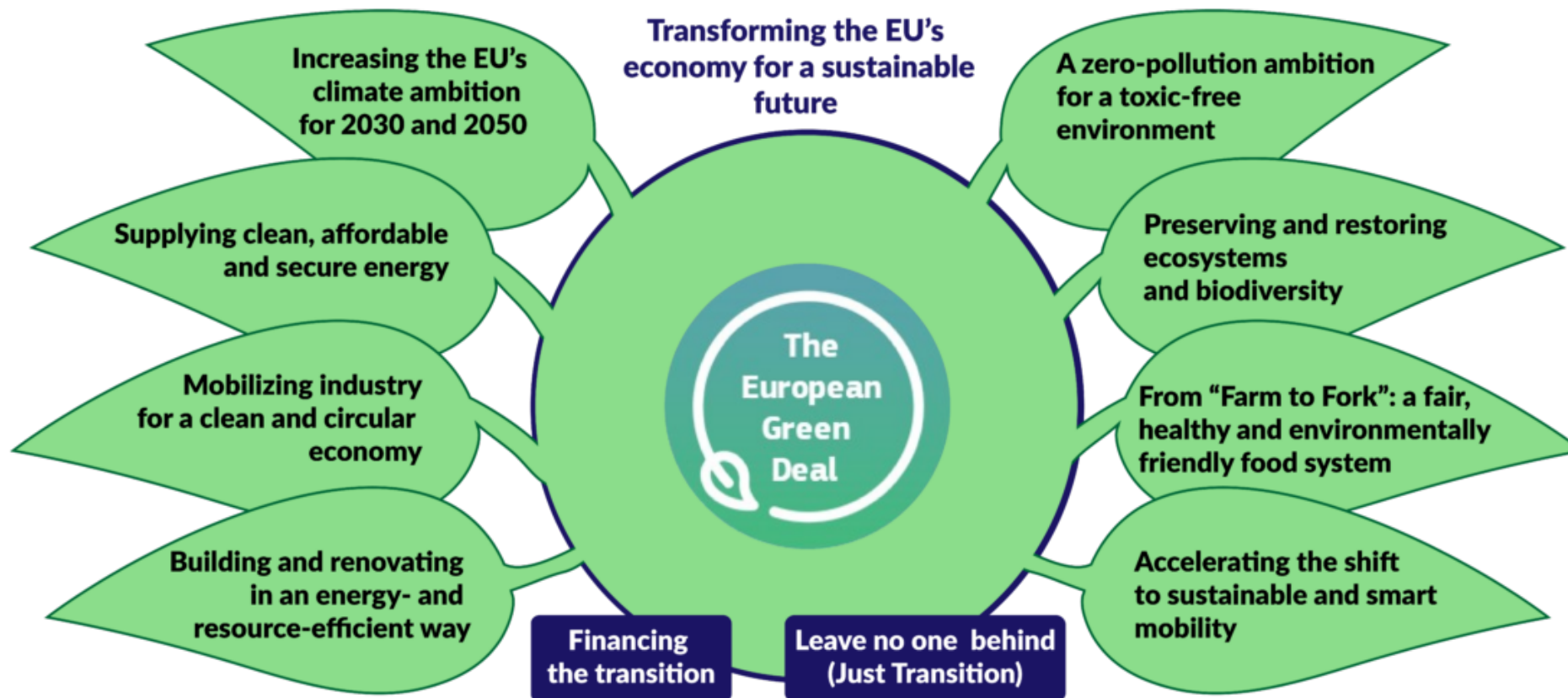
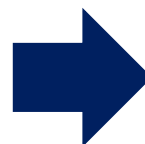


Développons ensemble notre environnement urbain de demain



LE GREEN DEAL NÉCESSITERA DES INVESTISSEMENTS PUBLICS ET PRIVÉS TRES IMPORTANTS



LE SECTEUR PRIVÉ PRENDRA SES RESPONSABILITÉS & INVESTIRA (MASSIVEMENT) SI LE CADRE JURIDIQUE EST SÉCURISÉ & ROBUSTE VIS-À-VIS DES EVOLUTIONS POLITIQUES ET ADMINISTRATIVES

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

L'IMMOBILIER NEUF répond aux DEFIS SOCIAUX & ENVIRONNEMENTAUX & ÉNERGÉTIQUES de notre SOCIÉTÉ

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



<p>2. FISCALITÉ IMMOBILIÈRE</p>	<p>Cadre : Contrairement à une large partie du patrimoine historique bruxellois, les logements neufs répondent, eux, à toutes les normes techniques et de durabilité dont on a besoin en Région bruxelloise pour rencontrer les défis environnementaux de demain. La dernière réforme fiscale en Région bruxelloise a malheureusement favorisé l'acquisition de logements existants, au détriment du logement neuf. Il est nécessaire de rééquilibrer la fiscalité en faveur des ménages qui souhaitent acquérir un logement neuf de qualité, durable et accessible.</p>
	<p>Proposition 3 : Lors de rénovations lourdes de bureaux, il faudrait permettre une exonération provisoire - période de procédure permis + chantier - du précompte immobilier. Le niveau de précompte immobilier est très élevé pour le bureau en Région bruxelloise et constitue un frein important à la rénovation. En effet, à l'occasion des rénovations lourdes de bureaux, les propriétaires ne perçoivent plus de loyers pendant un certain temps (demande de permis + travaux : quelques années) alors que le précompte immobilier reste redevable ; ce déséquilibre financier est très (trop) lourd à porter pour certains propriétaires de bureaux qui préfèrent dans certains cas maintenir des locataires présents alors que les bureaux ne répondent plus aux normes énergétiques exigeantes d'aujourd'hui/de demain. La situation actuelle va à l'encontre du « green deal ». Cette proposition est fondamentalement similaire aux aides publiques dans le cadre de « rénovation » ; c'est le pendant pour la rénovation du bureau professionnel.</p>
	<p>Proposition 4 : En 2016, le Gouvernement Fédéral a développé la loi-programme (publication au MB le 29.12.2016) dans laquelle il propose aux investisseurs immobiliers de bénéficier d'un taux TVA de 12% en contrepartie d'une mise à disposition de logements à des acteurs spécifiques tels que les AIS ou les SISF (pour une période de 15 ans). L'UPSI suggère que cette mesure soit davantage promue et expliquée au grand public, car elle relève d'un intérêt sociétal évident et potentiellement important.</p>
	<p>Proposition 5 : En matière de logement, Citydev remplit un rôle sociétal évident en Région bruxelloise, mais les moyens financiers mis à sa disposition ne lui permettent que de répondre à la demande de +/- 250 ménages par an, alors que la demande est largement supérieure. L'UPSI souhaite ainsi que les conditions fiscales (TVA à 6%) pour la mise sur le marché de nouveaux logements (à un public similaire) soient identiques pour Citydev que pour les développeurs privés afin de permettre aux acteurs privés de répondre – de manière indépendante - également à cette demande importante.</p> <p>Dans une perspective plus globale, le secteur privé souhaite participer davantage à la politique sociale du logement (actuellement exclusivement réservée aux acteurs publics) en étant soumis aux mêmes règles (cfr. revenus des ménages, zones prioritaires, ...) et en profitant de conditions identiques que les acteurs publics (notamment fiscales). L'objectif final pour les ménages directement concernés par la <u>politique sociale du logement</u> n'étant pas de savoir « qui produit du logement », mais plutôt « combien de ménages dans le besoin pourront bénéficier d'un logement » dans le cadre de la politique sociale du logement. Une étude universitaire (Saint-Louis & UCL) a démontré que cette mesure – conditionnée - pouvait être <u>décidée au niveau régional</u> (et non fédéral).</p> <p>Proposition 6 : Là où c'est pertinent et possible, les promoteurs immobiliers favorisent désormais les opérations de rénovation plutôt que les démolitions de bâtiments. Toutefois, les opérations de démolition & reconstruction de logements sont essentielles dans l'objectif de remplacer un patrimoine vétuste (et énergivore) par des logements de haute qualité, durables et accessibles. Le Gouvernement fédéral a développé en 2018 une mesure <u>permettant aux ménages qui acquièrent un logement neuf dans le cadre d'opérations de démolition–reconstruction par des acteurs professionnels de bénéficier du taux TVA de 6%</u> (sous certaines conditions). Cette mesure a été prolongée d'un an courant 2022 jusqu'à fin 2023. Conscient que cette mesure contribue substantiellement à rendre le logement abordable en Région bruxelloise, UPSI souhaite que les autorités Régionales bruxelloises prennent conscience de l'importance de la mesure et soutiennent son prolongement à durée indéterminée.</p>



	<p>Proposition 7 : Il faut limiter l’impact des droits d’enregistrement pour les ménages ; ceci aura très certainement un impact significatif sur la mobilité résidentielle ainsi que sur l’accessibilité financière aux logements existants. A cette fin, l’UPSI soutient la mesure de la portabilité des droits d’enregistrement (déjà appliquée avec un succès significatif en Flandre).</p>
<p>3. RÈGLEMENT RÉGIONAL D’URBANISME (RRU) – « GOOD LIVING »</p>	<p>Proposition 8 : il faut veiller à garder une vision d’ensemble des taxes régionales et communales qui s’imposent aux promoteurs et investisseurs immobiliers. Conjuguées (comme c’est par exemple le cas à Bruxelles-Ville avec un doublement des taxes-bureaux par simple décision communale non concertée avec le secteur), ces taxes incitent un ensemble d’entreprises à quitter le territoire de la Région.</p> <p>Cadre : Le Gouvernement bruxellois a validé en 2022 en 1^{ère} lecture la réforme du Règlement Régional d’Urbanisme (RRU) – dénommée « Good living ». Si cette réforme ouvre la porte à davantage de flexibilité dans la réglementation (engendrant plus d’innovation & de recherche mais également moins de nécessité de dérogations dans les procédures permis), elle crée aussi davantage de vide juridique et de sujets à interprétations.</p> <p>Proposition 9 : L’UPSI a remis au Gouvernement une note dans le cadre de l’enquête publique sur la réforme du RRU - Good Living. Cette note est disponible sur libre demande à l’UPSI. D’un point de vue général, les éléments suivants peuvent être soulignés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l’UPSI souhaite que le « Good Living » soit davantage orienté sur des règles claires et univoques. Le secteur de la promotion immobilière travaille sur des temporalités longues (cfr temps d’obtention de permis, de construction et de commercialisation) et <u>a donc besoin de sécurité juridique pour créer des projets immobiliers de qualité</u> (et abordables, tant pour les ménages que pour les entreprises). Nous demandons au Gouvernement bruxellois que tout élément d’appréciation par l’administration indiqué actuellement dans le Good Living soit reformulé de manière à ce qu’il permette une décision claire, objective & anticipable sur la conformité d’un projet immobilier au Good Living ; - nous nous demandons si le surcoût engendré par ces normes plus exigeantes se fonde sur une demande de meilleure qualité réellement souhaitée par une grande partie de la société bruxelloise. Les sujets tels que la hauteur sous plafond, la luminosité (cage d’escalier, mono-orientation, ...) sont-ils relevés comme étant actuellement problématiques pour la société bruxelloise ? Alors que bon nombre de projets immobiliers bruxellois sont primés à l’international ces dernières années, est-il pertinent de relever encore davantage les normes de construction au point de faire basculer encore plus le marché du logement vers un marché d’investisseurs au détriment d’un marché de propriétaires-occupants ? - en vue de créer de la sécurité juridique pour les investissements en immobilier en RBC, il faut absolument prévoir une période de transition suffisamment longue. Ceci permettra aux porteurs de projets de voir le Good Living s’appliquer uniquement aux projets qui ne sont pas encore engagés. - nous plaidons clairement pour que la réversibilité des espaces ne soit envisagée que selon les possibilités juridiques indiquées dans les plans d’affectation (PRAS et PPAS). Si aucune réversibilité n’est envisageable selon les plans d’affectation, nous plaidons pour des règlements cohérents avec le RRU actuel, notamment concernant les hauteurs sous plafond (tant aux rez-de-chaussée qu’aux étages – 2,5 m) ; - il nous semble essentiel que soit explicitement clarifié quels articles s’appliquent aux bâtiments à rénover et quels articles s’appliquent aux bâtiments à construire. En l’état, si tous les articles venaient à s’appliquer à tous les bâtiments à rénover, il nous semble évident qu’aucun bâtiment ne pourra encore être rénové sans être en dérogation à tout un ensemble d’articles. Or, c’est justement de cette logique de dérogation que le Gouvernement bruxellois veut sortir avec cette proposition de réforme. - une distinction est faite entre les règles qui s’appliquent aux bâtiments publics et celles qui s’appliquent aux bâtiments privés (exemples : réversibilité des bâtiments, nombre d’emplacements vélos, ...). Ces distinctions ne se justifient pas dans la mesure où le Good Living est un règlement régional qui traite de la qualité urbanistique des bâtiments ; il nous semble que chaque habitant de la Région bruxelloise doit pouvoir bénéficier de la même qualité (urbanistique) de bâtiment, indépendamment de son statut social (par le type de propriétaire ou par le type d’utilisation).



<p>4. URBAN RULING</p>	<p>Cadre : Tant à travers le projet de réforme du RRU (cfr ci-dessus) qu'à travers le projet de « charte de la promotion immobilière », l'autorité publique souhaite développer et imposer l'approche d'un « urban ruling ». Ce ruling contraindrait le promoteur immobilier à se baser sur une décision administrative (antérieure à la procédure permis) pour déterminer les gabarits et les fonctions que ce promoteur pourrait développer sur le foncier concerné – ce ruling constituerait ainsi la base de son projet qui ferait ensuite l'objet d'une procédure permis.</p> <p>L'UPSI considère que le projet de ruling qui est actuellement sur table sera source de trop d'insécurité juridique et, ce, essentiellement pour 2 raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - quelle est la valeur juridique d'une décision prise par une administration (URBAN) vis-à-vis de tiers qui attaqueraient ce ruling en recours au Conseil d'Etat ? Il paraît clair pour l'UPSI que ce ruling ne disposera d'aucune sécurité juridique permettant d'être opposable aux recours. - quelle est la valeur juridique d'une décision prise par une administration (URBAN) quand son autorité politique de tutelle évoluera dans le temps (le Ministre ou Secrétaire d'Etat à l'urbanisme) ? Il paraît clair pour l'UPSI que les décisions prises dans un ruling sont directement et fortement influencées par le pouvoir politique régional ; le changement de majorité politique, voire de Ministre/Secrétaire d'Etat en charge de l'urbanisme, aura nécessairement une influence directe sur le contenu & la valeur juridique de ce ruling ; quelle sera dès lors - en procédure permis - la sécurité juridique d'un ruling décidé par une <i>ancienne</i> autorité politique? <p>Proposition 10 : Devant tant d'insécurité juridique et tant que celle-ci ne sera pas résolue, l'UPSI souhaite que le projet de « ruling urbanistique » soit (provisoirement) retiré. Il convient, au contraire, de créer un cadre juridique plus clair avec davantage de règles dans le « Good Living » (cfr également ci-dessus) permettant à chaque demandeur de permis de déterminer lui-même les possibilités de gabarits (voire de fonctions) pour les projets immobiliers à développer sur du foncier en Région bruxelloise. Dans la mesure où ce « good living » - avec davantage de règles - aura été voté au Parlement bruxellois, il engendrera davantage de sécurité juridique pour les projets immobiliers qui se baseront dessus à l'avenir.</p>
<p>5. CODE DE MESURAGE</p>	<p>Cadre : Tant dans le cadre du Règlement Régional d'Urbanisme (et de sa réforme « Good Living ») que dans les allocations locatives du Gouvernement voire de la politique d'octroi de primes à la rénovation, il est systématiquement fait référence à des m² de surfaces. Or, il n'existe officiellement pas de code de mesurage en Région bruxelloise déterminant avec précision la manière de calculer les surfaces d'un ensemble immobilier (prise en compte des espaces communs, des espaces partagés, des parkings, des espaces extérieurs, des espaces techniques, des murs mitoyens, ...). L'impact d'un calcul exact est important, car la différence entre la surface brute et nette peut parfois atteindre 20% et concerne les grilles sur les loyers ou les aides publiques à la rénovation.</p> <p>Proposition 11 : L'UPSI souhaite que soit développé un code de mesurage (pour des surfaces brutes et nettes) univoque, prenant en considération la diversité des nouveaux types d'habitat et d'espaces de vie/travail.</p>

<p>6. PROCÉDURE DE DÉLIVRANCE PERMIS</p> <p>&</p> <p>RECOURS CONTRE LES PERMIS D'URBANISME</p>	<p>Cadre : Actuellement, les délais de délivrance des permis d'urbanisme sont extrêmement longs en Région bruxelloise (en moyenne +/- 2 ans, mais cela peut parfois être bien plus long), avec des répercussions sociales et financières non négligeables tant pour les pouvoirs publics que pour les acteurs privés et principalement pour les ménages qui souhaitent acquérir un logement en Région bruxelloise. Le problème d'efficacité dans le cadre de la gestion des demandes de permis doit être davantage au centre des préoccupations.</p> <p>Dans le cadre du processus global de délivrance des permis se posent 3 problèmes fondamentaux :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. les réunions de projet : dans les faits, le secteur constate une accumulation du nombre de réunions de projets où des prises de position par les administrations vis-à-vis du secteur privé sont régulièrement revues et se retrouvent parfois en contradiction, tant vis-à-vis d'autres administrations qu'au sein-même des administrations concernées (personnel avec des points de vue différents sur un sujet identique). 2. les commissions de concertation : dans les faits, celles-ci se révèlent être régulièrement des espaces de conflit où le maître d'ouvrage d'un projet immobilier peut (très) difficilement se faire entendre et défendre équitablement son projet. 3. la gestion des recours contre les permis d'urbanisme et les permis d'environnement (délivrés et donc autorisés par les autorités publiques). Nous ne souhaitons en aucun cas remettre en question le droit aux recours. On constate toutefois sur le terrain la multiplication des recours « vexatoires et téméraires » qui – bien qu'ils soient non fondés et qu'ils n'aient donc véritablement aucune chance d'aboutir – font perdre un temps considérable dans la réalisation des projets immobiliers privés et/ou publics ; les retards dans le développement d'un projet immobilier sont autant de retards dans le développement sociétal et environnemental d'un quartier que de retards de revenus dans les finances publiques. <p>Proposition 12 : il faut pouvoir éviter les recours en aval par la création de sécurité juridique en amont du processus de délivrance des permis ; cet objectif nous semble atteignable par l'application des principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la transparence dans l'ensemble du processus de gestion des demandes de permis par l'administration (notamment à travers une plateforme électronique rendue publique où tout le monde pourrait suivre l'avancement des différentes étapes du processus) - le professionnalisme dans la gestion des demandes de permis par les équipes administratives suffisamment équipées (en nombre et bénéficiant de bonnes formations et d'une large expérience afin de faire face à la complexité grandissante des procédures et des projets) - la simplification des procédures d'aménagement du territoire: c'est sans aucun doute l'accumulation des schémas et des règlements (PRDD, PPAS, schémas directeurs (PAD), PRAS, RRU, ...) – régulièrement en contradiction les uns avec les autres - qui est à l'origine de la complexité et de l'insécurité juridique actuelle dans le processus de délivrance de permis - le droit à la rectification d'une erreur administrative, sans pour autant remettre en question l'entièreté du processus qui a correctement été suivi (introduire la possibilité pour l'administration en première instance de corriger certaines irrégularités – principe du « administrative lus » déjà appliqué avec succès en Flandre). <p>Proposition 13 : ACCUSÉS DE RÉCEPTION - appliquer une gestion transparente et univoque des « accusés de réception de dossier complet ». Les délais de rigueur annoncés par le Gouvernement gagneront en pertinence quand les accusés de réception seront délivrés:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur la complétude formelle du dossier (et non sur l'analyse du contenu de celui-ci – tant au sein des communes et de la Région qu'au sein de Bruxelles Environnement pour les permis d'environnement) - dans les temps, à savoir dans les 45 jours ; au-delà de ce délai, les dossiers devraient pouvoir être automatiquement considérés comme complets - et accompagnés d'une notification de la date à laquelle le fonctionnaire délégué sera saisi si l'autorité locale ne statue pas sur le dossier. <p>Proposition 14 : REUNIONS DE PROJET – celles-ci devraient pouvoir réunir (beaucoup plus aisément) toutes les autorités publiques concernées par une demande de permis. Leurs souhaits/demandes à l'encontre des acteurs privés devraient être repris dans les PV's de réunion et ces PV's devraient être validés endéans certains délais. A moins de modifications substantielles du projet immobilier, l'UPSI souhaite que les PV's de réunion soient strictement respectés et que les autorités publiques appliquent – tout au long du processus de délivrance de permis - une politique cohérente vis-à-vis de leurs propres déclarations reprises dans les PV's de réunion.</p>
--	--

<p>(suite)</p> <p>PROCÉDURE DE DÉLIVRANCE PERMIS</p> <p>&</p> <p>RECOURS CONTRE LES PERMIS D'URBANISME</p>	<p>Proposition 15 : COMMISSION DE CONCERTATION - afin de <u>permettre qu'un réel débat contradictoire de qualité puisse avoir lieu</u> entre toutes les parties concernées (autorités délivrantes, demandeurs des permis, requérants, ...), il faut permettre à ces parties de préparer davantage en amont les auditions lors de recours. Des propositions qui permettraient cette préparation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>avoir sollicité pour être entendu</u> : <ul style="list-style-type: none"> ▪ ceci permettrait aux secrétariat & président de la commission de concertation de filtrer les points qui peuvent effectivement être présentés & débattus durant la séance. ▪ ceci permettrait de bien structurer la réunion sur des thèmes spécifiques et de gagner, ainsi, en temps et en efficacité, pour le bien de tous les participants ▪ ceci permettrait aux demandeurs de permis de mieux se préparer à la commission de concertation afin de mieux répondre aux attentes des sollicitants. - permettre aux Collèges d'urbanisme de <u>prendre connaissance du dossier au moins 15 jours avant l'audition</u> - permettre aux Collèges d'urbanisme de communiquer leurs observations préalablement à l'audition - permettre aux demandeurs des permis de prendre connaissance des avis des administrations et leur permettre de réagir avant que le Gouvernement ne statue sur le permis (notamment avec des plans modificatifs répondant aux objections, des compléments d'information utiles, ...) - le nombre de représentants du demandeur de permis devrait être amené à 5 : 1 architecte (pour répondre aux aspects de conception du projet - architecture & urbanisme), 1 juriste (pour répondre aux aspects juridiques), 1 expert en environnement (pour répondre aux aspects environnementaux) et 1, voire 2 (partenariat), représentants du (des) développeur(s) immobilier(s) - la <u>date de la commission de concertation devrait être communiquée beaucoup plus longtemps à l'avance</u>, et notamment déjà durant l'enquête publique, permettant ainsi à toutes les parties concernées, d'être présentes et de mieux se préparer - la <u>possibilité devrait être offerte à des Présidents de commission de concertation de se former</u> afin qu'ils soient soutenus dans la gestion de telles réunions (tant techniquement qu'au niveau de la gestion humaine de telles réunions). Ceci contribuerait, notamment à : rappeler opportunément des éléments de droit (urbanistique et autre) dont on ne peut faire abstraction, une gestion saine et équitable des temps de parole, une prise de parole équilibrée entre les différents intervenants, le respect de l'agenda et du timing global, le respect entre les différentes parties présentes, ... In fine, c'est la qualité générale de ce type de réunions qui en sortirait augmentée. - permettre aux demandeurs des permis d'obtenir (automatiquement) une <u>audition auprès du Gouvernement</u> (quand le Collège d'urbanisme a remis un avis négatif) <p>Proposition 16 : RECOURS - limiter autant que possible <u>les recours téméraires et vexatoires de tiers au Conseil d'Etat</u> (permis d'urbanisme) ainsi qu'au <u>Collège d'Environnement et au Gouvernement</u> (permis d'environnement), par l'instauration des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>l'intérêt et les conditions d'agir</u> : <ul style="list-style-type: none"> ▪ préciser davantage quand un tiers peut faire valoir « l'intérêt d'agir », notamment en termes de distance entre, d'une part, le projet et, d'autre part, la localisation du tiers qui subit l'« impact ». (cfr règles coordonnées du Conseil d'Etat) ▪ imposer aux requérants de justifier leur intérêt d'agir et leurs moyens d'agir dès le stade de la requête en y joignant tout document justificatif utile (cfr règles coordonnées du Conseil d'Etat + canevas prédéfini) ▪ conditionner le droit au recours à l'introduction d'une réclamation motivée lors de l'enquête publique - <u>tenir compte de l'impact financier subi</u> : quand il s'avère que les recours sont manifestement irrecevables et/ou non-fondés, instaurer la possibilité pour le développeur d'obtenir auprès du Conseil d'Etat une indemnité pour la perte de temps engendrée par le recours (cfr compensation pour préfinancement du foncier, études d'architecture, d'ingénierie et d'urbanisme) <p>Proposition 17 : RECOURS - obtenir des <u>décisions du Conseil d'Etat dans les 6 mois</u></p> <p><u>outiller le Conseil d'Etat en personnel humain & moyens techniques</u> afin d'obtenir une décision du Conseil d'Etat sur des recours dans les <u>6 mois</u> (actuellement entre 18 mois et 2 ans – cela peut aller bien au-delà des 3 ans quand il y a cumul de recours en suspension et recours en annulation)</p>
---	--



<p>7. PARKINGS</p>	<p>Cadre : Nous souhaitons tous une meilleure mobilité en Région bruxelloise, que ce soit en transport en commun, à vélo, à pied ou avec des véhicules motorisés. La mobilité de demain sera partagée et multimodale. Après une ère de tout à la voiture, ne passons pas d'un extrême à l'autre. La politique de parking-stationnement doit être revue de manière pragmatique, projective et non dogmatique.</p> <p>Proposition 18 : Considérant le coût de réalisation des parkings souterrains, nous souhaitons que les développeurs de résidentiel puissent adapter pour chaque projet en fonction de règles plus souples le nombre de parkings qui seront réalisés. Actuellement, le nombre de parkings exigés dans le cadre des demandes de permis (soit au niveau régional soit au niveau communal) est trop élevé (en moyenne : 1 parking pour 1 logement) ; bien souvent, une moyenne de 0,7 parking par logement est suffisant. Dans la mesure où ces prix de parkings font partie intégrante du prix global du logement, cette proposition doit également être comprise comme une solution pour rendre le logement neuf plus abordable en Région bruxelloise.</p> <p>Proposition 19 : Plutôt que de sanctionner l'existence de parkings intérieurs dans les bâtiments existants (principalement des bureaux - cfr CoBRACE et Arrêté sur parkings publics), la Région doit stimuler la mutualisation de l'utilisation de ces parkings intérieurs existants ; la Région doit ainsi soutenir les propriétaires dans leur souhait de partager davantage des parkings intérieurs avec le grand public. L'objectif à atteindre pour le bien de tout le monde (propriétaires et utilisateurs): il ne peut plus y avoir de parkings vides, de jour comme de nuit.</p> <p>Proposition 20 : Plutôt que d'attendre que les Régions limitrophes prennent enfin des initiatives fortes en termes de parkings de dissuasion, il nous semble urgent que la Région bruxelloise prenne son destin en main en développant elle-même des parkings de dissuasion à proximité des lignes de métro et de tram. On ne peut plus attendre.</p>
<p>8. PARTENARIATS PUBLIC-PRIVE</p>	<p>Cadre : Le Gouvernement a lancé durant la législature 2019 – 2024 un ensemble de possibilités de partenariats public-privés pour stimuler la production de logements publics, dont les « achats clefs-sur-porte » et le projet « Public-Housing-Partnership » (PHP) sont les plus pertinents pour le secteur de la promotion immobilière. Si la 1^{ère} possibilité s'est avérée être un grand succès, la seconde a rencontré différents écueils importants et n'a pas réellement porté ses fruits. L'UPSI confirme l'intérêt du secteur privé pour ces possibilités de partenariats public-privé et félicite le Gouvernement d'avoir brisé ce « tabou historique » du partenariat public-privé en permettant à ces partenariats de voir le jour.</p> <p>Proposition 21 : En vue de favoriser la réussite du PHP, l'UPSI souhaite que le processus soit davantage en phase avec les contraintes du secteur privé, notamment au niveau des délais à respecter ainsi qu'au niveau des informations à procurer / recevoir. Le processus actuel est trop lourd et trop lent ; il devrait pouvoir être allégé & accéléré, en collaboration avec la SLRB.</p>
<p>9. FONDS ECONOMIQUES</p>	<p>Cadre : La création de l'affectation ZEMU en RBC (année 2012) a permis de réaliser des projets de logements ambitieux sur des zones économiques (notamment le long du canal), tout en stimulant – sur ces zones - la création d'espaces destinés à de l'activité économique dans ces projets immobiliers multifonctionnels. Dans l'intérêt du développement économique de la Région bruxelloise, un acteur public tel que Citydev devrait pouvoir optimiser la gestion de ces espaces.</p> <p>Proposition 22 : Pourquoi ne pas créer une structure publique-privée qui permettrait aux développeurs immobiliers de mettre leurs biens immobiliers (à destination économique) à disposition d'un acteur régional (par exemple Citydev), afin que celui-ci puisse optimiser leur gestion, pour le bien des entreprises qui souhaitent y développer leurs activités économiques ? Ce serait un projet « win – win – win » (Région bruxelloise – entreprise occupante – développeur immobilier).</p>



10. CONSTRUCTIONS DURABLES	<p>Cadre : Actuellement, les autorités législatives sont partagées entre le Fédéral et les Régions, menant ainsi à des incompatibilités dans les normes sur les mêmes thématiques (exemples de cas concernés : sécurité incendie, normes de ventilation, exigences PEB vs performances de stabilité, isolation,...). Ceci rend, in fine, les constructions plus compliquées et financièrement (beaucoup) plus lourdes.</p>
	<p>Proposition 23 : La méthode de calcul de la Performance Énergétique des Bâtiments (PEB) doit pouvoir se baser sur un socle commun (voire un logiciel commun !) entre les 3 Régions, quitte à appliquer des niveaux d'exigence différents selon ces Régions. Actuellement, les groupes de travail interrégionaux n'aboutissent pas à des conclusions communes, amenant des incohérences dans les protocoles et une surcharge de travail ainsi qu'une perte de temps dans toutes les Régions.</p>

Si, parmi ces points, il ne fallait retenir que **5 PRIORITES** pour le secteur de l'immobilier en Région de Bruxelles-Capitale, celles-ci seraient les suivantes :

1. **Développer un cadre juridique sécurisé, clair & cohérent** dans le processus de délivrance des permis, qui soit **robuste dans le temps** vis-à-vis des évolutions politiques et des changements de personnel dans les administrations.
2. Aménager la **fiscalité immobilière** en vue d'inciter les Bruxellois aux revenus moyens à s'établir à long terme en Région bruxelloise.
3. Développer une **politique des parkings optimisée**, tant sur le plan de la gestion (mutualisation) des parkings existants que sur le plan de la production de nouveaux parkings.
4. Aménager la **gestion des recours** contre des permis d'urbanisme en vue de pouvoir mieux défendre les projets d'intérêt général (tant privés que publics) contre les procédures vexatoires et téméraires.
5. **Rechercher un meilleur équilibre entre les normes** (énergétiques) imposées aux logements neufs et celles imposées sur le logement existant.

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

- Olivier Carrette, Administrateur Délégué UPSI – BVS : 02/511 47 90 - olivier.carrette@upsi-bvs.be
- Katrien Kempe, Administrateur UPSI – BVS : 02/511 47 90 – katrien.kempe@upsi-bvs.be

L'IMMOBILIER NEUF répond aux DEFIS SOCIAUX & ENVIRONNEMENTAUX & ÉNERGÉTIQUES de notre SOCIÉTÉ

L'UPSI EST UN PARTENAIRE DU GOUVERNEMENT BRUXELLOIS POUR RENCONTRER CES DÉFIS