc.design*

### Acasa

Groenloo (Steenstraat 20, 1800 Vilvoorde). Résidentiel et retail  
Arch.: *Bontinck Architecture & Engineering*

### Actibel

Château de Suarlée à Namur. Rénovation et extension du Château de Suarlée, pour y réaliser des logements.  
Arch.: *Olivier Godart*

### Aedifica

Villa Florian (Jufferlaan 2, 1262 BB Blaricum, Nederland). Villa de soins pour personnes atteintes de démence.  
Arch.: *HD Architecten*

### AG Real Estate

Westland Shopping (Boulevard Sylvain Dupuis 433, 1070 Bruxelles)  
Retail – Rénovation totale 2022  
Arch.: *DDS+*

# INTRODUCTION

## 2022, L'ANNÉE DES GRANDS BOULEVERSEMENTS

On pensait avoir vécu une année hors du commun en 2020, sur fond de crise du Covid. Elle pourrait s'avérer presque anodine au regard des bouleversements sans nom qu'a accumulés 2022, générés en grande partie par la guerre en Ukraine, à tout le moins à considérer comme des effets collatéraux : inflation galopante et hausse des taux d'intérêt suite au resserrement monétaire des banques centrales, emballement des prix de l'énergie, hausse des tarifs des biens de consommation, flambée des coûts des matériaux et des travaux de construction, durcissement des conditions du crédit logement, confiance émoussée du consommateur... Et on ne parle ici que des conséquences relatives à l'immobilier.

En l'espace de quelques semaines, le marché est passé d'un monde à un autre.

D'un monde où les taux d'intérêt hypothécaires étaient « au plancher » depuis des années à un monde où ils ont quasiment augmenté de moitié.

D'un monde où le certificat PEB (performance énergétique des bâtiments) n'avait que peu de consistance et laissait le grand public indifférent à un monde où il est devenu non seulement un sésame pour qui veut acheter ou louer, mais aussi un outil de référence mis à toutes les sauces.

D'un monde où l'on voyait gonfler la proportion de ménages belges propriétaires de leur logement à un monde où le plafond semble être atteint (72 %), et pourrait même se réduire rapidement.

D'un monde où la plupart niaient que les prix soient surévalués - exception faite de la BNB ou de quelques consultants de haut vol - à un monde devenu sans doute plus réaliste quant aux attentes d'évolution des valeurs immobilières.

De quoi rallier, au sein de l'immobilier résidentiel, un sentiment généralement plus répandu dans les différents segments du marché de l'immobilier commercial, où le retour à la réalité, en tous les cas à une certaine « normalité », a été plus précoce. La baisse des loyers dans le retail en est un bon exemple. Tout comme la diminution des surfaces de bureaux occupées par des propriétaires-occupants.

Mais des bouleversements, même sans nom, ne mènent pas obligatoirement au désordre.

### CRÉDITS HYPOTHÉCAIRES: NE PAS (TROP) PANIQUER

Dans la version 2021 de ce même rapport annuel, nous évoquions en conclusion pour 2022, l'inconnue liée à la hausse progressive de l'inflation, insistant sur le fait que si celle-ci « protège les loyers indexés et donc les revenus immobiliers bruts », dans le même temps, elle « pousse le crédit hypothécaire à la hausse, diminuant le montant emprunté et amenant à une correction du marché des biens à vendre ».

Il faut bien reconnaître que la vigueur inattendue de cette hausse en a interpellé plus d'un. Dans le marché professionnel, mais surtout auprès du grand public.

Selon les derniers chiffres disponibles de l'Union Professionnelle du Crédit, le marché hypothécaire a fait face, au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2022, à une contraction généralisée : contraction du nombre de contrats conclus (-10,7 %) et des montants empruntés (-4,7 %); mais surtout, contraction de la demande de crédit (-13,3 %) et des montants sollicités (-9,8 %). Une première qui ne peut qu'impacter l'avenir.

Il n'empêche que même si la chute semble enclenchée, on demeure à des niveaux élevés en termes d'octrois : un peu plus de 61.000 contrats au 3<sup>e</sup> trimestre 2022, contre quelque 55.000 au 3<sup>e</sup> trimestre 2017 qui constituait un record à l'époque. C'est la comparaison qui pose problème puisqu'elle prend pour étalon des années 2020 et 2021 à l'activité très soutenue.

Bien sûr, les tarifs ont augmenté. C'est indéniable. Au 3<sup>e</sup> trimestre, ils se situaient entre 2,27 et 2,82 % selon la durée de fixité du taux, alors qu'un an auparavant ils oscillaient entre 1,36 et 2,09 %. Reste que s'ils ont bel et bien progressé en un ou deux ans, à plus long terme (vingt ou trente ans), ils sont toujours historiquement bas...

Si les interrogations sur l'évolution du crédit se maintiennent, gardons à l'esprit que les organismes prêteurs se basent sur les taux à long terme pour faire leurs calculs



### **Aldi Real Estate**

Aldi La Calamine : Chaussée de Liège 266, 4720 La Calamine  
Nouveau bâtiment en stand alone. Centrale froid avec gaz réfrigérant  
écologique, récupération de chaleur sur le système de refroidissement,  
panneaux solaires, éclairages leds.

Arch.: SPRL B.A.E.C., Michel et Nicolas Caelen

### **Algemene Ondernemingen Degroote**

SKY Tower Two (Oesterbankstraat 10, 8400 Oostende)  
Projet multifonctionnel: 85% résidentiel, 10% retail et 5% bureaux.

Arch.: ARCAS Architecture & Urbanism

et non sur les taux courts impactés par les décisions successives de la BCE l'an dernier... Et qu'avec une inflation de 8 à 9 % voire plus, même un taux de 3 % reste intéressant.

## RÉSIDENTIEL : LE MARCHÉ SE DONNE LE TEMPS DE RESPIRER

Le contexte économique tendu ne pouvait que déteindre sur le marché résidentiel, ce que les notaires confirment dans leur dernier baromètre portant sur les trois premiers trimestres 2022. Globalement, l'activité a baissé de 1,7 % par rapport à la même période en 2021. Néanmoins, par les temps qui courent, on peut davantage parler de « résistance » que de « recul ». La baisse est moins significative que symbolique. Après des mois de folie, le marché semble enfin se donner le temps de respirer.

Une résistance, donc, qui n'impacte pas les prix médians. À l'échelle nationale, entre le 1er janvier et le 30 septembre 2022, les prix des maisons ont grimpé en moyenne de 7,6 % (à quelque 317.500 euros), ceux des appartements ne prenant que 3,4 % (à quasiment 260.000 euros). C'est moins que l'inflation. Dans son indice des prix, qui pointe une augmentation des prix de 5,8 % tous biens confondus sur neuf mois, une plateforme immobilière web en donne une image plus métaphorique: le Belge a perdu l'équivalent de la surface d'une grande chambre à coucher.

Sur cinq ans, les hausses restent très impressionnantes: près de 32 % pour les maisons et plus de 22 % pour les appartements ! Pour la seule Région bruxelloise, étroite, à la politique urbanistique très contraignante et où quasiment deux biens acquis sur trois sont des appartements, la hausse des prix depuis 2017 est plus vertigineuse encore : +38 % pour les maisons, +26 % pour les appartements.

Dans son analyse des évolutions des prix, le baromètre notarial confirme que la demande des Belges reste focalisée sur les unifamiliales. Et cela vaut pour chacune des trois Régions: sur les cinq dernières années, les prix des maisons ont augmenté plus fortement que ceux des appartements. Quasiment 10 % de différence à l'échelle de la Belgique, jusqu'à 15 % en Flandre et en Wallonie. On peut y voir, bien sûr, l'attachement viscéral des Belges pour leur souveraineté immobilière, non sans convenir que les années post-Covid, qui ont poussé les candidats acquéreurs à s'enquérir de verdure et donc de jardin, ont particulièrement renforcé ce phénomène.

Le fait que les jeunes de moins de 30 ans représentent quasiment un tiers des transactions résidentielles (30,2 % en moyenne contre 27,9 % en 2021 ; jusqu'à

32,2 % en Flandre) est assurément un point encourageant pour le marché immobilier. Mais, peut-être... plus interpellant pour les promoteurs puisque cette forte proportion signifie que les acheteurs plus âgés sont moins présents. Or, de manière générale, les investisseurs qui achètent un bien pour le mettre en location et qui ont fortement soutenu le marché immobilier ces dernières années sont... plus âgés.

## IMMOBILIER NEUF : CHUTE LIBRE DE LA DÉLIVRANCE DES PERMIS

Depuis plusieurs années, le marché - promoteurs en tête - s'inquiétait de la lenteur catastrophique dans l'obtention des permis, prédisant des conséquences pénalisantes sur l'offre à venir et donc, sur la capacité d'accès. Cette année 2022 lui a donné raison.

Les statistiques de certains courtiers spécialisés dans le neuf interpellent, surtout ceux qui travaillent à Bruxelles: en septembre, ils avaient tout au plus en portefeuille la moitié de ce qu'ils détenaient un an auparavant ! Ce que corrobore l'analyse d'un bureau de consultance indépendant: l'offre d'appartements neufs mis en vente à Bruxelles est passée de 2.504 unités en 2018, à 2.000 unités en 2020, 1.496 unités en 2021 et... 707 unités à l'automne 2022. Est-il nécessaire de rappeler le lien bien connu entre l'évolution des prix et l'équilibre offre-demande !

Dans leur baromètre, les notaires relèvent le fait que durant les neuf premiers mois de l'année, 20 % des appartements vendus étaient neufs. C'est moins qu'avant (22 % en 2021, 23 % en 2017). À noter que sur 100 appartements neufs vendus en Belgique, 72 sont situés en Flandre, 20 en Wallonie et 8 à Bruxelles...

Un bureau d'études régional a d'ailleurs clairement mesuré à Bruxelles l'entrave pointée par le secteur privé dans la délivrance des permis jusqu'en 2020. Pour la période 2003-2018, le nombre moyen de logements autorisés par an s'élevait à 4.230 unités avec un pic de 5.000 permis délivrés en 2015 comme en 2016. Sur la période 2018-2020, la moyenne s'établit nettement plus bas à 3.400 unités autorisées. Un score qui baisse encore pour la seule année 2020, au cours de laquelle on n'a totalisé que 2.950 unités autorisées !

Dans les deux autres Régions du pays, le recul est moins gravissime mais néanmoins remarquable.

Et ce n'est pas faute d'avoir prévenu les autorités...

Celles-ci l'expliquent toutefois moins par les lenteurs dans les délais et les recours, que par le manque de terrains disponibles ou d'immeubles de bureaux à reconverter, ou encore par l'effet Covid et le télétravail



### **Alides**

Commerce 44 (Handelsstraat 44, 1000 Bruxelles) - Bureaux  
Arch.: Office KGDVS & LD2 Architecture

### **Alinso**

Château Rotsart (Fraterstraat à Merelbeke)  
Bureaux avec géothermie, PV et pompe à chaleur et infrastructure de recharge.  
Arch.: GC-A architecten

imposé aux fonctionnaires de l'urbanisme régionaux et communaux qui ont délivré moins de permis pour cause d'absence au bureau – ceci alors que le télétravail est communément présenté comme facteur d'efficacité... Ce qui permet en tous les cas d'espérer que les chiffres de 2021 et de 2022 ne seront pas du même tonneau.

Même si, il faut être équitable, la hausse des coûts des matériaux est aussi passée par là. Conjugée à l'inflation, à l'indexation annoncée des salaires, à la pénurie de main-d'œuvre, à la fin des aides Covid et à l'augmentation des taux hypothécaires, elle a arrêté certains promoteurs dans leur élan, ces derniers jugeant que le prix de vente qu'ils devraient proposer risquait de devenir impayable. Et ceci concerne tant ceux qui pensaient demander un permis que ceux qui l'avaient déjà obtenu...

Il faut également relever le fait que la modernisation du parc résidentiel était un des éléments de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, puisqu'un logement récent émet, en moyenne, vingt fois moins de CO<sub>2</sub> qu'un logement ancien moyen.

### **SIR : UN DÉCROCHAGE ASSEZ SYSTÉMATIQUE DES VALEURS IMMOBILIÈRES**

Sans grande surprise, la hausse des taux d'intérêt, nette et soudaine, a fait des ravages dans l'immobilier coté. Même si ses acteurs se couvrent contre de tels mouvements et malgré le fait que les loyers sont indexés.

L'indice EPRA Bel/Lux, qui réunit l'immobilier coté des deux pays, principalement les sociétés immobilières réglementées (SIR) belges, a ainsi perdu plus de 34 % (évolution des cours) entre le 1er janvier et le 18 novembre 2022. Ce décrochage est encore plus marqué pour les « majors » du secteur que pour les valeurs plus confidentielles, notamment pour les trois SIR inscrites au Bel 20, dont les cours, malgré un rebond en novembre, ont chuté jusqu'à 40 % sur la même période. Un recul que la seule hausse des taux n'explique pas. En effet, si l'immobilier coté sous-performe, c'est qu'il est monté à des sommets en 2021... Du moins pour certains titres.

Certains évoquent également la diversité des politiques de couverture, dont l'efficacité peut être différente d'une foncière à l'autre.

L'année 2022 a en tous les cas permis de voir que les cours du secteur de la logistique sont plus cycliques qu'on pouvait le croire et que si ce secteur a profité du boom de l'e-commerce, il peut aussi pâtir de ce qui est comparable à une stagnation. Mais également que les foncières spécialisées en retail (commerces), qui ont

eu un parcours compliqué en 2020 sur fond de crise sanitaire, se sont reprises en 2021 et ont confirmé leur redressement en 2022.

Ce contexte difficile n'a cependant pas empêché ces sociétés de rester actives. D'autant qu'elles s'étaient préparées à cette hausse des taux d'intérêt, notamment en réalisant des augmentations de capital et autres placements privés. Et que le niveau de leur dette est largement inférieur aux 65 % de leurs actifs autorisés par la loi. Elles ont donc pu continuer leurs achats, et très certainement finaliser les opérations en cours et exécuter celles qui avaient été lancées. C'est toutefois surtout à l'échelle européenne et non en Belgique qu'elles ont conforté leur portefeuille: Allemagne, Pays-Bas, Espagne, Italie, Royaume Uni, Irlande, Finlande, Danemark, Suède, Pologne...

### **IMMOBILIER COMMERCIAL: LE MARCHÉ N'EST PAS ATTENTISTE MAIS PRUDENT**

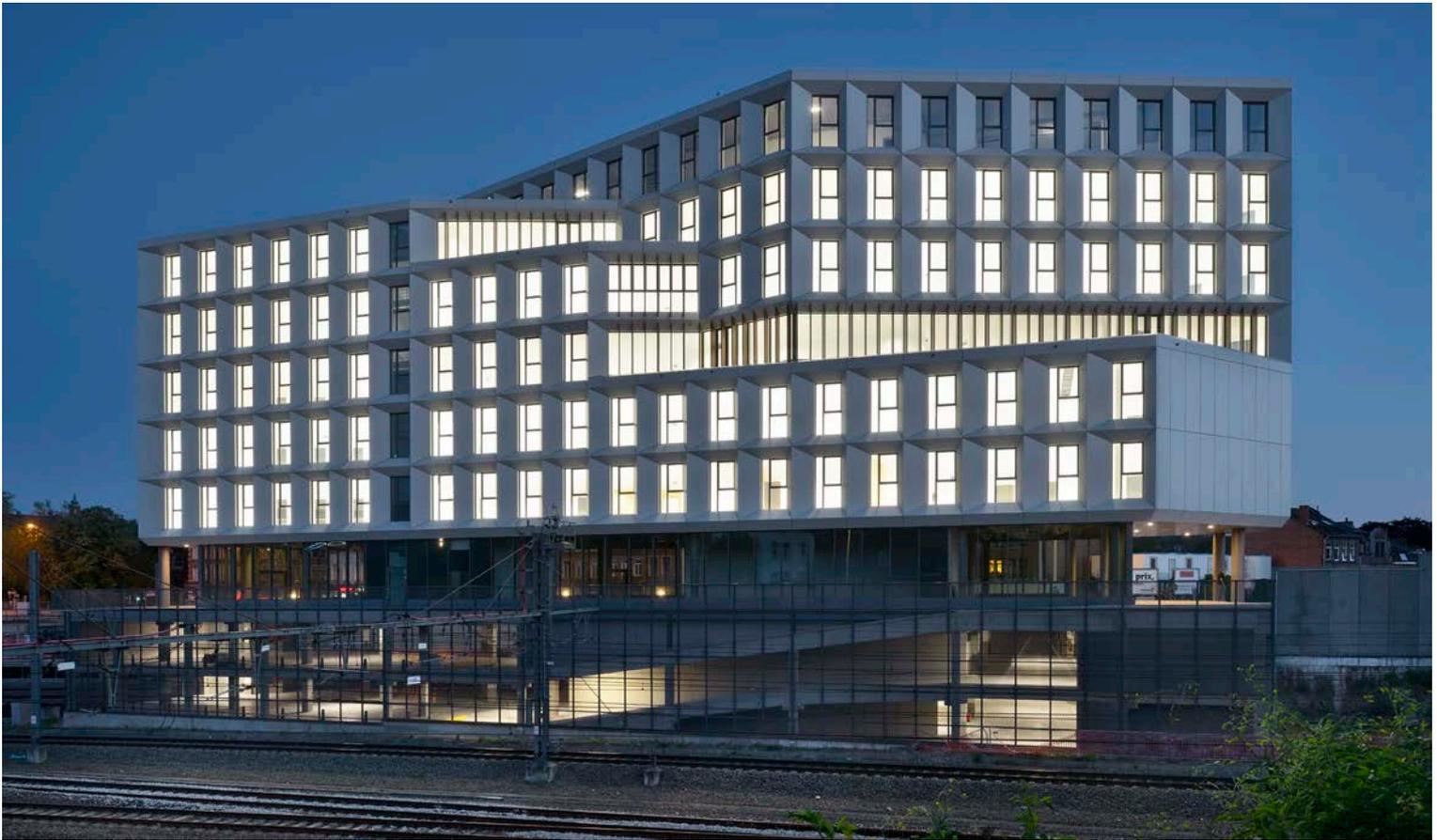
Globalement, les tendances ne sont pas mauvaises sur le marché de l'immobilier commercial. Elles s'avèrent même plutôt bonnes pour certains sous-segments.

C'est notamment le cas du retail qui, sur les neuf premiers mois de l'année, voit son take-up (prise en occupation) propulsé à un niveau inédit de quelque 360.000 m<sup>2</sup> répartis en 620 transactions. Une croissance qui pourrait ne pas durer, compte tenu de l'inflation et de la hausse des coûts énergétiques. Mais entre-temps, elle fait du bien au moral des investisseurs et des courtiers. Et, surtout, aux rues commerçantes qui retrouvent ainsi un peu de couleurs et d'occupants.

Ce dynamisme s'explique pour l'essentiel par la baisse des loyers - de 5 à 30 % selon les localisations et la taille des cellules, jusqu'à 50 % dans certaines villes secondaires – qui avaient atteint des niveaux insoupçonnés avant la crise du Covid. De quoi relancer l'intérêt d'enseignes qui dédaignaient le marché belge jugé trop petit et trop cher, voire qui s'en étaient détournées.

Les investisseurs l'ont bien compris qui, depuis le début de l'année, ont négocié des surfaces – dont la majorité en périphérie - pour près de 500 millions d'euros, soit le même niveau que pour l'ensemble de 2021.

Du côté des bureaux, l'humeur reste suspendue à la question du télétravail, à laquelle, cette année, s'est ajoutée une problématique environnementale. Résultat: la demande porte sur des biens plus petits, de meilleure qualité et plus durables, qui représentent une part trop faible encore du stock total. L'occasion de, peut-être, changer le système, s'interrogent les observateurs de ce marché. Et de voir les loyers « prime » augmenter.



### Alta Build

Nouveau projet de construction "De Post"  
 (Antwerpsesteenweg 29 – Kloosterstraat 17, 2390 Malle)  
 14 appartements (E20) de 73 à 184 m<sup>2</sup> et 1 commerce de 105 m<sup>2</sup>.  
 Arch.: AIDarchitecten, Gerd Van Zundert

### Artone

Siège régional Belfius Banque (bureaux),  
 Avenue des Combattants 34 à Namur.  
 RES Awards 2021, dans la catégorie « meilleur développement commercial ».  
 Arch.: BAEB

### Ascencio

Retail Park Messancy: Rue d'Arlon 220, 6780 Messancy.  
 La rénovation des façades, ainsi que l'installation de bornes Ionity.

A Bruxelles et dans sa périphérie, le take-up 2022 devrait frôler les 225.000 m<sup>2</sup>, en recul d'environ 20 % par rapport à la moyenne des quatre dernières années. Le taux de vacance global descend sensiblement vers les 7,2 %.

En Flandre, les cinq principaux marchés que sont Anvers, Gand, Malines, Louvain et Hasselt ont enregistré, ensemble, sur les trois premiers trimestres de l'année, une prise en occupation totale d'environ 147.000 m<sup>2</sup>. Sur une base annuelle, cela représente une légère baisse de 2 %. Ce qui n'empêchera pas une hausse des loyers en 2023, supportent les courtiers, en raison de l'inflation, de la hausse des coûts de construction et, surtout, de la forte demande de bureaux neufs ou rénovés dans les centres-villes.

En province comme dans la capitale, la tendance est donc tout à fait comparable.

Tout comme dans le retail, les investisseurs n'ont pas boudé le marché belge, signant un volume qui pourrait dépasser 2,4 milliards d'euros, assurément mieux qu'en 2019 et en 2021. Un montant que l'on doit à de très grandes transactions de plusieurs centaines de millions d'euros, notamment dans le quartier Nord à Bruxelles.

Quant au marché industriel et logistique, il a accueilli quasiment 980 millions d'euros d'investissements en neuf mois (+170 % !) et fait preuve de résilience. Mais à deux vitesses: le semi-industriel traîne la patte (avec une prise en occupation de 720.000 m<sup>2</sup>, en recul de 21 % sur un an) alors que la logistique performe (près de 700.000 m<sup>2</sup>, +42 %). L'un dans l'autre, après trois trimestres, le volume total des prises en charge reste juste au-dessus de sa moyenne sur cinq ans. La rareté de l'offre (0,26 % de taux de vacance en logistique sur l'axe Bruxelles-Anvers) mais, surtout, son coût de construction plus élevé (coûts des matériaux, critères ESG) autorisent les promoteurs et investisseurs à demander des loyers plus élevés (+8 %).

Cette augmentation des loyers sera d'ailleurs un des éléments phares des rapports trimestriels à venir. Pour tous les segments du marché dit commercial d'ailleurs.

## LE TÉLÉTRAVAIL : UNE GRANDE INCONNUE INÉVITABLE

Le télétravail s'est immiscé dans la vie des travailleurs dès le début de la crise sanitaire, en mars 2020. Ce phénomène semble être là pour durer, tant dans la pratique qu'en tant que problématique pour les acteurs de l'immobilier, avec

des répercussions bien plus étendues qu'on n'aurait pu l'imaginer de prime abord. Citons ainsi une prise en occupation de bureaux plus réduite ou un régionalisme plus aigu de la demande d'espaces de travail permettant de réduire les trajets, voire d'encourager la mobilité douce, mais aussi de nouveaux règlements urbanistiques tels que le futur Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) bruxellois qui impose la présence d'espaces extérieurs (terrasses ou jardins) qui ont manqué en période de confinement et de télétravail.

Une question supplémentaire a néanmoins surgi en 2022, intimement liée à l'envolée des prix de l'énergie: les coûts de l'air conditionné en été et du chauffage en hiver allaient-ils inverser la tendance, et faire revenir les travailleurs dans les entreprises ? La réponse semble être un non catégorique. Notamment devant la réduction de la mobilité liée aux politiques publiques de rejet de la voiture hors des villes. Le travail ne peut désormais plus s'envisager autrement que sur un modèle hybride, fondé sur l'alternance entre différents lieux (maison, bureau, espace de coworking, hôtels, bars...). Cette flexibilité est d'ailleurs vue par certains comme un levier pour attirer les talents.

Elle ne va toutefois pas jusqu'à révolutionner totalement le marché du bureau et son homologue qu'est celui du coworking. En Belgique, le nouvel horaire professionnel type tourne autour de deux jours au domicile, quasiment trois au bureau et près d'un demi dans d'autres lieux. Les bureaux conservent donc une place de choix dans l'écosystème de travail. Mais sans doute sous une forme différente: des espaces sains (qualité de l'air, offre de repas, régénération), durables, accessibles... Ils restent le lieu des interactions sociales, de l'expérience de travail, du coaching, du café pris ensemble. Toutes ces notions doivent parler à l'oreille des promoteurs.

## CONCLUSION : LES QUESTIONS L'EMPORTENT SUR LES PRÉVISIONS

Si 2022 a vu naître l'amorce de bouleversements, c'est en 2023 et durant les années qui suivront que le marché pourra mesurer leur réel impact.

Quid de la hausse des coûts des matériaux et des travaux de construction sur les valeurs et les loyers, mais aussi sur l'offre tant résidentielle que commerciale? Et quid du renchérissement des taux d'intérêt sur la capacité d'emprunt des acquéreurs et des investisseurs? Deux questions qui semblent insolubles puisque l'une devrait tirer les prix vers le haut, l'autre vers le bas.

# How to realise EU and future proof Real Estate?

The EU Green Deal is about zero net emissions of greenhouse gases by 2050, decoupling economic growth from resource use and letting no people or places behind. To realise these ambitions a sustainable finance action plan has been defined around 3 key pillars and has been translated into the EU-taxonomy regulation, the Corporate Sustainability Reporting Directive (also known as the CSRD) and the Sustainable Finance Disclosure Regulation (known as the SFDR). We asked Peter Garré, managing director of Bopro what this means in Real Estate language.

*'This regulation makes companies accountable for their activities and orients capital towards more sustainable activities. The EU-taxonomy is a new uniform language that helps to distinguish which investments contribute to the climate goals. It has been created to identify and promote sustainable investments. The CSRD is a directive orientated towards large, listed companies. According the criteria 50 000 companies are to follow the Corporate Sustainability Reporting Directive. And, the SFDR is about mainstreaming sustainability into risk management.'* - dixit Peter Garré.

## Does these regulations apply to all kinds of Real Estate?

The EU Taxonomy applies to new constructions as well as to the renovation of buildings. It is of importance when it comes to acquisition and ownership of buildings. The taxonomy provides opportunities to bring your current business activities in line with a sustainable economy. We advise our clients to apply this report already, as the insights gained can be used to make well-founded decisions about new investments, conservation, renovation or disinvestment of existing assets.

## What are Bopro's insights based on?

We use different tools and one of them is the CRREM (Carbon Risk Real Estate Carbon Monitor). Although the tool focusses on existing buildings, he can be of use in the conception phase of new buildings too. The analysis will provide the client with the pathway to align his real estate with the ambitions to limit the global warming with 1,5°C by 2050. Also BREEAM remains a good tool in obtaining the EU Green deal objectives always focusing on the long term.

## So, realising EU and future proof real estate is possible?

It definitely is.

**#STRONGERTOGETHER**



Par ailleurs, qu'en sera-t-il de l'inflation de 8 % des précomptes immobiliers ? Et, à plus long terme, de la baisse des droits d'enregistrement en place en Flandre, décidée à Bruxelles, en réflexion en Wallonie ? L'utilisation du certificat PEB tiendra-t-elle ses promesses ? Et la durabilité restera-t-elle le point d'attention majeur qu'elle est devenue ?

Sans parler de la situation géopolitique et de l'incertitude qu'elle génère...

Les prédictions, généralement hasardeuses, seraient cette année trop audacieuses.

*Nous nous en voudrions également de ne pas nous réjouir des nombreuses initiatives prises au sein de notre secteur pour apporter une aide, directe ou indirecte, à de nombreuses victimes de la guerre en Ukraine. Les généreux acteurs se reconnaîtront; qu'ils soient remerciés.*



#### **Atenor - AG Real Estate**

Projet Beaulieu (3 bâtiments de bureaux):  
Avenue de Beaulieu 5-7-9-11, Auderghem.  
Rénovation profonde d'un complexe de bureaux datant des années '90 avec pour ambition des bâtiments décarbonés bénéficiant d'une certification BREEAM Excellent et WELL Core Gold.  
Arch.: Atelier d'Architecture de Genval

#### **AXA REIM**

Projet Luxia (bureaux): Boulevard de Waterloo 76, 1000 Bruxelles.  
AXA REIM Belgium pour le compte WATER-LEAU.  
Arch.: DDS+



## TABLE DES MATIERES

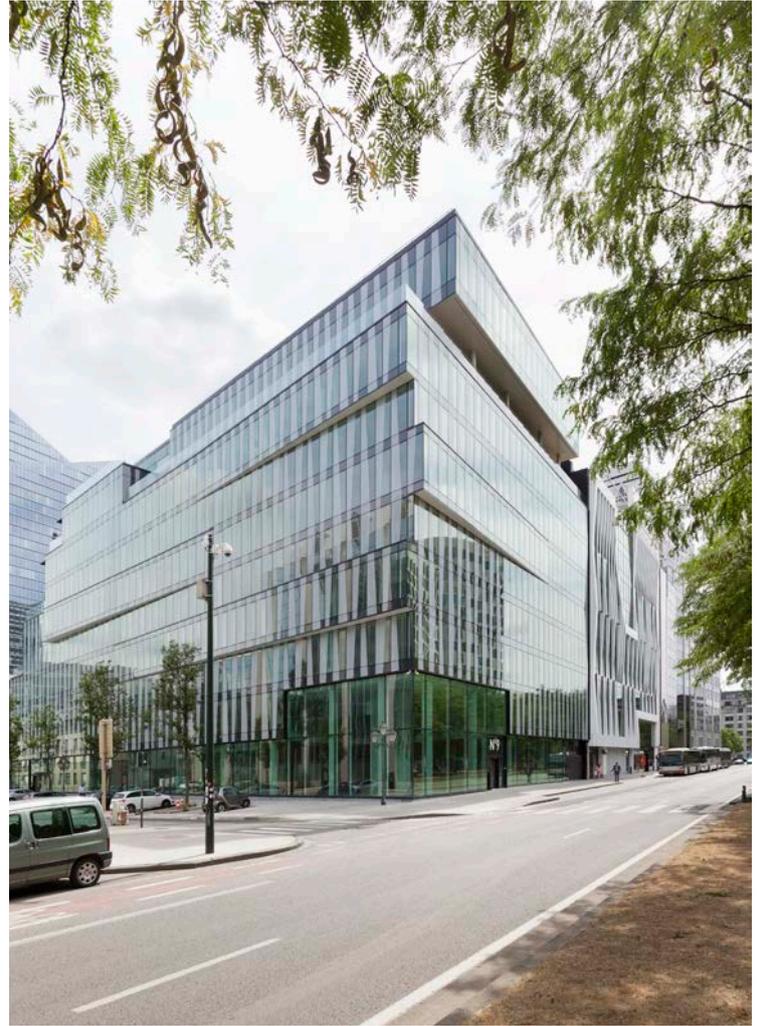
16	RAPPORT D'ACTIVITES 2022
28	MATIÈRES FÉDÉRALES & INTERREGIONALES
48	RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
64	RÉGION WALLONNE
76	RÉGION FLAMANDE
96	UPSI – INTERNE & EXTERNE



01

# RAPPORT D'ACTIVITES 2022

<b>1. TRANSFERT DU SIEGE SOCIAL – ASBL-UP .....</b>	<b>19</b>
<b>2. CONSEIL D'ADMINISTRATION .....</b>	<b>20</b>
<b>3. COMMISSIONS DE TRAVAIL.....</b>	<b>24</b>
<b>4. YOUNG UPSI - BVS – YUB .....</b>	<b>26</b>



**B&R Bouwgroep**

Campus Groot Schijn (Projet PPP – Design & Build):  
 Ruggevelldlaan 496, 2100 Deurne.  
 Le campus Groot Schijn doit devenir un campus  
 STREaM moderne et progressif.  
 Arch.: B2Ai

**Baltisse Real Estate**

Royal Park Luxembourg (high-standard office spaces):  
 29 Avenue de la Porte Neuve, Luxembourg.  
 Arch.: BFF Architects

**Banimmo**

Networks NØR (immeuble de bureaux passif, BREEAM  
 Outstanding): Koning Albert II laan 9, 1210 Sint-Joost-ten-Noode.  
 Arch.: DDS+

**Batico**

Domaine Charles Martel, Liers. Projet immobilier résidentiel:  
 83 maisons + résidence de 15 appartements.  
 Arch.: Georges Maloir, Glons

# 1. TRANSFERT DU SIEGE SOCIAL ASBL-UP

Dès début 2022, l'UPSI a entamé les démarches pour le transfert de son siège social.

Sis Rue de la Violette 43 à 1000 Bruxelles depuis la création de l'UPSI en 1956, le siège social sera dorénavant situé à l'Avenue des Arts 58 à 1000 Bruxelles.

La publication a eu lieu au Moniteur Belge le 12 septembre 2022.

## **Befimmo**

Projet Pacheco (Mixed-use project: offices, coliving, retail);  
Boulevard Pacheco 32, 1000 Bruxelles.

Arch.: Architectesassoc



## 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 2022, le Conseil d'Administration a approuvé 2 modifications dans sa composition :

- le remplacement de Monsieur Jérôme Delaunay par Monsieur Christophe Mignot, en tant que représentant d'Axa REIM Belgium SA.
- le remplacement de Madame Nadia Vrancken par Monsieur Luc Parmentier en tant que représentant d'Equilis SA.

### COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2022 :



**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)



Demuynck Davy  
(Ion BV)



De Vlieger Johan  
(Bostoën NV)



De Winne Kristoff  
(Matexi NV)



Dumortier Thibaut  
(Burco SA)



Fautré Serge  
(AG Real Estate SA)



Gillion Philippe  
(Macan Development SA)



Hanin Jean-Pierre  
(Cofinimmo SA)

## GESTION JOURNALIÈRE



**Administrateur Délégué**  
Carrette Olivier  
(Policam SA)



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



Janssens Sven  
(Home Invest Belgium SA)



Lefèvre Jacques  
(BPI Real Estate Belgium SA)



Mignot Christophe  
(Axa REIM Belgium SA)



Orts Nicolas  
(Eaglestone SA)



Parmentier Luc  
(Equilis SA)



Straetmans Wim  
(Kairos NV)



Van Bogaert Jurg  
(Cores Development NV)



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](http://WWW.Y-U-B.BE)**

AN INITIATIVE BY

**UPSI**  
ASBL-UP  
**BVS**  
VZW-BV



### **Belfius Immo & Herpain Urbis**

Projet De Wijngaard (immobilier de santé résidentiel):  
Wijngaardstraat à Lummen.  
Arch.: a2o avec Burg Vaes

### **Belgian Land**

Projet Emailerie (résidentiel: 68 logements + 11 logements  
conventionnés): Rue Verheyden 7, 1080 Molenbeek-Saint-Jean.  
Arch.: L'Escaut – Olivier Bastin

### **BESIX RED**

Projet Viridis (résidentiel, parkings, retail, media et crèche):  
Rue Henry Evenepoel 102, 1030 Bruxelles. Projet « Fossil free »  
vendu en forward funding à Patrizia Immobilién AG en février 2022.  
Arch.: Axent

### **Blavier**

Projet résidentiel (19 maisons + 30 appartements):  
Rue du Champ Bernard à 6041 Gosselies.  
Arch.: Karbon 9 Architectes

### 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 d'Administration

#### 4 COMMISSIONS DE TRAVAIL TRANS-VERSALES 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 d'Administration



#### 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. Bicipi



#### 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 2022

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE :

20 janvier 2022

▶ RBC – CoBrACE 2.0 – Groupe de travail

24 novembre 2022

▶ Groupe de travail TVA vs Rénovations énergétiques

15 juin 2022

### CONSEIL D'ADMINISTRATION :

8 mars 2022

2 juin 2022

21 septembre 2022

29 novembre 2022

▶ VL - Green Deal Mobilité (Teams)

31 mars 2022

### COMMISSION INVESTISSEURS :

▶ Groupe de travail Taxonomie  
23 juin 2022

▶ Groupe de travail Taxonomie  
22 septembre 2022

▶ Groupe de travail Taxonomie + Commission Technique & Durabilité  
15 novembre 2022

### COMMISSION AFFAIRES JURIDIQUES ET EUROPÉENNES :

▶ Commission plénière

19 mai 2022

6 décembre 2022

▶ WAL - Groupe de travail Reconstruction après inondations (Teams)

1 février 2022

▶ WAL - Groupe de travail Construction sur zones Inondables (Teams)

11 février 2022

### COMMISSION FIIS :

▶ Groupe de travail FIIS – Axes d'amélioration Teams Cabinet Ministre Van Peteghem)

27 janvier 2022

▶ RBC - Groupe de travail « Enquête publique – Commission de concertation » (Teams)

21 octobre 2022

### COMMISSION FISCALE :

▶ Commission plénière

31 mai 2022

1 décembre 2022

### COMMISSION TECHNIQUE - DURABILITÉ :

▶ Commission plénière

20 mai 2022

▶ Commission plénière + GT Taxonomie

15 novembre 2022

▶ RBC - Groupe de travail « Enquête publique – Commission de concertation » (Teams)

21 mars 2022

▶ Groupe de travail TVA Démolition & Reconstruction (Teams Cabinet Ministre Van Peteghem)

24 janvier 2022

▶ RBC – Charte immobilière – Cabinet Secr. D'Etat P.Smet

13 septembre 2022

▶ Groupe de travail Procédures TVA

10 février 2022

▶ Groupe de travail Sécurité bâtiments - Prévention incendie

25 mai 2022

▶ RBC – RRU -> Good Living – Session d'information

8 décembre 2022

### COMMISSION RETAIL :

- ▶ Commission Juridique UPSI & BLSC

3 février 2022  
28 avril 2022  
16 juin 2022  
8 septembre 2022  
24 novembre 2022

- ▶ Commission Retail - CoDT - DIC

16 novembre 2022

### COMMISSION DÉVELOPPEURS D'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL :

- ▶ Commission plénière  
10 mai 2022

- ▶ VL - Groupe de travail PPS Wonen  
\* Teams Cabinet Ministre Diependaele  
1 février 2022

- ▶ VL - Groupe de travail PPS Wonen  
\* Réunion en présentiel - Cabinet Ministre Diependaele

25 juillet 2022

- ▶ VL – Stuurgroep Verdichting

6 mai 2022  
27 juin 2022

### COMMISSION BROWNFIELDS:

- ▶ Commission plénière (Teams)

09 mai 2022

### COMMISSION LOGISTIQUE :

- ▶ Commission plénière

30 mars 2022

- ▶ Groupe de travail UPSI & Cabinet Ministre-Président Jan Jambon - Concurrence NL & BE

30 juin 2022  
17 octobre 2022

### GRUPE DE TRAVAIL CODE DE MESURAGE RBC

7 novembre 2022

### GROUPES DE TRAVAIL MÉMORANDA ELECTIONS 2024:

- ▶ RBC  
18 août 2022

- ▶ WAL  
10 mai 2022  
12 septembre 2022

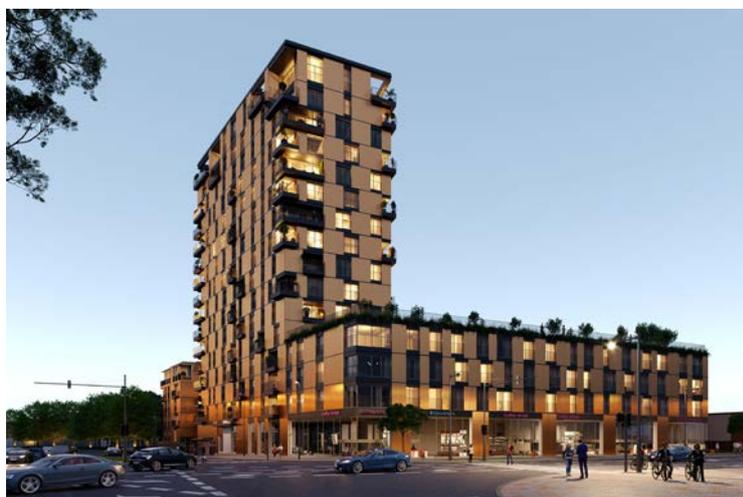
### GRUPE DE TRAVAIL WALLONIE

10 novembre 2022



#### Bostoën

Woodland Park (12 appartements de luxe):  
Dendermondsesteenweg 300, 9070 Destelbergen.  
Arch.: 2.12 et Archipro



#### Bougues Immobilier

Projet Evereast: Chaussée de Louvain - Avenue des Communautés, Evere. Studios et appartements de une, deux et trois chambres. Appartements pré-connectés, pré-équipement pour bornes de recharge, locaux à vélos sécurisés, espace dédié à leur entretien etc.  
Arch.: A2RC

## 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.

Dès 2022, YUB a pu relancer ses activités et a établi un programme 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 :

- ▶ 10/03/2022 Panel P. Smet en S. Sonnevile
- ▶ 30/03/2022 New Year Dinner
- ▶ 21/04/2022 Panel Affordable Housing
- ▶ 02/06/2022 Experience Esprit Courbevoie
- ▶ 13/07/2022 Experience Warandeborg / Montagne du Parc
- ▶ 28/09/2022 Learn : sustainability in real estate
- ▶ 13/10/2022 Usquare.brussels – Les casernes d'Ixelles
- ▶ 08/12/2022 Christmas Party – Brasserie Surréaliste Bruxelles

Fin 2022, YUB compte 219 membres

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



### **BPI Real Estate - Unibra**

Projet Roots: Bd Des Lumières, Belval, Luxembourg.  
Projet de reconversion de l'ancienne friche industrielle de Belval en un nouveau quartier urbain dynamique avec appartements, espaces communs, bureaux et food market.  
Arch.: ArtBuild

### **Brody**

Projet Waterleau (résidentiel): Vissersstraat 81-82 à Stasegem.  
Arch.: Wielfaert Architecten



# Matières Fédérales & Interrégionales

<b>1. INFLATION DES PRIX MATERIAUX &amp; DE CONSTRUCTION .....</b>	<b>31</b>
<b>2. TVA 6% SUR TRAVAUX DE DEMOLITION &amp; RECONSTRUCTION .....</b>	<b>35</b>
<b>3. ENQUETE PERMIS &amp; RECOURS .....</b>	<b>37</b>
<b>4. CRISE ENERGETIQUE – INDEXATION DES LOYERS .....</b>	<b>38</b>
<b>5. RESIDENTIEL – SPLIT TERRAIN / CONSTRUCTION .....</b>	<b>39</b>
<b>6. TVA SUR LOCATION IMMOBILIERE MEUBLEE .....</b>	<b>40</b>
<b>7. FIIS (FONDS D’INVESTISSEMENT IMMOBILIERS SPECIALISES) AXES D’AMELIORATION .....</b>	<b>41</b>
<b>8. ELECTROMOBILITE – RISQUES &amp; RESPONSABILITES DES PROPRIETAIRES .....</b>	<b>42</b>
<b>9. TAXONOMIE .....</b>	<b>43</b>
<b>10. LOI BREYNE .....</b>	<b>44</b>
<b>11. COLLABORATE TO SUCCEED .....</b>	<b>45</b>
<b>12. MEMORANDUM ELECTIONS FEDERALES 2024 .....</b>	<b>46</b>



**Brummo**

Projet PME unités et bureaux, Tiensesteenweg 341 à Leuven.

**Burco - Belfius Immo - BPI Real Estate**

Projet Tervuren Square – 17 Collège (résidentiel):  
Avenue de Tervueren 249 – Rue du Collège Saint-Michel 17 à  
Woluwé-Saint-Pierre.

Arch.: Assar Brussels Architects

**BVI.EU**

Nivelles Nord Green Business Park (logistique, PME et bureaux):  
Avenue Robert Schuman, 1400 Nivelles.

Arch.: Mortelmans Van Tricht Architecten

**Caaap**

Portier 51, Malines. Projet résidentiel avec 16 appartements et  
6 maisons, avec l'accent sur la conservation, la rénovation et  
la réutilisation.

Arch.: BOB361 Architects

# 1. INFLATION DES PRIX MATERIAUX & DE CONSTRUCTION

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

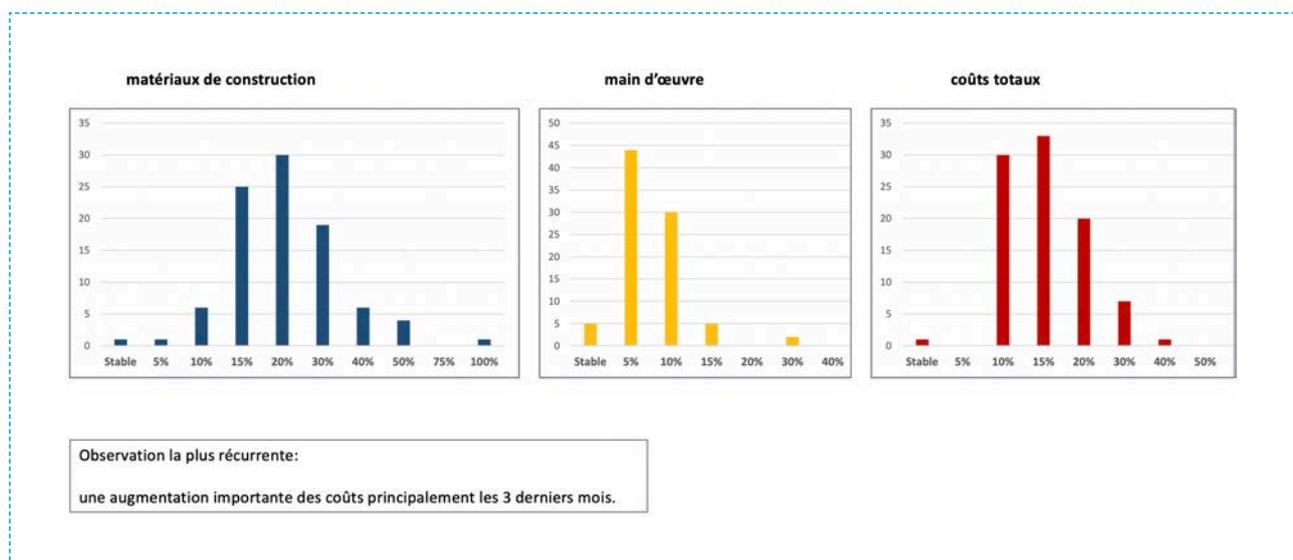
Du 1<sup>er</sup> au 22 avril 2022, l'UPSI a lancé une enquête auprès de ses membres concernant l'augmentation des coûts de construction.

Globalement, beaucoup de constats, d'incertitudes et de mesures à envisager ont émané de cette enquête 2022 :

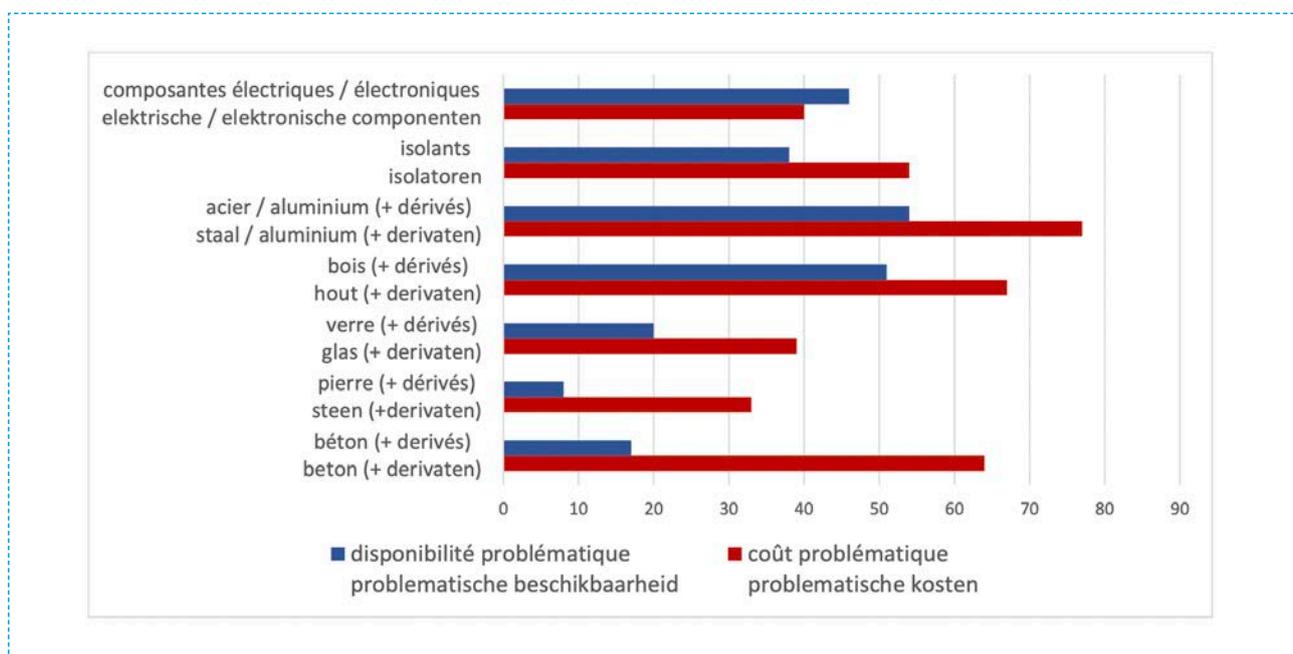
- Augmentation globale de 15% des coûts (prix des matériaux et coûts de la main d'œuvre)

- Nécessaires concertation & dialogue avec la Confédération de la Construction (Embuild) et avec le secteur bancaire pour soutenir le financement de projets neufs
- Prolongation & élargissement de la mesure TVA à 6%
- Amélioration de la gestion des permis d'urbanisme

## Evolution des coûts sur 12 mois



## Rareté & coûts des matériaux



## B. Actions engagées & conclusions :

- a. L'UPSI a fait réaliser par Deloitte, partenaire structurel, une analyse concernant l'utilisation fréquente de la clause « force majeure » dans les contrats d'entreprise pour justifier une augmentation des prix; il ressort de cette analyse que dans la plupart des cas, les entrepreneurs ne peuvent pas parler de « force majeure ».
- b. Après une longue concertation avec ses membres et sur base de leurs propositions, l'UPSI a décidé qu'elle ne viendrait pas avec une formule « toute faite » mais qu'elle renforcera son dialogue avec la Confédération Construction (Embuild) et engagera des pourparlers avec les banques & Febelfin & les producteurs de matériaux de construction, dans le but de répartir l'augmentation de façon équitable entre producteurs de matériaux de construction & entrepreneurs & promoteurs & clients finaux.



### Ciril

Projet De Bonnefant  
(Résidentiel, assistance, retail, restaurants et logements étudiants):  
Bonnefantenstraat - Paardsdemerstraat à Hasselt.  
Arch.: a2o architecten



### **CIT RED**

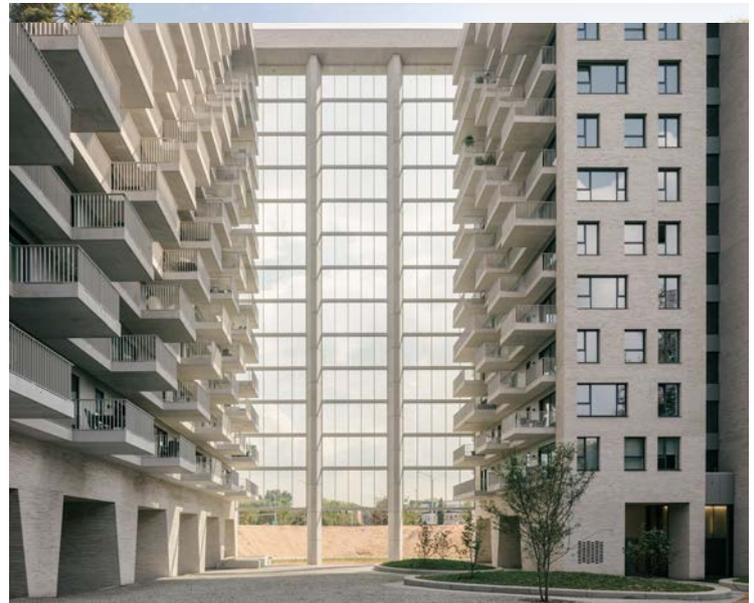
Projet The Louise (bureaux): Av. Louise 149, 1050 Bruxelles.  
Arch.: A2RC

### **City Mall**

Projet Park Avenue Nice (retail : 16 boutiques de luxe):  
2-12, Avenue de Suède à Nice.  
Arch.: Jean-Paul Gomis Architecture

### **Codic Belgium**

Projet Chancelier (bureaux), Place Saint-Gudule 14 à Bruxelles.  
Durabilité: Breeam Excellent, Fossilfree, Well, WiredScore, AirRated.  
Arch.: ARCHI2000



### Cofinimmo

De State Hillegersberg (campus soins de santé et maison de repos):  
 Van Beethovenlaan 60, 3055 JD Rotterdam (Pays-Bas)  
 ESG: Label énergétique A, environnement vert, accessibilité optimale, concept pour éviter l'isolement des résidents.  
 Arch.: RAU

### Cogiva

Projet Auweghem (17 maisons + 25 appartements - projet BEN20 et BEN30), Battelsesteenweg 305 à Malines.  
 Arch.: dmvA architecten

### Cores Development

Projet résidentiel Louise Marie, Karel Oomsstraat 100 à 2018 Anvers.  
 Arch.: POLO Architects

### D'leteren Immo

Circularium (zones productives liées à l'économie circulaire):  
 Chaussée de Mons 95 à 1070 Anderlecht.  
 Arch.: 5IN4E Acte

## 2. TVA 6% SUR TRAVAUX DE DEMOLITION & RECONSTRUCTION

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

La mesure initiale de TVA à 6% pour démolition & reconstruction, réservée à 32 villes & communes de Belgique, a été, grâce à l'intervention de l'UPSI, élargie à l'ensemble du territoire belge et aux promoteurs.

Suite aux nombreux contacts de l'UPSI avec le Cabinet du Premier Ministre et du Ministre des Finances, un arrêté royal a été publié le 27/03/2022 : il prolonge la mesure de TVA à 6% jusqu'au 31/12/2023 pour les opérations de démolition & reconstruction, sans aucune mesure transitoire spécifique ; cet arrêté royal prévoit également une disposition temporaire en vertu de laquelle les travaux immobiliers ayant pour objet la livraison avec installation de panneaux solaires photovoltaïques, de panneaux solaires thermiques et de chauffe-eaux solaires ainsi que de pompes à chaleur dans les bâtiments d'habitation sont soumis à 6% de TVA.

A noter également que l'UE a publié le 06/04/2022 la Directive 2022/542 comprenant 2 amendements qui étendent le champ d'application de la TVA à 6% à :

- « *la livraison et la construction de logements, dans le cadre de la politique sociale, telle qu'elle est définie par les Etats membres ; la rénovation et la transformation, y compris la démolition et la reconstruction, et la réparation de logements et de logements privés (...)* »
- *la construction et la rénovation de bâtiments publics et d'autres bâtiments utilisés pour des activités d'intérêt général (...)* »



#### Danneels

Projet clé en main (28 maisons): Monnikenhofstraat, Rumst (Reet).  
Arch.: Claeys Architecten



#### Dare 2 Build

Les Hauts de Trémouroux, Rue de Trémouroux à Orbais.  
Rénovation et réaffectation d'une maison de repos vers 35 appartements.  
Arch.: Asymmetric Architectes Associés



#### **DCB**

Projet résidentiel Molenkant, Stedestraat à Harelbeke.  
Arch.: CONIX RDMB Architects

#### **DEME Environmental**

Nouveau parc d'activité à Rieme - Zelzate sur l'ancien site de Rhodia avec parc solaire associé et aménagement naturel.

#### **Dethier**

Escalier en colimaçon du nouveau siège social de Dethier (Industrieterrein Kolmen 1107, 3570 Alken).  
Arch.: Architecten Grosemans – Heylen

### **B. Actions engagées & conclusions :**

- a. L'UPSI a organisé un séminaire d'information avec son partenaire structurel Deloitte le 04/05/2022; la présentation de Deloitte est disponible sur l'Extranet de l'UPSI.
- b. L'arrêté royal du 27/03/2022 (installation de panneaux solaires & chauffe-eaux & pompes à chaleur) exclut les promoteurs de la mesure; le secteur a fait connaître son mécontentement aux autorités compétentes.
- c. L'UPSI a plaidé auprès des autorités compétentes pour que la mesure actuelle devienne définitive, mais – malgré des communications publiques positives de la part du Ministre Monsieur Van Peteghem - l'UPSI craint que le Gouvernement fédéral ne fasse plus évoluer le sujet avant les élections de 2024.
- d. L'UPSI reprendra ce sujet dans le Memorandum qu'elle préparera dans le cadre des élections fédérales 2024.

### 3. ENQUETE PERMIS & RECOURS

A l'instar des enquêtes lancées auprès de ses membres en 2020 et 2021, l'UPSI a relancé une troisième enquête en septembre 2022 afin d'évaluer l'évolution de la situation en matière de permis et de recours.

#### Constats & défis 2022/2023 – Vaststellingen & uitdagingen 2022/2023

**Periode** enquête: 30 augustus – 12 september 2022  
**Aantal antwoorden** bevraging : 168 (94 volledig beantwoord)  
 Aantal werkende leden : 175  
 → respons%: 96 %

**Période** enquête: 30 août – 12 septembre 2022  
**Nombre de réponses:** 168 (94 réponses complètes)  
 Nombre de membres effectifs: 175  
 → % de réponses: 96 %

Profil deelnemers aan enquête – Profil des participants à l'enquête :					
	residentieel	kantoren	retail	logistiek	PPS
vastgoedontwikkelaars	35%	15%	10%	2%	6%
vastgoedinvesteerdere	9%	9%	8%	3%	1%

#### Durée moyenne d'obtention des permis



## 4. CRISE ENERGETIQUE - INDEXATION DES LOYERS

Des contraintes & coûts liés la crise énergétique est ressortie la problématique de l'indexation des loyers dans les secteurs résidentiel et retail. En septembre et octobre 2022, le plafonnement de l'indexation des loyers a fait l'objet de longues discussions au sein des différents Gouvernements régionaux.

L'UPSI s'est également longuement penchée sur le sujet, en analysant la problématique des marchés

professionnels (bureaux, logistiques, commerces, etc) et celle du marché des logements.

Fin septembre 2022, l'UPSI a conclu que la réalité était trop complexe que pour prendre une position tranchée & générale au sujet du plafonnement de l'indexation des loyers. L'UPSI a prôné la pratique du « cas par cas » et du dialogue entre bailleurs et locataires.



### **DHERTE**

Projet Les 6los (résidentiel et bureaux) à Tournai.  
Arch.: Atelier 2F



### **Durabrik**

Réaménagement du site «Potuit» (appartements et maisons unifamiliales), Antwerpsesteenweg à Sint-Amandsberg (Gand).  
Arch.: Floris De Bruyn van GAFPA, Bureau voor Architectuur en Stedenbouw

## 5. RESIDENTIEL

### SPLIT TERRAIN / CONSTRUCTION

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

Pour mémoire : problématique & historique :

- ▶ la partie « terrain » est vendue avec droits d'enregistrement et la partie « construction » avec TVA → certains abus → arrêt Vos (déductibilité des frais de publicité) → quid des autres frais (administration, coûts d'agence immobilière, assainissement des sols,...) ?
- ▶ après des contacts avec l'Administration centrale, le Conseil d'Administration a décidé que l'UPSI ne ferait aucune proposition et qu'elle n'entreprendrait aucune action pro-active. Chaque promoteur continuera à définir lui-même la clé de répartition des frais entre société de construction & société foncière.

#### B. Actions engagées & conclusions

- a. Certains membres de l'UPSI ont été contrôlés par l'ISI (Inspection Spéciale des Impôts), qui réfute tous les splits proposés.
- b. Mi-2022, le Conseil d'Administration de l'UPSI a décidé d'attendre les conclusions des procédures en appel des membres, d'étudier celles-ci en collaboration avec son partenaire structurel Deloitte et d'envisager ensuite une éventuelle réaction à l'égard des autorités compétentes. L'UPSI continuera à suivre le sujet avec beaucoup d'attention.



#### e-maprod

Projet Masui (appartements, maisons, lofts + 1 surface commerciale);  
Rue Masui 45, 1000 Bruxelles.  
Arch.: Urban Platform



#### Eaglestone

Projet CORE (bureaux): Rue du Lombard 34/42, 1000 Bruxelles.  
Neutralité carbone, BREEAM: Outstanding, Well: Gold, Wiredscore :  
platinum, absence d'énergie fossile.  
Arch.: A2RC

## 6. TVA SUR LOCATION IMMOBILIERE MEUBLEE

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

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022 :

- ▶ les mises à disposition de logements meublés sont soumises à la TVA aux conditions suivantes :
  - contrats de moins de 3 mois, ET
  - obligation de livrer au moins un des services suivants : accueil physique, fourniture du linge de maison ou petit déjeuner quotidien
- ▶ les locations de logements meublés pour une période supérieure à 3 mois ne sont donc plus soumises à la TVA → d'où TVA non récupérable/déductible.

Le Conseil d'Administration de l'UPSI s'est penché sur l'opportunité d'introduire un recours à la Cour Constitutionnelle au nom de l'UPSI contre la mesure susmentionnée.

### B. Actions engagées & conclusions

- a. Suite au durcissement de la mesure, l'UPSI a réagi auprès des autorités en signalant l'impact négatif de la mesure pour le secteur hôtelier.
- b. Après avoir fait réaliser une analyse juridique par Deloitte concernant l'impact de la mesure sur le secteur, l'UPSI a décidé de ne pas introduire de recours en son nom à la Cour Constitutionnelle. L'UPSI restera toutefois présente pour défendre les intérêts de ses membres et relayer leurs informations en cas de problèmes.



#### Eckelmans Immobilier

Résidence Sucrery (103 appartements, commerces, professions libérales et une crèche): Place de la Gare à 1450 Chastre.  
Arch.: NAOS (Philippe Ladière et Marie-Yvonne de Saint-Georges)



#### Eiffage Development

Résidence INWO (phase 2 du projet Greenwood - 71 logements, 92 parkings, une surface bureau et une pharmacie), Woluwe-Saint-Lambert. Fresque créée par Tavu et Louves.  
Arch.: J.Matecki + Cerau Architects & partners

## 7. FIIS (FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIERS SPECIALISES) AXES D'AMELIORATION

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

Malgré le succès des FIIS, les membres de l'UPSI estiment que plusieurs axes peuvent être améliorés :

- taux de l'exit tax : actuellement = 15% proposition UPSI → 12,5%
- durée maximale du FIIS : actuellement = 10 ans proposition UPSI → 20 ans
- modifications de nature technique

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- L'UPSI a eu un entretien avec le Cabinet des Finances pour exposer ses arguments d'amélioration des FIIS mais les autorités ont confirmé qu'elles ne souhaitent modifier ni le taux ni la durée des FIIS mais qu'elles étaient disposées à analyser les modifications techniques.
- La Commission FIIS continuera à suivre le sujet avec attention en 2023.



#### Equilis

Projet Blancs Prés (maisons + appartements),  
Rue des Blancs Prés à Arlon.  
Arch.: A.3 Architecture & Sia

## 8. ELECTROMOBILITE - RISQUES & RESPONSABILITES DES PROPRIETAIRES

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

Début 2022, l'incendie d'un véhicule électrique dans un parking en sous-sol (propriétaire du bâtiment : membre UPSI) a relancé la polémique et les discussions concernant les risques et les responsabilités des propriétaires de bâtiments avec des parkings équipés de bornes de rechargement électrique.

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. L'UPSI a repris ses pourparlers et a eu de nombreux contacts avec le Ministère de l'Intérieur, le SIAMU, FIREBRU, le CSTC et Assuralia et a insisté sur le manque d'uniformisation des réglementations ainsi que sur les problèmes d'assurance qui se posent et qui peuvent avoir des impacts importants sur les risques de commercialisation des nouveaux projets immobiliers.
- b. Notamment grâce à l'intervention de l'UPSI, un arrêté royal a été publié le 5 mai 2022 et est entré en application le 1er juillet 2022.
- c. L'UPSI a également collaboré à l'établissement de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables. Cet Arrêté a été publié en octobre 2022.



#### **Eurocommercial Properties Belgium**

Extension Woluwe Shopping Center  
(commerces, logements, bureaux), Woluwe-Saint-Lambert.  
Arch.: Assar (BE) + DunnettCraven (UK)

## 9. TAXONOMIE

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

Un des objectifs principaux de la taxonomie est de pouvoir identifier et favoriser les investissements vers des activités permettant d'atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050.

En ce sens, la taxonomie est une classification standardisée des activités économiques contribuant substantiellement à la réalisation d'objectifs environnementaux selon des critères scientifiques :

- atténuation du changement climatique
- adaptation au changement climatique
- utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines
- transition vers une économie circulaire
- prévention et réduction de la pollution
- protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes

L'UPSI s'inscrit dans la volonté européenne et sociétale de soutenir des projets immobiliers durables et a lancé un ensemble d'initiatives en vue d'informer les membres sur les réglementations à suivre dans le cadre de la taxonomie.

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- Le 23 juin 2022, la Commission Investisseurs de l'UPSI a organisé une première réunion sur la taxonomie, en présence des partenaires structurels et experts de Deloitte et Bopro. Suite à cette réunion, les membres ont été invités à communiquer à l'UPSI leurs préoccupations, observations et suggestions.
- Des réunions de suivi ont eu lieu les 22 septembre et 15 novembre 2022, en collaboration avec la Commission Technique & Durabilité de l'UPSI.



#### Fenixco

Projet résidentiel Blanchaert (durabilité < E20),  
Bressers Blanchaertlaan 6 à 9051 Sint-Denijs-Westrem.  
Arch.: CAAN Architecten

## 10. LOI BREYNE

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

En mars 2022, l'UPSI a été invitée à une Table Ronde par la Secrétaire d'Etat Eva De Bleeker concernant une révision de la loi Breyne : révision du système de garantie et instauration d'une assurance solvabilité uniquement à charge des entrepreneurs.

Rappelons ici que les promoteurs offrent 100% de garantie d'achèvement aux acquéreurs, contrairement aux entrepreneurs agréés qui offrent une garantie de 5%.

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

Après négociation en interne, l'UPSI a abordé son partenaire structurel CEA qui a développé des types d'assurance spécifiques pour les cas « Loi Breyne » en vue de faciliter le règlement en cas de sinistre.



#### Gehlen Immo

Développement d'un projet hôtelier et de haute gastronomie « Le Roannay » situé rue de Spa 155 à 4970 Francorchamps.  
Arch.: BBF architectes

## 11. COLLABORATE TO SUCCEED

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

« Collaborate to succeed » est une initiative qui vise à mieux prédéfinir et répartir les tâches et responsabilités dans le cadre des contractualisations entre promoteurs, entrepreneurs et architectes pour des projets immobiliers, afin d'éviter des conflits ultérieurs en cours d'exécution du projet.

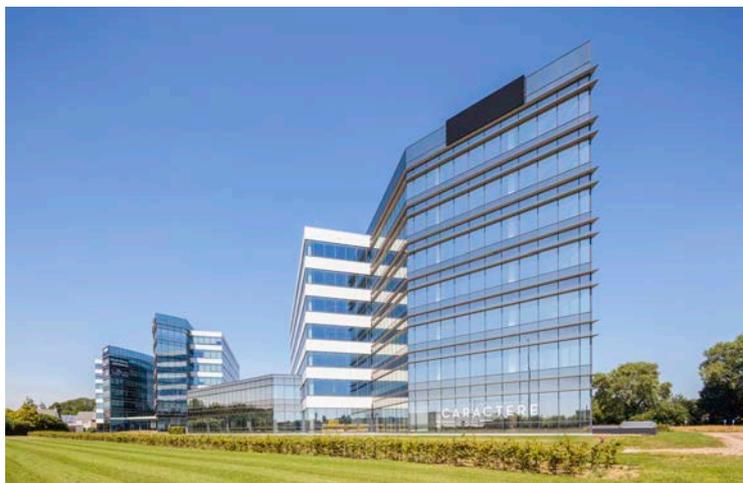
### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Début 2022, l'UPSI a organisé un groupe de travail spécifique sur le sujet et une note de synthèse a été rédigée.

Le projet de « Collaborate to succeed » est globalement considéré comme un projet « allant dans le bon sens » dans la mesure où il rappelle à tous les acteurs concernés quelles sont les tâches de chacun ; c'est un soutien évident à une bonne contractualisation entre partenaires. Par contre, les promoteurs ne souhaitent pas que cette liste des tâches soit utilisée comme un argument pour les différents acteurs (entrepreneurs, architectes, ...) de se défaire de leurs responsabilités respectives de penser en amont à toutes les tâches qu'ils devront réaliser. Il y a là un juste équilibre à trouver entre, d'une part, la nécessité d'élaborer une « liste des tâches » à réaliser et, d'autre part, la responsabilité plus large qui revient aux contractants de bien penser en amont à toutes les tâches qui devront être prises en considération plus tard dans les projets.

La portée de « collaborate to succeed » a donc diminué dans la mesure où il était imaginé qu'elle pourrait servir de base unique à la contractualisation entre partenaires. La portée de cette liste sera probablement davantage indicative.

L'UPSI continuera à rester attentive à l'évolution du sujet en 2023.



#### G-Label

Projet SkylinE40 (bureaux, phase I + phase II),  
Korte Keppestraat 19-21-23, 9320 Aalst (Erembodegem).  
Phase I: E54, phase II: E39.  
Arch.: Project Architects (Piet Bailyu - Knokke)

## 12. MEMORANDUM ELECTIONS FEDERALES 2024

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

L'UPSI a toujours affiché avec force sa volonté d'être un partenaire des autorités publiques ainsi qu'un centre d'expertise en matière immobilière ; cette volonté se traduit par un ensemble de collaborations qu'elle mène quotidiennement avec le Gouvernement fédéral ainsi qu'avec les administrations.

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Dès septembre 2022, l'UPSI a organisé plusieurs réunions avec le Président de l'UPSI et les Présidents (Présidentes) des Commissions de travail afin de préparer le memorandum à communiquer aux autorités fédérales dans le cadre des élections de 2024.
- b. Fin 2022, en tenant compte
  - de la croissance démographique
  - des enjeux environnementaux
  - de l'activité économique fluctuante et en mutation
  - de la cohésion sociale,
  - de la compétition accrue entre villes / régions européennes pour attirer les entreprises et les talents
  - des finances publiques,

les principales observations et propositions de l'UPSI ont porté sur

- la concertation entre les autorités publique et l'UPSI
  - la gestion des recours contre des permis d'urbanisme au Conseil d'Etat
  - la fiscalité immobilière
  - la Loi Breyne
  - la déclaration de présences sur chantiers
- c. Début 2023, l'UPSI communiquera son memorandum aux autorités compétentes et aux représentants de chaque parti démocratique (francophone & néerlandophone).



#### Ghelamco

The Wings (bureaux + hôtel)- Culliganlaan 3, 1831 Machelen.  
Durabilité: certified zero-carbon ready building,  
BREEAM Excellent, WELL Gold, DGNB Gold, EDGE Advanced.  
Arch.: Assar



### **Global Estate Group**

Projet O-Forty (bureaux): Kapellestraat 130-144, 8020 Oostkamp.  
Arch.: Govaert & Vanhoutte



### **Groep Huyzentruyt**

Projet De Vallei (63 appartements, 1 espace polyvalent,  
1 espace studio casco, 1 espace bureau):  
Honoré Longtinstraat, Jette.  
Arch.: B2Ai



**03**

**Région de Bruxelles-Capitale**

<b>1. ENQUETE PERMIS &amp; RECOURS .....</b>	<b>51</b>
<b>2. RRU -&gt; GOOD LIVING .....</b>	<b>53</b>
<b>3. COBAT - EVALUATION.....</b>	<b>54</b>
<b>4. CHARGES D'URBANISME.....</b>	<b>55</b>
<b>5. DROIT DE PREEMPTION GENERALISE .....</b>	<b>56</b>
<b>6. PRECOMPTE IMMOBILIER DEMOLITION &amp; RECONSTRUCTION VS RENOVATIONS ENERGETIQUES....</b>	<b>57</b>
<b>7. CHARTE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE.....</b>	<b>58</b>
<b>8. PAD (HEYVAERT).....</b>	<b>59</b>
<b>9. INDEXATION DES LOYERS RESIDENTIELS.....</b>	<b>60</b>
<b>10. INDEXATION DES LOYERS COMMERCIAUX.....</b>	<b>61</b>
<b>11. REFORME DE L'ABATTEMENT FISCAL.....</b>	<b>62</b>
<b>12. MEMORANDUM ELECTIONS REGIONALES 2024.....</b>	<b>63</b>



### Group GL International

Projet Franse Bos (125 appartements),  
Winterslagstraat/Bresserstraat à Genk.  
Arch.: *Drieskens & Dubois Hasselt*

### Groupe Diversis

Projet Namur Carmes (logement, commerce, parking, hall sportif et un parc public): Rue des Carmes/ Rue Godefroid à 5000 Namur.  
Arch.: *Buro 5 et UAU Collectiv*



### HEEM

KADANS, Stokerijstraat 84, Wijnegem.  
Projet de logement collectif: 14 logements avec piscine,  
centre communautaire avec cuisine, sauna, parking souterrain et  
voiture électrique à partager.  
Arch.: *B-architecten*

# 1. ENQUETE PERMIS & RECOURS

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

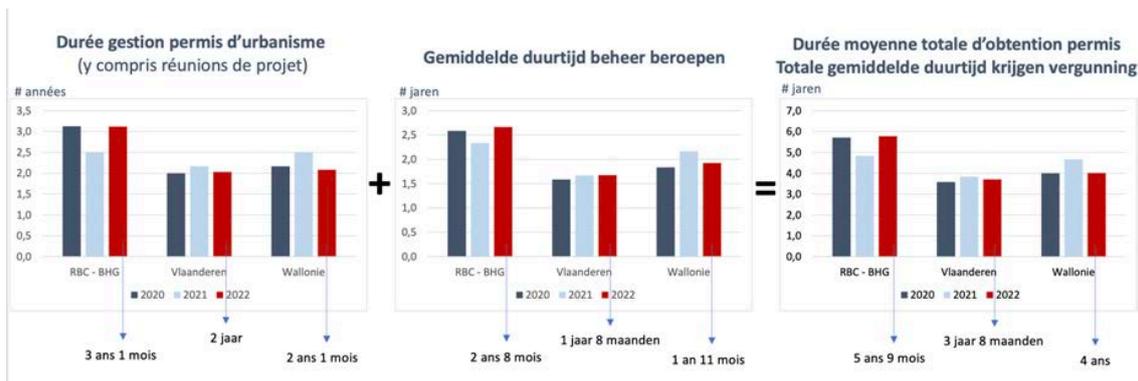
A l'instar des enquêtes lancées auprès de ses membres en 2020 et 2021, l'UPSI a relancé une quatrième enquête en septembre 2022 afin d'évaluer l'évolution de la situation en matière de permis et de recours.

### Constats & défis 2022/2023 – Vaststellingen & uitdagingen 2022/2023

**Période** enquête: 30 augustus – 12 september 2022  
**Aantal antwoorden** bevraging : 168 (94 volledig beantwoord)  
 Aantal werkende leden : 175  
 → respons%: 96 %

**Période** enquête: 30 août – 12 septembre 2022  
**Nombre de réponses**: 168 (94 réponses complètes)  
 Nombre de membres effectifs: 175  
 → % de réponses: 96 %

Profil deelnemers aan enquête – Profil des participants à l'enquête :	residentieel	kantoren	retail	logistiek	PPS
vastgoedontwikkelaars	35%	15%	10%	6%	
vastgoedinvesteerdere	9%	9%	8%	1%	



Résultat enquête UPSI septembre 2022 pour la Région bruxelloise :

Durée moyenne gestion permis:  
3 ans 1 m

Durée moyenne gestion recours :  
2 ans 8 m

- ➔ Temps total moyen obtention permis = 5 ans 9 mois
- ➔ Comparaison avec enquête 2021 : augmentation des délais

## B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. L'UPSI a souligné la nécessité d'agir sur ce point lors de diverses réunions avec Urban et Bruxelles Environnement. La cohérence des décisions prises en «réunion de projet» avec les instances administratives et politiques étant un point particulièrement sensible, l'UPSI a organisé des réunions de travail avec URBAN afin de mieux identifier l'origine des difficultés rencontrées et d'aboutir, en fin de processus d'analyse, à des propositions constructives.
- b. L'enquête a également révélé l'importance de la digitalisation des procédures. Au-delà des aspects pratiques qu'offre la digitalisation, celle-ci permettra de mieux identifier les endroits problématiques dans le processus de délivrance des permis. Pour cette raison, l'UPSI a organisé, en collaboration avec URBAN et Bruxelles Environnement, un webinar le 10 octobre 2022 avec ces deux instances pour apporter des éclaircissements à ses membres concernant la digitalisation de l'introduction des demandes de permis & gestion des procédures.
- c. L'UPSI reprendra également la problématique des délais de délivrance et de gestion de recours dans son memorandum en vue des élections de 2024.

### Heylen Warehouses

Projet Europe Inland Logistic Campus 21 (logistique) à Ham  
Arch.: Wilma Wastiau



## 2. 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. Ce document date de 2006 (mise en œuvre en 2007) et n'a plus été fondamentalement revu depuis. Lors de la précédente législature, une réforme a été proposée par le Gouvernement bruxellois, mais face aux nombreuses remarques (de fond) organisées à l'occasion de l'enquête publique, ce Gouvernement-ci a décidé de relancer une nouvelle réforme du RRU, baptisé « Good living ».

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. La réforme du RRU a été initiée par un groupe de travail de 12 experts, dont un représentant de l'UPSI. Ce groupe d'experts a remis en octobre 2021 un rapport au Gouvernement bruxellois exprimant les intentions & recommandations de la réforme.
- b. Courant 2021 - 2022, l'UPSI a pris connaissance du rapport de la Commission d'experts ; des groupes de travail spécifiques se sont ensuite penchés sur les textes juridiques et une série d'études techniques et d'analyses ont été lancées pour affiner certains chiffres et dispositions précises. Dès début 2022, après avoir analysé les projets de textes, l'UPSI a communiqué ses observations sur les Titres « Urbanité » et « Habitabilité », sachant que les membres UPSI sont moins concernés par le Titre « Espaces ouverts ».
- c. En juillet 2022, le projet de Good Living a été discuté en intercabinet et approuvé en 1<sup>er</sup> lecture par le Gouvernement bruxellois. Un rapport d'incidences a ensuite été réalisé, ce qui a amené le Gouvernement à revoir certaines dispositions approuvées en 1<sup>ère</sup> lecture.
- d. Le document amendé a été validé fin 2022 et une enquête publique a eu lieu fin 2022 – 1<sup>er</sup> semestre 2023. L'UPSI a organisé une session d'information à l'attention de ses membres le 8 décembre 2022.
- e. La 2<sup>ème</sup> lecture devrait avoir lieu courant 2023. Le projet devra ensuite être soumis à l'approbation du Conseil d'Etat avant une approbation en 3<sup>ème</sup> lecture par le Gouvernement et une approbation définitive par le Parlement bruxellois.
- f. L'UPSI est restée en contact très étroit avec toutes les instances concernées tout au long du processus et continuera à suivre le sujet avec beaucoup d'attention en 2023.

Précisions que le

- Titre « Urbanité » est repris comme l'ensemble des caractéristiques de l'enveloppe d'une construction, en ce compris son rapport à l'espace ouvert, à la rue, aux constructions et au contexte environnants
- Titre « Habitabilité » intègre les prescriptions relatives à l'organisation interne des immeubles afin de leur assurer une bonne qualité de vie tant pour les logements que pour d'autres types de fonctions (bureaux, équipements, parkings,...). La mise en place de critères communs d'habitabilité permet d'envisager plus facilement la reconversion d'immeubles dans le temps d'une fonction à une autre.

### 3. CoBAT - EVALUATION

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

CityTools a été désignée par la Région bruxelloise pour réaliser une évaluation du CoBAT, sur base de laquelle des adaptations au texte pourront être envisagées. Cette évaluation a été réalisée de manière concertée avec les acteurs directement concernés, dont l'UPSI.

Dans un premier temps, le travail s'est focalisé sur les procédures de demande de permis d'urbanisme et toutes les dispositions qui y sont liées. Les autres titres du CoBAT seront traités dans un deuxième temps.

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

- a. En mai 2022, l'UPSI a organisé – à la demande du Gouvernement bruxellois – un groupe de travail interne dont l'objectif consistait à faire des recommandations concernant les enquêtes publiques et la commission de concertation.
- b. Courant octobre, l'UPSI a organisé un groupe de travail interne afin de récolter tout un ensemble d'observations générales sur l'application pratique du CoBAT.
- c. En octobre et novembre 2022, l'UPSI a participé à 2 workshops organisés par CityTools: diagnostic partagé et définition des enjeux & Identification de pistes de solutions.
- d. L'UPSI restera en contact très étroit avec toutes les instances concernées tout au long du processus et continuera à suivre le sujet avec beaucoup d'attention en 2023.

#### HJO Real Estate

Le Clos de l'Abbaye (projet résidentiel de standing),  
Rue de Beaufays 60/70 à Trooz.  
Arch.: HGA



## 4. CHARGES D'URBANISME

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

Le sujet des charges d'urbanisme a été mûrement réfléchi au niveau du Gouvernement bruxellois au cours de 2022 ; le Gouvernement souhaite en effet augmenter substantiellement les montants et augmenter la production de logements publics par l'application de ces charges d'urbanisme. Pour ce faire, le Gouvernement a décidé d'introduire une modularité du montant de la charge d'urbanisme en fonction de la localisation du projet en Région bruxelloise, du % de logements sociaux et de la densité du bâti.

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. En mars 2022, l'UPSI a pris connaissance de la présentation d'Urban.Brussels concernant leur bilan sur l'application des charges d'urbanisme depuis 2013 en Région bruxelloise.
- b. Le Gouvernement a organisé des entrevues avec l'UPSI afin de partager son ambition politique concernant le régime des charges d'urbanisme. Il s'agit non seulement d'appliquer une indexation des montants, mais également de les augmenter substantiellement au-delà de l'indexation. L'UPSI a fait savoir qu'elle ne pouvait approuver pareille mesure et a demandé des mesures transitoires et une prolongation du délai d'application.

L'UPSI restera très attentive à l'évolution du sujet en 2023.



#### Home Invest Belgium

Projet Jourdan 95 à Saint-Gilles. Reconversion de bureaux en 46 unités de logements (du studio à l'appartement avec 4 chambres).  
Arch.: A2RC

## 5. DROIT DE PREEMPTION GENERALISE

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

Outre le droit de préemption spécifique qui existe déjà en RBC, la Région a prévu début 2022 un droit de préemption généralisé: pour chaque bien immeuble > 750 m<sup>2</sup> et pour chaque terrain > 500 m<sup>2</sup>, les notaires doivent informer les acteurs publics qui bénéficieraient d'un droit de préemption par rapport aux autres candidats-acquéreurs.

Le Conseil d'Etat a estimé qu'il n'y avait pas atteinte au droit de propriété.



#### Hoprom

Résidence Dubuffet (projet résidentiel),  
Burgemeester Frans Desmidtplein 9-10, Knokke.  
Arch.: Architectenburo Wim Baekelandt

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

a. Le 15 février 2022, l'UPSI & le SNPC (et Verenigde Eigenaars) & la CCB-C, l'IPI réunis se sont fermement opposés à la proposition d'ordonnance de la RBC pour les raisons suivantes :

- champ d'application trop large → dérives possibles
- impact négatif sur la dynamique de construction de logements
- impact négatif sur la dynamique de partenariat positive entre secteur public et acteurs privés
- pas de respect du principe de proportionnalité

b. Le 12 mai 2022, le Ministre-Président R. Vervoort a confirmé à l'UPSI l'application du droit de préemption généralisé, même si le sujet était encore au Conseil d'Etat pour l'aspect « proportionnalité ».

c. Le parcours juridique est encore long avant une éventuelle adoption définitive et l'UPSI restera très attentive à l'évolution du sujet.



#### Horizon Groupe

Le Clos du Nifiet (nom provisoire), projet résidentiel  
(27 maisons en deux phases): Rue Nifiet, 4670 Blegny.  
Arch.: MIMOB

## 6. PRECOMPTE IMMOBILIER DEMOLITION & RECONSTRUCTION VS RENOVATIONS ENERGETIQUES

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

Actuellement, tout un ensemble de bureaux sont loués à des entreprises alors que le niveau de PEB de ces bureaux est améliorable. Toutefois, en vue d'entreprendre ces travaux de rénovation énergétique, ces propriétaires doivent parfois mettre fin aux contrats de bail mais ils doivent certainement s'affranchir du précompte immobilier et des taxes communales qui sont particulièrement élevées pour les bureaux en Région bruxelloise (et qui sont annuels). La charge globale de la rénovation est ainsi très lourde à porter, d'autant plus que les loyers post-rénovation ne seront pas nécessairement plus élevés qu'avant la rénovation. En permettant à ces propriétaires d'obtenir une dérogation (conditionnée) pour le précompte immobilier + les taxes le temps de la rénovation (permis + travaux), le Gouvernement bruxellois faciliterait la prise de décision en faveur de la rénovation énergétique des bureaux.

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. L'UPSI a engagé des discussions avec le Secrétaire d'Etat Monsieur Pascal Smet et le Ministre des finances Monsieur Sven Gatz afin de communiquer son souhait d'exemption du précompte immobilier. Sur le principe, cette proposition a reçu un accueil favorable, sous réserve d'une analyse par l'administration fiscale Bruxelles-Finances.
- b. Octobre 2022, l'administration fiscale de la Région bruxelloise a remis un avis défavorable à la proposition, pour les raisons suivantes :
  - a. il est difficile de soutenir financièrement des propriétaires qui n'ont pas entrepris des travaux de rénovation de leurs bureaux
  - b. le suivi de cette proposition demande des effectifs pour contrôler si la procédure de rénovation est en cours (tant d'un point de vue administratif que de travaux)
  - c. cette mesure ne fait pas partie de l'accord gouvernemental et n'a pas été budgétisée
- c. Ce sujet essentiel pour la rénovation des biens immobiliers sera repris dans le Memorandum bruxellois.



#### Huysman

Projet résidentiel avec 11 nouvelles maisons et 18 nouveaux appartements. Anjelierealaan, Denderleeuw.  
Arch.: Dedalus architectenkantoor

## 7. CHARTE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE

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

L'accord du Gouvernement bruxellois prévoit la rédaction d'une « charte de la promotion immobilière en vue de fixer les processus d'élaboration d'un projet immobilier préalablement à l'acquisition d'un terrain ou d'un bâtiment, afin d'encadrer les prix de vente et de fixer les exigences minimales applicables à son développement ».

Dans l'esprit du Gouvernement bruxellois, il reviendrait aux promoteurs – à travers la signature de la charte - le devoir de prendre sur eux tout un ensemble d'engagements, alors que les engagements ne sont pas réciproques et qu'on attend d'eux de prendre des responsabilités qui ne sont pas les leurs.

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Des réunions de travail ont été organisées avec le Cabinet du Secrétaire d'Etat Monsieur Pascal Smet afin d'évaluer les attentes concrètes du Gouvernement bruxellois concernant cette charte et de faire part du point de vue de l'UPSI sur le sujet.
- b. A la demande du Gouvernement bruxellois, l'UPSI a accepté de revenir vers le Gouvernement bruxellois avec son propre « code de bonne conduite » (qui existe depuis 2004 et qui s'impose à tous ses membres) et de vérifier s'il est toujours d'actualité et pertinent dans le contexte socio-économique actuel.



#### Immo Blairon

Projet Office 200, Pharmacie de Marie  
(2 rez commerciaux + business center aux étages):  
152 Route de Charleroi à 7134 Epinois.



#### Louis De Waele Immo

La Ceresaie (24 appartements traditionnels et 4 appartements sous gestion AIS): Rue de la Basse, 5190 Spy.  
Arch.: BAEB (Emmanuel Bouffieux)

## 8. PAD (HEYVAERT)

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

Rappelons que 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) d'envergure régionale.

Le PAD Heyvaert est particulièrement important car il est le premier qui concerne (en grande partie) du foncier privé: si un développeur est propriétaire d'un terrain dans cette zone, c'est le Gouvernement qui décide de ce qui peut y être développé, notamment en termes de production de logements publics, mais également en termes de fonctions et de gabarits.



#### Immobel - DW Partners - Whitewood

OXY (appartements, bureaux, hôtel),  
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles.

Arch.: Snøhetta, Binst Architects, DDS+ et ADE

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Fin 2021, l'UPSI avait envoyé un courrier au Ministre-Président R. Vervoort pour signaler qu'elle n'était pas contre l'intégration de logements sociaux dans les projets immobiliers privés, mais qu'elle dénonçait les décisions imprévisibles et non concertées qui entraînent de l'insécurité juridique pour les développeurs immobiliers; l'UPSI avait également insisté sur la nécessité de mesures transitoires.
- b. Début 2022, la réalité du terrain confirmait l'application du taux de 25% de logements sociaux pour chaque projet immobilier sur cette zone, alors que la version du PAD Heyvaert validée en 1ère lecture par le Gouvernement concernait 20% de logements publics. Les conséquences financières de telles décisions administratives ne sont pas marginales pour des propriétaires de foncier, dont l'équilibre économique peut parfois être totalement remis en question.
- c. En mai 2022, le PAD Heyvaert a fait l'objet d'un recours au Conseil d'Etat par un propriétaire de foncier sur cette zone (non-membre de l'UPSI).
- d. Fin 2022, l'UPSI attend les conclusions de la procédure. Sur le principe, il est clair que l'UPSI ne pourra se mettre qu'en opposition face à des décisions unilatérales administratives qui impactent des projets immobiliers sans aucune mesure transitoire.

## 9. INDEXATION DES LOYERS RÉSIDENTIELS

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

En janvier 2022, la secrétaire d'État bruxelloise chargée du Logement, Madame Nawal Ben Hamou, a déposé une proposition visant à plafonner l'indexation des loyers à 2% en 2022 et au cours des années suivantes, pour réduire l'impact de la hausse des prix du gaz et de l'électricité sur les ménages.

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. En février 2022, l'UPSI s'est fermement opposée à la proposition de plafonner l'indexation des loyers.

Cette prise de position claire était justifiée par un ensemble des raisons majeures :

- aucun lien de cause à effet entre le niveau de loyer et l'augmentation des prix de l'énergie
- aucune différenciation entre les types de biens mis en location
- les coûts des propriétaires subissant, eux aussi, tous l'inflation
- mesure contraire à l'avis de la Cour Constitutionnelle

En désintéressant le logement comme produit d'investissement en RBC, l'UPSI estime que le Gouvernement bruxellois va engendrer un renforcement de la rareté et donc une augmentation des prix d'acquisition des logements.

- b. Fin mars 2022, grâce à l'intervention commune de l'UPSI, du SNPC et de Défi, la proposition de la Secrétaire d'Etat N. Ben Hamou a été bloquée.

- c. En octobre 2022, le Gouvernement est revenu avec une nouvelle mesure de plafonnement de l'indexation, mais tenant compte, cette fois-ci, de la performance énergétique des logements. L'UPSI n'a pas introduit de recours contre cette décision, qui renforce la nécessité de rénover mais également de développer des logements énergétiquement performants.



#### Immogra

Projet Park7, bâtiments Amber et Onyx (bureaux):  
Hermeslaan 7 - 9, Machelen.  
Certificats: BREEAM Excellent et Well Gold.  
Arch.: Jaspers-Eyers

## 10. INDEXATION DES LOYERS COMMERCIAUX

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

En novembre 2022, le Parlement bruxellois a fait une proposition d'ordonnance en vue de plafonner l'indexation à près de 50% de l'indice initial.

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. L'UPSI a collaboré activement avec le BLSC afin de dégager une position commune des représentants des propriétaires professionnels en actifs commerciaux. Ce positionnement a été communiqué au Gouvernement bruxellois qui a été chargé d'écrire une ordonnance à la demande du Parlement bruxellois.
- b. L'UPSI a communiqué le point de vue à différents médias potentiellement concernés.
- c. L'UPSI a demandé aux représentants de l'ensemble des groupes politiques au Parlement bruxellois de reprendre les travaux en commission de travail afin de permettre au secteur de partager sa réalité de terrain qui contraste avec l'idée que s'en font les différents parlementaires en commission de travail.
- d. Le Conseil d'Administration de l'UPSI a décidé lors de sa réunion de novembre 2022 que si la mesure devait être approuvée en l'état, l'UPSI irait en recours contre cette mesure.



#### Immolux

Projet Drève du Parc – Chaussée de Marche 377 à  
5101 Erpent. 20 logements et 2 bureaux.  
Arch.: Atelier de l'Arbre d'Or

# 11. REFORME DE L'ABATTEMENT FISCAL

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

En mai 2022, le Gouvernement de la RBC, sur proposition du Ministre des Finances bruxellois, Monsieur S. Gatz, a approuvé en 1ère lecture un projet d'ordonnance prévoyant un certain nombre de modifications du régime régional des droits d'enregistrement lors de l'achat d'une habitation que l'acquéreur occupera comme résidence principale.

Il s'agit plus précisément de :

- augmenter de 25.000 € l'abattement principal qui s'élève aujourd'hui à 175.000 € ; le nouvel abattement s'élèverait à partir de l'année prochaine à 200.000 €
- instaurer un abattement complémentaire en cas de rénovation énergétique importante (de 25.000 € par saut de classe, avec au minimum 2 sauts de classe)
- majorer le plafond actuel à partir duquel l'abattement ne s'applique pas ; on passe de 500.000 à 600.000 €.

## B. Actions engagées et avancées obtenues :

- En juin 2022, le Conseil d'Administration a demandé à l'UPSI d'interroger le Gouvernement bruxellois sur la faisabilité budgétaire d'une telle mesure.
- Fin 2022, le texte de loi n'a toujours pas été promulgué. Il le sera probablement en 2023.



### Impact

Projet Nieuw Overleie (176 unités résidentielles + 3 espaces commerciaux), Meensestraat à Courtrai.  
Arch.: ARCH & TECO

## 12. MEMORANDUM ELECTIONS REGIONALES 2024

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

L'UPSI a toujours affiché avec force sa volonté d'être un partenaire des autorités publiques ainsi qu'un centre d'expertise en matière immobilière ; cette volonté se traduit par un ensemble de collaborations qu'elle mène quotidiennement avec le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ainsi qu'avec les administrations.

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Dès août 2022, l'UPSI a organisé plusieurs réunions avec le Président UPSI pour la Région de Bruxelles-Capitale et avec les Présidents (Présidentes) des Commissions de travail afin de préparer le memorandum à communiquer aux autorités bruxelloises dans le cadre des élections de 2024.
- b. Fin 2022, l'UPSI a défini les 10 thématiques sur lesquelles elle allait communiquer ses observations et propositions de solutions :
  - concertation entre le secteur public et le secteur privé
  - fiscalité immobilière
  - règlement Régional d'Urbanisme (RRU) - Good Living
  - urban ruling
  - code de mesurage
  - procédure de délivrance permis & recours contre les permis d'urbanisme
  - parkings
  - partenariats Public-Privé
  - fonds économique
  - constructions durables
- c. Début 2023, l'UPSI communiquera son memorandum aux autorités compétentes et aux représentants de chaque parti démocratique (francophone & néerlandophone).



#### Inclusio

Projet Borgerstein (résidentiel accessible loué à Sociaal Verhuurkantoor Onderdak vzw):  
Drieraderstraat 5-7, 2860 Sint Katelijne Waver.  
Arch.: SBE



**Région Wallonne**



**UPSI**  
ASBL-UP

<b>1. ENQUETE PERMIS &amp; RECOURS</b> .....	66
<b>2. REFORME FISCALITE IMMOBILIERE</b> .....	68
<b>3. CIRCULAIRE CONSTRUCTIBILITE EN ZONES INONDABLES</b> .....	69
<b>4. REFORME DU CoDT (CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL)</b> .....	71
<b>5. SDT (SCHEMA DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE)</b> .....	72
<b>6. CHARGES D'URBANISME</b> .....	73
<b>7. BAIL ETUDIANT</b> .....	74
<b>8. MEMORANDUM ELECTIONS REGIONALES 2024</b> .....	75

# 1. ENQUETE PERMIS & RECOURS

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

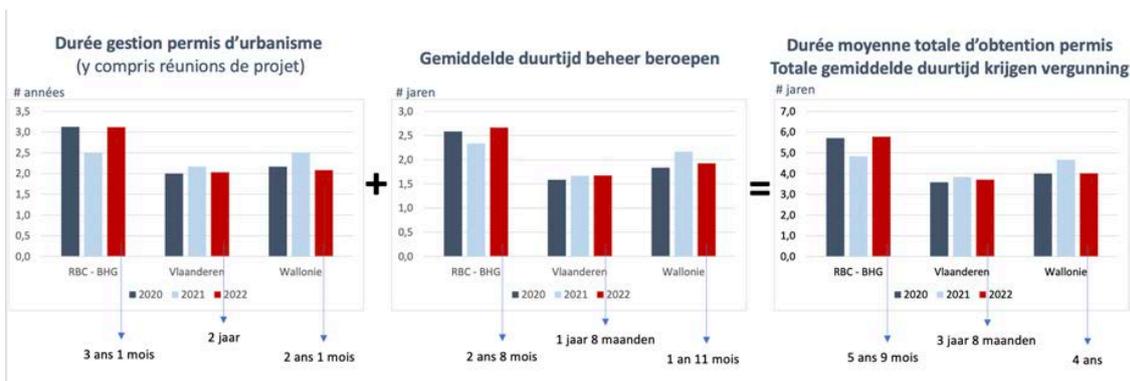
A l'instar des enquêtes lancées auprès de ses membres en 2020 et 2021, l'UPSI a relancé une troisième enquête en septembre 2022 afin d'évaluer l'évolution de la situation en matière de permis et de recours..

### Constats & défis 2022/2023 – Vaststellingen & uitdagingen 2022/2023

**Période enquête:** 30 augustus – 12 september 2022  
**Aantal antwoorden** bevraging : 168 (94 volledig beantwoord)  
**Aantal werkende leden :** 175  
**→ respons%:** 96 %

**Période enquête:** 30 août – 12 septembre 2022  
**Nombre de réponses:** 168 (94 réponses complètes)  
**Nombre de membres effectifs:** 175  
**→ % de réponses:** 96 %

Profil deelnemers aan enquête – Profil des participants à l'enquête :					
	residentieel	kantoren	retail	logistiek	PPS
vastgoedontwikkelaars	35%	15%	10%	2%	6%
vastgoedinvesteerders	9%	9%	8%	3%	1%



Résultat enquête UPSI septembre 2022 pour la Région wallonne :

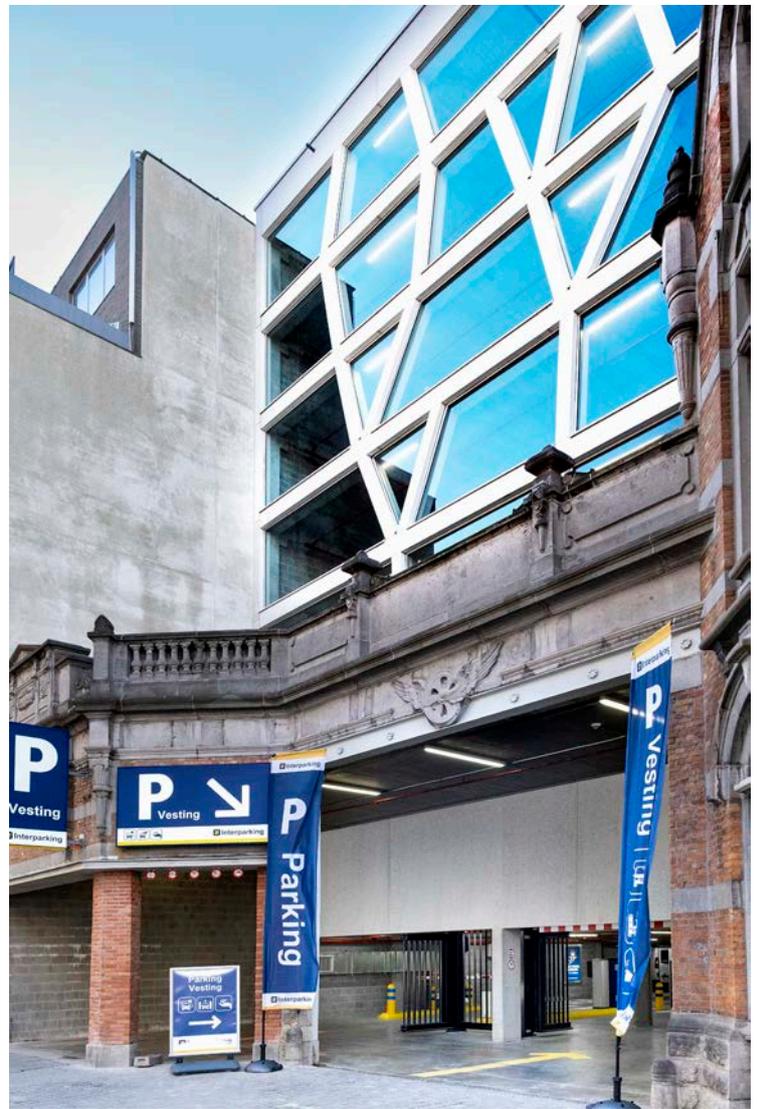
Durée moyenne gestion permis:  
2 ans 1 m

Durée moyenne gestion recours :  
1 an 11 m

- ➔ Temps total moyen obtention permis = 4 ans
- ➔ Comparaison avec enquête 2021 : diminution des délais et la situation est globalement stable.

## B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. L'UPSI a souligné la nécessité d'agir sur ce point lors de diverses réunions et reprendra également cette problématique des délais de délivrance et de gestion de recours dans son memorandum en vue des élections de 2024.
- b. Le sujet a fait l'objet de communiqués de presse et est régulièrement repris dans les communications lors de séminaires / séances de travail avec les autorités administratives et politiques wallonnes.



### Inside Development

Avenue Molière 113-115 à Forest.  
Reconversion d'un club de bowling et de tennis en loft de 660m<sup>2</sup> avec piscine + 29 parkings en sous-sol.  
Arch.: AGS architecture

### Interparking

Parking Vesting, Vestingstraat 30, 2018 Antwerpen.  
Arch.: CONIX RDBM

### Intervest Offices & Warehouses

Projet Zeebrugge Green Logistics (Koffieweg), 73.000 m<sup>2</sup> de logistique durable selon les normes BREEAM 'Excellent'.  
Arch.: Dugardyn Architectenbureau

## 2. REFORME FISCALITE IMMOBILIERE

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

Dans le cadre d'un cycle d'auditions portant sur la réforme de la fiscalité immobilière et le précompte immobilier, l'UPSI a été invitée à une audition à la Commission du Budget du Parlement wallon le 14 juillet 2022.

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

a. Lors de son intervention, l'UPSI a ciblé 3 objectifs et 4 mesures.

3 objectifs :

- ne pas alourdir la fiscalité actuelle sur les logements neufs
- rencontrer le défi climatique en adaptant la fiscalité aux caractéristiques environnementales des biens produits
- égalité de traitement devant les caractéristiques environnementales de biens produits (immobilier neuf vs ancien)

4 mesures :

- modulation des droits d'enregistrement en fonction de la qualité PEB du logement / bien immobilier
- modulation du précompte immobilier en fonction de la qualité PEB du logement / bien immobilier
- réduction du taux de TVA à 6% pour l'achat d'un logement neuf
- évaluation de l'opportunité de la portabilité des droits d'enregistrement

b. A l'occasion de REALTY, l'UPSI a également participé à un débat public sur la réforme de la fiscalité en Wallonie, insistant sur la nécessité de développer une fiscalité immobilière en ligne avec les enjeux de société de demain : accessibilité & durabilité de l'immobilier.

### 3. CIRCULAIRE CONSTRUCTIBILITE EN ZONES INONDABLES

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

Suite aux inondations de juillet 2021, la Circulaire du 23 décembre 2021 relative à la constructibilité en zones inondables a été publiée au Moniteur Belge du 10 février 2022. Celle-ci vise globalement à mieux outiller les communes dans l'évaluation des demandes de permis pour des projets immobiliers sur leur territoire (certainement dans les cas de zones inondables).

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

- a. Suite à la publication de la Circulaire, l'UPSI estime que les promoteurs doivent continuer à construire de façon à ce que d'éventuelles futures inondations aient le moins d'impact possible sur la population; pour autant, il convient d'être raisonnable quant aux nouvelles réglementations à appliquer qui complexifient les projets et augmentent leur coût. La circulaire est en application depuis.
- b. Dans le cadre de la réforme du Code de Développement du Territoire (CoDT), certains aspects de la circulaire seront introduits dans le nouveau CoDT. Cette réforme sera validée en 1ère lecture par le Gouvernement courant 2022 et soumise à avis dans les mois suivants. L'UPSI suivra donc ce dossier de près.



#### ION

Projet résidentiel Townhouse, Diksmuidekaai à Courtrai.  
Arch.: B2Ai – CAAN, Paysage: Thomas Leplat



### Jumatt

D'Avon les Roches (projet résidentiel de 7 maisons contemporaines):  
Avenue d'Avon les Roches à 7940 Brugelette.  
Arch.: Jean ROMBAUX et Xavier BENOÎT



### Kolmont

Montgomery Square (bureaux), Avenue de Tervueren 211 et Rue du Collège Saint-Michel 69 à 1150 Bruxelles.  
Durabilité: DGNB platinum, BREEAM Outstanding, WELL Platinum, carbon neutral, biodiversity BAF + 0.44, Energy label B+.  
Arch.: B2Ai

### Kairos

ZNA Cadix (nouvel hôpital), Kempenstraat, Anvers.  
Photo: Copyright Katrin Daems  
Arch.: VK Studio avec Robbrecht & Daem Architecten



## 4. REFORME DU CoDT (CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL)

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

L'actuel Code du Développement Territorial est entré en vigueur en 2017. Globalement, le Codt représentait une avancée significative par rapport aux codes précédents. Toutefois, des améliorations et des précisions devaient être apportées au texte afin d'améliorer son application dans les villes & communes du territoire wallon.

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. A l'initiative du Gouvernement wallon et de son administration, l'UPSI a participé à un ensemble de groupes de travail en vue de faire des propositions d'amélioration du CoDT. Ces groupes de travail réunissaient tout un ensemble de personnes issues des différentes administrations, ainsi que de l'UWE, d'Embuild, de l'UWA et de l'UVCW.
- b. Courant octobre 2022, la réforme du CoDT a été validée en 1ère lecture par le Conseil des ministres wallons. En suivra le processus classique de réforme des décrets, avec la consultation des Conseils stratégiques, dont l'UPSI fait partie, et le Conseil d'Etat. Une validation en 3<sup>ème</sup> lecture est prévue pour le printemps 2023.

La réforme du CoDT vise, globalement, à :

- a. amender le CODT actuel sur un ensemble de dispositions qui, globalement, vont dans le bon sens pour les promoteurs immobiliers et l'ensemble des parties prenantes (y compris les administrations);
  - b. intégrer un ensemble d'éléments liés à la circulaire inondation ;
  - c. intégrer le permis d'implantation commerciale ;
  - d. préciser les aspects pratiques des charges d'urbanisme (éléments juridiques et financiers).
- c. L'UPSI a organisé une réunion de son groupe de travail interne le 10 novembre 2022 en vue de formuler une note d'avis sur le projet de réforme.

#### Koramic Real Estate

Meerlenhof (maisons familiales et appartements neufs),  
Damkaai 13 à Courtrai.

Arch.: Link Lab & Markland



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

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

Le Gouvernement wallon, par son arrêté du 9 février 2022, a retiré le SDT et a décidé de le revoir. Le but des autorités est de mieux articuler le nouveau SDT, le PIC (Permis Implantation Commerciale) et le CoDT (Code du Développement Territorial).

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Le 28 mars 2022, l'UPSI a organisé un séminaire à Namur sur le thème « Schéma de Développement du Territoire – Entre enjeu social et réalité locale ». Le Ministre-Président W. Borsus, le Bourgmestre et plusieurs Echevins / Echevines et un représentant de l'Union des Villes et Communes de Wallonie ont commenté la révision du SDT lors de deux tables rondes, en présence de nombreux membres de l'UPSI.
- b. Fin 2022, une nouvelle version devrait être validée par le Gouvernement. Ce sujet sera suivi de près par l'UPSI en 2023.



#### Kumpen

Projet résidentiel De Manège,  
Rijschoolstraat à Sint-Truiden.  
Arch.: FCS Architecten

#### Mango Projects (All Projects & Developments et Liburni)

Projet 'b-hive', Stationsplein à Hasselt. Projet résidentiel +  
logements étudiants + espaces commerciaux,  
ainsi qu'une partie 'habitation modeste' à la demande  
de la Ville de Hasselt.  
Arch.: a2o architecten

## 6. CHARGES D'URBANISME

La réforme des charges d'urbanisme fait partie du package « CoDT ».

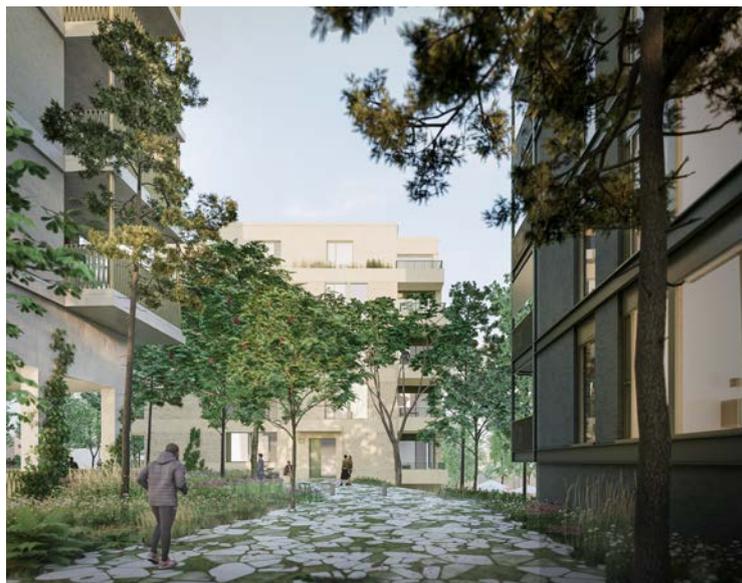
Il faut toutefois faire une distinction entre

- o les éléments décrets des charges d'urbanisme (les grands principes)
- o les éléments liés aux arrêtés (notamment les montants des charges d'urbanisme)

Parmi les éléments « de principe » qui semblaient acquis fin 2022, il peut être évoqué :

- o le principe de proportionnalité avec un montant par m<sup>2</sup>
- o le principe de pouvoir s'affranchir des charges par un paiement en numéraire (à certaines conditions)
- o la priorité de l'utilisation des charges d'urbanisme à des fins d'achat / de rénovation de logements sociaux/publics.

L'UPSI suivra l'évolution du sujet avec beaucoup d'attention en 2023.



### Matexi

Projet Paradis Express (appartements, retail et parkings),  
Rue Paradis - Rue Jean Gol à Liège.  
Arch.: BAG - A2M - Jaspers Eyers

### Miix

Projet résidentiel Archipel, Rue Egide Van Ophem à Uccle.  
Arch.: Bogdan & Van Broeck en collaboration avec Omgeving

### Montea

Amazon (logistique - delivery station), Blue Gate Antwerp.  
Arch.: POLO Architects

## 7. BAIL ETUDIANT

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

Le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, instaurant notamment un régime particulier pour les baux étudiants, est entré en vigueur en Région wallonne en septembre 2018. Début 2022, le Gouvernement wallon a estimé que la pratique de cette législation relative au bail étudiant mais également la crise sanitaire liée à la pandémie de Covid 19 ont mis en évidence certains effets non-désirés du texte de 2018.

Le Gouvernement wallon a donc décidé de mettre sur pied un groupe de travail spécifique pour étudier un avant-projet de décret modifiant la législation en vigueur.

L'UPSI et le SNPC faisaient notamment partie de ce groupe de travail.

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Début 2022, après avoir analysé l'avant-projet de décret modifiant le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, et notamment le régime particulier pour les baux étudiants, l'UPSI a fait part de ses inquiétudes par rapport aux modifications proposées et a formulé des observations spécifiques concernant la garantie locative, la preuve de l'inscription régulière, le congé à l'expiration du bail et les indemnités.
- b. En juillet 2022, le travail de l'UPSI, en collaboration avec le SNPC, a été couronné de succès puisqu'un ensemble de dispositions de l'avant-projet de décret modificatif n'a pas été retenu. Le bail étudiant va ainsi connaître une réforme allant dans un sens positif pour les étudiants sans pour autant porter atteinte à l'équilibre bailleur/locataire.
- c. L'UPSI suivra l'évolution du sujet avec beaucoup d'attention en 2023.



#### Neolegia (Willemens Groep - Cit Blaton - Jan De Nul Group)

Rives Ardentes: Coronmeuse, Quai de Wallonie, Liège. Écoquartier à faible trafic: résidentiel (1325 logements), bureaux, restaurants, commerces, immobilier de santé et de nombreuses autres fonctions supports.

Arch.: Association temporaire:

SYNTAXE – AAST – ALTIPLAN – ARTAU

## 8. MEMORANDUM ELECTIONS REGIONALES 2024

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

L'UPSI a toujours affiché avec force sa volonté d'être un partenaire des autorités publiques ainsi qu'un centre d'expertise en matière immobilière; cette volonté se traduit par un ensemble de collaborations qu'elle mène quotidiennement avec le Gouvernement de la Région wallonne ainsi qu'avec les administrations.

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Dès septembre 2022, l'UPSI a organisé plusieurs réunions avec le Président UPSI pour la Région wallonne et avec les Présidents (Présidentes) des Commissions de travail afin de préparer le memorandum à communiquer aux autorités wallonnes dans le cadre des élections de 2024.
- b. Fin 2022, l'UPSI a défini les objectifs qu'elle poursuivait et les lignes-directrices qui sous-tendent ses propositions :

#### Objectifs poursuivis par les propositions de l'UPSI :

- Stimuler la croissance économique et l'emploi
- Faciliter l'accès au logement pour les habitants (tant locatif qu'acquisitif)
- Développer des projets immobiliers à la fois « durables » et « économiquement viables »

#### Lignes directrices qui sous-tendent les propositions :

- Simplifier et amener à une plus grande transparence & efficacité dans les processus
- Respecter les équilibres budgétaires
- Viser une plus grande sécurité juridique
- Viser une concurrence loyale entre le secteur public et privé

- c. Début 2023, l'UPSI communiquera son memorandum aux autorités compétentes et aux représentants de chaque parti démocratique.



### Nexity Belgium

« Les Quais », Résidence Service pour séniors (112 appartements)

Quai de l'Ecluse, Namur.

Arch.: Unaa (Urban Nation Architects & Associates)



05

Région Flamande

<b>1. DECLARATION DU GOUVERNEMENT - 29 SEPTEMBRE 2022 .....</b>	<b>78</b>
<b>2. DU « STOP BETON » AU « BOUWSHIFT » .....</b>	<b>79</b>
<b>3. TRAITEMENT DES CONFLITS EN MATIERE DE DELIVRANCE DE PERMIS ET DES RECOURS .....</b>	<b>80</b>
<b>4. TAXATION DU RENDEMENT TERRITORIAL .....</b>	<b>82</b>
<b>5. SIMPLIFICATION PROCEDURE PERMIS ET REGLEMENTATION IMPACT ENVIRONNEMENTAL.....</b>	<b>83</b>
<b>6. ZONES D'EXTENSION D'HABITAT .....</b>	<b>84</b>
<b>7. CREATION DE LOGEMENTS LOCATIFS ABORDABLES &amp; SOCIAUX .....</b>	<b>85</b>
<b>8. PROJETS PPS.....</b>	<b>86</b>
<b>9. PROBLEMATIQUE DES NITRATES.....</b>	<b>88</b>
<b>10. PROBLEMATIQUE PFAS .....</b>	<b>89</b>
<b>11. CIRCULARITE 2022 - 2023 .....</b>	<b>90</b>
<b>12. OBLIGATION DE RENOVATION (ENERGETIQUE) DES BATIMENTS RESIDENTIELS A PARTIR DE 2023 .....</b>	<b>91</b>
<b>13. DROIT DE VENTE PAR MARCHANDS DE BIENS.....</b>	<b>92</b>
<b>14. LOGISTIQUE DURABLE AVEC PLUS-VALUE .....</b>	<b>93</b>
<b>15. MEMORANDUM ELECTIONS REGIONALES 2024.....</b>	<b>94</b>

# 1. DECLARATION DU GOUVERNEMENT - 29 SEPTEMBRE 2022



## Nextensa

Projet Moonar (complexe bureaux comprenant crèche, restaurant et aménagement pour sport) : 6 Route de Trèves, Senningerberg (Lux). Durabilité : bornes de recharge pour voitures électriques + objectif d'obtenir le certificat «BREEAM In-Use Very Good». Arch.: Beiler François Fritsch (BFF) et A2RC

## Novus Projects

Projet résidentiel Oude Gentweg, Maldegem. Arch.: Architectenburo Berkein

Dans sa Déclaration du 29 septembre 2022, le Ministre-Président Jan Jambon a déclaré l'intention du Gouvernement de bloquer partiellement ou totalement l'indexation des loyers pour les maisons et appartements énergivores. Les propriétaires qui ne seront pas disposés à améliorer la performance énergétique de leurs bâtiments ne pourront pas répercuter l'augmentation de l'index loyer sur leurs locataires.

Le Gouvernement a dès lors proposé les mesures temporaires suivantes :

- l'indexation des loyers est limitée. Elle concerne surtout les logements très mal isolés. Le bailleur qui loue une habitation avec les labels énergétiques E ou F (les plus mauvais scores) ne peut pas indexer son loyer pendant un an.
- pour une habitation avec le label énergétique D, l'indexation est limitée à la moitié. A partir du label C, le bailleur peut appliquer l'index complet
- Le Fonds flamand du Logement va recevoir 250 millions d'€ pour pouvoir augmenter l'attribution de crédits pour logements sociaux.

L'UPSI regrette cette décision et a fait part de son inquiétude aux autorités flamandes.



## 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.

Revendications essentielles de l'UPSI :

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.

La Ministre en charge de l'Environnement Zuhair Demir avait décidé en 2021 de mettre sur pied une « task force bouwshift » (ainsi qu'un groupe de travail consultatif). La Task force a remis à l'automne 2021 un rapport avec des propositions concrètes, notamment en matière d'indemnités équitables pour les dommages résultant de la planification spatiale.

Le 23 février 2022, le Gouvernement a conclu un accord politique en matière de bouwshift. Cet accord politique comprend, d'une part, une adaptation de la réglementation en matière de dommages par le biais du « instrumentendecreet » ; d'autre part, il instaure une réglementation concernant les projets de développements en zones d'extension d'habitat. Les communes devront décider de l'avenir à réserver aux zones d'extension d'habitat non encore développées. Pour venir en aide aux communes, le Gouvernement flamand a créé un « fonds bouwshift », sur lequel 100 millions € seront versés chaque année. Enfin, par le biais d'une initiative flamande, cet accord de février 2022 annonce l'intention de supprimer environ 1600 ha de zones d'habitat situées en régions inondables.

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. L'évolution législative du décret « bouwshift » (projet de « Instrumentendecreet » et proposition du « Décret zones d'extension d'habitat ») 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. Parallèlement, l'UPSI a participé à la « task force bouwshift » et au groupe de travail consultatif.
- c. Les 3 revendications essentielles de l'UPSI ont été reprises dans l'accord du Gouvernement concernant le bouwshift. L'UPSI a une fois de plus rappelé ces 3 points importants lors du VBOC (Vlaams Bouw Overleg Comité) du 24 mars 2022.
- d. A l'heure de la clôture de ce rapport annuel, l'« Instrumentendecreet » et la proposition de décret relatif aux zones d'extension d'habitat ne sont pas encore définitivement approuvés par le Parlement flamand.
- e. 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.

### 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.

« Conseil des conflits des permis » (RvvB) se prononce au sujet des recours.

Bien que l'UPSI apprécie les efforts des autorités flamandes, force est de constater qu'il faut en moyenne 2 ans pour obtenir un permis et 1 an et 8 mois pour que le

Les plaignants peuvent ensuite encore introduire un recours en cassation auprès du Conseil d'Etat, ce qui peut encore durer un an.

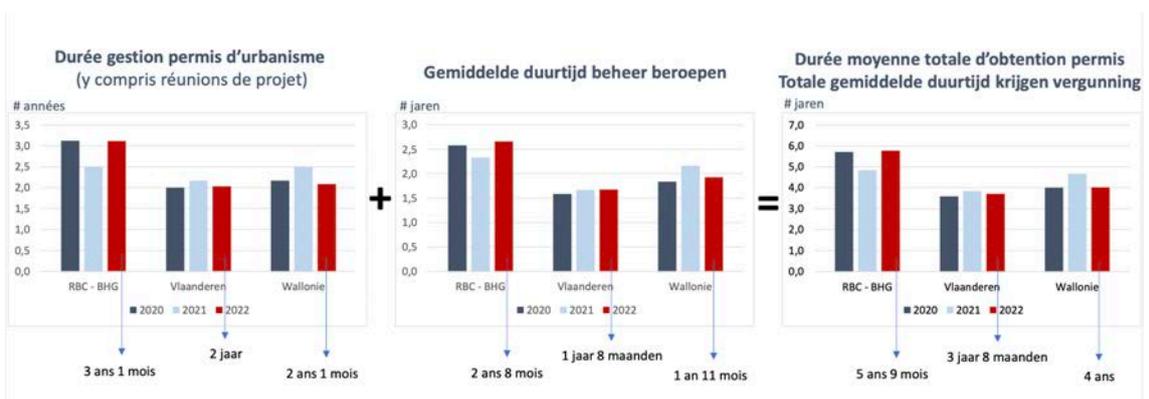
#### Constats & défis 2022/2023 – Vaststellingen & uitdagingen 2022/2023

**Période enquête:** 30 augustus – 12 september 2022  
**Aantal antwoorden** bevraging : 168 (94 volledig beantwoord)  
 Aantal werkende leden : 175  
 → respons%: 96 %

**Période enquête:** 30 août – 12 septembre 2022  
**Nombre de réponses:** 168 (94 réponses complètes)  
 Nombre de membres effectifs: 175  
 → % de réponses: 96 %

##### Profil deelnemers aan enquête – Profil des participants à l'enquête :

	residentieel	kantoren	retail	logistiek	PPS
vastgoedontwikkelaars	35%	15%	10%	6%	
vastgoedinvesteerdere	9%	9%	8%	3%	1%



Résultat enquête UPSI septembre 2022 pour la Région wallonne :

Durée moyenne gestion permis:  
2 ans

Durée moyenne gestion recours :  
1 an 8 m

- ➔ Temps total moyen obtention permis = 3 ans 8 mois
- ➔ Comparaison avec enquête 2021 : globalement les mêmes délais

## B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. L'UPSI a 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 24 mars 2022 ; l'UPSI a également fait quelques propositions stratégiques au sein du « Vlaamse Bouwagenda ».

L'UPSI reprendra également cette problématique dans son memorandum en vue des élections de 2024.

- b. Au cours cours de l'année 2022, plusieurs juges supplémentaires ont été engagés au sein du « Conseil des conflits des permis » (Rvvb). Certaines modifications décrétales ont été instaurées, mais la problématique n'est pas résolue. L'UPSI a insisté pour que le délai de traitement des permis soit ramené à 6 mois, au lieu de 12 mois actuellement.

L'UPSI suivra le sujet en 2023.



### **Olste**

Résidence Sole Mare (résidentiel),  
Paul van de Meerschenlaan 1, 8300 Knokke – Heist (coin Zeedijk).  
Arch.: EL Architects

### **Odebrecht**

Projet Kanaelzicht (phase 3 - lofts neufs,  
commerces au rez-de-chaussée, bureaux);  
Fabrieksstraat 13, 2830 Willebroek.  
Arch.: ELD



## 4. TAXATION DU RENDEMENT TERRITORIAL

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

L'UPSI a constaté en 2020 que le Gouvernement flamand souhaite instaurer une taxe sur le rendement territorial en Région flamande. 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 a été 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 2022.
- b. Suite aux diverses interventions de l'UPSI, le projet d'« Instrumentendecreet » a été suspendu en 2021 en Commission parlementaire.
- c. Entretemps, le projet de décret a été fortement amendé par les parlementaires des partis de la majorité.
- d. Il n'est plus question de taxation sur rendement territorial mais à l'heure de la clôture de ce rapport annuel, le projet d'« Instrumentendecreet » n'est pas encore définitivement approuvé par le Parlement flamand. Des amendements peuvent encore être introduits et l'UPSI doit rester attentive. Elle continuera à suivre le sujet en 2023.



#### Oryx Projects

Projet Leiekouter Gent (résidentiel + bureaux);  
Zoutstraat - Nederkouter - Tiebaertsteeg à 9000 Gand.  
Arch.: 360Architecten



#### Palladium Belgium

Le 89 (résidentiel et bureaux au rez de chaussée),  
Avenue de Roodebeek 89 à 1030 Bruxelles.  
Arch.: A.D.E. Architects sciv sprl

## 5. SIMPLIFICATION PROCEDURE PERMIS ET REGLEMENTATION IMPACT ENVIRONNEMENTAL

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

L'UPSI plaide depuis de nombreuses années pour une simplification en matière de droit de l'environnement.



#### Patrizia

Redéveloppement «The Louise» (bureaux) : Avenue Louise 149, 1000 Bruxelles. Durabilité et technologie: zéro carbone net et BREEAM Excellent, WIRESCORE Platinum, WELL Platinum, installations de qualité Grade A+.

Arch.: A2RC

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

a. La Ministre Z. Demir, en charge de la Justice, de l'Environnement, de l'Energie et du Tourisme, a entendu l'appel de l'UPSI pour une simplification. En février 2022, le Gouvernement flamand a adopté les 3 notes conceptuelles suivantes :

1. Note Décret permis d'environnement  
Un des objectifs principaux est de davantage simplifier, améliorer et accélérer les procédures. *La note s'appuie sur le rapport d'évaluation du décret Permis d'Environnement réalisé par IDEA Consult (voir rapport annuel UPSI 2021).*
2. Note Modernisation du rapport impact environnemental  
Le Gouvernement flamand veut continuer à se pencher sur la modernisation du rapport impact environnemental en Région flamande. Il souhaite simplifier et optimiser là où cela est possible.
3. Note Arrêté Environnement  
L'« Arrêté Environnement » serait une nouvelle procédure par laquelle un changement d'affectation et une demande de permis pourraient être jugés et décidés en même temps, dans le respect des intérêts et des droits des parties prenantes.

Par la biais du « Bouwagenda flamand », l'UPSI est étroitement associée au développement de ces notes conceptuelles (notamment la révision du régime des permis « travail d'intérêt général » et la problématique de l'annonce de dispense de permis)

b. L'UPSI a été invitée à une Table Ronde le 28 novembre 2022 par la Ministre Z. Demir en charge de la Justice, de l'Environnement, de l'Energie et du Tourisme, et par le Ministre B. Somers en charge des Affaires sociales et de l'Administration intérieure, pour une concertation au sujet de l'« optimisation d'une concertation préalable entre les autorités locales et les partenaires privés ». Le but de cette Table Ronde est d'améliorer le (lent) processus actuel d'obtention des permis d'urbanisme.

## 6. ZONES D'EXTENSION D'HABITAT

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

L'UPSI s'inquiète quant à la suppression de zones d'extension d'habitat et de zones 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 avait été fortement critiqué fin septembre 2018 par les Conseils stratégiques d'avis et l'UPSI avait 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 jusque 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 ne pourraient plus bénéficier d'un régime de faveur, leurs terrains en zones d'extension d'habitat seraient également protégés. L'UPSI a réagi à ces mesures et signalé le problème à la Commission parlementaire. A l'heure de la clôture de ce rapport annuel, la proposition de décret n'est pas encore approuvée par le Parlement flamand.
- d. L'UPSI s'inquiète quant à la réserve effective de terrains en Région flamande, surtout que de plus en plus de communes instaurent des pauses à la construction, non seulement dans des zones d'extensions d'habitat mais également dans des zones d'habitat non construites.

L'UPSI a mis ce point à l'ordre du jour du « Vlaamse Bouwagenda ».



#### POC Partners

Projet résidentiel Zoute Schorre, Jan Devischstraat 58 à Knokke-Heist.

Arch.: Project Architects - Architect Piet Bailyu

## 7. CREATION DE LOGEMENTS LOCATIFS ABORDABLES & SOCIAUX

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

L'UPSI plaide depuis de nombreuses années pour que les promoteurs privés aient la possibilité de mettre davantage de logements locatifs abordables sur le marché.

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. En juillet 2022, le Ministre des Finances M. Diependaele a invité l'UPSI à participer à une réflexion concernant une nouvelle proposition relative à l'augmentation de l'offre de logements en Région flamande – principalement logements locatifs abordables et sociaux – avec l'aide de promoteurs et d'investisseurs privés.

Les axes principaux de la proposition peuvent être résumés comme suit :

- **projets mixtes** : système par lequel les investisseurs privés pourraient recevoir un avantage sous forme de bonification d'intérêt pour la réalisation de projets locatifs mixtes : - minimum 1/3 logement social
  - minimum 1/3 logement abordable
  - maximum 1/3 au choix
- **système de financement équilibré** :
  - bonification d'intérêt en guise de compensation pour les conditions au niveau des loyers
  - garantie d'un rendement conforme au marché

- b. Fin 2022, ces propositions sont encore discutées entre le Cabinet des Finances et l'UPSI.

L'UPSI continuera à suivre le sujet en 2023.



#### Potrell

Projet Lènebos (7 maisons résidentielles),  
Hélène Marechalhof, Gentbrugge.  
Arch.: Architect Vertonghen

## 8. PROJETS PPS

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

L'UPSI plaide depuis de nombreuses années pour les promoteurs privés aient la possibilité de mettre davantage de logements abordables sur le marché, en collaboration avec le secteur public.



#### Potrell

Projet Zuydpoort  
(9 maisons multifamiliales et 6 maisons unifamiliales),  
Ieperse Steenweg 6, Veurne.  
Arch.: Markland architecten

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Le 1<sup>er</sup> février 2022, le Ministre des Finances M. Diependaele a invité l'UPSI à une Table Ronde concernant les projets PPS (partenariats public-privé).
- b. Dans le cadre du Plan de Relance flamand, l'UPSI a rappelé ses recommandations, dont les trois propositions concrètes suivantes :
  - recherche de formules innovantes pour passation de marché en cas d'offre de logements sociaux ou modestes par des sociétés de logement social
  - la Région flamande a besoin d'un cadre de planification spatiale flexible, de façon à ce que loger la population croissante à l'avenir reste possible
  - la Région flamande doit soutenir la reconversion des terrains publics par le biais d'appels structurels.
- c. Lors de la réunion du 1<sup>er</sup> février 2022, la note de discussion « formules de passation de marché » du Cabinet a été discutée, notamment la procédure des Agences Immobilières Sociales (AIS).

Par le biais de « AIS Pro », les autorités essaient de stimuler le secteur privé, tels les promoteurs, pour qu'il construise des logements qu'il louerait ensuite pour une longue période (18 ans) à une société de logement social (AIS). AIS Pro est une procédure concurrentielle avec négociations sur base de la loi sur les marchés publics du 17 juin 2016.
- d. L'UPSI souhaite depuis longtemps que la procédure « AIS Pro » soit développée et améliorée de façon plus structurelle. Une évolution a été amorcée en 2020 et 2021, mais un des problèmes principaux est que la durée de la location est souvent trop courte pour rentabiliser l'investissement.

L'UPSI continuera à se pencher sur le sujet en 2023.



### Promobuild

Résidence De Brannekes (appartements 1,2 et 3 chambres),  
Blaubergsesteenweg à Herselt.  
Arch.: Signatuur Architecten

### Property & Advice

Projet de bureaux dans la zone de Liège Airport,  
Chaussée de Liège, Grâce-Hollogne.  
Arch.: Architectes DDV et UMAN



### Prowinko

Projet hôtelier (ancien bâtiment CBC):  
Grand Place 5-6-7 + Rue du Midi 8-10 à Bruxelles.  
Arch.: Office for Metropolitan Architecture (O.M.A)

### PSR

Projet Woluwedal (showroom, bureaux, parking souterrain,  
verdure et espace public): Julien Trekkerstraat 1, 1930 Zaventem.  
Arch.: Tarch Timeless Architecture

## 9. PROBLEMATIQUE DES NITRATES

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

Pour mémoire : pour concilier 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.

Le juge a déclaré cette approche illégale. 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 en 2021.

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 2 mai 2021, par le biais d'une instruction ministérielle de la Ministre Z. Demir, l'UPSI avait pris connaissance avec beaucoup d'intérêt du cadre temporaire relatif à la problématique des nitrates.

### 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. 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).

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.

b. Le 23 février 2022, le Gouvernement flamand est arrivé à un accord concernant la gestion des nitrates et l'adaptation de la politique en matière de lisier. Avec toutes ces mesures, la Région flamande veut limiter de façon drastique les émissions de CO2 afin d'éviter un « stop aux permis » comme aux Pays-Bas et de redonner vie à une agriculture durable, à notre environnement et notre l'esprit d'entreprise.

c. Un nouveau cadre d'évaluation pour les permis a été proposé mais jusqu'à nouvel ordre, l'instruction ministérielle reste en vigueur. Après enquête publique et dès que les textes juridiques seront prêts, de nouveaux seuils seront définis pour l'examen des demandes de permis.

## 10. PROBLEMATIQUE PFAS

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

Un terrain pollué au PFAS entraîne aujourd'hui beaucoup d'incertitudes. Les conséquences financières et juridiques peuvent peser lourd pour les développeurs immobiliers, alors que dans la plupart des cas, ils n'ont pas provoqué eux-mêmes la pollution au PFAS et que celle-ci était déjà présente depuis longtemps quand ils ont acheté le terrain (pollution historique). Ceci entraîne l'arrêt de nombreux projets immobiliers alors que la Région flamande a besoin d'activités économiques et de créations de nouveaux logements pour répondre à la crise du logement. L'UPSI plaide pour une approche pratique de la problématique.

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. L'UPSI a adressé un courrier à la Ministre Z. Demir le 12 mai 2022, pour lui faire part de ses craintes concernant la problématique PFAS et les conséquences pour le secteur immobilier.
- b. La Ministre Z. Demir a reçu des représentants de l'UPSI le 22 septembre 2022 et s'est engagée à trouver une solution pratique.



#### Redevco Belgium

Projet Rich'L (retail, carbon neutral building, second phase + residential addition planned):  
Drève Richelle 6, 1040 Waterloo.  
Arch.: Ar&A Architects et Jaspers & Eysers

## 11. CIRCULARITE 2022 - 2023

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

Pour mémoire : le 19 avril 2021, l'UPSI a organisé un webinaire avec OVAM au sujet de la « Circularité en Région flamande » (voir rapport annuel UPSI 2021).

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

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

Le 29 avril 2022, le Gouvernement flamand a adopté définitivement le programme « Circularité 2022 – 2023 » en tant que programme de sensibilisation. Celui-ci a été publié au Moniteur Belge le 24 mai 2022 et a été mis à l'ordre du jour de la Commission Technique de l'UPSI du 20 juin 2022.



#### REIM

Projet Esprit Courbevoie (résidentiel + bureaux),  
Quartier Courbevoie à Louvain-la-Neuve.  
Arch.: Bureau Montois, Bureau Syntaxe,  
Bureau R2D2 et Bureau Cerau

## 12. OBLIGATION DE RENOVATION (ENERGETIQUE) DES BATIMENTS RESIDENTIELS A PARTIR DE 2023

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

L'UPSI signale depuis plusieurs années que le meilleur gain d'efficacité énergétique se trouve sur le marché secondaire. L'UPSI a toujours plaidé pour une obligation de rénovation pour les acquéreurs d'un logement existant sur le marché secondaire.

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Le 17 mai 2022, l'UPSI a participé à une concertation « logements énergie minimale ».
- b. A partir du 1er janvier 2023, il y aura obligation de rénovation pour les bâtiments résidentiels, d'où pour les maisons unifamiliales et les appartements. Les nouveaux propriétaires de logements énergétiquement mauvais (avec label PEB E ou F) seront obligés, endéans les 5 ans après leur acquisition, de rénover énergétiquement leur logement pour atteindre au moins le label PEB D ; un certificat de prestation énergétique devra prouver ce niveau.



#### Resiterra

Projet Hertogensite phase 2A (2.000 m<sup>2</sup> retail, 34 appartements, parking souterrain),  
Brusselsestraat 69 à Leuven.  
Arch.: 360 Architecten

## 13. DROIT DE VENTE PAR MARCHANDS DE BIENS

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

Les membres de l'UPSI ont signalé un problème concernant le droit de vente pour des biens acquis par des marchands de biens.

A cause du délai important lié au trajet d'obtention des permis, en ce compris la période préliminaire ainsi que la procédure des recours auprès du Conseil d'Etat (Cassation) & du RvvB, la revente d'une partie importante de l'offre endéans le délai imparti imposé au marchand de biens, devient problématique, alors que ce devrait être le cas normalement. D'après la jurisprudence récente, le refus d'obtention d'un permis de lotir ne constitue pas un cas de force majeure pour l'absence de revente endéans les délais imposés au marchand de biens.

Le délai de revente atteint 8 ans en Région flamande. L'UPSI constate qu'en Région bruxelloise et en Région wallonne, ce délai est de 10 ans. L'UPSI souhaite que le délai soit également porté à 10 ans en Région flamande.

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

L'UPSI a abordé le Cabinet du Ministre M. Diependaele le 2 septembre 2022 et lui a demandé de prolonger le délai de revente de 8 à 10 ans. Une réunion de suivi a eu lieu le 6 octobre 2022.

A l'heure de la clôture de ce rapport annuel, aucune action concrète n'a encore été engagée par les autorités flamandes. L'UPSI continuera à suivre le sujet en 2023.



#### Resolve

Drie Linden Business Park (bureaux + espace polyvalent au rez-de-chaussée) : Belgicastraat 12-18 à Zaventem.  
Arch.: ADD



#### Revive

Projet Minerve (résidentiel, bureaux/professions libérales, logistique et commerce), Maria Propstraat à Edegem.  
19% de logement social.  
Arch.: Achtergael Architecten, POLO Platform, ECTV,  
Denc! Architecten, Arial Architecten, OMGEVING

## 14. LOGISTIQUE DURABLE AVEC PLUS-VALUE

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

Depuis de nombreuses années, les membres de la Commission Logistique de l'UPSI attirent l'attention des autorités sur le fait que les grands acteurs internationaux en logistique choisissent presque systématiquement d'installer leur siège à l'étranger. L'UPSI a mené une enquête et a transmis un « top 3 » de propositions au Gouvernement flamand :

- a. Politique : mettre le développement du secteur logistique avec valeur ajoutée (stockage, traitement complet) comme priorité sur l'agenda du Gouvernement flamand
- b. Administratif : « un seul point de contact » pour le suivi d'un dossier en Région flamande (davantage de collaboration entre secteur & FIT & VLAIO & administrations flamandes régionale et locales)
- c. Subsidies : développer un mécanisme de subsides plus simple et plus efficace pour les entreprises logistiques qui veulent s'installer ou se développer en Région flamande.

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

L'UPSI a été entendue par le Ministre-Président J. Jambon ainsi que par FIT. Il est prévu de mettre en place une « taskforce » pour soutenir le développement de cette activité qui constitue une partie de l'avenir industriel de la Flandre. Cette task-force fonctionnera sous l'autorité du Ministre-Président. L'UPSI continuera à suivre le sujet de près en 2023.



#### RVS Bouwgroep

Résidence Park Flor (14 appartements),  
Brusselse Steenweg 59, 9300 Aalst.

Photo: Nanopixel

Arch.: Mathieu Verhoeven Architectuur



#### Sirius

Projet East Gate (bâtiments multi-entreprises),  
Isabella Haekstraat 15-17, 9070 Destelbergen.

Arch.: Vertongen architecten

## 15. MEMORANDUM ELECTIONS REGIONALES 2024

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

L'UPSI a toujours affiché avec force sa volonté d'être un partenaire des autorités publiques ainsi qu'un centre d'expertise en matière immobilière; cette volonté se traduit par un ensemble de collaborations qu'elle mène quotidiennement avec le Gouvernement de la Région flamande ainsi qu'avec les administrations.

### B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Dès septembre 2022, l'UPSI a organisé plusieurs réunions avec le Président UPSI pour la Région flamande et avec les Présidents (Présidentes) des Commissions de travail afin de préparer le memorandum à communiquer aux autorités flamandes dans le cadre des élections de 2024.
- b. Fin 2022, l'UPSI a défini les objectifs qu'elle poursuivait et a préparé 21 propositions qui portaient sur
  - la concertation entre les autorités politiques & l'UPSI
  - l'immobilier durable & abordable
  - la fiscalité immobilière
  - l'aménagement du territoire et le droit de l'environnement
  - la politique du logement
- c. Début 2023, l'UPSI communiquera son memorandum aux autorités compétentes et aux représentants de chaque parti démocratique.



#### Steen Vastgoed

Hortensiahof (appartements-villas résidentiels dans un parc, score PEB: E20): Ruyseveltslei 12, 2950 Kapellen.  
Arch.: bold architecten



### Steenoven - Baltisse Real Estate - Heem Invest

Projet résidentiel Boevrie, Boeveriestraat 73, Bruges.  
Arch.: noAarchitecten et bildt

### Thomas & Piron Home

Projet «Schoppach. Connecté par nature.»  
(résidentiel + commerces): Avenue du Bois de Arlon à Arlon.  
Arch.: ARTAU

### Tribeca

Botanic Tower (bureaux):  
Boulevard Saint-Lazare 4/10, 1210 Bruxelles.  
Arch.:ADR et Nacht Raven

### Triginta

Eandistip (parking public, bureaux et retail):  
Elektricitetstraat 70, 2800 Malines.  
Arch.: POLO Architects

### Triple Living / Parfinim

Projet Groene Poort (développement de quartier durable,  
résidentiel + commerces, en collaboration avec Immobil Group):  
Lange Lobroekstraat, 2060 Anvers.  
Arch.: Robrecht en Daem Architecten,  
Office Kersten Geers David Van Severen et  
De Smet Vermeulen Architecten

### Upgrade Estate

Upliving Ghent – Queen (résidentiel + bureaux):  
Koningin Fabiolalaan 7, 9000 Gand.  
Arch.: EGUS Architecten



06

**UPSI - Interne & Externe**

<b>1. AFFILIATIONS EXTERNES &amp; SIEGES .....</b>	<b>98</b>
<b>2. ACCORDS DE COLLABORATION .....</b>	<b>101</b>
<b>3. COMMUNICATION.....</b>	<b>102</b>
<b>4. EVENEMENTS .....</b>	<b>108</b>
<b>5. PARTENARIATS STRUCTURELS .....</b>	<b>111</b>
<b>6. ENTRETIENS CABINETS MINISTERIELS &amp; ADMINISTRATIONS &amp; ORGANISATIONS .....</b>	<b>112</b>
<b>7. REMERCIEMENTS .....</b>	<b>115</b>

# 1. AFFILIATIONS EXTERNES & SIEGES

## A. Au niveau européen

### BUILD EUROPE

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

En 2022, Build Europe a tenu deux sessions de réunions :

- les 30 juin et 1<sup>er</sup> juillet 2022 à Luxembourg
- les 19 - 20 et 21 octobre à Hambourg

Build Europe a également lancé sa première édition de la Pyramide d'Or, qui vise à récompenser un projet immobilier ou de développement en Europe. Les membres effectifs de l'UPSI ont été invités à remettre leurs projets pour ce concours. Lors de la cérémonie officielle organisée par la FPI (Fédération française des promoteurs) à Paris le 13 décembre 2022, Bouygues Immobilier a remporté le Grand Prix Build Europe 2022 avec l'impressionnant projet « Hôtel des Postes à Strasbourg ». En route, le Jury a attribué le « Prix Coup de Cœur » au projet « Gare Maritime » de Nextensa.

L'UPSI a continué à être représentée au sein de Build Europe par :

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

## B. En Région de Bruxelles-Capitale

### BECI (BRUSSELS ENTERPRISES COMMERCE AND INDUSTRY)

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

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

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

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

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

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

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.

## 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.



#### Uplace

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

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

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

**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.

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



**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 (EMBUILD)

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 ECOLE CHARLEMAGNE (HEC) LIÈGE

La Haute École Charlemagne (Liège), l'une des six Hautes Écoles organisées par la Communauté française de Belgique, a développé 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. WEBSITES

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

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

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

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

### B. 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](http://www.upsi-bvs.be)



#### Verelst Projectontwikkeling

Projet 't Groenehof  
(résidentiel, lotissement de 21 maisons unifamiliales):  
Agnes Haegenshof, 2860 Sint-Katelijne-Waver.  
Arch.: Architectenbureau FW&B / DES BEAUX ARCHITECTES



#### Vestio

Projet Klaver (résidentiel + commercial),  
Gemeenteplein à Lummen.  
Arch.: UAU collectiv



### **Vestra**

De Distillerie (reconversion d'une ancienne distillerie et maison de maître en 6 maisons et 10 appartements dans un parc):  
Houtstraat 98, 3890 Jeuk.  
*Arch.: X-Act architecten*



### **Virix**

Zuidpoort – Bâtiment G (bureaux), Van Kerckhovenstraat à 2800  
Mechelen.  
*Arch.: SVR Architecten*

## D. FLASHES

En 2022, 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 2022 :

- Flash 01/2022** Région flamande – Politiek akkoord over Bouwshift - Krachtlijnen
- Flash 02/2022** L'immobilier en soutien aux réfugiés Ukrainiens
- Flash 03/2022** Région flamande – Nouveau formulaire de demande d'attestation du sol
- Flash 04/2022** Build Europe – Directive (UE) 2022/542 en ce qui concerne les taux de TVA
- Flash 05/2022** Augmentation des coûts de construction vs force majeure - Enquête UPSI et Analyse juridique Deloitte
- Flash 06/2022** Executive Master in Future-Proof Real Estate
- Flash 07/2022** Région flamande - PPP UPSI & Région flamande - Projet Oude Hoeve
- Flash 08/2022** Indices S et I / Index S en I
- Flash 09/2022** Crise énergétique – L'UPSI soutient les mesures du Gouvernement Fédéral / Energiecrisis – De BVS steunt de maatregelen van de Federale Regering
- Flash 10/2022** Permis & Recours - Résultats enquête UPSI septembre 2022
- Flash 11/2022** Région flamande – Décret du 3 octobre 2022 concernant la limitation de l'indexation des loyers
- Flash 12/2022** TVA 6% Démolition - Reconstruction - Prolongement après 2023

- Flash 13/2022** Loi du 16 octobre 2022 portant des dispositions diverses en matière de TVA
- Flash 14/2022** Région flamande - Avant-projet de décret portant diverses dispositions en matière d'environnement et d'aménagement du territoire
- Flash 15/2022** Région flamande – Avant-projet de décret « Habiter dans sa propre région »

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

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

**Deloitte.**  
Legal



## The right choice to see the full legal picture

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

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

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



**Vlasimmo**

Projet Marquette (lotissement résidentiel),  
Cannaertstraat à Courtrai.  
Arch.: Snoeck en Partners

**Vooruitzicht**

Left/Upperleft (résidentiel/co-living +  
commerces au rez-de-chaussée),  
Amande de Lattinlaan 10/30 à Anvers.  
Arch.: Schellen architecten

**Weerts Logistics Parks**

Immeuble WLP XVI, Rue du Fond des Fourches 10 à 4041 Herstal.  
Arch.: AURAL  
(Atelier d'Urbanisme, de Rénovation et d'Architecture à Liège)

**Wilhelm & Co**

Projet Les Quais d'Eole (nouveau quartier, en cœur de ville,  
de 44.000 m<sup>2</sup> multifonctionnel et intégré dans de nouveaux  
espaces publics) à Dieppe (France).  
Arch.: Thales Architectures, Monsieur Hans Näser - France

# La fibre

Une véritable valeur ajoutée pour votre immeuble



La fibre, c'est le réseau internet du futur. Un réseau conçu pour répondre aux besoins actuels et futurs des familles et entreprises.

**Ultra-rapide et stable**, la fibre offre un réel confort aux habitants connectés, que ce soit pour le télétravail, les cours à domicile, le gaming, le streaming,... De plus, la fibre consomme jusqu'à 4x moins d'électricité.

Pour plus d'information sur la fibre et pour vérifier votre éligibilité, rendez-vous sur [proximus.be/fibre](https://proximus.be/fibre)



**proximus**

## 4. EVENEMENTS

### DEJEUNERS PROFESSIONNELS / CONFERENCES

#### ▶ 8 mars 2022 :

**Vice-Premier Ministre et Ministre des Finances,**  
chargé de la Coordination de la Lutte contre la fraude  
**Monsieur V. Van Peteghem**

#### ▶ 2 juin 2022 :

**Secrétaire d'Etat à la Digitalisation,** chargé de la  
Simplification administrative, de la Protection de la vie  
privée, de la Régie des Bâtiments et des Institutions  
culturelles fédérales  
**Monsieur Mathieu Michel**

#### ▶ 29 novembre 2022 :

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

### EVENEMENTS / SEMINAIRES

#### ▶ 28 mars 2022 :

**Région wallonne « Schéma de Développement du  
Territoire – Enjeu sociétal et réalité locale »**  
Séminaire organisé par l'UPSI en collaboration avec les  
autorités de la Ville de Namur

#### ▶ 28 avril 2022 :

**Easter Cocktail**  
Réception organisée par l'UPSI en collaboration avec le  
RES (Real Estate Society) et la VUB – Solvay Business  
School

#### ▶ 4 mai 2022 :

**Webinaire « TVA sur travaux de démolition &  
reconstruction »**  
Webinaire organisé par l'UPSI en collaboration avec  
Deloitte

#### ▶ 12 mai 2022 :

**Région flamande - Vastgoed Event Gent  
« Huisvesting Gent : uitdaging 2030 »**

Organisé en collaboration avec la Vlaamse Confederatie  
Bouw, l'UPSI, la CIB (Confédération des Immobiliers de  
Belgique), le RES (Real Estate Society) et le RICS (Royal  
Institution of Chartered Surveyors), avec le soutien des  
autorités de la Ville de Gand, de la Province de Flandre  
orientale et en partenariat avec BNP Paribas Fortis

#### ▶ 14 juin 2022 :

**Région wallonne « Défis et Enjeux du développe-  
ment immobilier de la Ville de Namur »**

Séminaire organisé par l'UPSI avec la collaboration du  
Cabinet du Bourgmestre de Namur, Monsieur M. Prevot

#### ▶ 20-21 septembre 2022 :

**Realty**

Participation de l'UPSI au Salon de l'immobilier Realty  
Séminaire UPSI « Impacts de la flambée des coûts de  
construction dans le secteur immobilier »

#### ▶ 28 septembre 2022 :

**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 et  
Professeur Aménagement du Territoire et Droit de l'en-  
vironnement UGEnt et VUB

#### ▶ 4-5 octobre 2022 :

**Mission immobilière à Milan**

Mission organisée par VOKA-Waasland en collabora-  
tion avec l'UPSI

#### ▶ 10 octobre 2022 :

**Région de Bruxelles-Capitale « MyPermit »**

Webinaire organisé par l'UPSI avec la collaboration  
d'Urban Brussels et de Bruxelles-Environnement

► **20 octobre 2022 :**

**Antwerp Real Estate**

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

Thème: "Klaar voor een nieuwe gouden eeuw?"

► **22 novembre 2022 :**

**Région wallonne – « Projets immobiliers en Wallonie – Recours au Conseil d'Etat – Actualités de jurisprudence »**

Séminaire organisé par l'UPSI en présence de Madame Virginie Rolin et de Monsieur Jean-Baptiste Levaux, Auditeurs au Conseil d'Etat

► **08 décembre 2022 :**

**Région de Bruxelles-Capitale « RRU (Règlement Régional d'Urbanisme) – Good Living »**

Session d'information organisée par l'UPSI en collaboration avec le Cabinet du Secrétaire d'Etat P. Smet



**Xior Student Housing**

Xior Voskenslaan (logements étudiants):

Voskenslaan 203-207, 9000 Gand.

Arch.: ARCH & TECO



# Luminus Partnertool : la solution digitale pour gérer les contrats d'énergie de vos clients

## Vos avantages ?

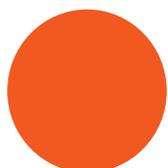
- Remplissage et signature numériques
- Intuitif et convivial
- Accessibilité permanente, de n'importe où, via PC, tablette ou smartphone
- Gratuit
- 3 en 1 : électricité, gaz et eau

## Déjà partenaire ?

Demandez votre identifiant personnel auprès de votre conseiller Luminus ou via [realestate.business@luminus.be](mailto:realestate.business@luminus.be)

## Pas encore partenaire ?

Scannez le code QR ou inscrivez-vous via [partnertool.luminus.be](http://partnertool.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 2022, l'UPSI compte les partenaires structurels suivants

- ▶ Deloitte & Deloitte Legal

**Deloitte.**

**Deloitte.**  
Legal

- ▶ Bopro



- ▶ CEA Belgium



- ▶ Vinçotte



- ▶ Proximus



- ▶ Luminus



## 6. ENTRETIENS CABINETS MINISTERIELS & ADMINISTRATIONS & ORGANISATIONS

### MATIÈRES EUROPÉENNES

#### Build Europe

30/06 - 01/07/2022 - Session de travail à Luxembourg  
19 - 21/10/2022 - Session de travail à Hambourg

### FÉDÉRAL & INTERRÉGIONAL

#### TVA 6% démolition & Reconstruction -

##### FIIS - Réforme fiscale

24/01/2022 - Cabinet Ministre des Finances V. Van Peteghem  
27/01/2022 - Cabinet Ministre des Finances V. Van Peteghem

#### BA4SC - Belgian Alliance for Sustainable Construction - ADEB

24/08/2022  
05/10/2022  
28/11/2022

### RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

#### Permis & Recours - Enquête publique et Commission de concertation

21/03/2022 - Entretien Secrétaire d'Etat P. Smet

#### Charges d'urbanisme

16/9/2022 - Entretien Secrétaire d'Etat P. Smet

#### Réforme RRU – Good Living

18/01/2022 - Groupe de travail Citytools  
18/03/2022 - Groupe de travail Citytools  
08/12/2022 - Séminaire avec Citytools et Cabinet Smet

#### Permis - Réforme RRU - Coûts construction

13/09/2022 - Table Ronde avec La Libre Belgique

#### Charte immobilière

18/05/2022 - Entretien Charte de la Promotion immobilière  
13/09/2022 - Entretien Secrétaire d'Etat P. Smet

#### CoBAT

26/09/2022 - Evaluation avec CityTools  
25/10/2022 - Groupe de travail  
08/11/2022 - Groupe de travail

#### Perspective – avenir /transformation du bureau en RBC

01/04/2022 - Groupe de travail  
31/05/2022 - Groupe de travail  
21/06/2022 - Groupe de travail  
12/07/2022 - Groupe de travail

### RÉGION FLAMANDE

#### VBOC

24/03/2022 - Concertation annuelle avec le Ministre-Président J. Jambon

#### PPS rond Wonen

01/02/2022 - Entretien Cabinet Ministre des Finances et du Budget M. Diependaele  
10/03/2022 - Entretien Cabinet Ministre des Finances et du Budget M. Diependaele

#### Green Deal Mobiliteit in Woonomgeving

31/03/2022 - Entretien avec Autodelen

#### Ondersteuning logistieke sector

30/06/2022 - Entretien Cabinet J. Jambon  
17/10/2022 - Entretien Cabinet J. Jambon  
23/11/2022 - Entretien FIT (Flanders Investment & Trade)

#### Consultatie Bouwsector

06/05/2022 - Table Ronde au Parlement flamand - échange d'informations entre secteur immobilier et parlementaires - Amélioration du cadre juridique

#### PFAS problematiek

22/09/2022 - Cabinet Ministre Z. Demir

#### Bouwshift – Instrumentendecreet

15/02/2022 - Entretien avec B. De Wever, Bourgmestre d'Anvers

### RÉGION WALLONNE

#### UPSI vs Inondations

11/02/2022 - Entretien avec représentants du Ministre Ch. Collignon

## UWE – GT AT & Cadre de vie

28/04/2022

23/06/2022

21/09/2022

22/12/2022

## PPP & logements publics

27/01/2022 - Entretien Ministre C. Collignon

21/03/2022 - Entretien Cabinet C. Collignon

09/06/2022 - UVCW & Gouvernement wallon

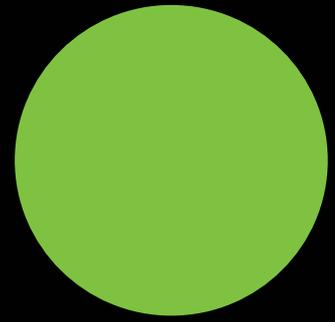
01/09/2022 - Suivi PPP Administration régionale



### Zabra

De Stokerie (réaménagement ancien site délabré en maisons et appartements): Veemarkt, Courtrai.

Arch.: B2Ai architecten



# Unique challenges need unique solutions.

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

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

**Deloitte.**

## 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

## Membres effectifs

(Promoteurs, lotisseurs et investisseurs)

---

ACASA GROUP	COMPAGNIE HET ZOUTE
ACTIBEL	CONNECTIMMO
AEDIFICA	CORES DEVELOPMENT
AG REAL ESTATE	CUM LAUDE PROJECTS
ALDI REAL ESTATE	DANNEELS PROJECTS
ALG. ONDERNEMINGEN DEGROOTE	DARE 2 BUILD
ALIDES (GROUP MAES)	DCB
ALINSO GROUP	DEME ENVIRONMENTAL
ALKIMMO	DETHIER ONTWIKKELING
ALLIANZ	DEVLIER REAL ESTATE
ALTA BUILD	DHERTE
ALVA	D'ETEREN IMMO
ANTONISSEN DEVELOPMENT GROUP	DURABRIK
AP&D VERKAVELINGEN	EAGLESTONE
APE	ECKELMANS IMMOBILIER (IGE)
ARTONE	EIFFAGE DEVELOPMENT
ASCENSIO	EK DEVELOPMENT (KOVALAM)
ATENOR GROUP	EQUILIS
AXA REAL ESTATE	ETIENNE DEWULF SPRL
B & R DEVELOPMENT	EUROCOMMERCIAL PROPERTIES BELGIUM
BALOISE INSURANCE	EXTENSA GROUP
BALTISSE	FEDERALE REAL ESTATE
BANIMMO	FENIXCO
BATICO	FICO
BBR BELGIQUE – E-MAPROD	FIDENTIA REAL ESTATE INVESTMENTS
BEFIMMO	FINANCIÈRE SAINT PAUL
BELFIUS IMMO	G-LABEL
BELGIAN LAND	GALIMMO SERVICES BELUX
BELGIUM LAND & PROPERTY	GEHLEN IMMO
BESIX RED	GEMIMAR
BLAVIER	GHELAMCO
BOSTOEN	GLOBAL ESTATE GROUP
BOUYGUES IMMOBILIER	GROEP HUYZENTRUYT
BPI	GROUP GL INTERNATIONAL
BRODY	GROUPE DIVERSIS
BRUMMO	HEEM
BRUSSELS AIRPORT COMPANY	HEYLEN GROUP
BURCO	HJO REAL ESTATE
BVI.EU	HOME INVEST BELGIUM
CAAAP	HOPROM
CAPITAL SKY REAL ESTATE	HORIZON GROUPE
CIRIL	HUYSMAN BOUW
CIT RED	IMMOBLAIRON
CODIC BELGIQUE	IMMOECKELMANS
COFINIMMO	IMMOBEL
COGIVA	IMMOGRA

---

---

IMMOLUX  
IMMPACT  
INCLUSIO  
INSIDE DEVELOPMENT  
INTERPARKING  
INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES  
INVIMMO  
ION  
JCXIMMO  
JUMATT  
KAIROS  
KBC REAL ESTATE  
KOLMONT  
KORAMIC REAL ESTATE  
KUMPEN  
LOUIS DE WAELE IMMO  
MACAN DEVELOPMENT  
MATEXI GROUP  
MIIX  
MITISKA REIM  
MONSLGP3 (CITY MALL)  
MONTEA  
MONUMENT REAL ESTATE  
MOTOWN  
NEXITY BELGIUM  
NEXTENSA  
NOVUS PROJECTS  
ODEBRECHT  
OLSTE  
ORYX PROJECTS  
PALLADIUM BELGIUM  
PATRIZIA  
POC PARTNERS  
PROLOGE  
PROMOBUILD  
PROPERTY & ADVICE  
PROWINKO BELGIË  
PSR BROWNFIELD DEVELOPERS  
POTRELL  
RE-VIVE  
REAL ESTATE INTERNATIONAL MANAGEMENT (REIM)  
REDET PROJECT MANAGEMENT  
REDEVCO BELGIUM COMMV / SCOMM  
RESITERRA  
RESOLVE  
RETAIL ESTATES  
RVS BUILDING  
SEIDYS  
SIMONIS ENTREPRISES  
SIRIUS  
SNCB / NMBS  
SOCATRA  
STEENOVEN  
STEEN VASTGOED  
STELINA INVEST  
STEPHANO IMMO  
TANS GROUP  
THOMAS & PIRON  
TRIBECA CAPITAL PARTNERS  
TRIFOLIUM  
TRIGINTA MANAGER  
TRIPLE LIVING  
UNIBRA REAL ESTATE  
UPGRADE ESTATE  
UPLACE  
VAN WELLEN GROUP  
VASTNED RETAIL BELGIUM  
VERELST PROJECT ON TWIKKELING  
VESTIO  
VESTRA REAL ESTATE GROUP  
VIRIX  
VLASIMMO  
VOORUITZICHT  
WAREHOUSES ESTATES BELGIUM  
WEERTS LOGISTICS PARKS  
WERELDHAVE BELGIUM  
WEST AVENUE  
WESTHOEK  
WILHELM & CO  
WILLEMEN REAL ESTATE  
WILMARC INVEST (SKYLINE EUROPE)  
WOENST  
XIOR STUDENT HOUSING  
ZABRA

---

## Membres de soutien

---

2BUILD CONSULTING  
A.2R.C ARCHITECTS  
ABV ENVIRONNEMENT  
ACMG  
ADE ARCHITECTS - MARC STRYCKMAN & PARTNERS  
AERTSSEN GROUP  
ALG. AANNEMINGEN VAN LAERE  
ALG. ONDERNEMING ROBERT WYCKAERT  
ALLEN & OVERY LLP  
ALTIUS  
ANTEA BELGIUM  
AP/ART ARCHITECTEN  
ARCHI 2000  
ARCHI.BE  
ARCHIPELAGO ARCHITECTS  
ARCHITECTES ASSOCIÉS  
ARQ ARCHITECTENSTUDIO  
ARTBUILD ARCHITECTS  
ARTEO  
ARTES TWT  
ASAP AVOCATS  
ASSAR ARCHITECTS  
ASTREA  
ASTRIDCENTER  
AT OSBORNE  
ATELIER BROOS  
ATELIER DE L'ARBRE D'OR  
ATELIER DES ARCHITECTES ASSOCIÉS  
AXEL LENAERTS VASTGOEDMAKELAARS  
AYMING BELGIUM  
B LEGAL  
BAKER & MCKENZIE  
BDO CORPORATE FINANCE  
BEDDELEEM  
BELSQUARE  
BERQUIN NOTARISSEN  
BNP PARIBAS FORTIS  
BONTINCK ARCHITECTURE & ENGINEERING  
BOUWRECHT ADVOCATEN  
BUILDING GROUP JANSEN  
BUILDTIS  
BUREAU D'EXPERTISE RIGAUX  
BURO5 ARCHITECTES & ASSOCIÉS  
B2AI  
CACEIS BANK BELGIUM  
CAISSE D'EPARGNE ET DE PRÉVOYANCE  
CBRE  
CEGELEC  
CELLSIUS  
CMS DEBACKER  
CERAU  
CEUSTERS  
CHAPMAN TAYLOR BENELUX  
CITYCOMFORT  
CLIFFORD CHANCE  
CO2LOGIC  
COUNSELLED LAURENT DASSONVILLE  
COSEP  
CREAS ACCEPTO  
CUSHMAN & WAKEFIELD  
DDS & PARTNERS  
DE CROMBRUGGHE & PARTNERS  
DREES & SOMMER BELGIUM  
D.SIGHT CONSULTING  
DUPRO  
ELECTRO TEST  
EMERIA BELUX  
ESV CONSULTING  
E.T.A.U.  
EUBELIUS  
EULER HERMES  
EUROCAUTION BENELUX  
EVERSHEDS BRUSSELS  
EXPLANE  
FAIR ESTATE  
FL CONSULT  
FORMATARCHITECTEN  
FRAME 21 GROUP  
FREESTONE  
GBUILDER  
GEOCONSULTING  
GREEN ORGANISATION  
GROEP VAN ROEY  
GSJ ADVOCATEN  
HAUMONT - SCHOLASSE & PARTNERS  
HOUBEN  
IMMO TAX CONSULTING  
ING BELGIQUE  
INGENIUM  
IOME  
ISTA  
JONES LANG LASALLE

---

JPB CONSULTING  
KPMG TAX & LEGAL ADVISERS  
LATOIR & PETIT  
LAURIUS  
LAWTREE ADVOCATEN  
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  
MACOBO-STABO  
MAZARS - REVISEURS D'ENTREPRISES  
MITSUBISHI ELECTRIC EUROPE  
MONARD LAW  
MONTAIS PARTNERS ARCHITECTS  
NAUTADUTILH  
NIKO  
ORENS-VAN GRIMBERGEN ARCHITECTEN  
PANAREA  
PARTICIPATIEMAATSCHAPPIJ VLAANDEREN  
PHICAP  
PRICEWATERHOUSECOOPERS  
REASULT  
RELAW  
RENSON VENTILATION  
SANTERRA  
SCHOUPS  
SECO  
SEEDS OF LAW  
SERTIUS  
SETESCO  
SHAKE DESIGN & BUILD  
SIMONT BRAUN  
SOCOTEC  
SOFIDEV  
SPI  
STIBBE  
STUDIEBUREAU IMPACT  
STYLE AT HOME  
SWECO  
TARKETT  
TASE SOLUTIONS  
TAUW BELGIQUE

TECNOSPACE  
TENSEN & HUON  
THE KITCHEN COMPANY  
THEOP  
TIBERGHEN ADVOCATEN  
TRACTEBEL ENGINEERING  
TRIODOS BANQUE  
URBAN LAW  
URBAN NATION ASSOCIATES  
VALENS  
VANBREDA RISK & BENEFITS  
VENTILATIE DIRK DE GROOF  
VICTOIRE PROPERTIES  
VISSMANN BELGIUM  
VK GROUP  
WE ARE REAL ESTATE  
WIDNELL EUROPE

ACASA



ARTONE



Befimmo



EUROCOMMERCIAL



GHELAMCO





InSide  
DEVELOPMENT

  
Interparking

  
INTERVEST  
OFFICES & WAREHOUSES

ION  
develop different

JICIX  
IMMO

KUMPEN RED  
REAL ESTATE DEVELOPMENT

Macan

 MATEXI | Bienvenue  
chez vous.

m:x  
clever citymakers

 MITISKA  
REIM

 NOVUS  
PROJECTS

 ODEBRECHT

  
Olste  
"THE SEASIDE IS OUR HOME"

 ORYX  
PROJECTS

 PALLADIUM  
BELGIUM

 Property  
& Advice

 ProWinko  
CREATING LANDMARK REAL ESTATE

PSR  
DEVELOPING PLACES. CONNECTING PEOPLE

revive  
we build society.

 REIM

 RVS BOUWGROEP

SEIDYS  
DEVELOPPEUR IMMOBILIER

 ENTREPRISES  
simonis  
SINCE 1928

SIRIUS  
REAL ESTATE DEVELOPMENT

 B

 THOMAS  
& PIRON  
LA FORCE D'UN TEAM

TRIBE  
CA  
FUND  
MANAGEMENT

 Trifolium  
immo | gestion | aménagement durable

Triginta   
REAL PEOPLE. REAL KNOWLEDGE. REAL ESTATE.



TRIPLE LIVING

VERELST  
PROJECTONTWIKKELING

 vestio  
vangrotenveld & somers  
thuis in ontwikkeling

 VESTRA  
REAL ESTATE  
GROUP

ViRiX  
PROJECTONTWIKKELING

vlasimmo

 Wilhelm & Co  
Group

 willemen  
real  
estate

 WILMARC INVEST

 WOENST

 XIOR  
STUDENT HOUSING



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.



**150**  
SINCE 1872



**Faites face à l'avenir.**

## **Vincotte vous aide à implémenter de façon sûre et efficace le Green Deal européen.**

Vincotte est depuis 1872 la référence pour rendre votre entreprise plus sûre, plus efficace et plus durable. Tout comme vous, nous nous soucions de la sécurité et de la prévention au quotidien. Nous aidons nos clients à mener à bien leur transition énergétique et à rendre leur entreprise plus durable. Ce qui comprend également de nombreux services pratiques, dont par exemple la sécurité incendie des bornes de recharge, la réduction du CO2, etc.

Plus d'infos sur [vincotte.be/upsi](https://vincotte.be/upsi)

#vincotteforsure



# UPSI

ASBL-UP

Union Professionnelle de Secteur Immobilier ASBL - UP  
Avenue des Arts 58  
B-1000 Bruxelles

tél. : 02/511 47 90  
fax : 02/219 71 99  
e-mail : [info@upsi-bvs.be](mailto:info@upsi-bvs.be)  
site internet : [www.upsi-bvs.be](http://www.upsi-bvs.be)

TVA BE 0850 070 881

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

## 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: S.A Policam (Olivier Carrette)  
Administrateur-Délégué UPSI-BVS

designed by

---





PARTENAIRES STRUCTURELS

**Deloitte.**

**Deloitte.**  
Legal

**bopro**



**proximus**

**luminus**  
Real Estate Service

---

**UPSI ASBL-UP**

Avenue des Arts 58, B-1000 Bruxelles

Tél.: 02/511 47 90

info@upsi-bvs.be - www.upsi-bvs.be

TVA BE 0850 070 881