



UPSI

UNION PROFESSIONNELLE DU SECTEUR IMMOBILIER

MEMORANDUM REGION DE BRUXELLES-CAPITALE 2009

PARTENARIAT



L'UPSI demande une véritable collaboration au niveau de la conception, de l'exécution et du financement des projets.

URBANISME



L'UPSI représente les acteurs les plus importants de la mise en œuvre de la politique urbanistique de la Région.

ENVIRONNEMENT



L'UPSI demande de ne plus imposer à l'investisseur / promoteur de devoir fournir une preuve négative.

MOBILITE



L'UPSI demande une réflexion approfondie et dénuée de dogmatisme écologique, pas uniquement sur les parkings mais sur la mobilité en général dans la Région.

FISCALITE



L'UPSI souhaite la création d'une commission mixte entre, d'une part, les autorités communales et régionales et, d'autre part, le secteur privé.

LOGEMENT



L'UPSI propose quelques principes de base et conditions essentielles pour une politique efficace en matière de logement accessible.



Eric E. Verbeeck — Président UPSI

REDACTION

UPSI

Rue de la Violette 43

B-1000 Bruxelles

tél. : 02/511 47 90

fax : 02/219 71 99

e-mail : info@upsi-bvs.be

website : www.upsi-bvs.be

Ed. Resp. Didrik van Caloen
Hippocrateslaan 16, 1932 Zaventem

PARTENARIAT

5

TRUCS, ASTUCES ET
SOLLICITATIONS

L'UPSI a bien noté et compris l'importance pour le gouvernement actuel de créer des partenariats public privé (PPP) pour faire avancer une série de projets importants en Région de Bruxelles-Capitale. La fédération et ses membres sont prêts à répondre rapidement et concrètement à cet appel. Ils demandent dès lors aux gouvernements présent et à venir de réfléchir à créer les conditions nécessaires pour mobiliser les ressources du secteur privé

Une de ces conditions est d'adapter sans tarder le cadre stratégique (et donc réglementaire) dans lequel les diverses agences et sociétés régionales doivent accomplir leur(s) mission(s) : Société de Développement Régional de Bruxelles (SDRB) ; Société de Logement Régional de Bruxelles (SLRB) ; Société d'Acquisition Foncières (SAF) ; Agence de Développement Territorial (ADT) ; etc.

En effet, il est essentiel que les contrats de gestion, les arrêtés d'application ou même les Ordonnances fondant ces sociétés soient adaptés afin d'y intégrer et d'y restaurer l'option d'un appel intelligent à l'initiative privée afin de promouvoir, au sein de ces entités, la mise en place de collaborations (PPP ou autres) pour réaliser certains objectifs bien définis.

Dans cet esprit, il serait judicieux que la mise au point de ces objectifs soit effectuée au travers de tables rondes auxquelles, outre les représentants de ces sociétés et de leur Ministre de tutelle, seraient systématiquement invités le BECI comme représentant du secteur privé à Bruxelles, l'UPSI comme représentante du secteur immobilier.

gie aux acteurs politiques, à l'administration et à tous ceux qui doivent obtenir des permis pour l'exercice de leurs activités professionnelles. Elle a également pour effet de supprimer toute sécurité juridique et nuit ainsi gravement à l'essor économique de la Région.

Il s'indique donc de remplacer la politique des petits pas par une refonte complète de la réglementation urbanistique centrée sur le couple PRD-PRAS, qui répondra aux défauts du système actuel.

UPSI représente les acteurs les plus importants de la mise en œuvre de la politique urbanistique de la Région. Elle souhaite vivement être écoutée lors de la concertation qui devra préparer cette importante réforme.

ENVIRONNEMENT

8

CLARIFIER LA NOTION DE
"POLLUEUR PAYEUR"

La Région de Bruxelles-Capitale devrait, selon l'UPSI, clarifier l'équilibre entre le principe de précaution et le principe de « pollueur-payeur », et interdire désormais d'introduire ou de maintenir des mesures administratives qui érodent l'application de ce principe.

Ce principe de précaution ne peut, de surcroît, légitimer des mesures administratives nationales, régionales ou locales visant à interdire à l'investisseur/promoteur d'utiliser son terrain tant qu'il n'a pas prouvé son innocence ou qu'il n'est pas question de sol contaminé.

Autrement dit, l'UPSI demande de ne plus imposer à l'investisseur/promoteur de devoir fournir une preuve négative.

Cette inversion de la charge de la preuve est d'autant plus inacceptable, que l'investisseur/promoteur doit prouver son innocence à l'autorité qui, précisément, est chargée par

la loi de procéder à l'assainissement lorsque l'investisseur/promoteur a pu apporter la preuve de son innocence. A l'évidence, ladite autorité est à la fois « juge et partie ».

L'UPSI a examiné les réglementations en matière de performance énergétique dans les trois Régions ; cette analyse, réalisée en collaboration avec d'autres unions professionnelles et fédérations dans le cadre du Forum Immobilier Durable, avait pour but de formuler quelques propositions pour une demande de simplification administrative, aussi bien juridique que technique et économique.

Sur base de cette analyse, l'UPSI prône une plus grande concertation et collaboration entre secteurs (2), ainsi qu'une harmonisation des législations régionales, entre autres en matière de méthodes de calcul et de software.

Elle incite également les futures autorités régionales à plancher sur des incitants financiers à l'adresse des entreprises, assortis d'une simplification administrative, ainsi que sur la stimulation des innovations. Dans le même ordre d'idées, elle souhaite que soit précisé le caractère informatif du contenu du certificat de performance énergétique.

En pratique, l'UPSI aspire également à une meilleure prise en compte des bâtiments existants, à des normes intégrées de durabilité et à la simplification administrative des prescriptions énergétiques lors de la demande des permis d'urbanisme.

Enfin — et surtout — l'UPSI plaide pour que les autorités publiques manifestent une confiance accrue dans le secteur privé.

URBANISME

6

DE L'UTILITE DE REVISER
LE COBAT

La multiplication des modifications de la réglementation urbanistique de la Région coûte énormément d'éner-



MOBILITE

10

LE PARKING DURABLE,
UNE NOTION A CREUSER

L'UPSI demande une réflexion approfondie et dénuée de dogmatisme écologique, pas uniquement sur les parkings mais sur la mobilité en général dans la Région, afin de déterminer le juste milieu entre les aspirations environnementales indispensables et la viabilité de la Ville pour ceux qui y vivent ou y travaillent.

Cette réflexion pourrait avoir comme pistes une différenciation entre le centre-ville et les quartiers périphériques, ou encore la création de zones bénéficiant de « discrimination positive ». Le tout étant d'atteindre, pour le plus grand nombre, un objectif de « confort durable », notion qui recouvre à la fois la protection de l'environnement et la facilité pour les usagers.

Pour garantir une plus grande efficacité dans ce processus de réflexion, l'UPSI propose d'y associer pleinement le BECI, voire de lui laisser l'initiative au sein d'un véritable accord de coopération.

FISCALITE

12

TAXES IMMOBILIERES :
LE JUSTE MILIEU

Lucides quant au phénomène de délocalisation et désireuses de l'endiguer, les autorités publiques ont intérêt à réduire l'impact des taxes immobilières sur le coût locatif total (CLT)

La problématique étant complexe, l'UPSI souhaite la création d'une commission mixte entre, d'une part, les autorités communales et régionales et, d'autre part, le secteur privé, représenté par le BECI auquel s'associe l'UPSI, dont l'objet serait d'envisager une adaptation de la fiscalité immobilière régionale et communale afin de la rendre plus efficace tout en gardant une neutralité budgétaire, voire même en augmentant les recettes.

LOGEMENT

14

UN CONCEPT A REVISER

Le public, conscient qu'il ne peut gérer efficacement tous les secteurs économiques, doit se résigner : le principe du logement pour tous, et plus précisément le concept du logement social demandent révision. Des accords de collaboration effectifs et efficaces entre acteurs des secteurs public et privé seraient même susceptibles d'ajuster l'offre à la demande.

L'UPSI propose, dans ce cadre, quelques principes de base et conditions essentielles pour une politique efficace en matière de logement accessible.

Il faut, ainsi, redéfinir qui sont les bénéficiaires d'une aide au logement en fonction des nouvelles réalités du tissu social. Et garder à l'esprit que la fiscalité, aussi bien fédérale que régionale, joue un rôle déterminant. La conformité des loyers aux prix du marché est, par ailleurs, une condition élémentaire pour un bon écoulement vers les divers segments du marché du logement.

Les aides de l'Etat doivent principalement s'adresser aux groupes cibles qui en ont le plus besoin: il serait bon, voire nécessaire dans ce cas, d'introduire des subsides à la location sur le marché du logement privé.

Enfin, tous les acteurs disposés à aider les groupes cibles doivent, pour les mêmes prestations, bénéficier du même traitement.



INTRODUCTION

Les élections régionales de juin 2009 constitueront une étape importante pour le plus d'un million d'habitants de la Région Bruxelles-Capitale (RBC). Après 20 ans de fonctionnement, la RBC a atteint un niveau certain de maturité et de stabilité politique. Ce résultat est d'autant plus remarquable que la 3ème région a dû et doit encore gérer des enjeux à la fois spécifiques et considérables et que ceux-ci ne trouveront souvent leur résolution qu'au niveau fédéral ou à travers un accord de coopération entre entités fédérées.

Confrontée à des enjeux stratégiques qu'il ne pourra résoudre par ses propres moyens et compte tenu de la situation de fait d'un rapport de forces défavorable au sein de la fédération, le futur gouvernement régional aura tout intérêt à exploiter les atouts naturels de la région pour pallier ses faiblesses. Son atout principal étant qu'elle constitue le pôle tertiaire et de services incontournable du pays. Dès lors, dans la ligne du projet Brussels Metropolitan Region (BMR) lancé par le BECI, le secteur de l'immobilier professionnel doit, bien plus que jusqu'à présent, développer un véritable partenariat avec les pouvoirs publics en RBC afin de peser de tout son poids sur le développement de la région centrale, développement qui sera capital pour l'avenir du pays dans un contexte de crise économique structurelle.



Le message que l'UPSI désire faire passer dans ces mémorandum est donc clair.

Plutôt que d'aligner une série de revendications, nous voulons créer progressivement un dialogue concret et constructif pour avancer vers un alignement stratégique avec le futur gouvernement sur les enjeux essentiels de la mobilité, croissance économique et sociale, qualité de l'environnement, etc...

Didrik van Caloen

Vice-Président UPSI
pour la Région bruxelloise

L'UPSI en bref

L'UPSI représente, par le biais de ses membres, un important créneau du secteur immobilier. Les promoteurs-constructeurs réalisent des milliers de logements par an et des dizaines de milliers de m² de bureaux et de surface commerciales. Leurs activités représentent une part importante du produit national brut. Tenant compte de l'impact du secteur de la construction en amont et en aval, les effets sur l'emploi sont considérables.

En 2007, l'UPSI a fêté son cinquantième anniversaire.

Partenaires structurels

Deloitte.
Real Estate

Laga
Real Estate

SIEMENS



IMMOWEB.be

TRUCS, ASTUCES ET SOLLICITATIONS

PARTENARIAT ENTRE LE PUBLIC ET LE PRIVE

L'UPSI demande véritable collaboration au niveau de la conception, de l'exécution et du financement des projets.

Les concertations à structurer sous une forme adéquate (partenariats public privé (PPP) ou marchés publics) entre le gouvernement régional, l'UPSI, mais aussi le BECI (Brussels enterprises, commerce and industry, dont l'UPSI est membre associé) et d'autres associations professionnelles ne sont pas qu'un effet de mode. L'UPSI est convaincue qu'elles pourraient, aussi souvent que possible et nécessaire, aboutir à des collaborations qui rendraient enfin possible la démultiplication des moyens devenue absolument nécessaire pour réaliser un plan de développement régional ambitieux et donc consommateur de recettes financières. Ceci afin surtout de mieux équiper la Région de Bruxelles-Capitale en logements sociaux et moyens, mais également en commerces, en infrastructures à caractère public, en parcs d'activité, etc.

A l'initiative du BECI, la VOKA (Vlaams netwerk van ondernemingen), l'UWE (Union wallonne des entreprises) et la FEB (Fédération des entreprises de Belgique) ont mené à bien, à travers une dizaine de groupes de travail et au départ d'une étude comparative avec d'autres villes/régions, le projet Brussels Metropolitan Region (BMR).

Même si l'UPSI n'a pas participé au BMR comme organisation profession-

nelle, elle adhère de manière générale à l'ensemble des conclusions et des recommandations sur des matières essentielles telles que la mobilité, la coordination des politiques régionales et l'emploi, émises au travers du processus lancé par le BECI et est prête à y inscrire son action.

Il y a trop peu de concertation, tant au sein des services officiels eux-mêmes que dans leurs relations avec les acteurs privés. Le défi consiste donc à réaliser des projets sociaux par le biais d'une collaboration réelle et efficace, sur base d'une approche intégrée des différents instruments politiques, en gardant bien à l'esprit que les PPP doivent aller plus loin que simplement fournir aux pouvoirs publics des sources de financement alternatif. Il doit s'agir d'une véritable collaboration au niveau de la conception, de l'exécution et du financement des projets dans un esprit « win-win ».

Que souhaite l'UPSI ?

L'UPSI a bien noté et compris l'importance pour le gouvernement actuel de créer des partenariats public privé (PPP) pour faire avancer une série de projets importants en Région de Bruxelles-Capitale. La fédération et ses membres sont prêts à répondre rapidement et concrètement à cet appel. Ils demandent dès lors aux gouvernements présent et à venir de réfléchir à créer les conditions nécessaires pour mobiliser les ressources du secteur privé

Une de ces conditions est d'adapter sans tarder le cadre stratégique (et donc réglementaire) dans lequel les diverses agences et sociétés régionales doivent accomplir leur(s) mission(s) : Société de Développement Régional de Bruxelles (SDRB) ; Société de Logement Régional de Bruxelles (SLRB) ; Société d'Acquisition Foncières (SAF) ; Agence de Développement Territorial (ADT) ; etc.

En effet, il est essentiel que les contrats de gestion, les arrêtés d'application ou même les Ordonnances fondant ces sociétés soient adaptés afin d'y intégrer et d'y restaurer l'option d'un appel intelligent à l'initiative privée afin de promouvoir, au sein de ces entités, la mise en place de collaborations (PPP ou autres) pour réaliser certains objectifs bien définis.

Dans cet esprit, il serait judicieux que la mise au point de ces objectifs soit effectuée au travers de tables rondes auxquelles, outre les représentants de ces sociétés et de leur Ministre de tutelle, seraient systématiquement invités le BECI comme représentant du secteur privé à Bruxelles, l'UPSI comme représentante du secteur immobilier.

DE L'UTILITE DE REVISER LE COBAT*

URBANISME

UPSI représente les acteurs les plus importants de la mise en œuvre de la politique urbanistique de la Région.

Il a fallu très peu de temps à la Région de Bruxelles Capitale créée en 1989 pour adopter, le 29 août 1991, l'Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme et ainsi réglementer l'urbanisme.

Ces nouvelles règles étaient caractérisées par une très grande rigidité : en pratique, elles ne laissaient quasiment plus de liberté aux autorités chargées de délivrer les permis au travers desquels le territoire doit s'aménager.

PAS SEULEMENT LA HANTISE DES BUREAUX

Cette rigidité répondait probablement à une volonté de mettre fin à un certain laxisme constaté sous l'emprise de l'ancienne législation. Mais elle visait surtout à permettre à l'autorité régionale d'imposer sa vision fondamentale pour la Région de Bruxelles-Capitale : un « tout à l'habitation » motivé par une certaine peur devant la multiplication des immeubles de bureaux (les autorités ont craint une bulle qui n'est toutefois jamais venue), mais aussi et peut-être surtout par un souci budgétaire. Les accords politiques de financement font de l'impôt des personnes physiques la source principale de revenus des Régions. Il fallait donc loger de nouveaux habitants si on voulait accroître les ressources de la Région.

Soumise à l'épreuve de la réalité, cette réglementation a dû être modifiée à de très nombreuses reprises, plus d'une fois par an, jusqu'à devenir le COBAT (Code bruxellois de l'aménagement du territoire). Celui-ci sera lui-même modifié plusieurs fois, pas toujours avec bonheur. Ni avec succès d'ailleurs. Gouvernement et opposition sont d'accord sur ce point : une nouvelle révision de la réglementation de l'aménagement du territoire est nécessaire.

QUAND L'USAGE S'EN MÊLE

Si le système des quatre plans (PRD, PRAS, PCD, PPAS) est idéal sur papier, leur confection est beaucoup plus complexe que prévu; la saga des projets de PRAS a fait comprendre que, confrontée à la réalité, la planification ne peut fonctionner comme prévu.

Mais là n'est pas le seul défaut du COBAT. Trop souvent, les demandeurs de permis constatent en effet que même si leur projet emporte l'adhésion des autorités, tous niveaux confondus, celles-ci sont dans l'impossibilité juridique d'accorder le permis en raison de contraintes réglementaires réelles ou supposées. Les décisions sont souvent davantage motivées par la crainte du recours au Conseil d'Etat que par le souci du bon aménagement des lieux.

Les procédures se complexifiant, le facteur « temps » est devenu un nouveau handicap pour les projets et donc pour l'économie de la Région.



DU LOGEMENT À DEUX VITESSES

Il faut par ailleurs admettre que si décréter le « tout à l'habitation » a effectivement limité la construction de nouveaux immeubles professionnels - au plus grand profit de la Région flamande -, il n'a pas favorisé pour autant la construction de logements. Quelle qu'elles

soient, les règles d'urbanisme ne pourront en effet jamais imposer à un promoteur immobilier de construire des logements pour lesquels il sait qu'il n'y a pas d'acquéreurs à ce moment-là.

Les cycles économiques étant ce qu'ils sont, l'hyperactivité des promoteurs ces dernières années dans le seul secteur résidentiel moyen et haut de gamme va démontrer, par ailleurs, une faiblesse imprévue du PRAS et de son système de cliquet : la mixité des fonctions tant recherchée par les urbanistes va être mise à mal par ce « tout à l'habitation » qui, grâce à un

redressement du marché, est devenu une réalité.

Notons enfin que la transcription peut-être trop dogmatique des directives européennes en matière d'évaluation des incidences n'a pas simplifié les procédures. Le recours aux schémas directeurs est certes une manière très

volontariste de concevoir l'urbanisme, puisque le caractère « indicatif » de ceux-ci dispense d'étude d'incidence et d'enquête publique et qu'il évite la censure du Conseil d'Etat. Dans la mesure où le fonctionnaire-délégué n'aura d'autre choix que de les appliquer, on peut se demander si ce cadre réglementaire supplémentaire est bien conforme au droit européen et même aux principes démocratiques fondamentaux.

TOUT N'EST PAS NÉGATIF

La politique du « tout à l'habitation » a heureusement été revue lorsque l'on a compris que les habitants actifs risquaient de quitter la Région pour se rapprocher de leur lieu de travail hors de celle-ci.

D'autre part, le statut de capitale de l'Europe a enfin été pris en considération par les autorités urbanistiques. Il a très judicieusement aussi été reconnu que l'avenir de la Région devait s'appuyer sur une activité économique forte. Or, dans une métropole comme Bruxelles, celle-ci doit être principalement tertiaire.

Cette évolution favorable des mentalités n'a cependant pas encore été traduite dans les textes. Ainsi, les timides modifications du statut des Zones d'industrie urbaine sont largement insuffisantes pour répondre aux besoins des entreprises de services à Bruxelles. Les zones d'activités devront être redéfinies sans quoi les institutions et agences régionales chargées de l'économie devront continuer à inventer des interprétations osées des textes réglementaires pour permettre aux entreprises de s'installer à Bruxelles ou

tout simplement d'y rester.

Cela passera notamment par une réforme du glossaire ; autrement dit, par l'affinement de notions telles que « zone administrative » ou « bureaux », par exemple, un concept qui, jusqu'à présent, englobe sans nuance des bâtiments ou des activités, des administrations publiques, des back-offices de compagnies d'assurances ou de banques, des entreprises commerciales ou les cabinets des professions libérales.

* Ce chapitre a été rédigé avant que ne soit connu le projet d'ordonnance modifiant le COBAT. Ce projet confirme clairement dans son exposé des motifs la nécessité de réformer les règles d'urbanisme en constatant leur manque d'efficacité. La plupart des dispositions qu'il prévoit vont dans le bon sens. On n'y voit cependant pas la remise en question fondamentale de l'articulation de la planologie et de la réglementation urbanistiques de la Région bruxelloise. Une consultation de l'UPSI, organisation représentative de tout le secteur immobilier, eut été fort utile lors de la conception du texte par le Gouvernement.

Que souhaite l'UPSI ?

La multiplication des modifications de la réglementation urbanistique de la Région coûte énormément d'énergie aux acteurs politiques, à l'administration et à tous ceux qui doivent obtenir des permis pour l'exercice de leurs activités professionnelles. Elle a également pour effet de supprimer toute sécurité juridique et nuit ainsi gravement à l'essor économique de la Région.

Il s'indique donc de remplacer la politique des petits pas par une refonte complète de la réglementation urbanistique centrée sur le couple PRD-PRAS, qui répondra aux défauts du système actuel.

UPSI représente les acteurs les plus importants de la mise en œuvre de la politique urbanistique de la Région. Elle souhaite vivement être écoutée lors de la concertation qui devra préparer cette importante réforme.



CLARIFIER LA NOTION DE « POLLUEUR PAYEUR »

ENVIRONNEMENT

L'UPSI demande de ne plus imposer à l'investisseur / promoteur de devoir fournir une preuve négative.

Les matières environnementales ne sont entrées que très récemment, mais combien profondément, dans les préoccupations des autorités publiques tout autant que dans celles des auteurs et réalisateurs de projets immobiliers (1). Dans leur sillage, s'est inscrite une foule de problématiques dont deux interviennent plus particulièrement dans les questionnements actuels de l'UPSI : la notion de « pollueur-payeur », d'une part, et l'uniformisation des exigences en matière de prestation énergétique des bâtiments, d'autre part.

NE PAS POUSSER LE PRINCIPE DE PRÉCAUTION TROP LOIN

Il est raisonnable — et l'UPSI le reconnaît sans détour — que certaines obligations de précaution incombent à l'investisseur/promoteur dans le cadre de l'accomplissement du devoir de service d'intérêt général que sont la prévention et la protection des sols contre le risque de contamination.

Néanmoins, l'UPSI aimerait mettre en garde les futures autorités régionales contre l'érosion de l'application du principe de « pollueur-

payeur » au détriment de l'investisseur/promoteur. Le Parlement bruxellois, par Ordonnance interposée, oblige en effet ce dernier, sur la seule base de sa qualité d'investisseur/promoteur, à effectuer, à ses propres frais, des enquêtes, études ou assainissements. En outre, il vise à lui interdire d'utiliser son terrain tant qu'il n'a pas prouvé son innocence ou qu'il n'est pas question de sol contaminé.

Les partisans de ces mesures soutiennent qu'elles sont compatibles avec le principe du « pollueur-payeur » aussi longtemps que l'investisseur/promoteur a le droit de se retourner après coup contre le pollueur responsable pour récupérer les frais qu'il a dû supporter. Cependant, très souvent, ledit pollueur ne peut être identifié, n'existe plus, ou est insolvable.

IMPACT SUR LES PRIX DE L'IMMOBILIER

Il est évident que les frais non-récupérables résultant de l'accomplissement

d'un tel service d'intérêt général seront intégrés dans le prix du produit final (terrain et/ou bâtiment) que payera le

« L'UPSI prône une plus grande concertation et collaboration entre secteurs »

Que souhaite l'UPSI ?

La Région de Bruxelles-Capitale devrait, selon l'UPSI, clarifier l'équilibre entre le principe de précaution et le principe de « pollueur-payeur », et interdire désormais d'introduire ou de maintenir des mesures administratives qui érodent l'application de ce principe.

Ce principe de précaution ne peut, de surcroît, légitimer des mesures administratives nationales, régionales ou locales visant à interdire à l'investisseur/promoteur d'utiliser son terrain tant qu'il n'a pas prouvé son innocence ou qu'il n'est pas question de sol contaminé.

Autrement dit, l'UPSI demande de ne plus imposer à l'investisseur/promoteur de devoir fournir une preuve négative.

Cette inversion de la charge de la preuve est d'autant plus inacceptable, que l'investisseur/promoteur doit prouver son innocence à l'autorité qui, précisément, est chargée par la loi de procéder à l'assainissement lorsque l'investisseur/promoteur a pu apporter la preuve de son innocence. A l'évidence, ladite autorité est à la fois « juge et partie ».

consommateur. Or, une forte augmentation des prix des produits immobiliers résultant d'une gestion durable des sols n'entraînera certainement pas les effets voulus par une politique durable.

Les exigences en matière de prestation énergétique des bâtiments sont une autre thématique sur laquelle l'UPSI souhaite que les futures autorités publiques se penchent. Et notamment sur leur concordance au-delà des frontières régionales. Dès lors que l'activité des promoteurs et investisseurs s'étend sur les trois Régions, il est indispensable d'assurer un minimum de correspondance entre les différentes législations. Ce qui n'est pas le cas à ce jour.

PERTES DE TEMPS

Or, le manque de règles claires et simples en matière de performance énergétique entraîne une perte de temps et des coûts supplémentaires, qui sont répercutés sur le consommateur. Ceci mène à un préjudice concurrentiel pour les entreprises bruxelloises qui souhaitent participer à une politique immobilière durable.

(1) L'UPSI souhaite vivement collaborer avec les différents gouvernements et autorités compétentes afin de diminuer l'empreinte carbonique des bâtiments qui seront construits à l'avenir. A cet effet, elle adhère à la charte de durabilité <http://www.uepc.org/whatsnew/fr/uepc-news-46.pdf> établie au sein de l'UEPC (Union Européenne des Promoteurs-Constructeurs), dont elle est membre.

(2) L'UPSI est convaincue que la concrétisation de sa vision dépend de l'efficacité du partenariat avec les autres acteurs impliqués dans ce domaine. Aussi sa vision se fonde-t-elle sur le principe du partenariat, chargé de proposer des solutions intégrées aux défis qui se présentent.

Que souhaite l'UPSI ?

L'UPSI a examiné les réglementations en matière de performance énergétique dans les trois Régions ; cette analyse, réalisée en collaboration avec d'autres unions professionnelles et fédérations dans le cadre du Forum Immobilier Durable, avait pour but de formuler quelques propositions pour une demande de simplification administrative, aussi bien juridique que technique et économique.

Sur base de cette analyse, l'UPSI prône une plus grande concertation et collaboration entre secteurs (2), ainsi qu'une harmonisation des législations régionales, entre autres en matière de méthodes de calcul et de software.

Elle incite également les futures autorités régionales à plancher sur des incitants financiers à l'adresse des entreprises, assortis d'une simplification administrative, ainsi que sur la stimulation des innovations. Dans le même ordre d'idées, elle souhaite que soit précisé le caractère informatif du contenu du certificat de performance énergétique.

En pratique, l'UPSI aspire également à une meilleure prise en compte des bâtiments existants, à des normes intégrées de durabilité et à la simplification administrative des prescriptions énergétiques lors de la demande des permis d'urbanisme.

Enfin — et surtout — l'UPSI plaide pour que les autorités publiques manifestent une confiance accrue dans le secteur privé.

LE PARKING DURABLE, UNE NOTION A CREUSER

MOBILITE

L'UPSI demande une réflexion approfondie et dénuée de dogmatisme écologique, pas uniquement sur les parkings mais sur la mobilité en général dans la Région.

Mobilité. Accessibilité des zones économiques ou résidentielles. Problématique du parking, public ou privé. Etc. Des notions qui, en Région de Bruxelles-Capitale, prennent des allures de défis tant, comme chacun sait, la préservation voire l'amélioration de la mobilité est un objectif impérieux. L'existence d'un plan Iris 2, qui a été soumis à enquête publique en octobre 2008, en est une preuve convaincante.

Un des points de ce vaste sujet concerne directement l'UPSI et chacun de ses membres : la régulation du nombre des emplacements de parkings lors de la délivrance de permis d'urbanisme pour des immeubles non destinés à héberger des parkings publics.

DE SEUIL MINIMUM À QUOTA MAXIMUM

Depuis 2003, et plus exactement dans une circulaire bruxelloise du 12 décembre 2002, la notion d'un « quota maximum d'emplacements de parage » est apparue. Cette circulaire, contestable, a été remplacée par le titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme approuvé par le gouvernement régional le 21 novembre 2006, mais les idées maîtresses sont restées les mêmes.

En matière d'immeubles à logements multiples, la nouvelle réglementation prévoit, très légitimement, au minimum 1 et au maximum 2 emplacements par logement, avec des dispenses pour certaines catégories de logement, en fonction de la voirie, de l'accessibilité en transport en commun ou du profil de mobilité des habitants.

Concernant les activités économiques (bureaux, haute technologie et activités de production de biens immatériels), le RRU est nettement moins justifiable et inquiète l'UPSI. Prenant pour critère la superficie de plancher, celle-ci induisant le nombre d'emplois qui y seront occupés, il ne prévoit ici

que des maxima (par exemple, pour une surface de 450 m², de 3 à 8 emplacements, selon les zones d'accessibilité en transport en commun).

EXCÈS DE RIGIDITÉ

Ce calcul apparemment nuancé pêche de deux manières. D'abord parce que le résultat du calcul doit aussi couvrir les emplacements pour les visiteurs, les emplacements pour motos et scooters et les emplacements pour les personnes à mobilité réduite. Ensuite, parce qu'il n'est pas tenu compte du fait que dans les zones centrales, où la réglementation est la plus limitative, les loyers sont plus chers, ce qui augmente la densité d'occupation des surfaces de plancher : la place dévolue à chaque collaborateur est plus chichement comptée. Certes, des assouplissements peuvent être négociés pour les véhicules fonctionnels, ceux des visiteurs et ceux des clients, mais uniquement dans les immeubles héber-



geant des activités de haute technologie ou de production de biens immatériels, pas dans les immeubles de bureaux.

Qui plus est, si pour les immeubles à logements multiples, le titre VIII du RRU ne s'applique que lors de la construction ou reconstruction, dans le cadre des activités économique il vaut également lors de la transformation ou du changement d'affectation des immeubles. Il impose donc des contraintes inédites à tous ceux qui ont pour métier d'opérer la rénovation et l'adaptation constantes du tissu urbain en fonction de l'évolution des besoins. Il est à craindre que, par contagion, ces contraintes ne surgissent également lors du renouvellement des permis d'environnement, ceux-ci ayant une durée limitée à 15 ans.

CONSÉQUENCES NÉFASTES POUR LA RÉGION

La limitation des emplacements privés mis à disposition des employés et clients force les usagers à stationner dans la rue. Elle a pour corollaire le désagréable phénomène de l'arrêt (parfois prolongé) en double file, ce qui ne favorise pas vraiment la mobilité. La délocalisation des entreprises, déjà envisagée pour des raisons fiscales, devient une issue encore plus attrayante.

Le manque de parkings de transit ou de dissuasion (expressions peu sympathiques qui devraient être remplacées par « parkings d'accueil ») pourrait, par ailleurs, bien amener les navetteurs à délaisser Bruxelles pour trouver un emploi ailleurs. Tant que le RER n'est pas opérationnel pas avant 2016, aux dires mêmes du Ministre bruxellois de la mobilité -, il n'existe pas d'offre vraiment efficace de transport en commun pour les navetteurs.

Enfin, il est à craindre que les investisseurs immobiliers y re-

gardent à deux fois avant d'entreprendre un projet dont la commercialisation (vente ou location) sera compliquée par un manque d'emplacements de parkings. Ils préféreront les régions voisines.

UNE POLITIQUE... PUNITIVE

Les intentions du législateur régional sont pures : pour des raisons liées à la qualité de l'air, aux économies d'énergie, à la recherche d'une mobilité post-moderne et au risque bien réel de suffocation de la capitale, il faut décourager l'usage du transport individuel, que ce soit chez les navetteurs ou chez les citoyens eux-mêmes.

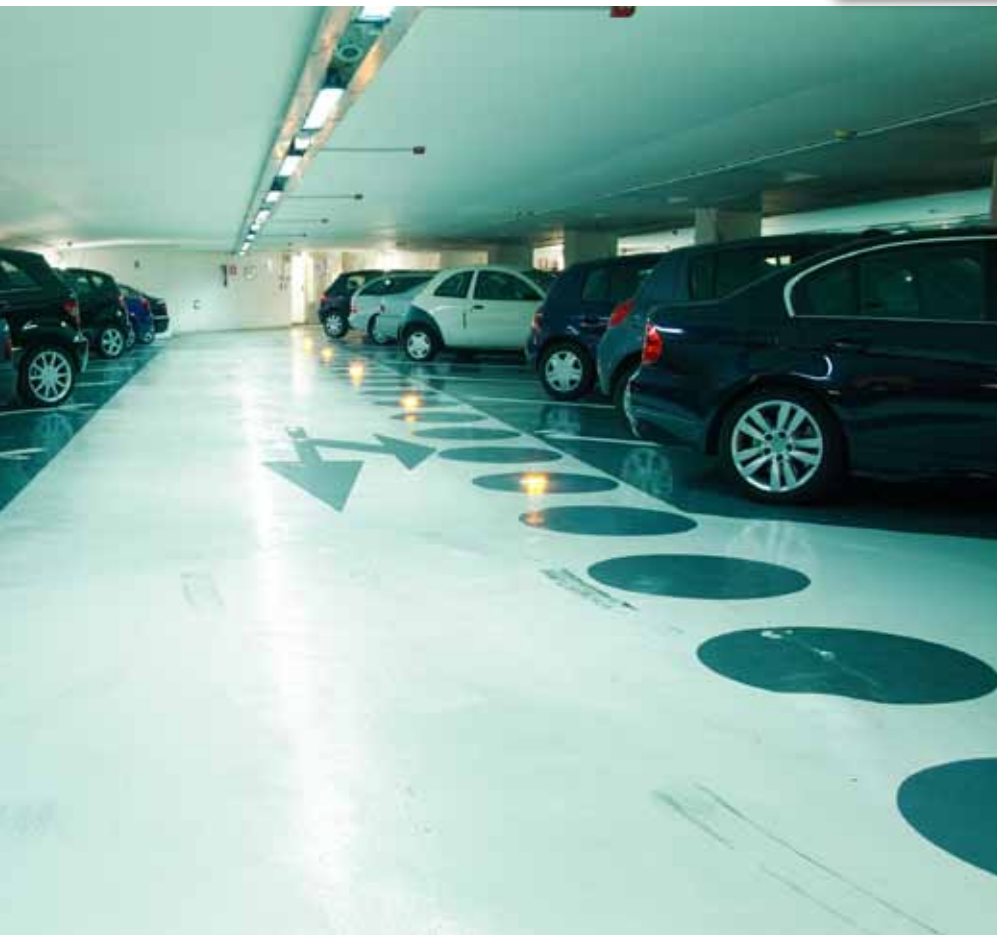
Au risque de basculer, parfois, dans une politique punitive (rétrécissement des carrefours, création de sens interdits dans certaines voiries de délestage, etc.). Une politique à laquelle le RRU participe en quelque sorte puisqu'il limite progressivement, voire supprime les possibilités de garer convenablement et donc d'utiliser son véhicule individuel. Et ce, alors que les transports publics intra- et suprarégionaux n'ont pas été projetés en suffisance. N'aurait-il pas mieux valu faire l'inverse ? Une question sans réponse mais que l'UPSI se devait d'évoquer.

Que souhaite l'UPSI ?

L'UPSI demande une réflexion approfondie et dénuée de dogmatisme écologique, pas uniquement sur les parkings mais sur la mobilité en général dans la Région, afin de déterminer le juste milieu entre les aspirations environnementales indispensables et la viabilité de la Ville pour ceux qui y vivent ou y travaillent.

Cette réflexion pourrait avoir comme pistes une différenciation entre le centre-ville et les quartiers périphériques, ou encore la création de zones bénéficiant de « discrimination positive ». Le tout étant d'atteindre, pour le plus grand nombre, un objectif de « confort durable », notion qui recouvre à la fois la protection de l'environnement et la facilité pour les usagers.

Pour garantir une plus grande efficacité dans ce processus de réflexion, l'UPSI propose d'y associer pleinement le BECI, voire de lui laisser l'initiative au sein d'un véritable accord de coopération.



TAXES IMMOBILIERES : LE JUSTE MILIEU

FISCALITE

L'UPSI souhaite la création d'une commission mixte entre, d'une part, les autorités communales et régionales et, d'autre part, le secteur privé.

Le souci principal de l'UPSI en matière de fiscalité régionale concerne les taxes relatives aux immeubles. De nature régionale, provinciale et communale, elles représentent globalement 15 à 25% du montant du loyer. Et même très significativement 25% dans les endroits qui affichent un taux de vide locatif important (source CBRE Sogesmaint).

L'objectif de l'UPSI n'est certes pas de demander une réduction générale des taxes immobilières : la fédération est bien consciente de la nécessité de leur perception, indispensable au maintien de recettes propres. Mais elle souhaite que ces taxes soient mieux adaptées à la réalité économique et, surtout, n'aient pas pour effet d'entraîner une délocalisation vers les autres Régions ou de décourager l'installation de start-up dans la capitale.

« l'économie de taxes locales est un élément décisif pour quitter Bruxelles »

La présence d'immeubles de bureaux génère en effet, dans leur environnement immédiat, une activité économique non négligeable (en termes de services Horeca, entretien, sécurité,

maintenance, conseils..) et, si le cadre est adéquat, peut même attirer des habitants.

Or, pour les entreprises privées, le coût locatif total (CLT), à savoir le montant du loyer, des charges et des taxes imputées aux locataires, est un des principaux éléments qui déterminent le choix de la localisation d'un immeuble de bureaux. En période de crise, ce CLT devient même le critère prioritaire (source AOS Studley).

UN COÛT SUPPLÉMENTAIRE DE 20 À 30 EUROS/M²/AN

Force est de constater que le nombre de taxes immobilières et leur niveau sont plus élevés en Région de Bruxelles-Capitale qu'ailleurs. Outre le précompte immobilier, qui n'a plus rien d'un précompte pour les sociétés puisqu'il n'est plus imputable sur l'impôt des sociétés, il y a les taxes régionales et communales qui frappent les immeubles de bureaux, auxquelles s'ajoute souvent une taxe communale sur les parkings. En monnaie sonnante et trébuchante, ces taxes coûtent de 20 à 30 euros par m² par an de plus à Bruxelles qu'en périphérie flamande ou wallonne (source CBRE Sogesmaint).

Ce coût est d'autant plus élevé pour les entreprises que la plupart des taxes

ne sont pas déductibles à l'impôt des sociétés ce qui en augmente le coût de 34%. C'est notamment le cas de la taxe sur les immeubles de bureaux.

De surcroît, la Région de Bruxelles Capitale est la seule région où ces taxes précompte immobilier compris - sont dues que l'immeuble génère un revenu locatif ou qu'il soit vide. Pour un propriétaire qui ne parvient pas à louer son immeuble - quand bien même il le propose en excellent état et au prix du marché - cela aggrave sa perte financière. Une telle imposition prend alors des allures de taxe sur le patrimoine et non plus sur le revenu ; qui plus est sur un patrimoine qui a déjà une rentabilité négative.

Notons enfin que le nombre important de taxes locales et leur manque d'uniformité engendrent également une charge administrative importante.

L'EFFET « MARTELANGE »

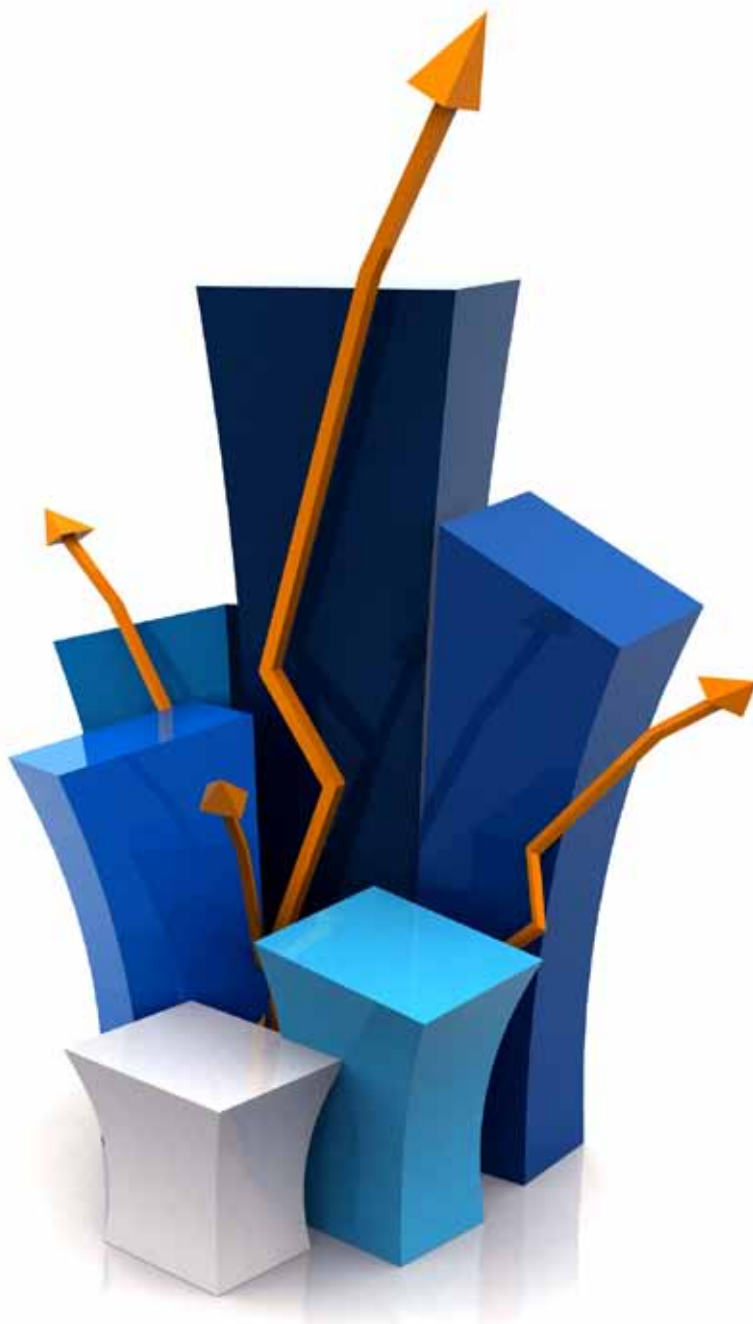
La plupart des grands axes routiers qui permettent d'entrer (et de sortir) de la Région de Bruxelles-Capitale connaissent l'effet de seuil aussi connu sous le nom d'effet « Martelange ».

A l'instar des stations services qui délaissent le versant ouest de la route, sur sol belge plus lourdement taxé,

pour s'installer sur le versant est, sur sol luxembourgeois fiscalement plus accueillant, on peut craindre que, pour des raisons similaires, un nombre important d'opérateurs économiques privés quittent la Région de Bruxelles-Capitale pour sa proche périphérie en Région flamande ou wallonne. S'il y a une différence importante en termes de niveau de loyer, taxes locales incluses, entre deux localisations proches de part et d'autre de la frontière régionale, il est évident qu'au moment de s'implanter ou lorsque l'occasion de déménager se présentera, ils choisiront la solution la moins onéreuse. Dans certains cas, confirme AOS Studley, l'économie de taxes locales est un élément décisif pour quitter Bruxelles. D'autant qu'il ne s'agit pas du seul attrait de la périphérie qui offre, par exemple, une beaucoup plus grande disponibilité de parkings.

La Région capitale a, certes, des atouts majeurs tels que son nom, sa réputation internationale et un environnement de services que seule une métropole peut offrir. Mais, dans le cas de localisations proches ou quasiment similaires, ils ne suffisent pas face au respect des contraintes budgétaires. On pense notamment aux quartiers situés rue Marcel Thiry et Colonel Bourg, qui connaissent un vide locatif important (de 30 à 40 %) dans la mesure où des immeubles comparables situés à Zaventem ou Diegem sont mieux équipés en parkings et présentent un loyer taxes comprises moins élevé.

Chaque année connaît ainsi son lot d'entreprises de renom qui délaissent la Région de Bruxelles-Capitale pour se déplacer non loin de là mais dans une autre région. Les exemples les plus connus sont ceux de HP et Honeywell en 2005 et d'Ernst & Young en 2006. Au début des années 2000, il y a aussi AIB Vinçotte et cette année, ce sera au tour de Bayer.



Que souhaite l'UPSI ?

Lucides quant au phénomène de délocalisation et désireuses de l'endiguer, les autorités publiques ont intérêt à réduire l'impact des taxes immobilières sur le coût locatif total (CLT)

La problématique étant complexe, l'UPSI souhaite la création d'une commission mixte entre, d'une part, les autorités communales et régionales et, d'autre part, le secteur privé, représenté par le BECI auquel s'associe l'UPSI, dont l'objet serait d'envisager une adaptation de la fiscalité immobilière régionale et communale afin de la rendre plus efficace tout en gardant une neutralité budgétaire, voire même en augmentant les recettes.

UN CONCEPT A REVISER

LOGEMENT

L'UPSI propose quelques principes de base et conditions essentielles pour une politique efficace en matière de logement accessible.

L'offre de logements « accessibles » en Région de Bruxelles-Capitale a toujours été un défi majeur pour tous les partis politiques. C'est encore plus vrai aujourd'hui, la problématique étant devenue de plus en plus aiguë avec pour conséquence que la demande en logements sociaux et moyens est en forte augmentation : en 2004, 22.000 familles étaient en attente d'un logement social ; en 2008, ce chiffre est

passé à 26.000.

Les gouvernements régionaux bruxellois, tant précédents qu'actuel, ont pris différentes mesures pour amplifier l'offre et tenter ainsi de remédier à une situation de manque quasi endémique. Il suffit de penser au Plan Logement. Mais également à l'approbation de plans importants et de budgets appropriés pour la rénovation de loge-

ments sociaux, auxquels le gouvernement fédéral a prêté main-forte par le biais de Beliris. Ou encore à l'augmentation du nombre de logements gérés par les bureaux de location sociale (environ 2.000 actuellement). Plus spécifiquement, il y a aussi eu l'approbation de primes « d'essai » à la location au travers des maisons communales ; la réforme des primes à la rénovation ; et, bien sûr, la déduction importante des



droits d'enregistrement dans le cadre de l'acquisition d'un logement.

Il n'empêche, ces différentes mesures n'ont apparemment pas suffi pour répondre de façon structurelle à la demande de logements accessibles. Beaucoup de choses restent à faire

LES DÉRÈGLEMENTS DU DROIT AU LOGEMENT

Avec l'instauration d'un droit au logement, la Constitution belge a pris les devants sur la convention européenne

des droits de l'homme. Ce droit impliquait entre autres une solidarité réciproque entre citoyens : une partie des recettes fiscales devait servir à aider les citoyens qui, faute de moyens financiers suffisants, ne pouvaient se permettre un logement décent.

Les choses étant ce qu'elles étaient, et vu l'absence à l'époque d'acteurs privés spécifiques sur ce segment très particulier du logement social, qu'ils soient développeurs ou investisseurs, c'est l'Etat qui, par le biais de sociétés locales, a joué ce double rôle. Rôle dont la Région de Bruxelles-Capitale a

hérité.

Ce système, prometteur à l'origine, a révélé, à l'utilisation, un certain nombre de travers et d'effets négatifs ; d'autant plus nombreux au fur et à mesure que ce segment du marché immobilier quittait la marginalité, ne fût-ce qu'en termes de taille : immeubles ou logements inhabités, moyens financiers insuffisants, gestion déficiente des bâtiments, attribution arbitraire des logements, etc.

Que souhaite l'UPSI ?

Le public, conscient qu'il ne peut gérer efficacement tous les secteurs économiques, doit se résigner : le principe du logement pour tous, et plus précisément le concept du logement social demandent révision. Des accords de collaboration effectifs et efficaces entre acteurs des secteurs public et privé seraient même susceptibles d'ajuster l'offre à la demande.

L'UPSI propose, dans ce cadre, quelques principes de base et conditions essentielles pour une politique efficace en matière de logement accessible.

Il faut, ainsi, redéfinir qui sont les bénéficiaires d'une aide au logement en fonction des nouvelles réalités du tissu so-

cial. Et garder à l'esprit que la fiscalité, aussi bien fédérale que régionale, joue un rôle déterminant. La conformité des loyers aux prix du marché est, par ailleurs, une condition élémentaire pour un bon écoulement vers les divers segments du marché du logement.

Les aides de l'Etat doivent principalement s'adresser aux groupes cibles qui en ont le plus besoin: il serait bon, voire nécessaire dans ce cas, d'introduire des subsides à la location sur le marché du logement privé.

Enfin, tous les acteurs disposés à aider les groupes cibles doivent, pour les mêmes prestations, bénéficier du même traitement.

