

Memorandum Fédéral 2014

<p>Objectifs poursuivis par les propositions de l'UPSI :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stimuler la croissance économique et l'emploi ▪ Faciliter l'accès au logement (tant locatif qu'acquisitif) pour les habitants ▪ Développer des projets immobiliers à la fois « durables » et « économiquement viables » 		<p>Lignes directrices qui sous-tendent les propositions:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Simplifier et amener à une plus grande transparence & efficacité dans les processus (administratifs, fiscaux, juridiques) ▪ Respecter les équilibres budgétaires ▪ Viser une plus grande sécurité juridique ▪ Stimuler l'initiative privée, notamment en visant une concurrence loyale entre les secteurs public et privé 	
<p>Propositions de l'UPSI pour les autorités fédérales</p>			
<p>Thématiques</p>		<p>Propositions</p>	
<p>1. Concertation</p>		<p>Les autorités fédérales devraient faire davantage appel à l'expertise de l'UPSI comme partenaire fiable de la revitalisation urbaine des villes et régions.</p>	
		<p>Pour tout projet d'élaboration ou de révision des lois et arrêtés, les autorités devraient veiller à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ maintenir une vision d'ensemble de toutes les contraintes et taxes qui s'appliquent dans le cadre des développements immobiliers, afin qu'elles n'étranglent pas les initiatives (cfr exigences en termes d'assainissement, de durabilité, de charges d'urbanisme, de patrimoine, ...); ▪ rechercher systématiquement la sécurité juridique, qui est la meilleure garante du développement de l'activité économique; ▪ développer des mesures transitoires raisonnables (compte tenu de la durée importante du processus global des projets immobiliers), et ne pas appliquer de rétroactivité (à la source d'insécurité juridique) ; ▪ vérifier systématiquement les impacts de l'application concrète des initiatives législatives. 	

<p>2. Fiscalité immobilière</p>	<p>Une fiscalité immobilière plus cohérente et lisible entre les différents niveaux de pouvoir (fédéral, régional et communal) amènerait de la sécurité juridique pour le secteur immobilier, et stimulerait davantage son développement (exemple problématique : les droits d'enregistrement, qui sont perçus au niveau fédéral mais dont les bénéficiaires sont les Régions).</p> <p>Grâce à son expérience, l'UPSI est un partenaire représentatif, compétent et de confiance. Elle désire participer aux groupes de travail parlementaires qui visent une refonte de la fiscalité immobilière en Belgique.</p> <p>Il faudrait rendre la TVA fiscalement neutre pour les opérations immobilières en B2B (ainsi, la location professionnelle pourrait être soumise à la TVA). Ceci permettrait à la Belgique de s'aligner à ce sujet sur les pays voisins, et la rendrait plus compétitive et donc attractive.</p> <p>Le droit à un logement pour tous est un droit universel de premier ordre. Grâce à l'application d'un taux de TVA réduit à 6% (en ligne avec celui appliqué dans les pays environnants) pour l'acquisition de nouveaux logements, le gouvernement soutiendrait efficacement une politique sociale du logement.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un grand nombre de bâtiments abandonnés restent dans cet état, car les charges qui pèsent sur leur démolition/reconstruction sont trop importantes. ▪ Ces logements devraient pouvoir être acquis avec une TVA de 6% (plutôt qu'à 21%) s'il s'agit de les rénover en profondeur ou de les reconstruire après démolition ; ceci faciliterait grandement le redéveloppement de bâtiments abandonnés (voire de quartiers). ▪ Par ailleurs, ramener la TVA à 6% (plutôt qu'à 21%) sur les travaux de démolition/reconstruction aurait également un effet de levier pour la revitalisation de beaucoup de quartiers déshérités, que ce soit par des particuliers ou par des professionnels. <p>Ces mesures d'aménagement de la TVA pour ces bâtiments abandonnés auraient, de toute évidence, des répercussions budgétaires positives, dans la mesure où un nombre important de bâtiments abandonnés restent aujourd'hui abandonnés ; l'effet ne peut être que positif.</p>
<p>3. Délais à imposer au Conseil d'Etat</p>	<p>Il faut pouvoir imposer des délais de rigueur au Conseil d'Etat pour la remise de ses décisions (tant pour les recours en suspension qu'en annulation). Les demandes de permis pour des projets immobiliers sont de plus en plus en butte à des contestations de la part d'habitants et d'associations en tout genre. Ces réclamations sont souvent soumises au Conseil d'Etat qui ne se voit pas imposer de délais de réponse. Les projets sont ainsi parfois retardés de plusieurs années. Ceci crée une grande insécurité juridique, et constitue un frein majeur au développement immobilier. Il faut pouvoir imposer des délais de rigueur au Conseil d'Etat pour statuer en matière de suspension ou d'annulation de permis.</p>
<p>4. Protection des ménages lors de l'acquisition d'une habitation neuve</p>	<p>Dans le cadre de la Loi Breyne, les garanties d'achèvement pour l'acquisition d'un logement sur plan diffèrent selon que le vendeur est un entrepreneur ou un promoteur immobilier (alors même qu'il s'agit du même type de bien immobilier). Les ménages ne savent généralement pas que chez un entrepreneur ils n'auront qu'une garantie d'achèvement de 5%, alors que chez un promoteur, elle sera de 100%. Nous prôtons dès lors l'introduction d'un système de garantie d'achèvement unique pour l'ensemble des acteurs (entrepreneurs, promoteurs immobiliers), afin de lever toute ambiguïté possible pour les ménages qui désirent acquérir un bien immobilier sur plan.</p>

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

- Olivier Carrette, Administrateur Délégué de l'UPSI – BVS, Tél : 02/511 47 90, Mail : olivier.carrette@upsi-bvs.be
- Pierre-Alain Franck, Administrateur de l'UPSI – BVS, Tél : 02/511 47 90, Mail : pa.franck@upsi-bvs.be