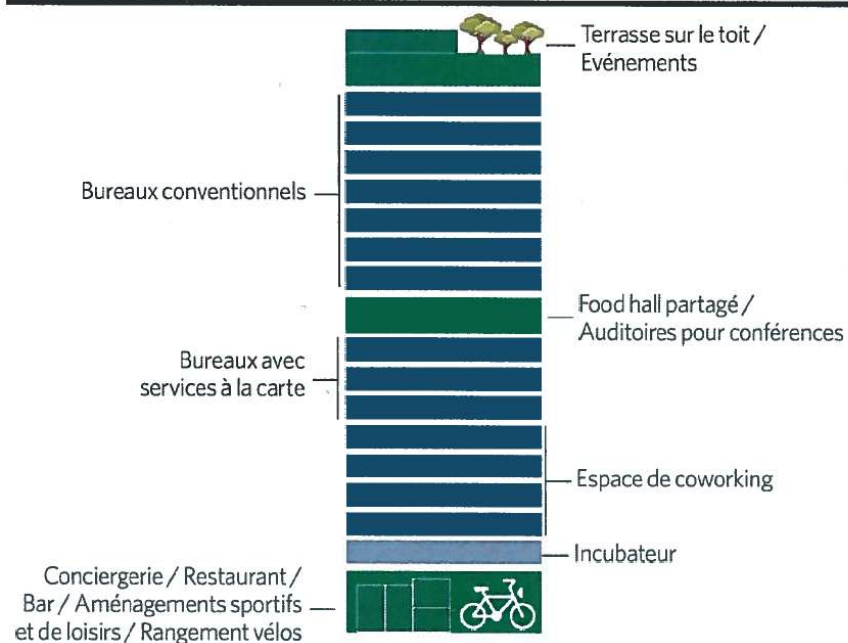


Développons ensemble les villes de demain !

Le Mémorandum de l'UPSI vise à améliorer les conditions dans lesquelles le secteur immobilier joue pleinement son rôle d'acteur du développement urbain

À QUOI RESSEMBLERONT LES IMMEUBLES DE BUREAUX EN 2020 ?

SOURCE: CBRE



Projet immobilier constitué de logements, bureaux, commerces, parkings



ENJEUX IMPORTANTS
Bruxelles, une région comme les autres ?



SOLUTIONS générales et particulières
pour Bruxelles

ENJEUX IMPORTANTS	SOLUTIONS
▪ Croissance démographique : - Evolution des noyaux familiaux - Exode urbain de la « classe moyenne » ▪ Enjeux environnementaux urgents : - Immeubles (résidentiels et bureaux) obsolètes - Mobilité problématique ▪ Activité économique fluctuante et en mutation : - 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	▪ Construction de logements abordables, variés & accessibles ▪ 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 à travers les projets immobiliers (IPP, ISOC, taxes,) ▪ Partager une vision globale de la ville ▪ Redéveloppement de quartier mixte autour de nœud de communication

Le SECTEUR IMMOBILIER est l'une des chevilles ouvrières essentielles permettant de répondre aux DEFIS de notre SOCIETE

Propositions de l'UPSI pour les autorités régionales bruxelloises	
Thématiques	Propositions
1. Concertation	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. 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. Proposition 2 : Pour tout projet d'élaboration ou de révision des ordonnances et arrêtés, nous souhaitons : <u>Politiquement</u> ▪ 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, propriété, 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 <u>Techniquement</u> ▪ 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

2. Fiscalité immobilière	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. Proposition 3 : 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 SISP (pour une période de 15 ans). <u>L'UPSI suggère que cette mesure soit davantage promue et expliquée au grand public</u>, car elle relève d'un intérêt sociétal évident et potentiellement important. Proposition 4 : 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 <u>les conditions fiscales (TVA à 6%) pour la mise sur le marché de nouveaux logements (à un public similaire) soient identiques pour Citydev et les développeurs privés</u> afin de permettre aux acteurs privés de répondre également à cette demande importante. 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 politique sociale du logement 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. Proposition 5 : 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. Il faudrait ainsi <u>permettre aux ménages qui acquièrent un logement neuf</u> dans le cadre <u>d'opérations de démolition–reconstruction par des acteurs professionnels</u> de bénéficier <u>du taux TVA de 6%</u> (par simple adaptation d'une mesure existante qui ne le permet actuellement que pour des maîtres d'ouvrage privés, pas pour des acteurs professionnels). Proposition 6 : 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 <u>portabilité des droits d'enregistrement</u> (déjà appliquée avec un succès significatif en Flandre).
3. Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)	Cadre : Dans la réalité d'aujourd'hui, le RRU est – par son manque global de flexibilité - malheureusement considéré comme un frein à des projets immobiliers ambitieux ou comme un frein au logement abordable & adapté aux besoins des nouveaux ménages (cfr nouvelles manières de vivre ensemble, vieillissement de la population, familles recomposées, personnes seules). La Région bruxelloise doit pouvoir proposer un immobilier ambitieux et adapté, tant en termes architecturaux, qu'en termes de gabarits, de dimensionnements des logements, etc. Il en va du rayonnement de Bruxelles en tant que capitale européenne ainsi qu'en tant que zone urbaine pourvoyeuse de logements accessibles & dimensionnés pour tous. Proposition 7 : Grâce à l'expérience de ses membres qui réalisent notamment 70% des nouveaux logements et 80% des nouveaux bureaux en Région bruxelloise, l'UPSI dispose d'une connaissance et d'une expertise unique en matière immobilière pouvant répondre aux « souhaits urbanistiques » des entreprises et des ménages. Pour cette raison, nous souhaitons vivement <u>être entendus et pouvoir échanger de manière constructive sur la réforme du RRU bien avant que celle-ci ne soit définitivement scellée.</u>

4. Procédures de délivrance des permis & Recours contre des permis d'urbanisme	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. Dans le cadre des permis se pose également la problématique de 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. Proposition 8 : il faut pouvoir éviter les recours en aval par <u>la création de sécurité juridique en amont</u> du processus de délivrance des permis ; cet objectif nous semble atteignable par l'application des principes suivants : - 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'entière 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). Proposition 9 : 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: - 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.
--	--

(suite)	Proposition 10 : <u>limiter</u> autant que possible les recours téméraires et vexatoires de tiers au Conseil d'Etat (permis d'urbanisme) ainsi qu'au Collège d'Environnement et au Gouvernement (permis d'environnement), par l'instauration des conditions suivantes : - l'intérêt et les conditions d'agir : ▪ 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 - tenir compte de l'impact financier subi : 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)
Procédures de délivrance des permis &	Proposition 11 : obtenir des décisions du Conseil d'Etat dans les 6 mois - <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 6 mois (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)
Recours contre des permis d'urbanisme	Proposition 12 : afin de permettre qu'un réel débat contradictoire de qualité puisse avoir lieu 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 : - permettre aux Collèges d'urbanisme de prendre connaissance du dossier au moins 15 jours avant l'audition - 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, ...) - permettre aux demandeurs des permis d'obtenir (automatiquement) une audition auprès du Gouvernement (quand le Collège d'urbanisme a remis un avis négatif) Proposition 13 : dans la mesure où des recours portent parfois sur des aspects spécifiques qui ne remettent pas en question l'entière validité des projets dans le chef des requérants, il faudrait permettre que des recours puissent être introduits soit contre l'intégralité d'une décision de permis, soit contre un objet limité et scindable de la décision. Ceci permettrait de limiter les conséquences disproportionnellement pénalisantes de certains recours.

5. Parkings	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. Proposition 14 : 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. Proposition 15 : 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. Proposition 16 : 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.
6. Fonds économique	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. Proposition 17 : 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).

7. Constructions durables	Cadre : Le renforcement des normes de construction (principalement énergétiques) a généré une augmentation des coûts relativement conséquente (entre 8% et 20% sur la période 2012-2015), alors que les revenus moyens des ménages n'ont pas suivi la même évolution. Bien que l'UPSI s'inscrive avec force et conviction dans le développement d'un monde plus durable et moins énergivore, nous constatons qu'il faut donner au secteur immobilier le temps de s'adapter aux nouvelles méthodes et techniques de construction ; il faut par ailleurs se donner le temps de vérifier que ces nouvelles méthodes et techniques sont fiables, efficaces et économiquement viables. Pour l'ensemble de ces raisons, il convient de s'inscrire dans une évolution progressive et mesurée des normes (ne pas dépasser le cost-optimum). A contrario, continuer à renforcer les normes de construction et, ainsi, les prix de l'immobilier neuf, freinera à terme la production de logements neufs (car plus assez de demande pour ces prix) et augmentera par conséquent la pression sur l'immobilier existant, dont les prix augmenteront alors que sa qualité, elle, n'aura pas augmenté.
	Proposition 18 : Application d'un moratoire sur le renforcement des normes (urbanistiques, énergétiques, techniques)
	Proposition 19 : 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.

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. Aménager la **fiscalité immobilière** en vue d'inciter les Bruxellois aux revenus moyens à s'établir à long terme en Région bruxelloise.
2. **Se concerter** entre secteur public et privé en vue de développer un **RRU** suffisamment flexible qui permette aux acteurs (privés & publics) de développer, demain, l'ensemble des logements & projets immobiliers de qualité et abordables dont les Bruxellois auront besoin.
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. **Contenir temporairement le renforcement des normes (énergétiques)** pour les logements neufs et 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
- Pierre-Alain Franck, Administrateur UPSI – BVS : 02/511 47 90 - pa.franck@upsi-bvs.be

Développons ensemble notre environnement et notre société de demain