

Memorandum Région Bruxelles - Capitale 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 régionales</p>	
<p>Thématiques</p>	<p>Propositions</p>
<p>1. Concertation</p>	<p>Grâce à son expérience et à ses connaissances de tous les métiers de l'activité immobilière, l'UPSI est un partenaire représentatif, compétent et de confiance pour les autorités. Au-delà de sa participation à différentes commissions et conseils stratégiques (où il n'est pas toujours évident de traiter de sujets complexes liés à l'immobilier, vu la grande diversité des membres et des sujets abordés), elle désire être davantage et directement consultée à travers des discussions bilatérales, comme partenaire fiable de la revitalisation urbaine de la Région.</p> <p>Pour tout projet d'élaboration ou de révision des ordonnances et arrêtés, les autorités régionales 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 le meilleur garant pour le développement de l'activité économique (par exemple, opter clairement pour la valeur indicative ou réglementaire des documents et ne pas prendre en compte les documents indicatifs dans l'instruction et la motivation des permis) ; ▪ 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>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les partis politiques reconnaissent la nécessité d'évoluer vers une fiscalité immobilière plus cohérente et lisible entre les différents niveaux de pouvoir (fédéral, régional et communal). Ceci amènerait de la sécurité juridique pour le secteur immobilier, et stimulerait ainsi le développement économique de la Région. L'UPSI aimerait être invitée à participer aux dans les futurs groupes de travail parlementaires qui visent une refonte de la fiscalité immobilière en Région Bruxelles-Capitale. ▪ Concrètement, nos propositions viseraient à simplifier, recadrer et structurer l'ensemble des taxes liées à l'immobilier. Le regroupement des taxes selon des thématiques (par exemple pour les logements : une seule taxe sur la propriété et une seule taxe sur l'habitation, comme en France) permettrait non seulement d'amener de la clarté dans la fiscalité, mais également de mener des politiques fiscales plus ciblées sur des acteurs spécifiques (locataires, propriétaires, ...). <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> <p>Dans le cadre de la régionalisation de la déduction fiscale pour habitation propre et unique, nous préconisons l'application d'une prime à l'investissement (qui facilite la décision d'acquérir) qui viserait :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les logements neufs ou des logements existants qui nécessitent des rénovations lourdes assimilables à du neuf (en vue d'augmenter l'offre globale de logements et de faire baisser les prix) ; ▪ les habitations « basse énergie » & « passives » ; <p>Les ménages à revenus moyens doivent continuer à être incités à revenir habiter à Bruxelles ou à y rester. Actuellement, les droits d'enregistrement élevés sont un frein important pour répondre aux défis majeurs de demain que sont la mobilité résidentielle des habitants ainsi que l'accessibilité des logements. Par des mesures simples et compréhensibles, il faut limiter l'impact des droits d'enregistrement pour les ménages ; ceci aura très certainement un impact significatif sur la capacité du marché résidentiel à répondre au défi démographique en matière des logements privés, et à en assurer son accessibilité financière. Pour ce faire, des mesures simples et parlantes existent :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ introduire la portabilité des droits d'enregistrement ; ▪ tendre vers la moyenne européenne de 5% pour les droits d'enregistrement ; ▪ augmenter le montant de l'abattement des droits d'enregistrement pour l'acquisition de la résidence principale.
<p>3. Charges d'urbanisme</p>	<p>Le PRAS Démographique de la Région Bruxelloise élargit le principe des charges d'urbanisme. Les montants prévus vont cependant directement à l'encontre des objectifs poursuivis par le PRAS Démographique en termes de création de logements. Nous demandons les aménagements de texte suivants:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ que les promoteurs/investisseurs immobiliers aient le choix de payer ces charges en nature ou en numéraire ; ▪ qu'une période transitoire plus longue (entre 2 et 4 ans) soit prévue, de sorte que l'impact financier des charges ne doive pas être répercuté sur les terrains déjà acquis, ce qui force à revoir les projets et retarde la production devenue urgente de logements en Région Bruxelloise ; ▪ que la zone EDRLR (Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation) soit exonérée de ces charges, dans un but de cohérence avec les politiques de soutien au logement déjà en vigueur dans cette zone stratégique pour la Région Bruxelloise.

<p>4. Accélérer et simplifier les procédures de délivrance des permis</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La complexité administrative du processus d'obtention des permis permet à presque quiconque (voisins, associations en tout genre, ...) de contester des projets pour des raisons parfois très éloignées de l'intérêt public, et avec des arguments parfois purement subjectifs. La gestion de toutes les réclamations retarde fortement la délivrance des permis. Afin d'améliorer la sécurité juridique et la prévisibilité des investissements sans pour autant nuire aux droits des citoyens, un encadrement et une simplification de la procédure des recours contre des projets immobiliers est nécessaire. ▪ Pour l'attestation "dossier complet", il est impératif que les délais soient respectés, car ils ont une importance non négligeable sur le temps que prend l'ensemble du processus de délivrance des permis. L'absence de réponse dans ce délai devrait être considérée comme équivalente à une notification de « dossier complet ». ▪ Les différentes instances dispensatrices de permis ne sont pas consultées par l'investisseur ou le promoteur pendant la phase de définition du projet immobilier, et elles communiquent leurs exigences (entre autres via la commission de concertation) qu'après avoir reçu une demande de permis. Avant de demander un permis, les promoteurs/investisseurs devraient pouvoir participer à une réunion de concertation avec les instances communales ou régionales selon le cas. Il leur serait ainsi possible de prendre connaissance de toutes les exigences, conditions et lignes directrices, afin que puisse être défini – avant l'introduction d'une demande - un projet qui réponde à toutes les attentes. ▪ Il doit être mis fin à la multiplicité des documents qui entourent le processus de délivrance de permis. Bien au contraire, c'est l'harmonisation et la simplification de l'administration qui devraient guider les prochaines réformes.
<p>5. Faire évoluer le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)</p>	<p>Le RRU doit pouvoir être revu concernant la hauteur des constructions (article 8), car il est un frein important au développement de projets (notamment de logements). Deux cas concrets sont proposés où il serait permis de déroger plus facilement au RRU (tout en garantissant la sécurité juridique pour les habitants): (1) les angles d'îlots, et (2) les îlots où la maîtrise foncière acquise par les investisseurs / promoteurs immobiliers dépasse 50%. Cette possibilité stimulerait fortement la création de projets immobiliers ambitieux.</p> <p>Cette dérogation pourrait également se traduire par la possibilité pour le promoteur / investisseur de lancer, de sa propre initiative, des PPAS.</p> <p>Le RRU doit également pouvoir être revu sur les dimensions minimales imposées pour les pièces d'un logement (16 m² pour la 1^{ère} chambre, 8 m² pour la cuisine, 20 m² pour la pièce de séjour). En limitant les dimensions par pièce, on diminue le prix global des logements, tout en gardant leur qualité intrinsèque.</p>
<p>6. Encouragement des Partenariats Public Privé (PPP)</p>	<p>Les PPP offrent des possibilités de levier pour la réalisation de logements abordables (<u>tant à l'acquisition qu'à la location</u>). Nous estimons que les PPP doivent d'urgence se développer, par exemple par l'intermédiaire d'une agence régionale des PPP (à l'image du « PPS-Kenniscentrum » en Flandre) qui faciliterait leur mise en œuvre et réussite.</p>
<p>7. Participation du secteur privé à la production de logements sociaux et conventionnés</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'initiative privée est également susceptible de contribuer efficacement à la création de logements sociaux et conventionnés. A cette fin, il conviendrait que les entreprises privées puissent équitablement bénéficier des mêmes modalités (TVA réduite, aides régionales, subsides) que les SLSP et la SDRB. Une plus grande production de logements permettrait de mieux répondre au défi démographique et à davantage de ménages d'acquiescer des logements abordables. ▪ Il faut ouvrir la réflexion sur le développement des subsidés à la location. Des études (Pénurie d'habitat. Vers une rénovation de la politique du logement, Itinera Institute) ont en effet démontré l'intérêt (notamment financier) pour les autorités publiques de développer davantage un système de subsides à la location combiné avec une forte production de logements moyens, plutôt que de maintenir le système actuel de production - exclusivement par le secteur public - de logements sociaux et conventionnés.

8. Améliorer la mobilité	<p>Il faut avant tout éviter d'aggraver davantage les problèmes de mobilité en Région Bruxelloise, car la situation actuelle constitue déjà un frein important à son développement économique:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ obtenir le gel de la politique peu transparente de rétrécissement des voiries régionales et de réduction des emplacements de parking ; ▪ développer une approche plus cohérente avec les autres autorités publiques régionales et fédérales (fiscalité fédérale sur les voitures, gestion du ring, dossier SNCB/RER, ...), ainsi qu'entre la RBC et ses communes (coexistence des plans de mobilité communaux et régional) ;
9. Stimulation de l'investissement dans le logement locatif	<p>Une part grandissante de la population n'a d'autre option que de se diriger vers le marché locatif. Le développement du marché locatif doit donc être soutenu et stimulé, et il faut qu'il ne soit pas davantage taxé.</p>
10. Constructions durables	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Il est urgent que la RBC prenne l'initiative d'un accord de coopération dans le cadre de la méthode de calcul de la Performance Énergétique des Bâtiments, car, actuellement, les groupes de travail interrégionaux ne se concertent pas assez et n'aboutissent pas à des conclusions communes. Ceci mène à des incohérences dans les protocoles et une surcharge de travail ainsi qu'une perte de temps précieux dans toutes les régions. ▪ Dans le cadre de cet accord de coopération, il est nécessaire de développer un calendrier progressif, clair et cohérent entre les 3 Régions pour l'application de normes de performance énergétique et de durabilité des bâtiments. Le secteur immobilier investira plus pertinemment, le secteur de la construction formera mieux ses salariés, ce qui permettra, in fine, de proposer finalement des logements à des prix moindres.

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