

UPSI ASBL-UP
UNION PROFESSIONNELLE DU SECTEUR IMMOBILIER

Rapport Annuel 2023

MOT DU PRESIDENT



Chers Membres,

Je vous remercie de la confiance que vous avez placée en moi en me choisissant comme Président de notre association.

Je tiens tout d'abord à saluer le travail effectué par mon prédécesseur, Stéphane Verbeeck, qui a plus que maintenu la barre au cours de ces dernières années, et notamment pendant la période de covid. Grâce à son implication, l'UPSI/BVS a pu continuer à imprimer sa marque dans le paysage politico-économique de notre Etat et de ses régions. Je m'inscrirai dans cette continuité.

L'année 2023 restera dans la mémoire des acteurs de l'immobilier comme une des pires de cette dernière décennie. La trop rapide hausse des taux d'intérêt a déstabilisé l'ensemble du secteur, comme nous le commenterons ci-après.

Dans un tel contexte, il est d'autant plus essentiel de souligner le rôle de notre association.

En plus que la défense des intérêts de nos membres, fonction première de l'UPSI/BVS, je m'appliquerai au cours des prochaines années à mettre en avant la haute compétence représentée par nos membres dans les différents métiers de l'immobilier.

L'UPSI /BVS est en fait avant tout *un centre de compétences*. Personnellement administrateur depuis plus de 20 ans, j'ai toujours été impressionné par la qualité des débats tenus en Conseil sur toutes les matières abordées.

A la veille d'une année électorale à plusieurs niveaux, l'UPSI/BVS se veut être l'interlocuteur de référence

du monde politique pour toute matière qui touche directement et indirectement l'immobilier : la fiscalité immobilière, l'aménagement du territoire, les procédures de demande de permis d'urbanisme et d'environnement, la politique de logement, notamment. Il m'importera de sensibiliser le monde politique que le secteur de l'immobilier, un des moteurs de l'économie, a souffert au cours de ces dernières années; il mérite dès lors d'être soutenu et, à tout le moins, que son activité ne soit pas entravée ou pénalisée par des mesures budgétaires mal calibrées ou de nouvelles mesures administratives alambiquées.

L'aménagement du territoire et sa panoplie de règlements doit s'inscrire dans *une vue à long terme* pour laquelle là encore, l'UPSI/BVS est un interlocuteur d'expérience, bénéficiant collectivement du recul nécessaire pour aborder les matières qui touchent le vivre et le travailler ensemble. Les procédures d'urbanisme ne présentent pas encore la fluidité nécessaire pour permettre l'évolution du bâti de nos 3 régions de manière dynamique, condition pourtant indispensable pour relever des challenges prégnants tels l'accessibilité au logement ou le maintien d'une activité économique attractive. Nous pourrions assurément émettre un avis sur des mesures de politique générale dans la mesure où ces mesures ne vont pas dans le sens de l'attractivité économique de nos régions. Dans un autre domaine, les relations propriétaires-locataires, dans tous les sous-secteurs de l'immobilier, doivent bénéficier d'un cadre juridique et économique équilibré. Quelles que soient les mesures prises au niveau fédéral et régional, l'UPSI/BVS plaidera pour *un dialogue en amont*. Œuvrant dans un horizon structurellement long terme propre à l'immobilier, nous plaiderons inlassablement pour



Acasa

Projet Groenloo (Steenstraat 20, 1800 Vilvoorde). Combinaison de logements et de commerces - site quasi neutre en eau et logements Q-ZEN.

Arch.: *Bontinck Architecture & Engineering*

Actibel

Rénovation profonde du centre de colloques « Château La Vecquée » à Namur.

Aedifica

Projet Clondalkin Nursing Home (New Road, Clondalkin Village, Dublin, Irlande). Maison de soins résidentiels. Projet de transformation combinant une nouvelle construction et la rénovation d'un bâtiment conventuel. A2 'Building Energy Rating'.

Arch.: *Conroy Crowe Kelly Architects Ltd*

AG Real Estate

Projet de bureau Newto(w)n (Place Jamblinnes de Meux à Bruxelles).

Arch.: *Jaspers-Eyers*

que toute mesure soit accompagnée de *dispositions transitoires*: il en va de la *sécurité juridique* et de la stabilité de notre secteur.

Toutes les matières abordées ci-avant sont traitées par l'UPSI/BVS au sein de commissions regroupant des représentants hautement spécialisés de nos membres. Le Conseil s'associe à moi pour saluer le travail de qualité qui est fourni par nos commissions sous l'égide de leurs Présidentes et Présidents respectifs.

Dans ce contexte économique incertain, une voie d'évolution porteuse émerge pourtant : celle du développement durable. Dans ce monde durable, l'immobilier a un rôle central.

J'ai souhaité que mon premier acte en tant que Président de l'UPSI/BVS soit de proposer au Conseil d'Administration de créer une nouvelle commission portant sur la Taxonomie et le développement durable. Cette commission « ESG-Taxonomie » est

déjà à l'œuvre, en collaboration étroite avec d'autres commissions, telles la commission technique et la commission investisseurs. Son rôle, outre d'informer nos membres sur les dernières évolutions et réflexions en cette matière, sera à la fois de veiller à ce que l'évolution des réglementations soit une source équilibrée de dynamisme pour nos activités, et qu'alternativement, le rôle central de l'immobilier soit reconnu dans cette évolution durable, notamment par tous les interlocuteurs de l'UPSI/BVS.

L'année 2024 nous réserve donc de hauts challenges, dont les difficultés ne pourront occulter le rôle économique que tient l'immobilier et l'enthousiasme qui l'anime. Que nos responsables politiques en soient conscients !

A toutes et tous, je vous souhaite une année 2024 heureuse et prospère.

STÉPHAN SONNEVILLE
Président



Aldi Real Estate

Projet Knokke Duinenwater (Duinenwater 20 / 2, 8300 Knokke).
Projet mixte de construction neuve comprenant des appartements,
des bureaux, un hôtel, un restaurant et un magasin ALDI.
Arch.: Arcas Architecten (intérieur ALDI par Verbrugge Architect)



Alides

Projet M34 (Rue Montoyer 34, 1000 Bruxelles). Bureaux.
BREEAM Outstanding, PEB-label : A-..
Arch.: OFFICE Kersten Geers David Van Severen et LD2 Architecture



Alinso

Projet Lakefield (455-465 Gheorghe Ionescu Sisesti street, District 1, Bucarest). Résidentiel avec bureaux et commerces au rez-de-chaussée. BREEAM, logements à basse consommation énergétique, bâtiment Q-ZEN.

Arch.: K-Box, Radu Antonescu

AP&D Verkavelingen

Projet résidentiel Kroon à Lennik (16 appartements - villas).

Arch.: Jo Tailleu Architecten

Artone

Projet The Crown (Avenue de la Couronne 496, 1050 Ixelles). Logements étudiants à finalité sociale et commerces - réalisation d'un espace public (entrée de gare).

Arch.: BAEB - Bureau d'Architectes Emmanuel Bouffieux

INTRODUCTION

2023, UNE ANNÉE À OUBLIER ? PAS SI SÛR

Impossible, cette année, de ne pas faire le constat: tous les segments de l'immobilier ont été touchés par la hausse rapide des taux d'intérêt: le résidentiel, le bureau, le retail, la logistique, la brique-papier...

Certains protagonistes du secteur qualifient 2023 d'année « difficile », « frustrante », voire même « déficitaire ». D'autres la voient « incertaine », « immobile », « attentiste ».

Tout le monde est d'accord : le cocktail hausse des taux, augmentation des coûts, baisse de la demande et des transactions a été détonnant. Sachant que la hausse des taux d'intérêt n'a pas eu qu'un impact sur les coûts financiers des professionnels de l'offre et sur l'évaluation professionnelle des biens immobiliers mais aussi sur l'accessibilité des candidats acquéreurs. La hausse des taux d'intérêt a touché les clients (acquéreurs de logements et gestionnaires d'actifs).

Malgré tout, dans le marché, le positivisme reste de rigueur. Le monde immobilier s'est résolument tourné vers ce que sera son avenir, à savoir de nouveaux modèles économiques et, surtout, environnements. 2023 a donné aux professionnels du secteur l'occasion de se pencher plus encore qu'avant sur la durabilité et d'accélérer la cadence, jusqu'à ouvrir des portes vers des sujets aussi complexes que la Taxonomie et le reporting non-financier relatif à la responsabilité sociétale (RSE) des grandes entreprises récemment instaurés par l'Europe.

LES FAITS MARQUANTS

Davantage que les années précédentes, les faits marquants de l'année 2023 sont à chercher hors de Belgique, à un niveau européen et mondial. Avec, d'un côté, la persistance de la guerre en Ukraine et l'embrasement du conflit israélo-palestinien, de l'autre, une inflation toujours forte – très certainement par comparaison avec ce qu'elle était dans un passé pas si éloigné –, une augmentation quasi chronique des coûts de construction et, surtout, une hausse des taux d'intérêt, moindre qu'en 2022 mais tout aussi insoutenable... Au point de faire vaciller, voire chuter même les plus grands opérateurs du domaine, tels les géants immobiliers chinois Evergrande ou Country Garden. Ceci sur fond d'épisodes toujours plus

nombreux de catastrophes climatiques, températures extrêmes, incendies, inondations...

A l'échelle belge, on retiendra peut-être surtout de cette année 2023 la hausse record de 10% du précompte immobilier, liée à l'inflation et à l'indexation du revenu cadastral. Une hausse majorée, pour dix-huit communes (huit en Région de Bruxelles-Capitale, sept en Région flamande, trois en Région wallonne), d'une augmentation des centimes additionnels, gonflant parfois lourdement la note finale (jusqu'à +20%, voire +30%).

IMMOBILIER RESIDENTIEL : MOINS DE TRANSACTIONS MOINS CHERES

Le constat est imparable: les deux années d'euphorie immobilière qui ont suivi le confinement du printemps 2020 sont bel et bien derrière. En 2023, le marché résidentiel s'est fait plus rigoureux, se focalisant sur une nette diminution du nombre de transactions, que les professionnels, sur le terrain, évaluent entre 10 et 20%. Cette baisse reflète également les difficultés auxquelles ont été confrontés les candidats acquéreurs.

Ce ralentissement est avant tout dû à la remontée subite et violente des taux d'intérêt, plus exactement d'ailleurs au fait que les candidats n'ont pas encore eu le temps de s'habituer à des niveaux tournant autour des 4% plutôt que sous les 1,5%, quand bien même restent-ils encore historiquement bas. A quoi s'ajoutent la baisse du pouvoir d'achat disponible pour le logement suite à l'inflation du panier alimentaire des ménages et, surtout, la frilosité des banques, objectivée par des conditions d'octroi de crédits encore plus strictes qu'auparavant.

Dans certaines localités du pays, c'est aussi la rareté des appartements neufs qui est en cause: en 2018, 22,7% des appartements vendus sur le marché belge étaient neufs; en 2023, seulement 14,3%, soit le plus petit pourcentage enregistré au cours des cinq dernières années. Les professionnels de la promotion immobilière résidentielle confirment d'une même voix que les coûts de construction ont entraîné une réduction des marges et donc, une augmentation des risques. Mais certains relèvent aussi des décisions gouvernementales peu propices, voire



Ascencio

Intermarché by Mestdagh - Ottignies.
Projet de rénovation et d'extension d'un Intermarché à Ottignies.
Arch.: DDM Architectes Associés - Guy Mathieu

Atenor

Projet City Dox (Bd. Industriel / Rue de la Petite Ile / Rue du Développement, 1070 Anderlecht). Propriétaires : Immobilière de la Petite Ile SA (100% Atenor). Nouvelle construction / Réhabilitation d'un ancien site industriel. Projet mixte: résidentiel libre, conventionné et social, Services Intégrés aux Entreprises, commerces, activités productives, maison de repos, espaces verts et grand parc public. Le projet est aligné aux critères de la taxonomie européenne.
Arch.: JNC International (masterplan), architectesassoc, ETAU Architects, DDS+, Stein Van Rossem, XDGA, B-architecten/VELD

incompréhensibles, en matière de fiscalité (non reconduction de la TVA à 6% sur la démolition-reconstruction, par exemple), une complexité accrue du marché, une plus grande incertitude juridique dans la procédure d'octroi des permis et l'absence d'initiatives gouvernementales pour y remédier.

En Flandre, la décision du Gouvernement de contraindre légalement l'amélioration du score PEB (performance énergétique des bâtiments) dans un délai de 5 ans après la signature de l'acte d'achat n'est pas non plus anodine dans le refroidissement de l'activité, alors que les deux autres Régions du pays ont opté pour un accompagnement ou pour des avantages fiscaux.

Last but not least, cette torpeur tient, pour certains, aux hésitations de petits investisseurs, qui, au rendement immobilier stable, lui ont préféré celui, sûr, certain et sans efforts, des bons d'Etat (2,81% nets sur un an pour celui émis début juillet). Certes, ce ne sont pas les investisseurs qui font le marché. Force est toutefois de reconnaître que l'immobilier n'est plus le refuge qu'il a été en période de taux bas.

Si les biens se vendent moins et sensiblement moins vite, ils ne se vendent pas beaucoup moins cher. Très certainement pas en moyenne, ni de manière cataclysmique. Traduction: on n'est pas dans des proportions à deux chiffres. Le baromètre des notaires pour les neuf premiers mois de 2023 évoque un recul de 1,5% du prix moyen d'une maison en Brabant wallon et de 3,6% à Bruxelles ; les prix des appartements, par contre, se maintiennent.

Les perspectives d'une baisse généralisée n'en sont pas moins bien réelles, évoquées tant par le monde bancaire que le monde notarial, l'allongement des délais de vente étant, selon eux, un signal de pression sur les prix. Mais ils limitent ce recul à fin 2023 début 2024, avant une douce remontée.

DES LOGEMENTS PLUS PETITS MAIS TOUJOURS PAS PLUS VERTS

En matière de réduction de la consommation énergétique des logements, deux écoles se sont entrecroisées à souhait durant cette année: se contenter de moins d'espace ou opter pour des lieux moins gourmands ou les deux.

Selon le calcul établi par une plateforme de petites annonces en ligne, le pouvoir d'achat immobilier belge a été fortement touché en 2023. La contraction se concrétiserait en une diminution de pas moins de 25 m² depuis janvier 2022 ! De quoi ramener la surface budgétairement acceptable fin 2023 pour un couple sans enfant avec un revenu médian, de 114 à 89 m² (et

même à 62 m² à Bruxelles). En forte baisse, donc, mais néanmoins bien plus large que les 53 m² autorisés par le pouvoir d'achat immobilier français et les 58 m² de son homologue allemand.

Autre constat : si, désormais, les candidats acquéreurs sur le marché du neuf n'imaginent plus se passer de l'exigence d'un score élevé de performance énergétique pour le logement qu'ils convoitent, il n'en est pas de même pour ceux qui sont déjà propriétaires d'un logement dont la rénovation énergétique s'impose. Et ce, ne fut-ce que sur papier, sachant que moins de 5% des habitations actuelles en Belgique répondent aux exigences européennes pour 2050 en matière de PEB. Si ces mêmes propriétaires sont bien conscients de l'importance d'avoir un logement durable – par devoir civique pour la planète et pour l'environnement, pour réduire leurs factures énergétiques, pour leur confort de vie ou parce que des réglementations plus strictes l'exigent –, ils sont encore peu nombreux à être disposés à se lancer dans d'onéreux travaux de rénovation: la moitié selon l'enquête d'une grande banque, tout au plus un quart selon celle d'une de ses homologues. Question de coûts – de la rénovation, des matériaux – et de budget. Et de reconnaître leur préférer des petits gestes du quotidien comme diminuer leur thermostat, l'éclairage et la durée de leurs douches.

IMMOBILIER COMMERCIAL : INVESTISSEMENTS EN BERNE

A moins d'un gros deal de dernière minute – celui de la vente annoncée de 21 bâtiments (300.000 m²) situés dans le quartier européen bruxellois dont se défait l'Europe pour près d'un milliard d'euros – l'année 2023, sur le front de l'investissement en bureaux, restera bien terne. Avec peu de ventes, plus exactement peu de belles ventes : au mieux cent millions d'euros. Il faut dire qu'il n'y avait pas non plus pléthore d'offres.

Sur les trois premiers trimestres de l'année, le montant investi en Belgique en bureaux s'est élevé à quelque 735 millions d'euros, signant un recul de... plus de 70% par rapport à la même période en 2022. Un chiffre néanmoins tronqué car à comparer à un marché qui avait vu l'achat de Befimmo par Brookfield.

Il n'empêche, force est de constater qu'au cours de cette année 2023, les investisseurs sont restés sur la ligne de touche, attendant, pour se lancer, d'être convaincus que les taux étaient arrivés à leur maximum et qu'il n'y aurait plus d'énorme augmentation. Au risque d'acter une moins-value. Les plus actifs furent des promoteurs et des investisseurs producteurs de plus-value, visant en priorité des immeubles de bureaux à rénover ou à reconvertir.



AXA REIM

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

B&R Bouwgroep

Résidence StrooPoort (Markt 15-25 + Patersstraat 20-22,
9900 Eeklo). 63 unités résidentielles + 14 locaux commerciaux
avec un nouveau sentier pédestre pour les écoliers, à côté de
l'historique Paterskerk et du cloître Minderbroeders dans
le centre d'Eeklo.
Arch.: B2A1

Il en va de même pour le marché de la logistique qui, malgré sa solide réputation, n'a enregistré que trois opérations d'investissement au cours des trois premiers trimestres de l'année, pour un total de près de 90 millions d'euros. Un bilan très éloigné des traditionnelles moyennes annuelles se situant entre 200 et 400 millions d'euros.

A contrario, le marché de l'investissement en semi-industriel est en hausse à 166 millions d'euros après trois trimestres. Un bilan modeste qui n'en permet pas moins de signer une première: afficher un résultat supérieur à celui de la logistique. La cause est également à chercher du côté de la hausse des taux d'intérêt hypothécaires qui a vu hésiter le public numéro un sur ce marché, à savoir les candidats propriétaires-occupants, et donc réussir à y insérer les investisseurs.

Du côté du retail (commerces), les professionnels notent simplement qu'il semble avoir moins souffert, sans doute parce qu'il a pâti aussi bien de l'avant pandémie (2016-2020) que de l'après-pandémie (2020-2021).

LA PRISE EN OCCUPATION SAUVE LA MISE

Si le marché de l'investissement patine, celui de la prise en occupation s'est montré relativement dynamique. Très certainement en bureaux, sachant pourtant que les occupants traînent toujours un flot d'interrogations sur le travail hybride lieu de travail/domicile, la réduction des surfaces, les coûts...

Au cours des trois premiers trimestres, le marché bruxellois a aligné une prise en occupation de 225.000 m², comparable à ceux de 2022, 2021 et 2020. Grâce notamment aux grands mouvements de l'Union européenne à qui on peut attribuer trois des cinq plus grandes transactions et potentiellement une quatrième (tours Engie, quartier Nord).

Les espaces de bureaux de catégorie A continuent d'attirer les grands occupants déjà implantés à Bruxelles, soucieux de leur profil ESG (liée aux aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance) et de l'optimisation de leur stratégie en matière de surface occupée. Une tendance dont devrait profiter le marché en 2024.

Sur le front de l'occupation sur le marché de la logistique, les nouvelles sont également globalement bonnes, avec quelques belles transactions dans des projets de grande ampleur dans les zones historiquement périphériques, autrement dit hors de l'axe Bruxelles-Anvers.

Par contre, les courtiers pointent un certain refroidissement sur le marché de la location du commerce de détail, après une année 2022 de meilleur augure. Tout comme les occupants de bureaux optimisent leur stratégie immobilière, les enseignes cherchent à maximiser leur portefeuille de magasins, ce qui se traduit par l'essai de nouvelles localisations, mais dans de plus petites surfaces.

IMMOBILIER COTE : SOUS FORTE TENSION

L'immobilier coté a signé, en 2023, une deuxième année très pénible, et ce, que le gérant soit porteur d'une casquette d'investisseur (telles les SIR, sociétés immobilières réglementées) ou de développeur, qu'il doive ou non répondre à des limitations très strictes en matière d'endettement ou de distribution de dividendes, qu'il soit versé dans le bureau, la logistique, le retail, la santé ou le logement.

En 2022, le recul était quasi exclusivement basé sur la seule hypothèse selon laquelle une hausse des taux impacte négativement l'immobilier qui s'achète à crédit, non sans être lié aux super-performances de 2021. En 2023, un élément supplémentaire s'est invité: le choix d'alternatives. Plus les taux à long terme se sont mis à monter – fin septembre, le rendement des obligations belges à dix ans a frôlé 3,60% –, plus les gestionnaires de fonds financiers ont lâché les actions et l'immobilier pour des obligations.

Certes, le cours de Bourse de ces foncières était parfois largement surévalué, jusqu'à deux fois la NAV (Net Asset Value ou valeur intrinsèque). Il n'empêche, en vingt-deux mois, de janvier 2022 à octobre 2023, et sauf exception, les briques-papiers belges ont chuté d'au moins 40 à 50%, jusqu'à 60 ou 80% pour les plus endettées d'entre elles. Une chute vertigineuse qui n'a fait que compliquer leur valorisation, leur financement et, par conséquent, leur croissance, les obligeant à se montrer beaucoup plus sélectives dans le choix de leurs projets.

Et c'est peut-être ce qui rend cette tournure difficile à avaler pour ces références européennes dans les multiples domaines de l'immobilier: la majorité d'entre elles – peut-être davantage dans le domaine de la logistique, du retail, du résidentiel ou de la santé que dans celui du bureau – affiche un coût de financement moyen toujours relativement bas et des performances opérationnelles solides, voire excellentes (maintien de la demande, faible vacances locative, croissance organique des loyers...). Or, le marché continue à se focaliser sur la seule solidité de leur bilan et leur seul endettement.



Baltisse

Projet AXS Namur (près de la gare de Namur). Le projet se compose de 7 bâtiments avec des bureaux, des logements pour étudiants, un hôtel et un parking souterrain. Durabilité: toits verts, panneaux solaires, éclairage LED généralisé, bornes de recharge électrique, grand abri à vélos + conformité PEB 2021, certification BREEAM: very good.

Arch.: Montois partners

Banimmo

NETWORKS Gent ATMOS (The Loop, Raymonde De Larocheaan 50-58, 9051 Gand). Projet de bureaux (5 immeubles de bureaux, destinés à la vente et à la location). Certification Breeam-outstanding et alignement sur la taxonomie européenne (pas de sources d'énergie fossiles, uniquement du durable: panneaux solaires, pompes à chaleur air-eau, toits verts avec récupération d'eau de pluie).

Arch.: Ach&Teco

Reste que la fin de l'année a vu, à la faveur d'un fléchissement de l'inflation, un adoucissement du rythme des hausses de taux, et donc un retour en force des valeurs immobilières cotées en Europe, et dans notre pays. On a même assisté, fin octobre, début novembre, à un rallye boursier dans ce segment d'actions, permettant à plusieurs SIR et autres acteurs de l'immobilier de présenter une autre courbe de cours. L'avenir dira si cet élan était soudain et momentané ou persistant.

UN VOLET ENVIRONNEMENTAL DESORMAIS INCONTOURNABLE

Dans le secteur immobilier comme ailleurs, il y a des précurseurs de la défense de l'environnement et donc, de l'intégration de la durabilité dans les projets de construction comme de rénovation. Des promoteurs, des architectes, des entrepreneurs engagés, qui se sont attelés, depuis des années, à imaginer des projets verts quand tout le monde les regardait de travers.

En 2023, les combats individuels d'hier sont devenus la norme. Plus que jamais, la durabilité a été hissée au rang de préoccupation majeure, d'objectif numéro un. Elle est devenue incontournable. Et avec elle, les questions d'économie d'énergie et de préservation des ressources naturelles, l'usage de matériaux écologiques et neutres en carbone, le réemploi, la circularité, la récupération de l'eau, la biodiversité...

Au-delà des efforts des uns et des autres, la réglementation a encouragé le mouvement en élargissant sa portée et ses ambitions. Elle s'est considérablement complexifiée, à tous les niveaux de pouvoir. À commencer par le plus haut : l'Europe.

Ce que d'aucuns avaient prédit l'année précédente s'est réalisé: le terme « Taxonomie verte » est entré dans le langage courant en 2023 – on parle désormais de projets immobiliers alignés ou non avec la Taxonomie européenne –, forçant nombre d'acteurs à se plonger dans les textes officiels pour en étudier les tenants et aboutissants. Cet outil de classification des activités économiques pouvant être considérées comme « durables » introduit en 2020 est un des piliers du Pacte vert européen présenté fin 2019. Car, lister précisément les moteurs d'une croissance durable, c'est intimer au secteur financier l'ordre de les soutenir en priorité.

Dans le même ordre d'idée, en adoptant, en 2022, une directive sur la publication d'informations extra-financières (Corporate Sustainability Reporting Directive ou CSRD, remplaçant la Non Financial Reporting Directive), la Commission européenne obligera à l'avenir plus de 50.000 entreprises en

Europe – dont les PME cotées en Bourse – à communiquer sur leurs bonnes pratiques environnementales, sociales et sociétales (RSE). De quoi permettre aux investisseurs et autres parties prenantes d'avoir accès aux informations dont ils ont besoin pour évaluer les risques d'investissement liés au changement climatique ou à d'autres problématiques de durabilité. Les premières entreprises concernées devront s'atteler, dès 2024, à la rédaction de ce reporting extra-financier en vue de sa publication en 2025.

Mais encore faut-il savoir comment rédiger ces rapports... Plus récemment, l'Europe a franchi un nouveau pas important dans sa stratégie de transition vers une économie plus durable. Le 31 juillet 2023, la Commission a adopté les European Sustainability Reporting Standards (ESRS), ces normes déterminant le contenu exact des informations communiquées par les entreprises. Un cadre commun fort attendu par les bons élèves de la classe immobilière en ce qu'il garantit que les informations fournies sont comparables et fiables.

D'aucuns évoquent, ce faisant, le début d'une nouvelle ère de transparence et de responsabilité pour les entreprises de l'Union européenne, conscientisées quant à leur impact direct sur la planète et ses habitants. Non sans regretter le fait que, dans le secteur immobilier, la marge de manœuvre des entreprises réside surtout dans les projets menés, ce qui est in fine peu valorisé dans le canevas imposé de reporting. C'est tout l'enjeu de la définition de la double matérialité: l'impact de l'entreprise sur l'environnement et l'impact du climat sur l'entreprise.

Il y a urgence à rediriger les doigts pointés, toutefois. Le parc bâti existant est responsable de 28% des émissions carbone en Europe et le taux annuel de rénovation urbaine est encore très faible; celui de la Belgique tourne autour de 1% seulement. Au rythme actuel de renouvellement du parc, pour atteindre la neutralité carbone fixée par l'Europe à l'horizon 2050, il faudrait plus de... 300 ans. Raison pour laquelle certains acteurs du marché belge en appellent à ce que le reporting tel qu'imposé par l'Europe se concentre moins sur les répercussions négatives que sur les actions positives et les opportunités saisies par les sociétés immobilières et de construction pour effectivement rediriger les flux monétaires vers des activités durables.

Les attentions nouvelles des occupants des immeubles démontrent, en tout cas, du poids nouveau de la durabilité dans les projets, tous segments de l'immobilier confondus. En 2023, la performance énergétique et environnementale n'est plus un « nice to have », mais un « must have ». Pour preuve,

Embrace the E²SG strategy for your Real Estate in the evolving legislative landscape.

Tomorrow the value of your Real Estate will be inseparable from the positive impact it creates on people and society. ESG (Ecological Social Governance) compliancy won't be enough.

So, we think forward.

To ensure the Ecological Social Governance as well as the Economical 'E²SG' aspect of your Real Estate is covered, you need to go the extra mile.

Our integrated E²SG approach enables you to future proof your portfolio and to navigate into the evolving landscape of EU regulations & SaaS Service Tools.

Rely on our four decades of lessons learned, our holistic real estate lifecycle approach and our perpetual looking forward mentality.

#EUGreenDeal
#FITfor55
#EUTaxonomy
#CSRD
#SFDR



More info on



les utilisateurs finaux sont de plus en plus nombreux à accepter de payer plus pour des biens durables, que ce soit à l'achat ou à la location. Tout comme les organismes financiers (banques...), les sociétés de notation et, dans une plus large mesure, les clients potentiels des sociétés immobilières se sont davantage intéressés au détail de la stratégie ESG de ces dernières. Les envois accrus de questionnaires ESG courant de l'année 2023 en sont un exemple probant.



BATO

Projet Waterjuffer (Libelstraat, Dilbeek).
Construction de 12 maisons contemporaines Q-ZEN dans un nouveau lotissement.
Arch.: Grosemans Heylen

Befimmo

Projet ZIN (Boulevard Roi Albert II 28-30, 1000 Bruxelles).
Projet multifonctionnel comprenant: bureaux, hôtel, résidentiel, retail (boutiques), rooftop et serre ouverte.
Arch.: Jaspers-Eyers Architects, 51N4E et AUC

Belfius Immo - Hectaar NV

Projet Sluiskapelle (Sluisstraat/Sacramentstraat, 8300 Westkapelle).
Projet résidentiel: 9 appartements et 19 maisons.
Arch.: GC Architecten

TABLE DES MATIERES

18	RAPPORT D'ACTIVITES 2023
30	MATIÈRES FÉDÉRALES & INTERREGIONALES
42	RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
56	RÉGION WALLONNE
66	RÉGION FLAMANDE
84	UPSI – INTERNE & EXTERNE



01

RAPPORT D'ACTIVITES 2023

1. CONSEIL D'ADMINISTRATION	20
2. COMMISSIONS DE TRAVAIL	24
3. YOUNG UPSI - BVS – YUB	29

1. CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les mandats des administrateurs en fonction venaient à échéance en 2023 et des élections pour une nouvelle composition du Conseil d'Administration ont eu lieu lors de l'Assemblée Générale du jeudi 26 janvier 2023.

Selon l'article 15.1 des nouveaux statuts de l'UPSI, le Conseil d'Administration est composé au maximum

de 27 administrateurs, personnes physiques ou personnes morales.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 26 janvier 2023 a donc élu **27 administrateurs** pour un mandat de trois ans : **2023 – 2026**.

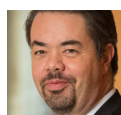
ADMINISTRATEURS



Olivier Carrette
POLICAM nv



Jeff Cavens
TRIPLE LIVING nv



Kim Creten
KBC BANK nv



Jan De Clerck
ALINSO GROUP nv



Johan De Vlieger
BOSTOEN nv



Kristoff De Winne
MATEXI nv



Jo De Wolf
MONTEA cva



Davy Demuyck
ION HOLDING bv



Suzy Denys
PATRIZIA IMMOBILIEN mbH



Thibaut Dumortier
BURCO sa



Serge Fautré
AG REAL ESTATE sa



Philippe Gillion
MACAN DEVELOPMENT sa



Joël Gorsele
INTERVEST OFFICES &
WAREHOUSES nv



Jean-Pierre Hanin
COFINIMMO sa



Edouard Herinckx
THOMAS & PIRON HOLDING sa



Katrien Kempe
ADVOKATE bv



Jacques Lefèvre
BPI REAL ESTATE BELGIUM sa



Rikkert Leeman
ALIDES REIM nv



Christophe Mignot
AXA REIM sa



Nathalie Nieuwinckel
VOORUITZICHT nv



Nicolas Orts
EAGLESTONE sa



Stéphane Sonnevile
ATENOR sa



Gabriel Uzgen
BESIX RED sa



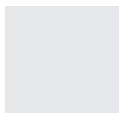
Stéphane Verbeeck
STELINA INVEST nv



Jurgen Van Bogaert
CORES DEVELOPMENT nv



Jean-Philip Vroninks
BEFIMMO sa



HOME INVEST BELGIUM nv

PRÉSIDENTS HONORAIRES



Verbeeck Eric E.



Fautré Serge



Dewulf Etienne



Verbeeck Stéphane

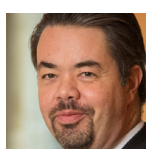
COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2023 :

Parmi les 27 Administrateurs élus pour un terme de 3 ans lors de l'AG du 26 janvier 2023, le Conseil

d'Administration du 7 mars 2023 a nommé, avec effet rétroactif au 26 janvier 2023:



PRÉSIDENT
Stéphan Sonneville



TRÉSORIER
Kim Creten



**VICE-PRÉSIDENT
RÉGION BRUXELLES-CAPITALE**
Rikkert Leeman



SECRÉTAIRE
Thibaut Dumortier



**VICE-PRÉSIDENT
PRÉSIDENT RÉGION FLAMANDE**
Jeff Cavens



ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ
Olivier Carrette



**VICE-PRÉSIDENT
RÉGION WALLONNE**
Edouard Herinckx



**ADMINISTRATEUR CHARGÉ DE LA
GESTION JOURNALIÈRE**
Katrien Kempe



Unique Real Estate Community



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

WWW.Y-U-B.BE

AN INITIATIVE BY

UPSI
ASBL-UP
BVS
VZW-BV



BESIX RED

Projet Matisse 16 (Avenue Henri Matisse 14 & 16, 1140 Evere).
 Projet mixte: résidentiel, coliving, bureaux, commerces.
 Durabilité: rénovation partielle d'un immeuble de bureaux existant des années 70. Matisse 16 Working (bureaux) vise les certifications BREEAM Outstanding et WELL Platinum. Projet fossil-free.
 Arch.: Neutelings Riedijk Architects & Axent

Blavier

Résidence Froidebise (appartements):
 Chée de Marche 328, Namur (Jambes).
 Arch.: Atelier d'architecture Oscarus

Bostoën

Hof van Leerne (Leernsesteenweg 110, 9800 Bachte-Maria-Leerne).
 11 maisons Q-ZEN spacieuses, équipées d'une pompe à chaleur, d'un chauffage par le sol, de panneaux solaires et d'une citerne d'eau de pluie de 7 500 litres.
 Arch.: 3xA architectenatelier

3. COMMISSIONS DE TRAVAIL

Le Conseil d'Administration du 7 mars 2023 a également nommé les Présidents des Commissions et les 2 Co-Présidents des Young UPSI - BVS (YUB).

A la demande du nouveau Président de l'UPSI, Monsieur Stéphan Sonnevile, l'UPSI a décidé de créer une nouvelle Commission de travail : Commission ESG & Taxonomie, afin de répondre aux enjeux économiques, environnementaux et de gouvernance en ligne avec les objectifs du Green Deal européen et dans le but de pouvoir faire passer des messages au monde politique. A noter que cette nouvelle Commission travaillera en étroite collaboration avec les Commissions Technique & Durabilité et Investisseurs de l'UPSI, ainsi qu'avec les partenaires structurels Deloitte et BOPRO.

L'organigramme des Commissions UPSI & YUB est le suivant :

8 COMMISSIONS DE TRAVAIL PAR SECTEUR D'ACTIVÉS, 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'ACTIVÉS, 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. Bostoën



BUREAUX
Président :
Amaury
de Combrughe



RETAIL
Président :
N. Rosiers



FISCALE
Président :
E. Van Impe



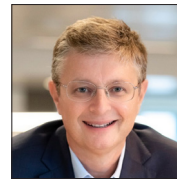
INVESTISSEURS
Président :
Y. Bici



BROWNFIELDS
Président :
J. Geeroms



FIIS
Co-Président :
Ph. Walravens



FIIS
Co-Président :
L. Stalens



LOGISTIQUE
Président :
X. Van Reeth



**TECHNIQUE
DURABILITÉ**
Président :
Fr. Tourné



**AFFAIRES
JURIDIQUES ET
EUROPÉENNES**
Co-Président :
F. Loosveldt



**AFFAIRES
JURIDIQUES ET
EUROPÉENNES**
Co-Président :
S. Grulois



**RELATIONS
PUBLIQUES**
Président :
O. Carrette



**ESG/
TAXONOMIE**
Président :
S. Gottcheiner

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 2023

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE:

26 janvier 2023

CONSEIL D'ADMINISTRATION:

7 mars 2023

15 juin 2023

20 septembre 2023

7 décembre 2023

COMMISSION AFFAIRES JURIDIQUES ET EUROPÉENNES:

▶ Commission plénière

31 mai 2023

28 novembre 2023

▶ RBC - RRU -> Good Living (Réforme) (Teams)

10 janvier 2023

16 mars 2023

▶ RBC - CoBrACE 2.0 (Réforme) (Teams)

16 janvier 2023

3 avril 2023

3 mai 2023

23 mai 2023

▶ RBC - Indexation loyers commerciaux (Teams)

17 mars 2023

COMMISSION FISCALE:

▶ Commission plénière

6 juin 2023

14 novembre 2023

▶ Groupe de travail UPSI & SDA – Share deals

18 janvier 2023

12 juin 2023

28 juin 2023

▶ Groupe de travail Revenu cadastral & Précompte immobilier en cas de démolition & rénovation lourde - UPSI & Ayming (Teams)

8 septembre 2023

COMMISSION INVESTISSEURS:

▶ Commission plénière

27 septembre 2023

COMMISSION TECHNIQUE - DURABILITÉ :

▶ Commission plénière

5 avril 2023

▶ Groupe de travail UPSI & Sibelga - Bornes de recharge

22 mars 2023

▶ Groupe de travail UPSI & Bruxelles Environnement PLAGE

20 octobre 2023

COMMISSION ESG-TAXONOMIE :

▶ Commission plénière

25 avril 2023

23 mai 2023

20 juin 2023

29 août 2023

26 septembre 2023

17 octobre 2023

21 novembre 2023

12 décembre 2023

▶ Groupe de travail UPSI & Build Europe

26 avril 2023

COMMISSION RETAIL :

▶ Commission Juridique UPSI & BLSC

27 avril 2023

5 septembre 2023

14 décembre 2023

▶ Groupe de travail UPSI - BLSC SDT Wallonie

29 juin 2023

10 juillet 2023

▶ Groupe de travail UPSI - BLSC CoDT Wallonie

10 novembre 2023

COMMISSION DÉVELOPPEURS D'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL :

▶ Commission plénière

20 juin 2023

▶ VL - Projets mixtes - Locations conventionnées Cabinet Diependaele (Teams)

2 février 2023
4 mai 2023

COMMISSION BROWNFIELDS:

▶ Commission plénière (Teams)

24 octobre 2023

GRUPE DE TRAVAIL WALLONIE : CODT :

23 mai 2023



BPI Real Estate

Projet ARLON 53 (Rue d'Arlon 53 / Rue de Trèves 84, 1000 Bruxelles).

Bureaux. Durabilité: fossile free, panneaux solaires, pompe à chaleur, conservation partielle de l'existant avec récupération des matériaux démontés, biodiversité.

Partenaire: AG Real Estate.

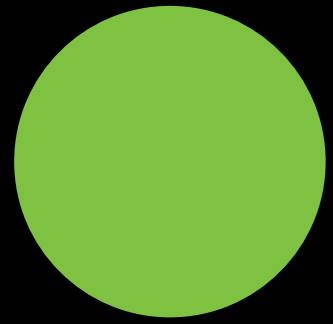
Arch.: ATAMA

Bouygues Immobilier

Projet «Forest Village – Phase I» à Forest.

Première phase d'un ensemble immobilier comprenant 2 bâtiments avec un total de 94 logements, 3 commerces, 4 bureaux et une activité productive. La nouvelle phase comportera un nouveau bâtiment de 155 logements, 2 commerces et 2 bureaux. Bâtiments basse énergie.

Arch.: Symetry



Discover our latest
analysis and comparison
of European residential
markets



Deloitte.

3. 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, VOKA...), les administrations et les jeunes politiciens.

Toutes les activités des YUB's sont basées sur 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 :

- ▶ 16/02/2023 Experience NIKE
- ▶ 23/03/2023 Visit Zuidkaai Aalst
- ▶ 24/05/2023 Visit Victoria Tower
- ▶ 09 & 10/06/2023 London - YUB real estate mission
- ▶ 29/06/2023 Experience Charleroi
- ▶ 20/09/2023 YUB Drink Realty
- ▶ 25/10/2023 Visit Mix Brussels
- ▶ 21/11/2023 Événement commun YUB / Young VOKA
- ▶ 07/12/2023 YUB Christmas Party

Fin 2023, YUB compte 288 membres.

www.y-u-b.be



Brussels Airport Company

Brussels Airport B118.

Projet consistant en un MRO atelier moteurs avec des bureaux et l'espace opérationnel extérieur nécessaire.

Arch.: Archipelago



Matières Fédérales & Interrégionales

1. MEMORANDA ELECTIONS FEDERALES ET REGIONALES 2024	33
2. ENQUETE PERMIS & RECOURS	34
3. TVA 6% SUR TRAVAUX DE DEMOLITION & RECONSTRUCTION	36
4. DEFINITION DE « BATIMENT NEUF » AU SENS DE LA TVA	38
5. SHARE DEALS	39
6. LOI BREYNE	40
7. ESG & TAXONOMIE	41



Burco

Projet Rogowo Pearl (Baltic Coast – Trebiatow - Poland).
Projet résidentiel réalisé par la filiale polonaise de Burco.

Arch.: RDZ ARCHITEKTEN

BVI.EU

Woudpark Green Business Park (Woudstraat 25, 3600 Genk).
Unités PME, B2B showroom, Build-to-suit.

Arch.: HVC

1. MEMORANDA ELECTIONS FEDERALES ET 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 fédéral et les Gouvernements régionaux ainsi qu'avec les administrations.

B. Actions engagées & conclusions

a. Fin 2022 et début 2023, l'UPSI a organisé plusieurs réunions avec les Président(e)s des Commissions de travail afin de préparer les memoranda à communiquer aux autorités fédérales et régionales dans le cadre des élections de 2024.

b. 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 publiques et l'UPSI
- la gestion des procédures des permis et des recours
- la fiscalité immobilière
- l'aménagement du territoire & le redéveloppement urbain & les constructions durables & la simplification administrative
- la politique du logement

c. En juin 2023, l'UPSI a communiqué ses memoranda aux autorités compétentes respectives ainsi qu'aux Présidents & membres des Commissions parlementaires et aux représentants de chaque parti démocratique (francophone & néerlandophone).

d. D'août à décembre 2023, le Président, les Vice-Présidents régionaux et les Administrateurs de l'UPSI ont eu de très nombreux entretiens avec différentes autorités :

- 29/08/2023	DEFI
- 05/09/2023	CD&V
- 06/09/2023	MR (Président du Parti)
- 12/09/2023	CD&V Fraction Bruxelles
- 15/09/2023	MR Fraction Wallonie
- 21/09/2023	GROEN Fraction Bruxelles
- 25/09/2023	N-VA – Centre d'Etudes
- 28/09/2023	VOORUIT – Centre d'Etudes
- 05/10/2023	FED – Secrétaire d'Etat à la Digitalisation, chargé de la Protection de la vie privée Mathieu Michel
- 12/10/2023	FED – Cabinet Secrétaire d'Etat Alexia Bertrand
- 16/10/2023	VLD Studiedienst - Cabinet B. Somers
- 17/10/2023	Cabinet Ministre M. Diependaele
- 25/10/2023	Secrétaire d'Etat N. Ben Hamou
- 25/10/2023	N-VA
- 08/11/2023	ECOLO Fraction Bruxelles
- 28/11/2023	GROEN Sectie Brussel
- 30/11/2023	VLAAMS BELANG
- 01/12/2023	N-VA Fraction Bruxelles
- 13/12/2023	MR Fraction Bruxelles

2. ENQUETE PERMIS & RECOURS

A l'instar des enquêtes lancées au cours des années précédentes auprès de ses membres et afin d'évaluer l'évolution de la situation en matière de permis et de recours, l'UPSI a relancé une enquête en septembre 2023.

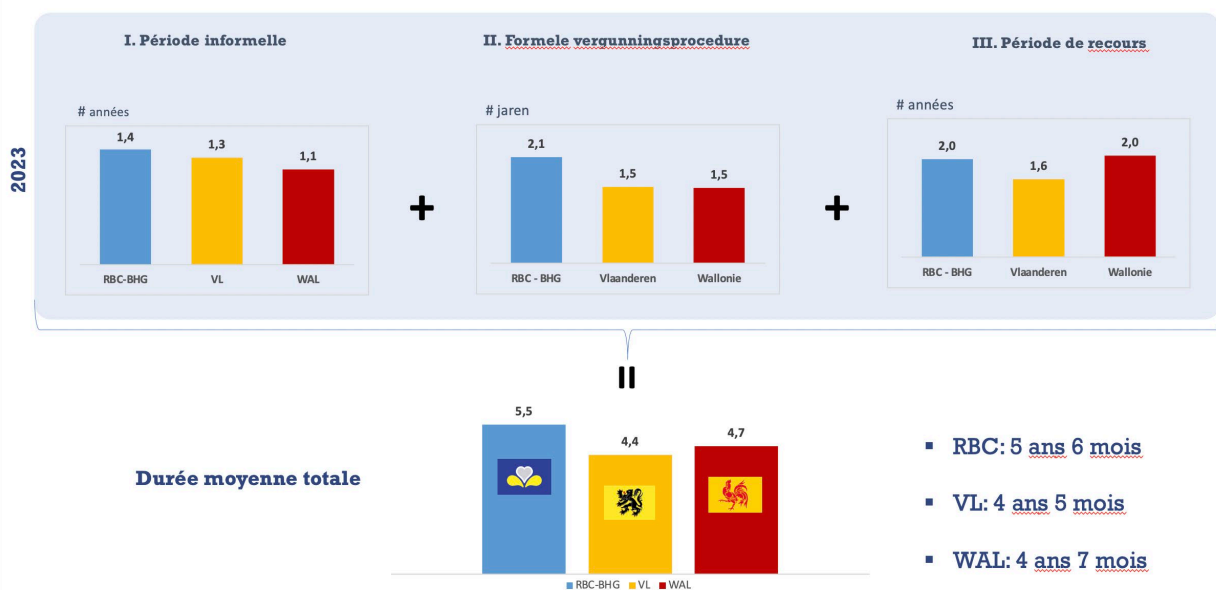
Periode enquête: 30 août – 15 septembre 2023
Nombre de réponses : 107 (61 réponses complètes)
 Nombre de membres effectifs : 172

Profil des participants à l'enquête :					
	Résidentiel	bureaux	retail	logistique	PPP
promoteurs	35%	20%	6%	4%	7%
investisseurs	8%	9%	7%	4%	2%

Les résultats de cette enquête représentent un outil très important pour l'UPSI : ils mettent beaucoup d'éléments en évidence, notamment

- la durée moyenne pour l'obtention d'un permis d'urbanisme (voir tableau ci-après)
- le pourcentage de projets immobiliers confrontés à des recours (voir tableau ci-après)

Durée moyenne pour l'obtention d'un permis d'urbanisme ?



% projets immobiliers confrontés à des recours



2023

49%

48%

36%

2022

54%

60%

37%



Numéro de diapositive

Fin 2023, l'UPSI a pris contact avec différentes Administrations régionales afin de les sensibiliser aux défis immenses auxquels le secteur immobilier est confronté pour améliorer la situation, notamment l'offre de logements abordables.

Le sujet sera également abordé lors des rencontres avec les politiciens dans le cadre des memoranda (élections 2024).



CAAAP

Kaai City: Havenkaai, 8500 Kortrijk. Kaai City est une ville à l'intérieur d'une ville où la durabilité, la connectivité et le sentiment chaleureux d'être chez soi sont essentiels. Les bâtiments de Kaai City seront chauffés de manière durable, et donc sans combustible fossile. Propre centrale d'énergie.
Arch.: Goedefroo + Goedefroo et 3architecten

3. TVA 6% SUR TRAVAUX DE DEMOLITION & RECONSTRUCTION

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

La TVA à 6% pour démolition & reconstruction, initialement instaurée dans 32 villes et communes au profit du maître d'ouvrage puis élargie à tout le territoire belge et aux promoteurs, a été prolongée jusqu'au 31/12/2023 par l'AR du 27/03/2022.

Parallèlement à cet AR, une proposition de loi du CD&V du 25/03/2022 a été discutée en Commission parlementaire le 24/01/2023 ; cette proposition était importante étant donné qu'elle prévoyait de prolonger le taux réduit de TVA à 6% jusqu'au 31 décembre 2024.

B. Actions engagées & conclusions

- a. Dans son courriel du 23/01/2023, l'UPSI a communiqué son avis à la Présidente de la Commission parlementaire Finances et Budget: ce prolongement est urgent pour aider les acquéreurs-consommateurs et nécessaire dans le combat contre les quartiers délabrés et les chancres urbains.
- b. Au cours de plusieurs entretiens avec les autorités compétentes, l'UPSI a plaidé pour que la mesure actuelle devienne définitive, mais – malgré des communications publiques positives de la part du Ministre V. Van Peteghem – les partis ne se sont pas mis d'accord avec le projet de réforme fiscale, dont fait partie le nouveau prolongement de la mesure TVA à 6%.
- c. En septembre 2023, le Cabinet des Finances a fait savoir que la proposition de prolongation serait reprise dans la proposition de budget 2024, à condition qu'il y ait consensus au sein du Gouvernement.
- d. Le 9 octobre 2023, l'UPSI a appris que le Gouvernement fédéral comptait continuer à appliquer la mesure de 6% TVA pour démolition & reconstruction à tout le territoire belge, mais uniquement en faveur des particuliers et plus pour les professionnels, tels promoteurs & investisseurs immobiliers. L'UPSI et BouwUnie ont immédiatement réagi par communiqué de presse commun en dénonçant l'immense risque que comporte cette mesure pour le secteur immobilier, si elle est appliquée telle qu'annoncée.

- e. Le 16 octobre 2023, alors que les mesures budgétaires 2024 ont été définitivement adoptées, l'UPSI informe ses membres de ce qui suit :

I. Situation générale jusqu'au 31 décembre 2023:

1/ Régime permanent (2007 – 2023) dans 32 villes & communes:

Pour la démolition d'un bâtiment et la reconstruction d'une ou plusieurs habitations, une réduction du tarif TVA à 6% est déjà d'application depuis plusieurs années. Ce tarif ne vaut que pour les particuliers et les personnes morales et les habitations privées qui sont situées dans l'une des 32 grandes zones urbaines. Aucune condition sociale n'est liée à cette mesure. Les habitations achetées à un promoteur ne bénéficient pas de cette mesure. Les investisseurs immobiliers bénéficiaient également de cette mesure dans le cadre d'une location post-démolition/reconstruction.

2/ Régime temporaire (2021-2023) sur l'ensemble du territoire, y compris dans les 32 villes & communes:

Dans le contexte de la crise Corona, cette mesure a été temporairement prolongée par le Ministre Van Peteghem à l'ensemble du territoire belge, du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2023. Cette fois des conditions sociales y étaient liées.

La mesure temporaire peut être utilisée par:

- des particuliers qui font construire eux-mêmes leur seule et unique habitation avec une superficie habitable de maximum 200m².
- des particuliers et personnes morales pour une mise en location à long terme dans le cadre de la politique sociale du logement
- celui qui achète à un promoteur, si cette habitation
 - ◊ est affectée par l'acquéreur, un particulier, à sa seule et unique habitation et avec une superficie habitable de maximum 200m²
 - ◊ est affectée par l'acquéreur, un particulier ou personne morale, à une mise en location à long terme dans le cadre de la politique sociale du logement.

II. Situation générale à partir du 1^{er} janvier 2024

Sur l'ensemble du territoire, y compris les 32 villes & communes:

Il n'y a plus de règle spécifique pour les 32 villes & communes. La règle générale est que le tarif réduit de TVA pour démolition d'un bâtiment et reconstruction d'habitations est valable à partir du 1^{er} janvier 2024 sur tout le territoire et de la même manière, pour les particuliers et les personnes morales. Ceci avec les conditions sociales suivantes:

- les particuliers qui font construire eux-mêmes leur propre et unique habitation avec une superficie habitable de maximum 200m²
- les particuliers et personnes morales qui font construire des habitations pour les mettre ensuite en location à long terme dans le cadre de la politique sociale du logement.

Les investisseurs immobiliers ne bénéficieront plus de cette mesure dans le cadre d'une location post-démolition/reconstruction.

III. Mesures transitoires du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024

Sur l'ensemble du territoire, y compris dans les 32 villes & communes:

Celui qui achète à un promoteur une habitation reconstruite (seule et unique habitation avec surface habitable de maximum 200m² ou pour une mise en location à long terme dans le cadre de la politique sociale du logement) peut bénéficier d'une mesure transitoire à condition que le permis d'environnement pour la reconstruction de l'habitation soit introduit avant le 1^{er} juillet 2023 et ceci pour tous les travaux facturés ou payés jusqu'au 31 décembre 2024.

Dans les 32 villes & communes:

Il y a également une mesure transitoire prévue pour les particuliers et les personnes morales qui ne satisfont pas aux conditions sociales, mais qui, sur base de la réglementation permanente dans les 32 villes & communes, peuvent quand-même bénéficier du tarif réduit de TVA.

Dans ce cas également, il faut que le permis d'environnement pour la reconstruction de l'habitation soit introduit avant le 1^{er} janvier 2024 et

ceci pour tous les travaux facturés ou payés jusqu'au 31 décembre 2024.

Cette mesure transitoire complémentaire dans les 32 villes & communes ne s'applique donc pas aux acquisitions auprès de promoteurs immobiliers, qui n'étaient pas concernés par le régime permanent dans les 32 villes & communes. La mesure s'applique aux résidences secondaires ou aux projets de promoteurs et d'investisseurs qui ont acheté des biens immobiliers dans le but de les louer ultérieurement à d'autres fins que la location à long terme dans le cadre de la politique du logement social.

- f. Le 26 octobre 2023, suite aux nombreuses interrogations des membres concernant l'application concrète de la mesure, l'UPSI a organisé un webinaire / session Q & A, avec la collaboration de Deloitte.
- g. Le 7 décembre 2023, le Conseil d'Administration a décidé d'introduire un recours devant la Cour Constitutionnelle; ce recours sera limité aux mesures transitoires d'application pour les promoteurs jusqu'au 31 décembre 2024. En cas d'annulation, ceci impliquerait que la TVA à 6% resterait d'application pour les promoteurs sans limitation dans le temps et à l'exception d'une nouvelle initiative législative d'un nouveau Gouvernement.

4. DEFINITION DE « BATIMENT NEUF » AU SENS DE LA TVA

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Suite aux diverses interventions de l'UPSI, le Cabinet des Finances s'est initialement déclaré favorable à un changement de la définition de « bâtiment neuf », sans que le Code de la TVA ne change mais en modifiant les commentaires administratifs de la TVA. Des éléments nouveaux, dont les aspects PEB, pourraient être ajoutés à la définition.

B. Actions engagées & conclusions

a. Avec la collaboration de Deloitte (partenaire structurel), l'UPSI a introduit auprès du Cabinet des Finances une demande de nouvelle définition de « bâtiment neuf » par le biais de commentaires administratifs.

b. Le 15 septembre 2023, le Cabinet du Ministre des Finances V. Van Peteghem, a donné une réponse négative à l'UPSI en avançant les arguments suivants:

- un changement de l'affectation d'un bâtiment ne peut jamais être un critère pour faire de ce bâtiment « un bâtiment neuf » ; dans certains cas, un changement d'affectation peut être réalisé sans grandes interventions structurelles
- le critère que les travaux exécutés (i) mènent à une diminution de 30% des besoins en énergie primaire ou (ii) satisfont aux prescriptions de rénovations majeures, mène aux réflexions suivantes:
 - o l'administration fiscale n'a aucune expertise ni compétence en la matière pour exercer toute vérification et dépend du jugement d'instances publiques ou d'opérateurs privés
 - o la réglementation en matière de prescriptions de rénovations majeures varie de Région à Région (Région flamande, Région bruxelloise et Région wallonne) ; l'administration fiscale ne peut donc s'appuyer sur des critères uniformes alors que les critères TVA doivent être identiques sur tout le territoire
 - o l'appréciation des critères qui ont un rapport avec le niveau énergétique d'un bâtiment ou l'utilisation de matériaux économes en énergie et/ou écologiques, est susceptible de subjectivité pour évaluer si un bâtiment transformé peut être considéré comme « neuf ».

5. SHARE DEALS

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Suite au séminaire fiscal UPSI & SDA du 27 avril 2023, des différences de points de vue se sont révélées entre l'UPSI et le SDA concernant les « share deals ».

B. Actions engagées & conclusions

- a. Après une réunion interne UPSI avec des experts et une rencontre en juin 2023 avec Monsieur B. Van Humbeeck, Président du SDA, l'UPSI s'est penchée, à la demande du SDA, sur les paramètres à prendre en compte pour déterminer la politique de facturation intragroupe.
- b. Suite à diverses concertations et à la décision du Conseil d'Administration du 20 septembre 2023, l'UPSI a envoyé un courrier au Président du SDA le 2 octobre 2023, en confirmant que ses experts avaient conclu que chaque transaction / chaque groupe immobilier est tellement différent qu'il est impossible de formuler des principes généraux ; des tels principes conduiraient plutôt à des perturbations du marché qu'à des solutions. Dans l'intérêt de la sécurité juridique des services du SDA et de l'UPSI, le groupe de travail spécifique « share deals » de l'UPSI a décidé de ne plus se pencher (temporairement) sur ladite problématique mais de rester ouvert au SDA pour toute collaboration.



Ciril

Projet Maarten (Leopoldstraat, Mechelen). Hôtel, bureaux, espaces commerciaux, appartements et maisons.

Durabilité: réutiliser et recycler les matériaux autant que possible + panneaux solaires, pompes à chaleur, toitures végétalisées, matériaux de bonne qualité et bonne isolation (peu de perte de chaleur). Le site sera quasiment neutre en énergie.

Arch.: POLO

6. LOI BREYNE

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Le 15 février 2023, la Belgique a reçu une mise en demeure de la Commission européenne concernant le système de garantie, qu'elle estime discriminatoire: 5% pour les entrepreneurs agréés et 100% pour les promoteurs (assimilés à des entrepreneurs non-agrégés).

Le Parlement fédéral (CD&V) souhaiterait suivre l'Europe et avoir un seul système de garantie.

La plupart des membres de l'UPSI optent pour la garantie d'achèvement et l'UPSI continuera à plaider pour un même pourcentage de garantie pour tous les acteurs qui ont les mêmes activités.

B. Actions engagées & conclusions

Fin 2023, il semble qu'aucune réforme profonde (garantie) ne soit prévue et qu'on ne changera pas le mécanisme de la garantie d'achèvement.

Toutefois, en novembre 2023, la Commission européenne a signalé la non-conformité de la Belgique par rapport à la Directive Services. L'UPSI continuera à suivre le sujet en 2024.



CIT RED

Projet 7e ART (Hôpital Notre-Dame / Rue de l'Arbalète, Tournai).
Projet résidentiel: 48 appartements + un patio central avec une piscine naturelle.
Arch.: Aude Architectes



City Mall

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

7. ESG & TAXONOMIE

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Rappelons ici qu'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

Avec la création de sa nouvelle Commission de travail ESG & Taxonomie, l'UPSI s'est inscrite dans la volonté européenne et sociétale de soutenir des projets immobiliers durables.

B. Actions engagées & conclusions

a. D'avril à décembre 2023, la Commission ESG & Taxonomie de l'UPSI s'est réunie à 8 reprises afin :

- aborder la problématique de la circularité, principalement en cas de rénovation pour raisons énergétiques
- rencontrer Monsieur Pieter Staelens de la DG Grow (DG Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs) en charge des contacts entre les rédacteurs de la taxonomie et les industriels de l'immobilier et de la construction pour la Belgique : quid du rôle et de la vision de la DG Grow sur la taxonomie et quid des possibilités de collaboration avec la Commission européenne pour la mise en pratique de la taxonomie ? L'UPSI a adressé une lettre officielle à Monsieur Pieter Staelens le 2 octobre 2023.
- aborder la taxonomie sociale : comment la décliner au travers des projets des membres UPSI ?

b. En tant que membre de la BA4SC (Belgian Alliance for Sustainable Construction), l'UPSI a participé au séminaire Taxonomie organisé le 24/10/2023, en collaboration avec l'ADEB et Embuild. Ce séminaire avait pour objectif de comprendre comment le secteur financier compte appliquer la taxonomie dans le financement de projets de construction / projets immobiliers.

c. L'UPSI a également organisé un séminaire à l'attention de ses membres le 23 novembre 2023: « EU Taxonomy : impact & opportunity for the professional real estate market ». La Présidente de la Commission UPSI, un représentant de la DG Grow européenne et plusieurs membres de l'UPSI ont pris la parole et exposé les difficultés de l'intégration de la taxonomie européenne dans les projets immobiliers.



CODIC Belgium

Projet Wellwood (Avenue de Vinci, Wavre). Bureaux.
Durabilité: Breeam Excellent, Fossilfree, Well, WiredScore, AirRated.
Arch.: ASSAR



OB

Région de Bruxelles-Capitale

1. REVENU CADASTRAL & PRECOMPTE IMMOBILIER EN CAS DE DEMOLITION COMPLETE OU INCOMPLETE	45
2. PLAFONNEMENT INDEXATION LOYERS COMMERCIAUX	46
3. RRU - GOOD LIVING	47
4. COBAT – CODE BRUXELLOIS DE L’AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	48
5. COBRACE 2.0.	49
6. PLAGE (PLAN LOCAL D’ACTIONS POUR LA GESTION ENERGETIQUE)	50
7. CHARGES D’URBANISME	51
8. BORNES DERECHARGESVEHICULESELECTRIQUESDANS PROJETS IMMOBILIERS	52
9. NORMES SECURITE, SALUBRITE ET EQUIPEMENTS DE LOGEMENTS	53
10.DROIT DE PREEMPTION GENERALISE	54
11.DROIT DE PREFERENCE DU LOCATAIRE	55



Cofinimmo

Maison Neo (Rue François-Lefebvre 207, 4000 Liège):
 maison de repos et de soins. ESG: équipé d'un système de chauffage
 au gaz et de pompes à chaleur air/eau qui alimentent le système de
 refroidissement, d'un système de ventilation de type D généralisé à
 l'ensemble du bâtiment et de panneaux photovoltaïques.
Arch.: SO Architecture

Cogiva

Projet Mercier (Kardinaal Mercierplein 15, 2800 Mechelen).
 Projet résidentiel durable: rénovation complète et reconstruction d'un
 bâtiment monumental et architectural, y compris pompe à chaleur
 géothermique, isolation complète, ventilation D et toit vert.
Arch.: A2O Architecten

Colruyt Group

Projet de Schaerbeek Roodebeek.
 Magasin Colruyt + 17 appartements.

I. REVENU CADASTRAL & PRÉCOMPTE IMMOBILIER EN CAS DE DÉMOLITION COMPLÈTE OU INCOMPLÈTE

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

De nombreux membres de l'UPSI ont été confrontés à la grave problématique du maintien de paiement du précompte immobilier intégral alors que leurs bâtiments, en cours de démolition & reconstruction, devaient être considérés comme totalement « improductifs ».

B. Actions engagées & conclusions

- a. En mai 2023, des représentants de l'UPSI ont eu une réunion avec le Ministre des Finances de la RBC ainsi qu'avec le Secrétaire d'Etat en charge de l'urbanisme. Sachant que le nouveau RRU - GOOD LIVING encourage la conservation et/ou la rénovation des bâtiments existants, l'UPSI a dénoncé les pressions fiscales et a demandé
- la réinstauration d'une dispense du précompte immobilier en cas d'improductivité
 - une application correcte de la réglementation actuelle : revenu cadastral à 0 lors de démolition
 - une nouvelle réglementation : revenu cadastral à 0 lors de rénovation énergétique importante

Pour la réinstauration d'une dispense du précompte immobilier en cas d'improductivité et pour une application correcte de la réglementation actuelle (revenu cadastral à 0 lors de démolition), les autorités bruxelloises ont fait savoir que des réductions supplémentaires sur une taxe (précompte immobilier), qui forme la principale source de revenus des communes, était extrêmement difficile, d'autant plus qu'il est pratiquement impossible de connaître à l'avance l'impact budgétaire de telles réductions.

Quant à une nouvelle réglementation (revenu cadastral à 0 lors de rénovation énergétique importante), les autorités bruxelloises (et fédérales compétentes) ont fait savoir qu'aucune modification législative n'était à l'ordre du jour.

- b. Vu les diverses contestations des membres relatives au paiement du précompte immobilier & revenu cadastral en cas de démolition complète ou incomplète, l'UPSI a proposé de s'associer à la démarche d'un de ses membres qui était déjà en cours de procédure juridique. L'UPSI continuera à suivre le dossier en 2024.
- c. L'UPSI abordera également ces sujets lors de ses entretiens avec les autorités concernant les memoranda.



Compagnie Het Zoute

Projet résidentiel Zwinduinen
(Camille Lemonnierlaan 5, 8300 Knokke-Heist).
Arch.: EL ARCHITECTS

2. PLAFONNEMENT INDEXATION LOYERS COMMERCIAUX

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

La Région de Bruxelles-Capitale, inspirée par les réglementations en matière d'indexation des loyers des baux d'habitation, a, le 22 décembre 2022, approuvé l'ordonnance du 15 décembre 2022 instaurant un plafonnement de l'indexation des loyers commerciaux.



Cores Development

Projet Royale Belge - Souverain 25 (Boulevard du Souverain 25, 1170 Bruxelles). Outre des bureaux et des espaces de co-working, Souverain 25 comprend un hôtel, des restaurants, un foodmarket, un auditorium et un centre de sport et de bien-être.

Arch.: Caruso St John Architects, Bovenbouw Architectuur et DDS+

Danneels

Projet résidentiel Kuitenberg à Lievegem.
31 maisons neuves à faible consommation d'énergie.

Arch.: Claeys Architecten

B. Actions engagées & conclusions

- a. L'UPSI a collaboré activement avec le BLSC pour dégager une position commune, qui a été remise au Gouvernement bruxellois et à l'ensemble des groupes politiques du Parlement bruxellois ainsi qu'à de nombreux media.
- b. L'UPSI et le SNPC, avec la collaboration du bureau d'avocats Crowell & Moring LLP, ont établi un recours en annulation de l'ordonnance du 15/12/2022 sur base des moyens suivants :
 - violation de la répartition de compétence entre l'Etat fédéral et les entités fédérées
 - discrimination entre locataires, entre locataires & propriétaires et entre propriétaires
 - non-respect du droit de propriété
- c. Le recours UPSI & SNPC a été déposé au Greffe le 9 juin 2023 et un communiqué de presse a également été lancé.
- d. En juillet 2023, le Gouvernement flamand a décidé d'intervenir dans la procédure et de soutenir la Région de Bruxelles-Capitale.
- e. En août 2023, l'UPSI a pris connaissance des mémoires déposés par le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale et par le Gouvernement flamand.
- f. Le mémoire en réponse de l'UPSI & SNPC a été introduit le 20 septembre 2023 : il en ressort que la limitation ou l'interdiction de l'indexation telle qu'introduite par l'Ordonnance du 15 décembre 2022 ne répond pas aux exigences de proportionnalité et de nécessité. Par conséquent, l'UPSI & SNPC demandent d'annuler l'ordonnance du 15 décembre 2022 dans son intégralité.
- g. Le 13 octobre 2023, une ordonnance modifiant l'ordonnance du 15 décembre 2022 organisant la limitation de l'indexation des baux commerciaux a été approuvée.
- h. En novembre 2023, l'UPSI a pris connaissance des mémoires en réplique du Gouvernement et du Parlement de la RBC. Les avocats conseils ont fait savoir qu'il n'y avait pas une nécessité (juridique) pour l'UPSI et le SNPC d'introduire un recours contre cette nouvelle ordonnance du 13 octobre 2023 pour préserver/maintenir l'efficacité du recours introduit contre l'ordonnance (initiale) du 15 décembre 2022.

3. RRU - GOOD LIVING

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Pour mémoire: le RRU (Règlement Régional d'Urbanisme) est le document qui reprend toutes les normes à suivre pour la construction d'immobilier en Région bruxelloise. Ce document date de 2006 (mise en œuvre en 2007) et n'a jamais été fondamentalement revu. Une réforme du RRU, rebaptisé « Good living », a été lancée en 2022.

Le Gouvernement bruxellois a adopté le RRU - Good Living en 1ère lecture en novembre 2022.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Après avoir organisé une session d'information à l'attention de ses membres en janvier 2023 et après avoir remis ses observations & suggestions dans le cadre de l'enquête publique, il s'est avéré début 2023 que le politique n'a guère tenu compte des remarques de l'UPSI.
- b. En juin 2023, le Conseil d'Administration de l'UPSI a estimé que si les autorités n'ont pas tenu compte de ses observations & propositions dans le nouveau texte, elle pourrait se rallier à d'autres fédérations (BECI, Embuild, les Architectes) pour envisager un recours (commun) auprès du Conseil d'Etat.
- c. Le 12 octobre 2023, des représentants de l'UPSI ont rencontré la nouvelle Secrétaire d'Etat Madame A. Persoons, afin de faire le point sur l'avancement du RRU - Good Living.
- d. Fin 2023, la Secrétaire d'Etat a annoncé un texte en 2ème lecture pour janvier 2024 et en 3ème lecture pour avril 2024.

L'UPSI suivra attentivement l'évolution du sujet.



Dare 2 Build

Les Jardins de la Station (rue de la Station 62-64-66 à Waterloo).
Projet résidentiel qui comprend 20 appartements répartis sur 4 étages.
Arch.: *Roty de Villegas architects*



DCB

Projet résidentiel Le Champ du Moulin à Braine Le Comte.
Arch.: *ARCAS Architects*

4. CoBAT-CODEBRUXELLOISDEL'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

CityTools et BDO ont été mandatés 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.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Fin janvier 2023, la phase 1 relative à la procédure de permis s'est clôturée avec la publication d'un rapport d'évaluation, dont l'UPSI a rédigé une synthèse à l'attention de ses membres.

Les divers points abordés par cette 1ère évaluation concernaient

- la gouvernance et les supports
- les procédures en amont des permis
- les permis
- les procédures en aval des permis
- l'implication citoyenne

- b. L'UPSI a participé à deux workshops, les 31/05 et 09/06/2023 concernant la Phase 2, qui porte sur la planification & les règlements d'urbanisme et la protection du patrimoine immobilier. Fin novembre 2023, le rapport de la Phase 2 n'est pas encore disponible.

- c. Fin 2023, il s'avère que la mise en œuvre d'une réforme réglementaire du CoBAT n'est pas réalisable avant les élections de 2024. Par contre, le Cabinet de la Secrétaire d'Etat Ans Persoons envisage l'adoption de quelques nouveaux principes de base avant les élections.

D'leteren Immo

Projet D'leteren House (Leuvensesteenweg 639, 3071 Kortenberg).

Bureaux. Durabilité: Breeam Outstanding.

Arch.: POLO.Architecture



5. COBRACE 2.0.

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

La réforme du CoBrACE, engagée par la Région de Bruxelles-Capitale, a pour objectifs

- améliorer la qualité de l'air en réduisant les émissions de gaz à effets de serre
- réduire les déplacements en voiture entre le domicile et le lieu de travail en réduisant le nombre d'emplacements de stationnement pour les immeubles de bureaux
- diminuer la congestion routière aux heures de pointes
- favoriser la reconversion des parkings existants en parkings riverains ou parkings publics

En matière de stationnement, le CoBrACE 2.0. souhaite imposer un quota maximal d'emplacements en fonction de

- la surface en m² de l'immeuble desservi
- la zone d'accessibilité dans laquelle l'immeuble est situé (Zone A, B ou C, en fonction du degré d'accessibilité par les transports en commun).

Une charge environnementale est imposée pour tous les emplacements de parking excédentaires : la réforme du CoBrACE vise l'augmentation des montants de base et une indexation de l'augmentation.

Consciente des défis sociétaux et environnementaux à relever, l'UPSI s'inscrit dans les principes d'évolution de la mobilité mais demande toutefois une bonne prévisibilité (impact économique), une sécurité juridique (textes clairs et justifiés) et un « level playing fields » pour tous les acteurs.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. En décembre 2022, l'UPSI a remis ses premières remarques sur l'avant-projet d'ordonnance.
- b. En mai 2023, l'UPSI s'est penchée sur l'analyse réalisée par Bruxelles Environnement et a réuni un groupe de travail interne pour définir un avis UPSI.

L'avis UPSI reprend les principales observations suivantes :

- attractivité de la RBC pour les entreprises : une diminution du nombre d'emplacements de stationnement telle que visée par le CoBrACE 2.0. devrait être pensée en même temps que l'amélioration de l'accessibilité de la RBC
- charge environnementale : l'augmentation des montants de base doit être raisonnable & progressive, liée à la validité du permis d'environnement (afin d'assurer la prévisibilité à long terme) et non discriminatoire
- bornes de recharge : instaurer une exonération/ réduction de la charge et/ou dérogation pour les emplacements de parking dotés d'un point de recharge (au-delà des rations prévus par l'UE)
- parkings excédentaires : au lieu d'imposer une charge environnementale, laisser le choix au développeur – investisseur de déterminer lui-même la future affectation des parkings en fonction de son projet immobilier
- parkings riverains : encourager la possibilité d'obtenir l'annulation/la réduction de la charge et l'assouplissement des règles d'accès aux parkings non-publics pour des riverains pendant et en-dehors des heures de bureau

- c. En juillet 2023, après approbation par le Conseil d'Administration, l'UPSI a transmis sa position à Bruxelles-Environnement.

- d. En décembre 2023, la réforme a été approuvée en 1ère lecture par le Gouvernement bruxellois et une concertation UPSI & BECI a eu lieu le 22 décembre 2023.

6. PLAGE (PLAN LOCAL D'ACTION POUR LA GESTION ENERGETIQUE)

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Le nouvel arrêté PLAGE, entré en vigueur le 1 février 2023, a modifié l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 juin 2018 relatif au PLAGE.

Le nouvel arrêté vise à étendre le champ d'application de l'obligation d'instaurer un PLAGE.

Les "organismes obligatoires" englobent dorénavant les sociétés liées ou associées au sens des articles 1:20 et 1:21 du Codes des Sociétés (Art. 1er, 1°). Il faudra donc que la société « mère » intègre les surfaces occupées et/ou en propriété de ses filiales ou des sociétés dans laquelle elle détient une participation qui lui permet d'exercer une influence sur les orientations choisies.

La superficie totale d'un organisme obligatoire est calculée en additionnant l'ensemble des surfaces des sociétés liées ou associées à la société mère, et il n'y a aura donc plus qu'un seul objectif PLAGE qui sera calculé pour l'ensemble de son parc immobilier.

Les organismes obligatoires qui au 31/03/2023 comptabilisaient plus de 100.000m² ont eu l'obligation de s'inscrire au PLAGE endéans les 12 mois.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Dès mars 2023, l'UPSI a signalé à ses membres les nouvelles contraintes imposées par l'application du nouvel arrêté.
- b. Après avoir abordé le sujet au cours de la réunion de la Commission Technique & Durabilité (05/04/2023) et de la Commission Affaires juridiques & européennes (31/05/2023), il s'est avéré que de nombreux membres UPSI étaient confrontés à des problèmes d'interprétation liés à l'application de l'arrêté modificatif entré en vigueur le 1er février 2023.
- c. En juin 2023, l'UPSI a interrogé tous ses membres pour connaître leurs retours d'expérience, en vue d'organiser une session Q & A avec Bruxelles Environnement.
- d. Le 20 octobre 2023, une session d'information a été organisée par Bruxelles-Environnement, avec la collaboration de l'UPSI, concernant les modalités pratiques de l'arrêté modificatif PLAGE.
- e. Fin 2023, le procès-verbal de la réunion du 20 octobre a été envoyé aux membres de l'UPSI, reprenant les réponses de Bruxelles Environnement aux questions posées / discutées lors de l'interaction.



Dethier

Projet Dorpsdreef Zonhoven (Dorpsplein, Zonhoven).
Développement de 47 appartements répartis sur 3 bâtiments résidentiels.

Arch.: A2O architecten

7. CHARGES D'URBANISME

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Dans le but d'augmenter la production de logements publics, le Gouvernement de la Région bruxelloise prévoit non seulement une indexation des charges d'urbanisme (minimum 80€/m² sur l'ensemble du territoire), mais également une forte augmentation des montants de base et une application rapide de la réforme.

La Région compte adapter les montants par secteur statistique, sur base de 3 critères socio-économiques :

- le nombre de bâtiments
- la densité de la population
- la valeur du foncier

B. Actions engagées et avancées obtenues :

a. L'UPSI a été invitée par le Ministre-Président R. Vervoort et par les Secrétaires d'Etat en charge respectivement de l'urbanisme et du logement, afin de remettre un avis sur les charges d'urbanisme en Région bruxelloise.

Lors de ces entretiens, l'UPSI a plaidé pour

- pas d'indexation de manière rétrospective
- période transitoire d'au moins 4 ans
- entrée en vigueur progressive
- prévisibilité: identifier par commune le besoin / la réalisation de logements encadrés ou conventionnés
- garder le choix: paiement de la charge ou réalisation en nature
- non-cumulation: réalisation de logements encadrés ou conventionnés + travaux d'infrastructure

A noter que dans ses pourparlers, l'UPSI a toujours attiré l'attention des autorités sur « l'abordabilité » des logements car in fine, les charges sont répercutées sur le client final.

b. En avril 2023, l'UPSI a remis sa prise de position au Cabinet.

c. En septembre 2023, le Cabinet de la Secrétaire d'Etat Ans Persoons s'est penché sur une adaptation des montants de base, sur une indexation et sur des mesures transitoires mais aucun consensus n'a été obtenu au niveau politique.

d. Fin 2023, la réforme des charges d'urbanisme n'a pas encore abouti.



Dherte

Projet TERRA NOSTRA (Avenue Blücher, Braine L'Alleud).
Construction de 6 entités d'immeubles totalisant 44 appartements
et 7 espaces pour professions libérales.
Maître d'ouvrage: SA Merbraine Equilis
Arch.: Montois Partners Architects

8. BORNES DE RECHARGES VEHICULES ELECTRIQUES DANS PROJETS IMMOBILIERS

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Dans le cadre d'une transposition partielle de la réglementation européenne sur la PEB et sur l'efficacité énergétique et dans le contexte d'une transition vers une utilisation accrue de véhicules électriques au détriment des véhicules à motorisation thermique, la Région de Bruxelles-Capitale a promulgué un arrêté déterminant les ratios de points de recharge dont chaque parking existant et nouveau doit disposer; l'arrêté est entré en vigueur le 13 novembre 2022.

A partir du 1^{er} janvier 2025, les titulaires d'un permis d'environnement relatif à un parking (en plein air ou couvert) seront tenus d'installer un nombre minimum de points de recharge, en fonction du nombre autorisé de places de parkings prévu dans leur permis d'environnement. L'obligation vaut tant pour les parkings publics que non-publics.

A noter également que l'arrêté détermine des prescriptions de sécurité applicables aux parkings disposant de points de recharge.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

a. En avril 2023, la Commission Technique & Durabilité de l'UPSI a invité des représentants de Bruxelles Environnement et du gestionnaire du réseau Sibelga. La stratégie du Gouvernement bruxellois a été largement exposée aux membres (décarbonisation du transport en RBC, opérationnalisation du déploiement des bornes, ratios et sécurité et facilitation de la communication) et Sibelga a apporté des éclaircissements sur les objectifs de ses guidelines concernant les prescriptions techniques sur le raccordement des bornes au réseau de distribution.

b. En septembre 2023, Bruxelles Environnement a souhaité rencontrer des représentants du secteur immobilier, en particulier des développeurs et des propriétaires de parking, pour discuter de

- l'installation de bornes de recharge dans les parkings
- la possibilité d'ouvrir ces bornes de recharge au public
- les freins et difficultés du secteur en ce qui concerne le déploiement des bornes de recharge sur les terrains privés

c. Le 3 octobre 2023, Bruxelles Environnement a rencontré pour la première fois le secteur concernant le déploiement de bornes de recharge dans les parkings semi-publics.

Pour l'avenir, Bruxelles Environnement envisage une approche structurée en tant que facilitateur.



Durabrik

Projet De Zoete Vaart I à IV (Terweststraat, Moerbeke-Waas).
Les 4 résidences bénéficient d'un emplacement unique au bord
du canal Moervaart, sur le site de l'ancienne sucrerie.
Arch.: Floris De Bruyn, Bureau voor Architectuur en
Stedenbouw GAFPA

9. NORMES SECURITE, SALUBRITE ET EQUIPEMENTS DE LOGEMENTS

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Dans le cadre de sa représentation au sein du Conseil Consultatif du Logement, l'UPSI a été informée d'un projet d'arrêté déterminant des nouvelles exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement de logements. L'entrée en vigueur du nouvel arrêté est prévue pour janvier 2026.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. En septembre 2023, l'UPSI a analysé le projet d'arrêté, en concertation avec les membres de sa Commission Technique & Durabilité, et a formulé plusieurs observations.
- b. Fin 2023, l'UPSI a remis ses observations & propositions au Cabinet de la Secrétaire d'Etat Ben Hamou. Ces observations ont également été discutées lors d'un entretien avec la Secrétaire d'Etat le 25 octobre 2023.



Eaglestone

Projet YPSO (De Kleetlaan 2, 1831 Diegem). Bureaux.
Espaces publics tels que restaurants, lieux de loisirs et salles de conférence. L'espace commun comprend un atrium offrant des installations polyvalentes et les niveaux semi-publics sont destinés à accueillir des espaces de coworking. Certifications envisagées: Breeam Outstanding, Well Gold, DGBN Gold, CO2 Neutral.
Arch.: Jaspers & Eyers Architects

10. DROIT DE PREEMPTION GENERALISE

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Pour mémoire : outre le droit de préemption spécifique qui existait déjà en RBC, la Région a préparé en 2022 un avant-projet d'ordonnance prévoyant un droit de préemption généralisé : pour chaque bien immobilier > 750 m² et pour chaque terrain > 500 m², les notaires devaient 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.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

a. L'UPSI & le SNPC & la CCB-C et l'IPI se sont fermement opposés à l'avant-projet d'ordonnance 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

A noter que ce principe de droit de préemption est déjà appliqué dans plusieurs pays européens (Allemagne, France, Luxembourg, Malte, Norvège et Portugal).

b. L'avant-projet d'ordonnance a été approuvé au Conseil des Ministres le 16 février 2023.

c. Tout au long de l'année 2023, l'UPSI a insisté pour obtenir le projet de texte afin de pouvoir juger de l'impact sur le secteur. L'entrée en vigueur de l'ordonnance est prévue pour janvier 2024.



e-maprod

Projet résidentiel Beside (rue de Theux 118, 1040 Etterbeek).

Arch.: DDS+

11. DROIT DE PREFERENCE DU LOCATAIRE

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

En juillet 2023, la Commission Logement du Parlement bruxellois s'est penché sur un projet d'ordonnance qui vise à donner la priorité aux locataires pour la vente du logement dans lequel ils sont domiciliés.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Après avoir pris connaissance de ce projet d'ordonnance, l'UPSI, Federia, la CIB et le SNPC, respectivement associations professionnelles pour les promoteurs et investisseurs, pour les professionnels de l'immobilier francophones et néerlandophones et pour les propriétaires et copropriétaires, ont adressé un courrier et une note juridique à la Secrétaire d'Etat Ben Hamou pour manifester leur vive inquiétude.

Les associations professionnelles ont dénoncé notamment

- une atteinte aux droits de propriété du bailleur/propriétaire : création d'un obstacle du résultat de vente le plus optimal
- une atteinte aux droits légitimes des acheteurs initiaux d'un bien immobilier
- un ralentissement et une perturbation du marché immobilier en RBC, déjà en chute libre par le biais de périodes consécutives de notification de droit de préférence et une interférence non-définie avec le droit de préemption général en faveur des administrations et également envisagée en RBC
- des dispositions juridiques peu claires, inapplicables et même contradictoires

- b. L'ordonnance a été votée en séance plénière le 19 septembre 2023 et devrait entrer en vigueur le 1er janvier 2024.



Eckelmans Immobilier

Projet Erasme II (Allée des Coquelicots, 1070 Anderlecht).
Immeuble pour logements étudiants (80 kots + 64 studios).
Arch.: A2RC Architects



Région Wallonne

1. SDT (SCHEMA DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE)	58
2. REFORME DU CODT (CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL)	60
3. LOI SUR LA CONSERVATION DE LA NATURE (LCN)	61
4. ELECTROMOBILITE	63
5. REGLEMENTATION PEB (PERFORMANCE ENERGETIQUE BATIMENTS)	64

1. SDT (SCHEMA DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE)

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

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

Le projet de nouveau SDT a été adopté en 2^{ème} lecture par le Gouvernement wallon et soumis à enquête publique du 30 mars au 14 juillet 2023.



Eiffage Development

Projet de bureaux The Source

(Avenue Demey 66, 1160 Auderghem).

Durabilité: Breeam label excellent, Circularité: rénovation lourde plutôt que démolition/reconstruction, réutilisation structure en béton + dalles de sol existantes, maintien des noyaux et des sanitaires, utilisation de tapis existants (Composil) et accompagnement par NATURA MATER.

Energie: PAC CO2 + panneaux photovoltaïques.

Arch.: R2D2 Architecture

B. Actions engagées et avancées obtenues :

a. Lors de sa réunion du 23 mai 2023, le Groupe de travail Wallonie a défini les demandes & priorités de l'UPSI à introduire dans le cadre de l'enquête publique, à savoir :

1. Nécessité de clarté quant aux termes utilisés - interprétation de densité;
2. Adaptabilité dans le temps des zones (hors centralité);
3. Réalisation des schémas de développement communaux: soutien des communes - évaluation du processus de mise en oeuvre
4. Nécessité de développer des modèles de compensations pour les zones qui ne seront plus urbanisables à l'avenir ou le seront moins que par le passé
5. Nécessité de prendre en compte les SOL déjà entamés dans la définition des centralités
6. Améliorer la gestion des recours
7. Développer des mesures fiscales pour inciter au développement d'immobilier abordable en centralité
8. Gestion des « charges d'urbanisme », notamment dans les centralités
9. Développer des solutions juridiques pour construire la ville sur la ville
10. Transition énergétique: progressivité et visibilité de niveaux d'exigence
11. Révisions du plan de secteur: flexibilité en adaptation et régime d'indemnisation
12. Activation des fonciers disponibles: fonciers publiques - friches - biens à valeur patrimoniale

b. Les observations de l'UPSI ont été rédigées suite à la réunion du Groupe de travail Wallonie du 23 mai 2023. Un avis UPSI & Embuild Wallonie a été remis dans le cadre de l'enquête publique, ainsi qu'un avis UPSI & BLSC.

A noter que les observations UPSI & Embuild Wallonie et BLSC ont également été intégrées dans l'avis de l'UWE.

c. En septembre 2023, les autorités se sont penchées sur le dépouillement des avis remis dans le cadre de l'enquête publique.

L'UPSI continuera à suivre le sujet avec attention en 2024.



Entreprises Simonis

Projet résidentiel (rue de l'Abbaye, Bruxelles).
Arch.: HBLN – Stéphane Bousse

Fenixco

Projet C298 : Coupure 298, 9000 Gand.
Résidentiel (nouvelle construction + rénovation).
Arch.: MOEA Architectural Designstudio

Equilis

Les deux écluses, en bordure du canal à Seneffe -
Rue Jean-Baptiste Vifquin 4. Projet mixte résidentiel et commercial:
202 appartements, 27 maisons et 5.500 m² de retail.
Arch.: Agua et Guillissen & Roba

2. REFORME DU CODT (CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL)

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Le premier Code de Développement du Territoire 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.

La réforme du CoDT a été lancée par le Gouvernement wallon en 2022 et un projet a été approuvé en 3^{ème} lecture fin septembre 2023.

Les 5 volets de la réforme du CoDT portent sur les points suivants :

- adapter le CoDT aux objectifs de réduction de l'étalement urbain
- améliorer les outils et optimiser la gestion du territoire
- rendre la délivrance des permis et des certificats plus efficiente
- réformer le régime des charges d'urbanisme
- intégrer le permis d'implantation commerciale

B. Actions engagées et avancées obtenues :

a. En mai 2023, l'UPSI a organisé une réunion de son Groupe de travail Wallonie afin d'examiner le projet de texte approuvé en 2^{ème} lecture.

Les remarques & propositions des membres ont porté sur

- la possibilité d'introduire des périmètres de droit de préemption (>50 ares)
- la mise en activité de ZACC dans les centralités si >2 ha
- les modifications du régime des charges d'urbanisme (exécutées obligatoirement en numéraires avant le début des travaux: quid aspect réglementaire ? quid des montants ?)

b. En octobre 2023, l'UPSI a analysé le projet de texte approuvé en 3^{ème} lecture et a relevé 5 points problématiques :

1. L'introduction d'une taxe annuelle communale sur les parcelles non bâties situées en centralités: impact négatif sur le prix du foncier et donc également sur le coût de l'immobilier en zone centralité, qui subira déjà une pression importante suite à l'adoption envisagée du SDT
2. Droit de préemption en centralité: la définition et le périmètre de « centralité » est trop vague
3. Charges d'urbanisme: insécurité juridique par rapport au principe d'affecter 40% de la valeur de la charge au logement d'utilité publique (pour tout projet de création d'au moins trente logements neufs); nécessité d'un arrêté d'exécution plus précis et d'une période transitoire suffisamment longue
4. Implantations commerciales: l'application immédiate des centralités et mesures du SDT aux permis commerciaux est juridiquement problématique à la lumière de la jurisprudence du Conseil d'Etat;
5. Absence d'un régime adéquat de compensation du fait des dépréciations provenant de la délimitation des centralités.

c. Fin 2023, l'UPSI a communiqué au Ministre W. Borsus et à la Commission parlementaire plusieurs analyses concernant le CoDT approuvé en 3^{ème} lecture :

- une analyse UPSI concernant les points juridiques du CoDT
- une analyse commune UPSI & BLSC concernant l'impact de la réforme du CoDT sur les implantations commerciales
- une analyse commune UPSI & Embuild Wallonie concernant les charges d'urbanisme (objectifs et propositions du secteur)

d. Le Parlement wallon a approuvé un texte définitif en décembre 2023. Il n'a pas encore été publié au Moniteur Belge à la clôture de ce rapport annuel. L'UPSI organisera un séminaire sur la réforme du CoDT le 19 février 2024, avec la collaboration de Me M. Delnoy (Explane).

3. LOISUR LA CONSERVATION DE LA NATURE (LCN)

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

En septembre 2023, l'UPSI a pris connaissance de la proposition de Loi sur la Conservation de la Nature (LCN) et de l'élaboration d'une carte Réseau Ecologique Wallon (REW).

A noter que cette carte a pour objectif de documenter l'intérêt biologique du territoire wallon, en complément du réseau Natura 2000.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

Dans le cadre de l'enquête publique qui a eu lieu jusqu'au 2 octobre 2023, l'UPSI a transmis ses observations par le biais de l'Union Wallonne des Entreprises (UWE).

Les principales remarques de l'UPSI ont porté sur

- l'opposition au droit de préemption
- le degré de détail et l'échelle de la carte REW
- l'effet cumulatif avec le projet SDT
- la demande de précision concernant les effets juridiques d'une localisation dans les différents types de zones définies par la carte REW
- l'absence de mesures transitoires et la demande d'une entrée en vigueur progressive.

A noter que la carte ne sera disponible que lors de la troisième lecture du projet de décret.

Fin 2023, il est prévu que l'enquête publique soit organisée vers décembre 2025 - janvier 2026.

L'UPSI suivra le sujet avec attention.



G-Label

SkylinE40: Korte Keppestraat 19, Aalst-Erembodegem.
Centre de réunion et flexible offices.
Arch.: Operated by Soulbricks



Galimmo

Shopping cora Rocourt: Chau. de Tongres 269, 4000 Liège.
Rénovation de centre commercial.
Arch.: Assar Architects

Groep Bolckmans

Projet résidentiel BRUEGEL (Wechelsebaan 151-155, 2275 Lille).
Logements multifamiliaux avec parkings souterrains et locaux
de stockage. Durabilité: pompes à chaleur géothermiques,
chauffage par le sol et panneaux solaires.
Arch.: Architectenbureau Frank Joosen



Groep Huyzentruyt

Résidence De Jongensschool (Nieuwstraat, Desselgem).
Résidentiel et bureaux : 21 appartements et 3 espaces commerciaux.
Arch.: Berkein Architects

Groupe Diversis

Projet Rue des Carmes, Namur.
Résidentiel, commerces et hall de sport.
Arch.: Buro5 et UAU Collectiv



4. ELECTROMOBILITE

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Un arrêté du Gouvernement wallon du 11 janvier 2023 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 mai 2014 portant exécution du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments a été publié au MB le 17 mars 2023.

Ce nouvel arrêté

- insère un chapitre consacré à l'électromobilité
- impose, en substance, lors de la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel ou non résidentiel comprenant plus de dix emplacements de stationnement ou lors de la rénovation importante d'un tel bâtiment, l'installation soit de points de recharge pour véhicules électriques, soit d'une infrastructure de raccordement, afin de permettre ultérieurement l'installation de points de recharge.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

L'UPSI n'a pas été consultée en amont de la préparation de l'arrêté du 11 janvier 2023 et a envoyé un flash d'information à ses membres le 17 mars 2023.



Group GL International

Projet Franse Bos: Winterslagstraat, Genk.
125 appartements dans une forêt résidentielle clôturée.
Arch.: Drieskens & Dubois



Hercull

Projet Bres: Leuvensesteenweg 240, Boortmeerbeek.
Parc d'activités multifonctionnel: locaux professionnels répartis sur 2 étages. Au rez-de-chaussée, un hall logistique (7000 m²). Au premier étage, 14 unités de PME (4500 m²).
Arch.: AAVO Architects

5. REGLEMENTATION PEB (PERFORMANCE ENERGETIQUE BATIMENTS)

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

En juin 2023, l'UPSI a pris connaissance de l'avant-projet de décret et du projet d'arrêté du Gouvernement wallon modifiant respectivement le décret du 28 novembre 2013 et l'arrêté du 15 mai 2014 relatifs à la performance énergétique des bâtiments.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

a. Après analyse des deux projets ci-dessus mentionnés et en collaboration avec Federia, l'UPSI a remis ses observations aux autorités compétentes, notamment concernant les points suivants :

- Obligation de disposer d'un certificat PEB en cas de vente ou de location: pour sécuriser les transactions immobilières et démontrer qu'une amende administrative ne peut être infligée, il faudrait stipuler qu'une déclaration sera reprise dans le compromis de vente / convention de bail confirmant la réception du certificat PEB.
- Exigences de rénovation du parc de bâtiments & transition énergétique: si l'amélioration du parc immobilier est indéniable, l'UPSI demande toutefois de prévoir un délai d'avis supplémentaire pour arriver à répondre aux exigences liées à la rénovation énergétique. L'UPSI demande également de prévoir des incitants (financiers, fiscaux,...) à défaut de sanctions, ceci afin de prévoir des mesures économiquement et socialement soutenables en tenant compte de la réalité du terrain en Wallonie
- Sanctions: dans le cadre de la rénovation énergétique et des travaux à devoir réaliser pour répondre aux exigences, l'UPSI demande de prévoir des dérogations aux respects des exigences PEB.

b. Le 18 octobre 2023, une réunion UPSI & Federia et FedNot a eu lieu par Teams avec le Cabinet du Ministre Ph. Henry.

c. En novembre 2023, le CESE (Conseil Economique, Social et Environnemental), dont l'UPSI est membre, a remis un avis sur les avant-projets de décret et d'arrêté du Gouvernement wallon concernant les obligations de rénovations.

L'UPSI continuera à suivre le sujet en 2024.



HJO Real Estate

Projet résidentiel Clos de l'Abbaye:
Rue de Beaufays 60-70, 4870 Trooz.
Arch.: HGA



Heylen Warehouses

Europe Inland Logistics 21 (Nikelaan à Laakdal/Meerhout).
Projet logistique.
Arch.: Wilma Wastiau

Home Invest Belgium

Projet Niefhout à Turnhout. 6 339 m² d'appartements résidentiels,
311 m² d'espaces communs et 275 m² d'espaces commerciaux.
Durabilité: réseau de chaleur, panneaux solaires et un toit vert.
Score énergétique A.
Arch.: POLO.Architecture



05

Région Flamande

1. DECRET SUR LES INSTRUMENTS ET DECRET ZONES DE RESERVE D'HABITAT	68
2. TRAITEMENT DES CONFLITS EN MATIERE DE DELIVRANCE DE PERMIS ET DES RECOURS	69
3. TAXATION DU RENDEMENT TERRITORIAL	70
4. SIMPLIFICATION PROCEDURE PERMIS ET REGLEMENTATION IMPACT ENVIRONNEMENTAL ..	72
5. ZONES D'EXTENSION D'HABITAT	73
6. PLANS STRATEGIQUES PROVINCIAUX D'AMENAGEMENT SPATIAL	74
7. REGLEMENT SUR L'ACCESSIBILITE	75
8. LOCATIONS CONVENTIONNEES - REALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS ABORDABLES & SOCIAUX	76
9. GEL INDEXATION DES LOYERS - FIN EN OCTOBRE 20287	
10.« HABITER DANS SA PROPRE REGION » OU « WONEN IN EIGEN STREEK »	79
11. PROBLEMATIQUE DES NITRATES	80
12. PROBLEMATIQUE PFAS	81
13. OBLIGATION DE RENOVATION (ENERGETIQUE) DES BATIMENTS RESIDENTIELS A PARTIR DE 2023.....	82

1. DECRETSURLESINSTRUMENTS (INSTRUMENTENDECREET) ET DECRET ZONES DE RESERVE D'HABITAT (WOONRESERVEGEBIEDEN)

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Le 23 février 2022, le Gouvernement flamand avait déjà conclu un accord sur le « bouwshift ». Cet accord politique comprenait d'une part une adaptation de la réglementation en matière de dommage lié à la planification par le biais d'un décret sur les instruments (Instrumentendecreet); d'autre part, il comprenait une réglementation relative aux perspectives de développements dans les zones d'extension d'habitat.

Revendications essentielles de l'UPSI :

1. pas de taxation sur le rendement territorial
2. indemnisations pour les dommages résultant de la planification spatiale basées sur la valeur vénale
3. « level playing field » entre développeurs privés et publics.

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.

Les 3 revendications essentielles de l'UPSI ont été reprises dans l'accord du Gouvernement concernant le bouwshift.

- b. Entretemps, le « Instrumentendecreet » ainsi que la proposition du « décret zones d'extension d'habitat » ont été définitivement approuvés par le Parlement flamand en 2023.

Fin 2023, l'UPSI attend l'arrêté d'exécution concernant spécifiquement la réforme de la réglementation en matière de dommages de plans.

L'UPSI continuera à suivre le sujet en 2024.



Hoprom

Résidence Pollock: Jozef Nellenslaan 156, Knokke.

Projet résidentiel.

Arch.: Piet Bailyu - Project Architects

2. 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 de recours en matière de délivrance de permis soit traité plus rapidement.

Bien que l'UPSI apprécie les efforts des autorités flamandes, force est de constater qu'il faut en moyenne un an pour que le « Conseil des conflits des permis » (RvvB) se prononce au sujet des recours.

Les plaignants peuvent même se pourvoir en cassation devant le Conseil d'Etat, ce qui peut prendre encore un an.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. L'UPSI a préparé plusieurs propositions pour améliorer certains points ; ces propositions ont été reprises dans le Memorandum UPSI 2024 pour la Région flamande.
- b. 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) ; l'UPSI a également fait quelques propositions stratégiques au sein du « Vlaamse Bouwagenda ».
- c. Entretemps, 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 d'un an.

L'UPSI suivra le sujet en 2024.



Immobel / Whitewood

OXY: Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles. Projet mixte avec bureaux, hôtel, appartements, restauration, espaces verts et parking à vélos.

Durabilité: installations techniques à haute efficacité énergétique - récupération d'eau de pluies, installations de refroidissement (eau-air), pompes à chaleur, cogénération, panneaux solaires.

Toitures vertes. BREEAM Outstanding et WELL Platinum.

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



Horizon Groupe

Projet résidentiel: Rue Simone Veil, 4100 Seraing - Quartier Buona Fortuna.

Construction de 25 habitations dans l'écoquartier du Domaine Buona Fortuna à Liège alimentées par un réseau de chaleur biomasse et d'une valorisation d'eau de pluie centralisée.

Urbaniste: AURAL SRL

Arch.: Atelier d'Architecture AIUD SPRL

3. TAXATION DU RENDEMENT TERRITORIAL

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

L'UPI a constaté en 2020 que le Gouvernement flamand souhaitait 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'aménagement du territoire a été soumise à une taxe obligatoire de 25 à 50 % sur 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 serait calculée par parcelle, par une Commission territoriale qui établirait un rapport d'évaluation de la plus-value. Si la plus-value est estimée à plus de 250.000 €, une taxe de 50% est 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.
- 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 en 2022.

Il n'est plus question de taxation sur le rendement territorial, même dans la version du « Instrumentendecreet » approuvée définitivement en 2023.



Immogra

Bâtiment Xenon (3ème bâtiment du campus de bureaux Park 7):
Hermeslaan 11, Zaventem.
Certificats: BREEAM Excellent et WELL Gold.
Architecte paysagiste: Avantgarden
Arch.: Jaspers-Eyers



Immolux

La Miroiterie: Vieille Route de Liège 205, 5100 Jambes.
Projet commercial et résidentiel:
5000 m² de commerce et 110 appartements.
Arch.: UMAN (Marche-en-Famenne) et DDS (Bruxelles)



Inside Development

Parvis Chantecler à Uccle.
Reconversion de l'église Saint Joseph en 13 appartements et 14 parkings.
Arch.: Greenarch architecture + environment

Impact

DOKTOREN: Kempenstraat, Anvers.
Projet résidentiel de 154 appartements.
Arch.: BINST ARCHITECTS

Interparking

Parking Gare Saint Jean Armagnac (Rue Paul Peyrat 27, 33000 Bordeaux, France). Parking en élévation - ossature bois et béton.
Arch.: Cabinet COSA des architectes Benjamin Colboc et Arnaud Sachet associé

Inclusio

Projet résidentiel Middelweg (Middelweg 136-152, 1130 Haren). 123 logements à loyer abordable loués à deux AIS (Agences Immobilières Sociales).
Performance énergétique moyenne pour les 123 logements: 44 kWh/m²/an (score A).
Entrepreneur général: Willemen Construct.
Arch.: UNAA (Urban Nation Architects & Associates)

4. 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.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

a. La Ministre Z. Demir a entendu l'appel de l'UPSI pour une simplification. Le 11 février 2022, le Gouvernement flamand a adopté les 3 notes conceptuelles suivantes :

a. 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).*

Sur base de cette note conceptuelle, le Gouvernement flamand a approuvé un projet de décret en 2023. A l'heure de la clôture de ce rapport annuel, le projet de décret n'a pas encore été approuvé par le Parlement flamand.

b. 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.

Sur base de cette note conceptuelle, le Gouvernement flamand a approuvé un projet de décret en 2023. A l'heure de la rédaction de ce rapport annuel, le projet de décret n'a pas encore été approuvé par le Parlement flamand.

c. 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.

Sur base de cette note conceptuelle, le Gouvernement flamand a approuvé un projet de décret en 2023. A l'heure de la rédaction de ce rapport annuel, le projet de décret n'a pas encore été approuvé par le Parlement flamand.

Par la biais du « Bouwagenda flamand », l'UPSI est étroitement associée au développement de ces projets de décrets et elle suivra le sujet avec attention en 2024.



Intervest

Genk Green Logistics: Henry Fordlaan 8 + 4, 3600 Genk.
Complexe logistique et semi-industriel XXL.
Projet de redéveloppement durable de l'ancienne usine
Ford Genk par Intervest Offices & Warehouses et Group Machiels.
Arch.: Element Architecten

5. 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). Ce projet de décret n'a finalement pas été voté avant les élections de mai 2019.
- b. Entretemps, les partis de la majorité ont introduit au Parlement flamand en 2022 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.

Entretemps, cette proposition de décret a été définitivement approuvée en 2023 par le Parlement flamand.

- c. 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.



ION

Projet résidentiel Mispel (Mispelplein, Oostende).
Arch.: arQ architecten et NERO architecten

6. PLANS STRATEGIQUES PROVINCIAUX D'AMENAGEMENT SPATIAL (« PROVINCIALE BELEIDSPANNEN RUIMTE »)

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Le Code flamand de l'aménagement du territoire (VCRO) prévoyait initialement une base décrétole pour définir les plans d'aménagement sur trois niveaux de compétence (Région, Provinces et Communes, avec possibilité de planification intercommunale) en remplacement des plans structurels d'aménagement du territoire.

En 2023, toutes les Provinces, sauf la Flandre occidentale, avaient déjà un projet de plan provincial d'aménagement spatial.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. En collaboration avec Embuild, l'UPSI a analysé les projets de plans provinciaux d'aménagement spatial. Pendant les périodes d'enquête publique, des réclamations communes UPSI & Embuild ont chaque fois été introduites. Au cours de l'été 2023, la Province de Flandre orientale a décidé de retirer son projet de plan. En octobre 2023, ceci n'est pas encore le cas pour les autres Provinces.
- b. L'UPSI s'inquiète d'une stratégie provinciale d'aménagement spatial trop stricte, qui pourrait mener à une limitation, voire à une interdiction de réaliser des lotissements, des logements groupés et des immeubles à appartements.



Kairos

Keerdok Mechelen Eandistip (Parking Keerdok):

Antonia Wolversstraat 1, 2800 Mechelen.

Bâtiment de stationnement polyvalent. Un centre de mobilité intelligent pour les résidents et les visiteurs. La conception du bâtiment répond aux évolutions de la mobilité, comme le covoiturage, et constitue un exemple de l'infrastructure de recharge et de la gestion de l'énergie à l'échelle européenne.

Arch.: POLO Architects et Archipelago

© Koen Mutton

7. REGLEMENT SUR L'ACCESSIBILITE

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Le 17 février 2023, le Gouvernement flamand a approuvé la note conceptuelle relative à l'adaptation de la réglementation concernant l'accessibilité des bâtiments publics.

En résumé, cette note conceptuelle signale que la réglementation actuelle sera améliorée et simplifiée pour faciliter une meilleure accessibilité aux bâtiments publics ; cafés, restaurants, magasins, bureaux, hôtels, partout où le public peut accéder.

De manière générale, il y aura une accréditation des rapporteurs sur l'accessibilité, un rapport d'accessibilité obligatoire pour chaque demande de permis d'environnement dans le cadre de la composition du dossier, un renforcement d'Inter-Vlaanderen, un ajustement substantiel du règlement d'urbanisme actuel et une application plus stricte.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. L'UPSI, par le biais de la Présidente de sa Commission Développeurs d'immobilier résidentiel, a été invitée en 2023 à une concertation avec l'autorité flamande dans le cadre de la réalisation du nouveau règlement sur l'accessibilité.

A l'heure de la clôture de ce rapport annuel, aucun nouveau règlement sur l'accessibilité n'est disponible.



KBC Real Estate

Immo Nightingale: Kapucijnenvoer 39, 3000 Leuven.
Développement résidentiel durable pour le marché de la location avec 38 appartements de luxe, 13 business flats et deux espaces commerciaux situés sur le Hertogensite (ancien site hospitalier Sint-Pieter et Sint-Rafaël à Louvain).
Arch.: De Gregorio & Partners



Kolmont

Cour de justice de Hasselt (Havermarkt 6, 8 et 10, Hasselt).
Réaménagement mixed use (1500m² de bureaux, 600m² de horeca, 57 appartements et parkings) du monument De Croon et du patrimoine architectural de l'entre-deux-guerres de la Cour de justice de Hasselt.
Arch.: Architectenbureau Michel Janssen et Zesth architects

8. LOCATIONS CONVENTIONNEES - REALISATION 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. Pour mémoire: en 2022, le Ministre des Finances M. Diependaele avait 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. Il s'agit de la réglementation « location conventionnée ».

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. Courant 2023, les propositions susmentionnées ont été traduites dans un projet de décret. L'UPSI a attiré l'attention sur un point particulièrement important, à savoir que la possibilité de prévoir des logements locatifs sur plan n'est pas prévue (d'où le propriétaire foncier privé vend ses logements sur plan à un investisseur qui, parallèlement, conclut d'importants baux locatifs avec des sociétés de logements). Il est très regrettable que ce point important n'ait pas été réglé dans la réglementation définitive.



Koramic

Peridot Park: Avenue Adolphe Wansart, Uccle.
2 anciens immeubles de bureaux sont transformés en quelques quatre-vingts appartements lumineux de 1 à 3 chambres autour d'un jardin intérieur.
Arch.: Fast Forward Architects



Macan Development / Lancon

Projet développé par Macan (Philippe Gillion) et Lancon (Therécia Landell): Avenue Louise 375, Bruxelles.
Retail 1000m² + Office 3900m².
Arch.: HBLN



Matexi

Projet Everside: 12 Rue de Genève, Evere.
Transformation d'un ancien immeuble de bureaux en 177 appartements, un rez-de-chaussée commercial de 1300 m² et un espace collectif souterrain. Il s'agira d'un bâtiment passif et fossil free. Réutilisation et recyclage des matériaux.
Arch.: A2M

Miix

Het Porfier : Beelbroekstraat, Sint-Amandsberg (Gent).
Projet résidentiel + espace de bureaux.
Arch.: 360 architecten & Kollektif Landscape

9. GEL INDEXATION DES LOYERS - FIN EN OCTOBRE 2023

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Selon l'UPSI, il est important qu'il y ait un équilibre durable entre les droits et les devoirs des locataires d'une part, et des bailleurs d'autre part.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

Le Gouvernement flamand a gelé les loyers des logements les plus énergivores pour 1 an: du 1^{er} octobre 2022 au 30 septembre 2023 inclus.

Depuis le 1^{er} octobre 2023, une indexation des loyers est à nouveau possible pour les logements sans Certificat de Performance Energétique ou avec un label D, E et F, moyennant formule adaptée.



Montea

Delhaize : Humaniteitslaan 292, 1190 Vorst.
Bâtiment logistique pour la livraison à domicile. Le bâtiment de 20 000 m² sera durable et circulaire et vise un label BREEAM excellent. Certains matériaux de l'ancien bâtiment seront réutilisés pour la construction des routes et du nouveau bâtiment.
Arch.: Architeam

Motown

Projet Motown Parc: Rue de la Tarentelle, 1070 Anderlecht.
Résidentiel (64 logements), en bordure du Parc du Scheutbos.
Arch.: André Campos-Joana Mendes Arquitectos

10. « HABITER DANS SA PROPRE REGION » OU « WONEN IN EIGEN STREEK »

A. Contexte et Priorités de l'UPSI :

Le décret « Habiter dans sa propre Région » ou « Wonen in eigen streek » (WIES) a pour objectif de donner un instrument aux autorités locales des communes les plus chères pour aider la population locale moins aisée à acquérir leur propre logement. LE 21 juin 2023n le Gouvernement flamand a adopté le décret « WIES ». Le décret est donc définitif et a été publié au Moniteur Belge le 4 août 2023.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Le Gouvernement flamand a approuvé le projet d'arrêté d'exécution.

A la date de clôture de ce rapport annuel, le cadre réglementaire n'est pas encore opérationnel. L'UPSI pense que peu d'autorités locales vont mettre le décret en œuvre.

Le sujet continuera à être suivi en 2024.



Nextensa

Hôtel des Douanes (Tour & Taxis) : Rue Picard 1-3, 1000 Bruxelles.
Rénovation d'un bâtiment administratif historique en un lieu de travail polyvalent, innovant et durable.
Durabilité : chauffage et refroidissement régulés par des processus géothermiques, éléments de construction originaux préservés dans une optique de circularité et de «zéro waste», panneaux solaires, collecte et réutilisation de l'eau de pluie...
Certificats prévus: BREEAM excellent, Well Platinum gold et DGNB gold.
Partners: Shake Design, CES, De Meuter, Cevan, Wycor, SPIE, Schindler, Vanhoey, ARCHI2000, Ney&Partners.

11. 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.

Par le biais de divers arrêts, le « Conseil pour les conflits de permis » (RvvB) a déclaré cette approche illégale.

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. Le 10 mars 2023, le Gouvernement flamand a conclu à un accord concernant la problématique flamande des nitrates : une « approche programmée des nitrates » (Programmatische Aanpak Stikstof - PAS).
- b. Un nouveau cadre d'évaluation des permis a été notamment proposé. Un cadre décretaal a été soumis par quelques partis de la majorité au Parlement à l'été 2023. De nouveaux seuils ont été introduits pour évaluer les demandes de permis:
 - en ce qui concerne les émissions d'ammoniac (NH₃), en particulier dans l'élevage intensif et la transformation du fumier, un seuil de 0,025% a été introduit en-dessous duquel les demandes de permis peuvent être approuvées
 - pour les émissions d'oxydes d'azote (NO_x), en particulier dans le secteur industriel et des transports, la Région flamande applique déjà un seuil minimum de 1%. Ce seuil reste le même.

En novembre 2023, la proposition de décret n'a pas encore été approuvée par le Parlement flamand.

Le Conseil d'Etat a cependant émis un avis très critique sur ladite proposition de décret. Sur base de cet avis du Conseil d'Etat, le Gouvernement flamand a revu quelques points de la proposition; fin novembre 2023, un nouvel accord sur les nitrates est en retranscription dans un nouveau texte décretaal, qui n'est pas encore concrétisé à l'heure de la clôture de ce rapport annuel.

12. PROBLÉMATIQUE 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. Pour mémoire : 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. La Ministre s'est alors engagée à trouver une solution pratique.
- b. Le 7 juillet 2023, le Gouvernement flamand a approuvé le cadre temporaire permettant l'utilisation de matériaux du sol contenant des PFAS dans le cadre du terrassement. Le cadre d'action s'applique à tous les sites, y compris la préparation des rapports techniques et des demandes d'autorisation de terrassement. Le cadre d'action temporaire est basé sur les recherches scientifiques du VITO.

À la date de clôture du présent rapport annuel, le cadre d'action temporaire n'est pas encore opérationnel.



SNCB

Gare de Nivelles: Square Baron Seutin, 1400 Nivelles.
Architecture évolutive qui permet de pérenniser l'implantation d'une gare, d'accompagner les évolutions de ses différents usages, tout en garantissant son accessibilité en toute autonomie et un ancrage dans le site.

Arch.: SNCB Stations

13. 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. Depuis le 1er janvier 2023, il y a 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) sont 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. Si le label n'est pas obtenu dans les délais requis, une amende administrative allant de 500 à 200.000 EUR peut être imposée.



Odebrecht

Usines De Naeyer 1860 (Fabrieksstraat 13, 2830 Willebroek).
Résidentiel, commerces au rez-de-chaussée, bureaux.
Arch.: ELD & Studio Farris



Novus Projects

Projet résidentiel Blankenberge, Charles Huysstraat.
Arch.: ARCAS

Olste

Résidence Pax: Zeedijk-Knokke, Knokke-Heist.
Arch.: Arcas

Oryx Projects

Projet Keizerpoort (Brusselsesteenweg, 9050 Gent),
Résidentiel, bureaux et horeca.
Arch.: awg architecten

Patrizia

THE LOUISE: Avenue Louise 149, 1050 Bruxelles.
Bureaux.
Arch.: A2RC



06

UPSI - Interne & Externe

1. AFFILIATIONS EXTERNES & SIEGES	86
2. ACCORDS DE COLLABORATION	89
3. COMMUNICATION	90
4. EVENEMENTS	96
5. PARTENARIATS STRUCTURELS	99
6. ENTRETIENS CABINETS MINISTERIELS & ADMINISTRATIONS & ORGANISATIONS	100
7. REMERCIEMENTS	103

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 2023, Build Europe a tenu deux sessions de réunions :

- les 8 – 9 juin à Sofia
- les 18 – 19 octobre à Dublin

L'UPSI est représentée au sein de Build Europe par Monsieur Olivier Carrette, Administrateur Délégué (POLICAM nv).

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 2023 par Madame Katrien Kempe; 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) - BRUPARTNERS

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

Madame Katrien Kempe, Administrateur UPSI, assure la fonction de Présidente 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.

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 et en collaboration avec Embuild Wallonie, l'UPSI participe à de nombreuses réunions de la Commission Cadre de Vie.

POLE LOGEMENT DU CESE WALLONIE (CONSEIL ECONOMIQUE, SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL)

Par sa représentation dans le Pôle Logement du CESE, l'UPSI, par la voix de Madame Katrien Kempe, communique ses observations et propositions.

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. Madame Katrien Kempe, Administrateur permanent de l'UPSI, a été nommée Administrateur de CAP Construction et a participé à de nombreuses activités relatives à la promotion & transactions immobilières et à la gestion des biens.



Palladium

Le 89: Avenue de Roodebeek 89, 1030 Bruxelles.
Résidentiel + bureaux au rez-de-chaussée.
Arch.: A.D.E. Architects

POC Partners

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



Potrell

Hof Rodekruis: Rodekruisstraat 5-7-9, Gentbrugge.
8 nouvelles maisons résidentielles.
Arch.: A154 architecten

Promobuild

Résidence Veldeken:
Landbouwstraat 56, Zaventem. Projet résidentiel.
Arch.: AEEN-ARCHITECTEN

Property & Advice

LIEGE AIRPORT CORPORATE VILLAGE
(Chaussée de Liège, Grâce-Hollogne).
+/- 15.000m2 de bureaux. Breeam excellent.
Arch.: atelier d'architecture DDV + Pierre Maes (UMAN)



NOTRE EXPERTISE:

DES CONSEILS SUR MESURE EN ASSURANCES CONSTRUCTION

**Besoin d'une assurance construction ?
Soyez tranquille, CEA BELGIUM est là.**

Nos experts conseillent les architectes, bureaux d'études, promoteurs immobiliers et autres professionnels de la construction de façon indépendante et personnalisée. Et ils se chargent aussi de la partie administrative du travail.



BUILDING CONFIDENCE

	ASSURANCE RC
	LA LOI BREYNE
	ASSURANCE TRC
	ASSURANCE DÉCENNALE

PLUS QU'UN COURTIER

Building confidence, telle est la promesse que nous vous faisons.

Chez CEA BELGIUM, nous sommes en effet plus que des courtiers. Nous sommes des **guides**. Notre **expertise**, nos **conseils indépendants et personnalisés** vous aideront à trouver **votre chemin** à travers la complexité des **assurances construction**. Voici comment nous voulons **créer une relation de confiance à long terme**.

Pourquoi choisir CEA BELGIUM?

Nous ne vous proposons pas seulement une police, mais une police avec conseils. Nos experts font preuve d'esprit critique et vous aident dans votre réflexion, tout en faisant preuve de flexibilité quand c'est nécessaire. Nous pouvons ainsi toujours vous faire une proposition adaptée et avantageuse.



2. ACCORDS DE COLLABORATION

COLLABORATION AVEC EMBUILD

L'UPSI a un accord de collaboration avec Embuild 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.

En 2016, l'UPSI et le BLSC ont fusionné leurs commissions de travail respectives et ont mis sur pied la « Commission Retail UPSI-BLSC-BVS », qui se penche tant sur les problèmes juridiques que sur les problèmes opérationnels rencontrés par leurs membres respectifs dans le cadre de leurs activités.

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.



PSR

De Lediaan: Oude Haachtsesteenweg, 1831 Diegem.
Projet résidentiel Q-ZEN composé de studios, de maisons de ville, d'appartements urbains, d'appartements dans le parc et de penthouses, nichés dans un parc de 1,8 hectare verdoyant et sans circulation automobile.

Arch.: Styfhals Architecten, Machelen

3. COMMUNICATION

A. WEBSITES

Le site de l'UPSI www.upsi-bvs.be contribue à une meilleure visibilité de l'Union à l'égard de ses membres, des autorités et du secteur immobilier en général.

Le site 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 site 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 et un mot de passe leur permettant d'accéder à tous les documents UPSI en ligne via l'onglet Extranet sur notre site www.upsi-bvs.be



Redevo

Projet Britsiers: Avenue Britsiers 38, 1030 Schaerbeek.
Projet mixte : supermarché + 49 appartements sociaux.
Arch.: Urban Nation Architects



Resiterra

Hertogensite fase 1B: Kapucijnenvoer 37, 3000 Leuven.
105 appartements Q-ZEN, reliés à un réseau de chaleur géothermique, 600 m² de commerces, 230 places de parking souterrain et 290 places de parking pour vélos.
Arch.: De Gregorio & Partners

REIM

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



Prowinko

Projet Avenue Louise 416-418, Bruxelles.
Mixed-use: bureaux et résidentiel.
Arch.: Christophe Lejong + design intérieur par Nicemakers

D. FLASHES

En 2023, 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 2023 :

Flash 01/2023 Région flamande - Ville de Gand - Modification du Règlement en matière de constructions

Flash 02/2023 RBC – Divers thèmes suivis par l'UPSI: indexation loyers - CoBrACE - RRU-Good Living - CoBAT - PAD - CU - CoLiving

Flash 03/2023 UPSI - Gestion journalière

Flash 04/2023 Région flamande - Etude « Verdichting in Vlaanderen, kostprijen en hindernissen »

Flash 05/2023 Publication Statbel - Chiffres relatifs aux permis pour 2022

Flash 06/2023 Région flamande - Optimatisation des procédures du « Conseil flamand pour les conflits de permis » (RVVB)

Flash 07/2023 RBC - Siège UPSI - Brupartners (CESRBC)

Flash 08/2023 Région wallonne - Ville de Namur - Vente d'un élément du patrimoine

Flash 09/2023 Région flamande - Approbation du « Instrumentendecreet » et du décret « Woonreservegebieden »

Flash 10/2023 Belgian Housing Market - Permis

Flash 11/2023 Publicité vente immeubles neufs - Contrôles Inspection Economique

Flash 12/2023 Région flamande - Fin du gel de l'indexation des loyers pour logements

Flash 13/2023 Limitation du taux de TVA de 6% pour démolition & reconstruction

Flash 14/2023 Update - TVA 6% pour démolition & reconstruction - Situation dans 32 villes & communes

Flash 15/2023 Région flamande - Projet de nouveau "Bouwcode" Anvers - Enquête publique

Flash 16/2023 Webinaire fiscal 26 10 2023

Flash 17/2023 Région flamande - Notice pré-trajet Permis

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

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

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

Un service et des conseils sur mesure

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

Ensemble pour un avenir durable

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



Pour des questions et conseils

Contactez votre **conseiller régional**.

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

En cas d'absence, vous pouvez prendre contact avec Real Estate Business :
realestate.business@luminus.be



Resolve

Strombeek Business Park.
Bureaux avec espaces polyvalents au rez-de-chaussée.
Arch.: Jaspers Eyers

Retail Estates

Projet Mechelsesteenweg 138, 9200 Dendermonde. Des espaces commerciaux et de loisirs (Basic-Fit) et des appartements privés (n'appartenant pas à Retail Estates). L'objectif du projet était d'améliorer le site d'un point de vue esthétique et énergétique: isolation avec panneaux sandwich, toits verts, éclairage LED avec minuterie...
Arch.: Katrol architecten

Revive

Bâtiment TerraWatt, projet Vynckier: Nieuwevaart 51, 9000 Gent. Bureaux, ateliers, industrial engineering, auditoire MICE, food and beverage. BREEAM certification, pompes à chaleur, ventilation D, restauration patrimoine protégé.
Arch.: ORG, Permanent Modernity + ALTSTADT office for architecture
Photo: Rafaël Balrak

Steenoven

Eilandpark: Doelstraat, Sint-Lievens-Houtem. PPP. Résidentiel et commercial: appartements, maisons, espace commercial.
Promoteurs: Steenoven - Alheembouw.
Arch.: B2Ai architects



Steen Vastgoed

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



Tans

Meir Corner (collaboration Tans avec Urbicoon) :
Meir 117-127, 2000 Antwerpen.
Commercial + collège.
Arch.: Binst Architects

4. EVENEMENTS

DEJEUNERS PROFESSIONNELS / CONFERENCES

▶ 7 mars 2023 :

Towards stagflation and financial repression?

Professeur Bruno Colmant, Member of the Royal Academy of Belgium

▶ 15 juin 2023 :

Future Real Estate Developments Belgian Railways & Brussels Airport

Madame M.B. Lefère, Senior Manager Real Estate Operations SNCB-NMBS et Madame M. De Grande, Director Real Estate Brussels Airport Company

▶ 07 décembre 2023 :

Real Estate Crisis - Update on the current economic situation and Outlook for the future

Monsieur Philippe Ledent, Senior Economist ING Belgium Monsieur Ivo Van Bulck, Director Commercial Banking FebeFin

EVENEMENTS / SEMINAIRES

▶ 28 mars 2023 :

Gouvernement bruxellois et immobilier Bilan et perspectives 2024

Séminaire organisé par l'UPSI en présence du Gouvernement bruxellois : R. Vervoort, N. Ben Hamou, A. Maron et P. Smet

▶ 27 avril 2023 :

Fiscalité immobilière – Thèmes actuels

Séminaire organisé par l'UPSI avec la collaboration du SDA (Service des Décisions Anticipées)

▶ 17-19 juin 2023 :

Mission économique à Venise

Mission organisée par HUB Brussels et l'UPSI

▶ 19-20 septembre 2023 :

Realty

Participation de l'UPSI au Salon de l'immobilier Realty Séminaire UPSI « **Cities : Innovators of our future way of living** »

▶ 3-4 octobre 2023 :

Mission immobilière à Lisbonne

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

▶ 10 octobre 2023 :

Antwerp Real Estate

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

Thème: "Antwerpen & Rotterdam: de grootste havenmetropolen van Europa"

▶ 11 octobre 2023 :

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

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

▶ 14 octobre 2023 :

Congres Project2800

“Drivers voor de stad van morgen”

Séminaire organisé à Mechelen avec la collaboration de l'UPSI

▶ 19 octobre 2023 :

Vastgoedevent Gent

Séminaire organisé par l'UPSI & Embuild Oost-Vlaanderen & CIB Vlaanderen & RICS & RES

« Verkiezingsdebat »

▶ 24 octobre 2023 :

« Taxonomie - Echanges entre le secteur de la construction et les secteurs financiers et de l'immobilier »

Séminaire organisé par BA4SC (Belgian Alliance for Sustainable Construction) avec la collaboration de l'ADEB et de l'UPSI

► **26 octobre 2023 :**

« **TVA 6% pour démolition & reconstruction** »

Webinaire organisé par l'UPSI avec la collaboration de Deloitte

► **23 novembre 2023 :**

« **EU Taxonomy** »

Séminaire organisé par l'UPSI en présence de Mr P. Staelens (DG Grow - Commission européenne), de Mme S. Gottcheiner (Présidente Commission ESG & Taxonomie UPSI & BVS), de Monsieur Ch. Mignot (Head of Asset Management Benelux - AXA REIM Belgium), de Mr A. van Ravels (Partner - Baltisse Real Estate Investments), et de Mr T. Borghgraef (Sustainability Manager - KBC Banque & Assurance)



Triginta

Projet Sint-Helena : Blokstraat 2-4, 9170 Sint-Gillis-Waas.
PPP & lifelong living.

Transformation de l'ancien hôpital Sint-Helena en 46 unités résidentielles, selon le principe de l'adaptabilité et de lifelong living.
Arch.: BLAF architecten



Thomas & Piron Bâtiment

NOVIA: Rue du Premier Lancier à Namur. Résidentiel, bureaux, bibliothèque, brasserie, halle maraîchère, musée et parc public.

« Quartier Nouvelle Génération »: réflexion à 360° en ce qui concerne la localisation, l'accessibilité, la mixité, la durabilité, la mobilité afin de créer un vrai quartier qui apporte une réelle plus-value à ses habitats et à l'environnement direct de celui-ci.

Crédits: Shot & Spicy

Arch.: Atelier de l'Arbre d'Or, DDS+, Qbrik



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.

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 2023, l'UPSI compte les partenaires structurels suivants

- ▶ Deloitte & Deloitte Legal



- ▶ Bopro



- ▶ CEA Belgium



- ▶ Proximus



- ▶ Luminus



- ▶ Realty Belgium



6. ENTRETIENS CABINETS MINISTERIELS & ADMINISTRATIONS & ORGANISATIONS

MATIÈRES EUROPÉENNES

Build Europe

07 - 08 - 09/06/2023 - Session de travail à Sofia
18 - 19 - 20 octobre 2023 - Session de travail à Dublin

FÉDÉRAL & INTERRÉGIONAL

TVA 6% démolition & Reconstruction - FIIS - Réforme fiscale

27/01/20223 Cabinet Ministre des Finances
V. Van Peteghem
01/06/2023 Cabinet Ministre des Finances
V. Van Peteghem
07/09/2023 Cabinet Secrétaire d'Etat Mathieu Michel
12/10/2023 Cabinet Secrétaire d'Etat Alexia Bertrand
25/11/2023 Entretien Peter De Rooker N-VA

BA4SC - Belgian Alliance for Sustainable Construction - ADEB

24/10/2023

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Permis & Recours

12/10/2023 Entretien Urban Brussels -
Mme Bety Waknine

Charges d'urbanisme

11/10/2023 Entretien Cabinet Secrétaire d'Etat
Ans Persoons

Réforme RRU – Good Living

10/01/2023 Entretien (Teams) Cabinet
Secrétaire d'Etat P. Smet
11/05/2023 Entretien Cabinet Secrétaire
d'Etat P. Smet
11/10/2023 Entretien Cabinet Secrétaire
d'Etat Ans Persoons

CoBAT

31/05/2023 Workshop Citytools
09/06/2023 Workshop Citytools

CoBRACE

03/05/2023 Entretien Bruxelles Environnement
22/12/2023 Entretien BECI

RÉGION FLAMANDE

VBOC

20/03/2023 Concertation annuelle avec le
Ministre-Président J. Jambon

Gemengde projecten

04/05/2023 Entretien Cabinet Ministre des Finances
et du Budget M. Diependaele

Green Deal Mobiliteit in Woonomgeving

31/08/2023 Entretien avec Autodelen

Vergunningen: Vooroverleg tussen lokale besturen & private partners:

06/11/2023 Entretien Ministre Z. Demir & B. Somers

RÉGION WALLONNE

UWE – Commission Cadre de vie

13/04/2023 Réforme du permis d'environnement
et du SDT
21/09/2023 Stratégie Biodiversité -
Loi Conservation Nature

UWE – Conseil des Fédérations

07/09/2023 Position Paper Energie – Environnement :
principales Recommandations



Triple Living

The Banks: Avenue du Port 6, Bruxelles. Reconversion d'immeubles de bureaux en immeubles résidentiels, commerciaux et hôteliers.

Arch.: OFFICE Kersten Geers David Van Severen et Nicolas Firket Architects

Upgrade Estate

Upoffiz | Upliving Ghent – Loop5: Amelia Earhartlaan 2, 9051 Sint-Denijs-Westrem. Bureaux, retail (foodbar), parking et résidentiel (concept Upliving). Durabilité: pas de combustibles fossiles, panneaux solaires, mobilité partagée, 100 chargeurs de VE, récupération des eaux de pluie, production de chaleur et de froid par géothermie et environnement vert (1ha de jardin).

Architecte paysagiste : Studio Basta

Arch.: Bontinck Architecture & Engineering

Uplace

Projet Hof van Saeys : Oude Vest 77 à Dendermonde.

Appartements et rez-de-chaussée commercial sur une place sans voitures avec un grand parking souterrain.

Arch.: OYO architects

Unibra

Résidence Victor Hugo: Avenue Victor Hugo 7-9-11,

1750 Limpertsberg - Grand Duché de Luxembourg.

Résidentiel en retail.

Arch.: MORENO Architecture & Associés

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



proximus

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, Proximus, Luminus et Realty Belgium
- ▶ les orateurs qui ont accepté de prendre la parole lors de ses conférences ou autres séances d'information



Vastgoedgroep Degroote

SKY Tower Two: Oesterbankstraat 10, 8400 Oostende. Projet multifonctionnel avec 85% de logements, 10% de commerces, 5% de bureaux, 100 000m² de surface brute de plancher.

Arch.: ARCAS Architecture & Urbanism

Verelst Projectontwikkeling

Projet 't Groenehof: Agnes Haegenshof, 2860 Sint-Katelijne-Waver. Résidentiel, lotissement de 21 maisons unifamiliales.

Arch.: Architectenbureau FW&B / DES BEAUX ARCHITECTES

Vestio

De Boulevard: Thonissenlaan 70, Hasselt. Projet résidentiel (appartements, penthouses et espace commercial) avec jardin intérieur, façade verte et terrasses spacieuses. Application des dernières techniques durables. Le projet est éligible à la TVA de 6%.

Arch.: 'UAU' Collectiv



Weerts Logistics Parks

Projet logistique WLP X - CARGO CITY WEST:
Rue de Fontaine, 4460 Bierset.
Arch.: *Architeam*

Virix

Ring Station I gebouw AA: Tweestationsstraat 80, 1070 Anderlecht.
Bureaux.
Arch.: *Jaspers-Eyers Architects*

Vooruitzicht

Projet Rivo: Hugues C. Pernatlaan 66, 2050 Linkeroever.
Résidentiel: 55 appartements de luxe au bord de l'eau.
Arch.: *Binst Architects*

West Avenue

Un Jardin en Ville: rue de Nivelles 71-73 - rue Théophile Piat 9A,
Wavre.
Projet résidentiel neuf: 10 appartements de 80 m² à 130 m².
Arch.: *AL Architecte*

Wereldhave Belgium

Ring Kortrijk: Ringlaan 34, 8500 Kortrijk. Retail, centre commercial.
Arch.: *Abscis Architecten (Gand)*



Wilhelm & Co

Projet Les Quais à Dieppe, France. Eco-quartier, au coeur de la ville, qui développera plus de 35.000 m² multifonctionnels, comprenant des logements, un apart-hôtel, des bureaux, des commerces de proximité ainsi qu'un parking.

Arch.: THALES ARCHITECTURES, Monsieur Hans Näser, France.

Xior Student Housing

Projet Drie Eiken: Universiteitsplein 1, 2610 Wilrijk/Antwerpen. Logements pour étudiants.

Arch.: POLO Architects

Willemen Real Estate

Deltaview: Triomflaan, Oudergem. Deuxième des trois phases résidentielles d'un projet global comprenant des commerces, un hôtel, des logements pour étudiants et l'hôpital CHIREC. Cette phase comprend 93 appartements.

Arch.: Bouwteam Delta 2017 dirigé par Assar Architecten

Membres effectifs

(Promoteurs, lotisseurs et investisseurs)

ACASA GROUP	COMPAGNIE HET ZOUTE
ACTIBEL	CONNECTIMMO
AEDIFICA	CORES DEVELOPMENT
AG REAL ESTATE	DANNEELS PROJECTS
ALDI REAL ESTATE	DARE 2 BUILD
ALG. ONDERNEMINGEN DEGROOTE	DCB
ALIDES (GROUP MAES)	DEME ENVIRONMENTAL
ALINSO GROUP	DETHIER ONTWIKKELING
ALKIMMO	DE VLIER REAL ESTATE
ALLIANZ	DHERTE
ALVA	D'ETEREN IMMO
ANTONISSEN DEVELOPMENT GROUP	DOWNTOWN DEVELOPMENT
AP&D VERKAVELINGEN	DURABRIK
APE	EAGLESTONE
ARTONE	ECKELMANS IMMOBILIER (IGE)
ASCENSIO	EIFFAGE DEVELOPMENT
ATENOR GROUP	ELOY TRAVAUX
AXA REAL ESTATE	EQUILIS
B & R DEVELOPMENT	ETIENNE DEWULF SPRL
BALOISE BELGIUM	EUROCOMMERCIAL PROPERTIES BELGIUM
BALTISSE	FEDERALE REAL ESTATE
BANIMMO	FENIXCO
BATO	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	GHELAMCO
BESIX RED	GROEP HUYZENTRUYT
BLAVIER	GROUP GL INTERNATIONAL
BOLCKMANS VASTGOED GROEP	GROUPE DIVERSIS
BOSTOEN	HERCULL HOLDING
BOUYGUES IMMOBILIER	HEYLEN GROUP
BPI	HJO REAL ESTATE
BRODY	HOME INVEST BELGIUM
BRUSSELS AIRPORT COMPANY	HOPROM
BURCO	HORIZON GROUPE
BVI.EU	HUYSMAN BOUW
CAAAP	IMMO BLAIRON
CAPITAL SKY REAL ESTATE	IMMO ECKELMANS
CIRIL	IMMOBEL
CIT RED	IMMOGRA
CODIC BELGIQUE	IMMOLUX
COFINIMMO	IMPACT
COGIVA	INCLUSIO
COLIM / COLRUYT	INSIDE DEVELOPMENT

INTERPARKING
INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES
INVIMMO
ION
JCX IMMO
KAIROS
KBC REAL ESTATE
KEPLER DEVELOPMENT
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
NEXT DAY CAPITAL HOLDINGS
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
SEIDYS
SERRIS REIM BELGIQUE

SIMONIS ENTREPRISES
SIRIUS
SNCB / NMBS
SOCATRA
STEENOVEN
STEEN VASTGOED
STELINA INVEST
STEPHANO IMMO
TANS GROUP
TEYCHENE INVEST BELGIQUE
THOMAS & PIRON
TRIBECA CAPITAL PARTNERS
TRIFOLIUM
TRIGINTA MANAGER
TRIPLE LIVING
UNIBRA REAL ESTATE
UPGRADE ESTATE
UPLACE
VAN WELLEN GROUP
VASTNED RETAIL BELGIUM
VERELST PROJECTONTWIKKELING
VESTIO
VESTRA REAL ESTATE GROUP
VIRIX
VOORUITZICHT
WAREHOUSES ESTATES BELGIUM
WEERTS LOGISTICS PARKS
WERELDHAVE BELGIUM
WEST AVENUE
WILHELM & CO
WILLEMEN REAL ESTATE
WILMARC INVEST (SKYLINE EUROPE)
WIN ASSET MANAGEMENT
WHITEWOOD CAPITAL
XIOR STUDENT HOUSING
ZABRA

Membres de soutien

2BUILD CONSULTING
A.2R.C ARCHITECTS
ABV ENVIRONNEMENT
ABV+ ARCHITECTEN
ACMG
ADE ARCHITECTS - MARC STRYCKMAN & PARTNERS
AERTSSEN GROUP
ALG. AANNEMINGEN VAN LAERE
ALG. ONDERNEMING ROBERT WYCKAERT
ALLEN & OVERY LLP
ALTIUS
ANIXTON
ANTEA BELGIUM
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
BAKER & MCKENZIE
BDO CORPORATE FINANCE
BDS BUREAU D'ETUDES
BEDDELEEM
BELSQUARE
BERQUIN NOTARISSEN
BNP PARIBAS FORTIS
BONTINCK ARCHITECTURE & ENGINEERING
BOUWRECHT ADVOCATEN
BUILDING GROUP JANSEN
BUILDTIS
BURO5 ARCHITECTES & ASSOCIÉS
B2AI
CACEIS BANK BELGIUM
CAISSE D'EPARGNE ET DE PRÉVOYANCE
CBRE
CEGELEC
CMS DEBACKER
CERAU
CEUSTERS
CG TALON
CHAPMAN TAYLOR BENELUX
CHEZ NOUS - CANNES
CITYCOMFORT
CLIFFORD CHANCE
CO2LOGIC
COGERIMO
COSEP
CREAS ACCEPTO
CUSHMAN & WAKEFIELD
DDG TECHNICS
DDS & PARTNERS
DE CROMBRUGGHE & PARTNERS
DREES & SOMMER BELGIUM
D.SIGHT CONSULTING
DUPRO
EBEMA
EMERIA BELUX
ERA BELGIUM
ERNEST PARTNERS
E.T.A.U.
EUBELIUS
EULER HERMES
EUROCAUTION BENELUX
EVERSHEDS BRUSSELS
EXPERTYM
EXPLANE
FACTOR4
FAIR ESTATE
FORMATARCHITECTEN
FORUM ADVOCATEN
FREESTONE
GEOFFREY NINANE
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
LEXALYS
LIEDEKERKE WOLTERS WAELBROECK KIRKPATRICK
LINKLATERS ADVOCATEN
LOYENS & LOEFF ADVOCATEN
LYDIAN LAWYERS
M. & J.M. JASPERS - J. EYERS & PARTNERS
MACOBO-STABO
MAZARS - REVISEURS D'ENTREPRISES
MDW ARCHITECTURE
MITSUBISHI ELECTRIC EUROPE
MONARD LAW
MONTAIS PARTNERS ARCHITECTS
NAUTADUTILH
ORENS-VAN GRIMBERGEN ARCHITECTEN
PANAREA
PARTICIPATIEMAATSCHAPPIJ VLAANDEREN
PHICAP
PRICEWATERHOUSECOOPERS
RAIZERS
RELAW
RENSON VENTILATION
SANTERRA
SCCB
SCHOUPS
SECO
SEEDS OF LAW
SETESCO
SHAKE DESIGN & BUILD
SIMMONS-SIMMONS LLP
SIMONT BRAUN
SOCOTEC
SOFIDEV
SONIQ
SPI
STIBBE
STUDIEBUREAU IMPACT
STYLE AT HOME
SWECO
TARKETT
TAUW BELGIQUE
TECNOSPACE
TENSEN & HUON
THE KITCHEN COMPANY
THE THRID TERRITORY
THEOP
TIBERGHIE ADVOCATEN
TRACTEBEL ENGINEERING
TREVI BRUXELLES
TRIODOS BANQUE
UMAN ARCHITECT
URBAN LAW
URBAN NATION ASSOCIATES
VALENS
VANBREDA RISK & BENEFITS
VICTOIRE PROPERTIES
VISSMANN BELGIUM
VK GROUP
WE ARE REAL ESTATE
WIDNELL EUROPE

ACASA



ARTONE



Befimmo



COGIVA



EUROCOMMERCIAL



GALIMMO



ECKELANS





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

nextensa.
PLACES
YOU PREFER


NOVUS
PROJECTS


ODEBRECHT


Olste
"THE SEASIDE IS OUR HOME"


ORYX
PROJECTS
by SQUARE GROUP


PROMOBUILD®
FOR TIMELESS CONSTRUCTIONS

 Property
& Advice


ProWinko
CREATING LANDMARK REAL ESTATE

PSR
DEVELOPING PLACES. CONNECTING PEOPLE


revive
we build society.

 RETAIL
ESTATES

SEIDYS
DEVELOPEUR IMMOBILIER

 SERRIS BELGIQUE
REIM
Real Estate Investment Management

 ENTREPRISES
simonis
SINCE 1928


SIRIUS
REAL ESTATE DEVELOPMENT

TANS
Urban Landmarks

 GROUPE FINANCIÈRE
TEYCHENÉ


THOMAS
& PIRON
LA FORCE D'UN TEAM

TRIBE
CA
FUND
MANAGEMENT

 Trifolium
immo | gestion | aménagement durable

 Van Wellen
group /

vastned
Retail Belgium


VERELST
PROJECTONTWIKKELING


vestio
vangronsveld & somers
this is ontwikkeling


VESTRA
REAL ESTATE
GROUP


WEST AVENUE

 Wilhelm & Co
Group


willemen
real
estate


WILMARC INVEST


win
asset
management



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.



Realty

Belgium's
Real Estate
Summit

17 — 18 September 2024
Gare Maritime — Brussels

SAVE THE DATE

Join us during two days of networking
with decision makers in real estate,
conferences, talks and drinks.

**SECURE YOUR
ENTRANCE TICKET NOW**

via realty-belgium.be

Discount on entry tickets for UPSI-BVS members

Realty is a
proud partner of

UPSI
ASBL-UP

BVS
VZW-BV

UPSI

ASBL-UP

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

tél. : 02/511 47 90
e-mail : info@upsi-bvs.be
site internet : www.upsi-bvs.be

TVABE 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