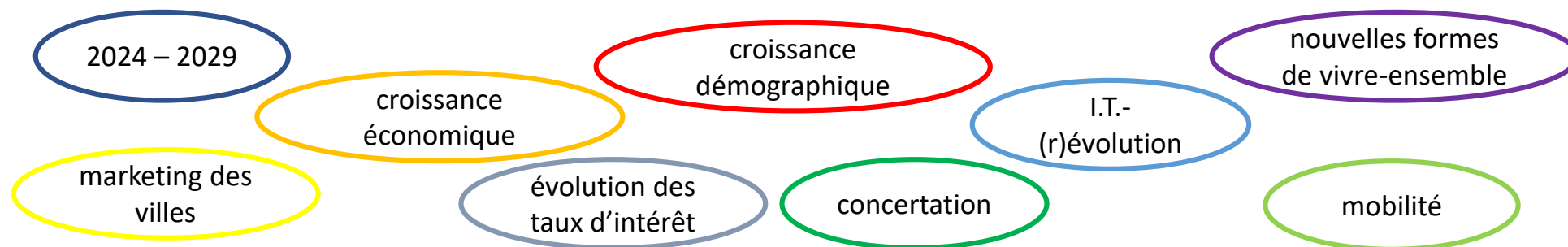


## Développons ensemble les villes de demain !

Le Mémoire de l'UPSI vise à améliorer les conditions dans lesquelles le secteur immobilier joue pleinement son rôle d'acteur du développement urbain



PROCÉDURES	FISCALITÉ IMMOBILIÈRE	AMENAGEMENT TERRITOIRE	POLITIQUE LOGEMENT
1. SÉCURITÉ JURIDIQUE	1. SÉCURITÉ JURIDIQUE	1. SÉCURITÉ JURIDIQUE	1. SÉCURITÉ JURIDIQUE
2. PERMIS	2. COMPLEXITÉ FISCALE	2. (RE)DÉVELOPPEMENT URBAIN	2. LOGEMENT ABORDABLE
3. RECOURS	3. PRESSION FISCALE	3. SIMPLIFICATION ADMINISTRATIVE & FLEXIBILITÉ	3. LEVEL PLAYING FIELD

**ENJEUX IMPORTANTS**



**SOLUTIONS générales et particulières  
pour la Belgique**

ENJEUX IMPORTANTS	SOLUTIONS
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Croissance démographique :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution des noyaux familiaux</li> <li>- Exode urbain de la « classe moyenne »</li> </ul> </li> <li>▪ Enjeux environnementaux urgents :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Immeubles (résidentiels et bureaux) obsolètes &amp; énergivores</li> <li>- Mobilité problématique</li> </ul> </li> <li>▪ Activité économique fluctuante et en mutation :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chômage</li> <li>- Besoin de formation</li> </ul> </li> <li>▪ Cohésion sociale : un objectif permanent à travers l'aménagement de l'espace public</li> <li>▪ Compétition accrue entre villes/régions européennes pour attirer les entreprises et les talents</li> <li>▪ Finances publiques : équilibres budgétaires contraignants aux niveaux fédéral, régional et communal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Construction de logements abordables, variés &amp; accessibles</li> <li>▪ Requalification de quartiers abandonnés et réhabilitations de friches urbaines</li> <li>▪ Développement d'immobilier répondant à toutes les normes de durabilité &amp; technologiques</li> <li>▪ Création d'espaces professionnels et de zones de chalandage de haute qualité &amp; attractives</li> <li>▪ Développement de cadres urbains de qualité qui créent et / ou renforcent les liens sociaux</li> <li>▪ Création d'emplois à travers les projets (principalement pour le public le moins formé)</li> <li>▪ Source de revenus à travers les projets immobiliers (IPP, ISOC, taxes, ....)</li> <li>▪ Partager une vision globale de la ville</li> <li>▪ Redéveloppement de quartier mixte autour de nœud de communication</li> </ul>

Le SECTEUR IMMOBILIER est l'une des chevilles ouvrières essentielles permettant de répondre aux DEFIS de notre SOCIETE 

Propositions de l'UPSI pour les autorités FEDERALES	
Thématiques	Propositions
1. Concertation	<p><b>Cadre</b> : L'évolution des législations (tant fiscales, techniques que juridiques) rend le métier de développeur et d'investisseur immobilier de plus en plus complexe. Par ailleurs, les incohérences (voire les contradictions) entre les politiques menées par les différents niveaux de pouvoir (Fédéral, Régional, Communal) ralentissent parfois fortement (voire bloquent) la réalisation de projets immobiliers dont les forces vives en Belgique (population, entreprises, ...) ont pourtant besoin.</p> <p><b>Proposition 1</b> : Grâce à son expérience et à ses connaissances de tous les métiers de l'activité immobilière, l'UPSI se veut être un partenaire représentatif, compétent et de confiance pour les autorités publiques. L'UPSI est ainsi disponible pour <b>apporter toute son expertise et ses connaissances en direct aux autorités publiques</b> en vue de contribuer positivement à toutes les législations liées au développement immobilier afin que celles-ci soient opérationnelles sur le terrain.</p> <p><b>Proposition 2</b> : Pour tout projet d'élaboration ou de révision des lois fédérales, nous souhaitons :</p> <p><u>Politiquement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ qu'il y ait une <b>cohérence</b> entre les politiques menées au niveau Fédéral, Régional et Communal (ceci concerne des matières variées : fiscalité, aménagement du territoire, mobilité, propreté, sécurité, ...)</li> <li>▪ qu'il y ait un <b>dialogue permanent &amp; constructif</b> entre les différents niveaux de pouvoir ainsi qu'avec le secteur privé</li> <li>▪ que les rapports entre les différents niveaux de pouvoir soient <b>simplifiés</b></li> </ul> <p><u>Techniquement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ que la <b>sécurité juridique</b> soit systématiquement prise en compte, comme base indispensable à une activité économique soutenue</li> <li>▪ que des <b>mesures transitoires</b> soient systématiquement prévues eu égard au cycle économique propre à l'immobilier</li> <li>▪ que les <b>impacts de l'application concrète</b> des initiatives législatives prônées soient systématiquement validés ; le cas échéant, que les initiatives législatives soient ajustées</li> </ul>

<p><b>2. Gestion des recours contre des permis d'urbanisme au Conseil d'Etat</b></p>	<p><b>Cadre</b> : Dans le cadre des permis se pose la problématique de la gestion des recours contre les permis d'urbanisme. Nous ne souhaitons en aucun cas remettre en question le droit aux recours. On constate toutefois sur le terrain la multiplication des recours « vexatoires et téméraires » qui – bien qu'ils soient non fondés et qu'ils n'aient donc véritablement aucune chance d'aboutir – font perdre un temps considérable dans la réalisation des projets immobiliers privés et/ou publics ; les retards dans le développement d'un projet immobilier sont autant de retards dans le développement sociétal et environnemental d'un quartier que de retards de revenus dans les finances publiques.</p> <p><b>Proposition 3</b> : <b>limiter</b> autant que possible <b>les recours téméraires et vexatoires de tiers au Conseil d'Etat</b> (contre des permis d'urbanisme), par l'instauration des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>l'intérêt et les conditions d'agir</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ préciser davantage quand un tiers peut faire valoir « l'intérêt d'agir », notamment en termes de distance entre, d'une part, le projet et, d'autre part, la localisation du tiers qui subit l' « impact ». (cfr règles coordonnées du Conseil d'Etat)</li> <li>▪ imposer aux requérants de justifier leur intérêt d'agir et leurs moyens d'agir dès le stade de la requête en y joignant tout document justificatif utile (cfr règles coordonnées du Conseil d'Etat + canevas prédéfini)</li> <li>▪ conditionner le droit au recours à l'introduction d'une réclamation motivée lors de l'enquête publique</li> </ul> </li> <li>- <b>tenir compte de l'impact financier subi</b> : quand il s'avère que les recours sont manifestement irrecevables et/ou non-fondés, instaurer la possibilité pour le développeur d'obtenir auprès du Conseil d'Etat une indemnité pour la perte de temps engendrée par le recours (cfr compensation pour préfinancement du foncier, études d'architecture, d'ingénierie et d'urbanisme)</li> </ul> <p><b>Proposition 4</b> : obtenir des <b>décisions du Conseil d'Etat dans les 6 mois</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>outiller le Conseil d'Etat en personnel humain &amp; moyens techniques</b> afin d'obtenir une décision du Conseil d'Etat sur des recours dans les 6 mois (actuellement entre 18 mois et 2 ans – cela peut aller bien au-delà des 3 ans quand il y a cumul de recours en suspension et recours en annulation)</li> </ul>
<p><b>3. Fiscalité immobilière</b></p>	<p><b>Cadre</b> : Contrairement à une large partie du patrimoine historique, les logements neufs répondent, eux, à toutes les normes techniques et de durabilité dont on a besoin dans les différentes Régions pour rencontrer les défis environnementaux de demain. Il est nécessaire de développer la fiscalité en faveur des ménages qui souhaitent acquérir un logement neuf de qualité, durable et accessible.</p> <p><b>Proposition 5</b> : Le secteur privé souhaite <b>participer davantage à la politique sociale du logement</b> (actuellement exclusivement réservée aux acteurs publics) en étant soumis aux mêmes règles (cfr. revenus des ménages, zones prioritaires, ...) et en profitant de conditions identiques à celles des acteurs publics (notamment fiscales). En particulier nous visons la mesure suivante : <b>application d'un taux TVA à 6% pour les ménages qui acquièrent un premier logement</b> (acquérir un premier logement étant considéré dans ce cas comme une action de politique sociale du logement).</p> <p>L'objectif final de la politique sociale du logement n'étant pas de savoir « qui produit du logement », mais plutôt « combien de ménages dans le besoin pourront bénéficier d'un logement » dans le cadre de la politique sociale du logement.</p>

	<p><b>Proposition 6</b> : Les opérations de démolition &amp; reconstruction de logements sont essentielles dans l'objectif de remplacer un patrimoine vétuste (et énergivore) par des logements de haute qualité, durables et accessibles. Il faudrait ainsi <b>permettre aux ménages qui acquièrent un logement neuf</b> dans le cadre <b>d'opérations de démolition-reconstruction par des acteurs professionnels</b> de bénéficier <b>du taux TVA de 6%</b>. En 2021, le Gouvernement a introduit un taux réduit de 6% pour les opérations de démolition-reconstruction. Cette mesure fut prolongée jusqu'au 31/12/2023. Le secteur prône pour la mise en place d'un cadre définitif de cette mesure.</p>
<p><b>4. Loi Breyne</b></p>	<p><b>Cadre</b> : Dans le cadre de la Loi Breyne, les garanties d'achèvement pour l'acquisition d'un logement sur plan diffèrent selon que le vendeur est un entrepreneur agréé ou un promoteur immobilier (alors même qu'il s'agit du même type de bien immobilier). Les ménages ne savent généralement pas que chez un entrepreneur agréé ils n'auront qu'une garantie d'achèvement de 5%, alors que chez un promoteur, elle sera de 100%.</p> <p><b>Proposition 7</b> : Le secteur prône l'introduction d'un <b>système de garantie d'achèvement unique pour l'ensemble des acteurs (entrepreneurs agréés, promoteurs immobiliers)</b>, afin de lever toute ambiguïté pour les ménages qui désirent acquérir un bien immobilier sur plan.</p>
<p><b>5. Déclaration de présences sur chantier</b></p>	<p><b>Cadre</b> : La loi impose que toutes les personnes qui travaillent sur un chantier de construction soient quotidiennement et systématiquement enregistrées. L'UPSI soutient sans réserve les fondements de cette disposition qui amène de la clarté, de la transparence, de la protection pour les travailleurs et une saine concurrence entre entreprises de la construction. La difficulté de la loi se situe donc non pas dans son objet, mais bien dans les aspects pratiques de son application, puisqu'elle impose l'obligation d'enregistrement des présences de travailleurs tant dans le chef des promoteurs que dans celui des entrepreneurs ; or, ce sont les entreprises de construction qui engagent ces travailleurs et non pas les promoteurs qui, eux, financent et dessinent les projets immobiliers en amont et les commercialisent en aval.</p> <p><b>Proposition 8</b> : La Loi devrait être corrigée dans ses aspects pratiques et n'obliger que les <b>entreprises de construction à effectuer les enregistrements de présences des travailleurs</b> sur les chantiers.</p>

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

- Olivier Carrette, Administrateur Délégué UPSI – BVS : 02/511 47 90 - [olivier.carrette@upsi-bvs.be](mailto:olivier.carrette@upsi-bvs.be)
- Pierre-Alain Franck, Administrateur UPSI – BVS : 02/511 47 90 - [pa.franck@upsi-bvs.be](mailto:pa.franck@upsi-bvs.be)

## Développons ensemble notre environnement et notre société de demain