



## LOGEMENT

LOGEMENT INACCESSIBLE  
POUR LES MENAGES WALLONS

# A VENDRE

### Objectifs poursuivis des propositions de l'UPSI :

- Maintenir l'activité économique et l'emploi
- Maintenir l'accès au logement pour les habitants (tant locatif qu'acquisitif)
- Développer des projets immobiliers énergétiquement performants (diminuer la facture énergie des ménages)

## LOGEMENT

LOGEMENT INACCESSIBLE  
POUR LES MENAGES WALLONS

# A LOUER

### Lignes directrices qui sous-tendent les propositions :

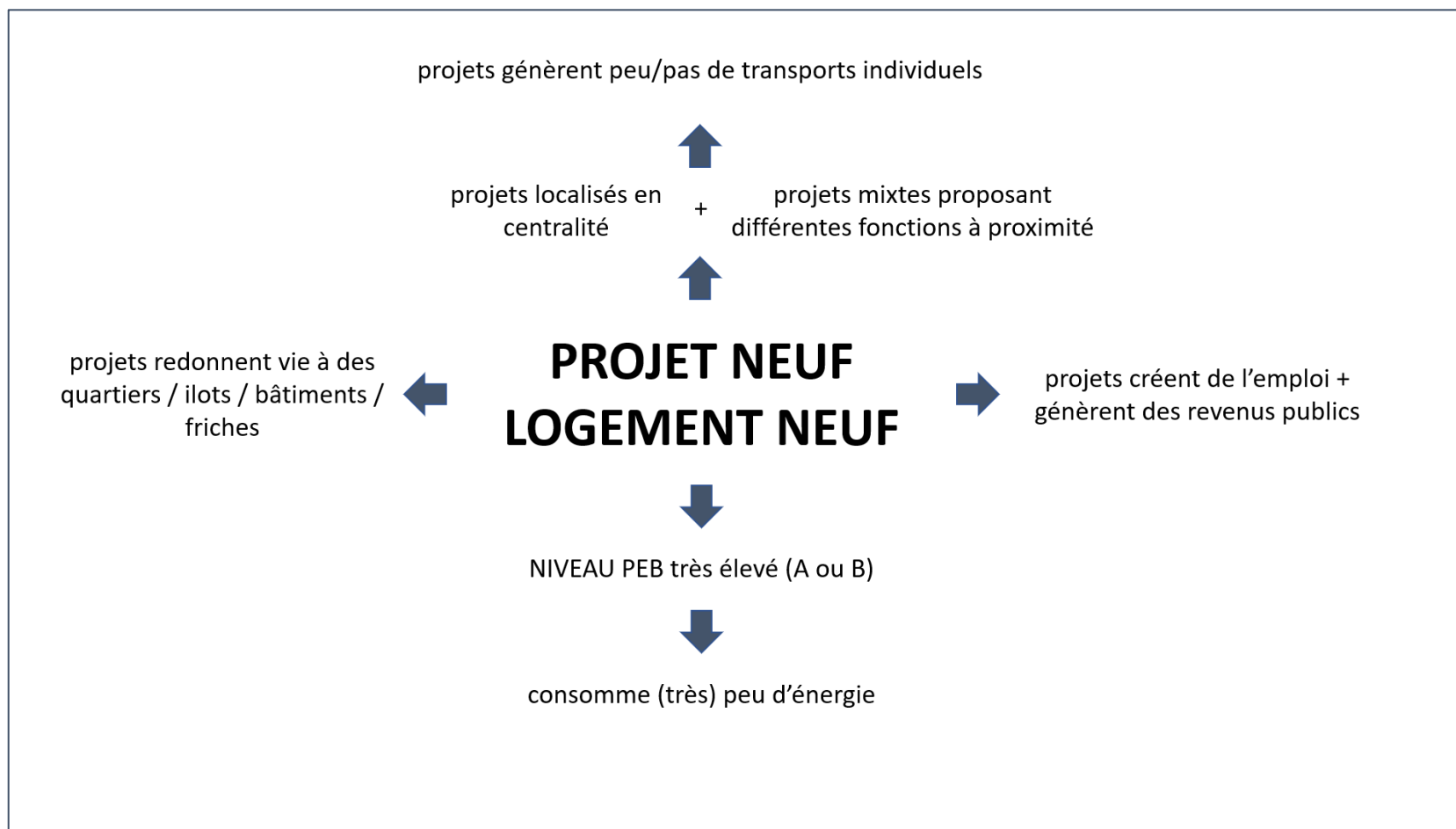
- Simplifier et amener à une plus grande transparence & efficacité dans les processus
- Viser une plus grande sécurité juridique

Si, parmi les **PRIORITES** évoquées ci-dessous, il ne fallait en retenir que **5** pour le secteur du développement immobilier en Région wallonne, celles-ci seraient les suivantes :

1. **Rechercher un meilleur équilibre entre les normes imposées** aux logements neufs et celles imposées aux logements existants.
2. Aménager la **fiscalité immobilière** en vue de permettre aux wallons d'acquérir leur propre logement : maintien de la TVA à 6% sur les projets de démolition/reconstruction et charges d'urbanisme proportionnées (quand celles-ci sont justifiées).
3. 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.
4. Stimuler les **partenariats public-privé efficaces & ambitieux** par 1) l'activation du foncier public et 2) l'appel aux forces de financement & à la dynamique du secteur privé.
5. Développer l'ensemble des **mesures d'accompagnement et de transition** nécessaires afin que le **Schéma de Développement du Territoire** puisse être à long terme un très beau projet commun pour l'ensemble des Wallons.



## LA PROMOTION IMMOBILIÈRE EST UN SECTEUR FONDAMENTALEMENT POSITIF POUR (L'AVENIR DE) LA SOCIÉTÉ WALLONNE



### + ATTENTION PARTICULIÈRE DU SECTEUR IMMOBILIER A :

- circularité
- rénovation
- engagement de personnel local
- attractivité du territoire wallon



<b>Propositions prioritaires</b> de l'UPSI pour les autorités publiques	
<b>Thématiques prioritaires</b>	<b>Propositions</b>
<b>Concertation avec le secteur</b>	<p><b>Proposition 1 : Faire appel à l'expertise de l'UPSI</b> dans un esprit partenarial de la revitalisation urbaine et du développement économique de la Région wallonne. Grâce à son expérience et à ses connaissances, l'UPSI est un partenaire représentatif, compétent et de confiance.</p>
	<p>Pour tout projet d'aménagement des décrets et arrêtés, veiller à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maintenir une vision d'ensemble de toutes les contraintes et taxes qui s'appliquent dans le cadre du développement immobilier, afin de garantir leur viabilité économique (cfr <b>exigence en termes d'assainissement, de durabilité, de PEB, de charges d'urbanisme, de patrimoine, ...</b>) ;</li> <li>▪ rechercher systématiquement de la sécurité juridique, qui est le meilleur garant pour le développement de l'activité économique (par exemple, les plans d'aménagement à valeur <u>indicative</u> doivent pouvoir assurer une plus grande <u>sécurité juridique</u>) ;</li> <li>▪ développer des mesures transitoires raisonnables (compte tenu de la durée importante du processus global des projets immobiliers), et ne pas appliquer des principes de rétroactivité (à la source d'insécurité juridique) ;</li> <li>▪ vérifier systématiquement l'application concrète des initiatives législatives.</li> </ul>
<b>1. Normes de construction</b>	<p><b>Proposition 2 : Développer des normes et règlements concernant la performance énergétique des bâtiments dans un ensemble cohérent</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les normes et règlements concernant la <b>performance énergétique et la durabilité des bâtiments</b> doivent être développés dans un <b>ensemble cohérent</b>. Actuellement, les autorités législatives sont partagées entre le Fédéral et les régions, menant ainsi à des incompatibilités dans les normes sur les mêmes thématiques (exemple 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.</li> <li>▪ La <b>méthode de calcul de la Performance Énergétique des Bâtiments (PEB)</b> doit pouvoir se baser sur un <b>socle commun</b> entre les 3 Régions, quitte à appliquer une <b>progressivité</b> de 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.</li> </ul>



<b>2. Fiscalité immobilière</b>	<p><b><u>Proposition 3 : Dans le cadre d'une réforme, il convient de concevoir la fiscalité immobilière dans son ensemble</u></b> – cohérence et équilibre entre fiscalité fédérale, régionale et communale</p> <p>Chaque niveau de pouvoir a tendance à considérer l'immobilier comme une source de revenus fiscaux intéressante et inépuisable ; cumulée, la fiscalité (TVA, droits d'enregistrement, précompte, ISOC, fiscalité sur le travail, taxes locales, ...) représente aujourd'hui plus de 50% du prix de l'immobilier neuf. Toute cette fiscalité pèse (notamment) lourdement sur l'accessibilité aux nouveaux logements.</p> <p><b>Sans concertation ET sans vision globale de la fiscalité immobilière, nous ne souhaitons pas que soient introduits une taxation sur les loyers réels ni une taxation sur les plus-values immobilières</b>, qui rendraient les investissements dans l'immobilier moins attractifs que d'autres types d'investissements. Il nous semble prioritaire d'inciter les ménages wallons &amp; les investisseurs à continuer à investir dans la rénovation et la croissance du parc immobilier wallon.</p>
	<p><b><u>Proposition 4 : Modulation des droits d'enregistrement en fonction de la qualité PEB du logement / bien immobilier</u></b></p> <p>Par exemple (méthode précise à déterminer plus tard) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si l'indice PEB est A ou meilleur (ou réalisation de travaux prévue pour l'atteindre dans les 5 ans), le taux des droits d'enregistrement pourrait être fixé à 6% ;</li> <li>- si la PEB varie entre B et F (ou réalisation de travaux prévue pour l'atteindre dans les 5 ans), leur taux pourrait être fixé à 12,5% et</li> <li>- si l'indice PEB est G ou moindre, leur taux pourrait atteindre 21%.</li> </ul> <p>Intérêt de la proposition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la mutation de propriétaire d'un bien immobilier est un moment clef dans le processus de rénovation de l'immobilier → il est pleinement saisi à cette occasion</li> <li>- soutient la rénovation énergétique du parc immobilier en incitant les propriétaires vendeurs à entreprendre les travaux nécessaires</li> <li>- constitue une aide directe &amp; conséquente à l'acquisition d'un (premier) bien neuf → soutien à l'accessibilité</li> <li>- modulation peut également être élargie aux cas où le nouveau propriétaire s'engage à réaliser – endéans certains délais – des travaux de rénovation énergétique (cfr exemple bruxellois)</li> <li>- contribue à l'adaptation des prix de l'immobilier (variable selon la pression immobilière de la zone) par une dévaluation des biens les moins performants (dégageant par là un budget travaux potentiel) et une réévaluation des biens les plus performants</li> </ul>
	<p><b><u>Proposition 5 : Modulation du précompte immobilier (PI) en fonction de la qualité PEB du logement / bien immobilier</u></b></p> <p>Condition : le précompte immobilier devrait être recalculé de manière simplifiée &amp; objective, notamment en fonction de la qualité PEB du bien (mais également en fonction de sa valeur locative à « loyer chaud »)</p> <p>Par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si l'indice PEB est A ou meilleur, le PI doit faire l'objet d'une modulation importante (ou exonération temporaire);</li> <li>- si la PEB varie entre B et F, le PI doit être fixé de manière classique et</li> <li>- si l'indice PEB est G ou moindre, le PI doit faire l'objet d'une majoration importante.</li> </ul> <p>Intérêt de la proposition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soutient la rénovation énergétique du parc immobilier en incitant les propriétaires – occupants / bailleurs à entreprendre les travaux nécessaires</li> <li>- cette proposition peut (devrait !) naturellement être cumulée à des aides financières pour les ménages ayant plus de difficultés financières pour rénover leur bien</li> </ul>
	<p><b><u>Proposition 6 : soutenir la mesure de TVA à 6% pour les projets de démolition &amp; reconstruction</u></b></p> <p>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 &amp; reconstruction de logements sont parfois essentielles dans l'objectif de remplacer des bâtiments vétustes (et énergivores) 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</u> dans le cadre <u>d'opérations de démolition-reconstruction par des acteurs professionnels</u> de bénéficier <u>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 dans les centralités wallonnes, <b>l'UPSI souhaite que les autorités régionales wallonnes</b></p>



**prennent conscience de l'importance de la mesure et soutiennent son prolongement à durée indéterminée.**

**Proposition 7 : développer un cadre régional des charges d'urbanisme qui soit proportionnel et qui tienne compte des risques des développeurs**

Les projets immobiliers sont de plus en plus souvent perçus par les autorités communales comme une source de financement d'infrastructures communales. Bien que certains projets immobiliers aient un (certain) impact sur les services publics (transport public, crèches, écoles, sport, ...), il ne faut pas perdre de vue que tout projet immobilier comporte des risques économiques et que des charges d'urbanisme trop importantes augmentent ce risque jusqu'à rendre les projets immobiliers parfois insoutenables pour les initiateurs de projets. Les charges d'urbanisme rendent l'immobilier (et souvent les logements) nécessairement plus cher alors que les ménages aux revenus moyens n'ont pas nécessairement les moyens financiers de suivre, ce qui rend le risque commercial des projets immobiliers parfois extrêmement élevé. Il convient donc de développer une méthodologie transparente qui tienne compte de cette nécessaire proportionnalité, afin que les logements puissent continuer à être accessibles pour la population aux revenus moyens.

L'UPSI dispose d'une note explicative complémentaire à ce sujet, disponible sur simple demande, avec des montants modulés selon les caractéristiques immobilières et socio-économiques de chaque commune wallonne (autour d'une moyenne de 30 euro/m<sup>2</sup>, qui est la moyenne constatée actuellement dans les plus grandes villes de Wallonie)

**Proposition 8 : permettre la participation du secteur privé à la politique sociale du logement et faire bénéficier les ménages d'une TVA à 6%**

Dans une perspective globale, le secteur privé souhaite davantage participer à la politique sociale du logement (actuellement exclusivement réservée aux acteurs publics). Ceci devrait être possible si les acteurs privés bénéficient de conditions identiques à celles des acteurs publics (notamment fiscales) quand ils créent du logement acquisitif, ou quand les propriétaires privés bénéficient directement ou indirectement d'incitants financiers quand ils mettent leur logement disponible à la location dans le cadre de la politique sociale du logement. 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. 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 les développeurs privés que pour le secteur public, afin de **permettre aux acteurs privés de répondre – de manière indépendante - également à cette demande importante des ménages wallons**. Une étude universitaire (Saint-Louis & UCL) a démontré que cette mesure – conditionnée - pouvait être décidée au niveau régional (et non au niveau fédéral) – cette note est disponible sur simple demande à l'UPSI.

**Proposition 9 : cohérence, transparence et prévisibilité des taxes communales**

En difficultés financières, beaucoup d'entités communales sont tentées d'atteindre un équilibre budgétaire en développant un ensemble de taxes communales diverses et variées (taxes communales sur les bureaux, sur les espaces de commerce, sur les parkings, ...). Les développeurs et investisseurs immobiliers découvrent souvent ces taxes par après car la communication de ces taxes n'est pas transparente. Leurs montants varient par ailleurs très fort d'une commune à une autre, jusqu'à atteindre parfois des niveaux (très) élevés qui posent de réels problèmes aux investisseurs immobiliers.

L'UPSI souhaite qu'un **cadre général de communication transparent & public** soit développé concernant l'ensemble des taxes communales, à l'image de ce que font déjà certaines communes qui regroupent de manière claire & structurée l'ensemble de leurs taxes sur un seul site web ; cette approche permet non seulement une évidente équité de traitement entre les différents acteurs, mais elle permet également à ces acteurs économiques de mieux anticiper ces différents coûts et crée ainsi de la sécurité juridique supplémentaire (indispensable dans le cadre d'investissements à long-terme sur le territoire wallon).

**Proposition 10** : 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><b>3. Gestion des recours</b></p>	<p><b><u>Proposition 11 : développement de solutions pour améliorer la gestion des recours</u></b></p> <p>Le droit aux recours (au sujet des permis d'urbanisme / d'urbanisation) est un droit important qu'il convient de défendre avec force dans son principe. Dans la pratique, on constate cependant une dérive dans l'utilisation de ce droit, dans la mesure où le nombre de recours évolue de manière exponentielle et sur base de motifs régulièrement infondés et/ou non conformes à l'intérêt général. Nous proposons dès lors les solutions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>mise en œuvre effective de la réforme du Conseil d'Etat qui vise des délais de décision sur des recours dans les 18 mois</u> (actuellement entre 18 mois et 4 ans) ;</li> <li>▪ <u>accords transactionnels</u> : si conclusion d'une transaction au préalable entre parties, prévoir expressément dans un texte à valeur légale, la possibilité de renoncer anticipativement au recours au Conseil d'Etat (accord transactionnel engageant) ;</li> <li>▪ <u>réunions de projet</u> : permettre à des tiers de participer à des réunions de projet, et conférer un caractère engageant aux comptes-rendus de ces réunions ;</li> <li>▪ <u>affichage</u> : permettre que le délai d'introduction de recours au Conseil d'Etat puisse commencer à courir dès le premier jour de l'affichage (de délivrance du permis) – développer éventuellement des plateformes électroniques pour la communication des dates de délivrance ;</li> <li>▪ <u>l'intérêt et les conditions d'agir</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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)</li> <li>▪ imposer aux requérants de justifier de leur intérêt d'agir et de 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)</li> <li>▪ conditionner le droit au recours à la manifestation d'intérêt d'agir dès l'enquête publique</li> <li>▪ développer une cohérence juridique entre une ambition sociétale qui vise à densifier les centralités urbaines (plutôt que les zones non-urbanisées) et la possibilité laissée aux riverains d'introduire des recours (contre des projets immobiliers) sur base des nuisances induites directement par la densification (les zones d'ombres, la pression sur la mobilité ou les crèches, ....)</li> </ul> </li> <li>▪ <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)</li> <li>▪ <u>instaurer le contre-référé</u> : permettre au promoteur d'assortir un recours en annulation d'une demande de suspension (comme en France)</li> </ul>
<p><b>4. Partenariats Public Privé (PPP)</b></p>	<p><b><u>Proposition 12 : développer les PPP sur foncier public et avec financement du secteur privé</u></b></p> <p>Le dynamisme du secteur privé conjugué aux réserves foncières du secteur public permettrait de réaliser davantage de projets ambitieux pour la Wallonie, dont des projets de logements publics.</p> <p>Sur le terrain, les freins identifiés par le secteur privé sont notamment les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ au regard de l'importance d'un projet immobilier, trop grandes <b>contraintes</b> au niveau des <b>charges d'urbanisme</b>, au niveau de la <b>programmation</b> ou au niveau des <b>normes de construction</b> (urbanisme, PEB, ...) dont le surcoût n'est pas compensé par des aides publiques ;</li> <li>▪ les PPP développés jusqu'à présent en Wallonie sont dans la grande majorité des cas des « PPP financiers », à savoir des financements publics de projets réalisés par des acteurs privés (en grande majorité des entreprises de construction). L'UPSI attire l'attention qu'un (très) grand nombre de PPP pourraient également voir le jour sous une <b>structure différente</b>, à savoir : <b>mise à disposition de foncier public (sous certaines conditions !) à des développeurs privés afin qu'ils réalisent (et financent !) des projets immobiliers</b>. A la différence des PPP actuels, ces projets n'engageraient pas les finances publiques, tout en permettant le développement de projets qui entreraient dans la stratégie de développement du territoire wallon. Les clefs de succès de ces PPP sont connues : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>programmation</u> équilibrée (# logements publics / # logements privés), ambitieuse (densité) et qualitative (urbanisation)</li> <li>▪ <u>souplesse</u> du développement privé (programmation, commercialisation de logements libres, nombre et type de parkings, ...)</li> <li>▪ <u>exigences environnementales</u> =&gt; privilégier l'optimum économique à l'ambition déraisonnée</li> <li>▪ <u>structuration financière &amp; répartition des rôles</u> du partenariat (répartition des risques)</li> <li>▪ introduction du permis (au nom du public / privé ?)</li> </ul> </li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ risques sol (géotechnique, pollution)</li> <li>▪ valorisation foncière (recours à la RDA, valo "raisonnable" en fonction des contraintes, ...)</li> <li>▪ ...</li> <li>▪ <b>contraintes trop lourdes sur un (grand) ensemble de plus petits projets</b> à destination d'acteurs de la promotion immobilière moins importants (notamment en termes de taille de projet à financer, mais également en termes de moyens financiers à mettre en œuvre (parfois plusieurs dizaines de milliers d'€) pour simplement répondre à un appel d'offres).</li> </ul>
<p>5. Schéma de Développement Territorial (SDT)</p>	<p><b><u>Proposition 13 : développement de mesures d'accompagnement en vue de garantir la réussite de l'application du Schéma de Développement du Territoire</u></b></p> <p>Le SDT (publié en octobre 2017) vise à « réduire la consommation de terres non artificialisées : 6 km<sup>2</sup> par an (soit la moitié de la surface consommée actuellement) d'ici 2025 et 0 km<sup>2</sup> par an à l'horizon 2050 ». Il a été retiré courant 2022 en vue d'être réformé. Pour un ensemble de raisons, l'UPSI s'inscrit résolument dans l'ambition politique de mettre fin à l'étalement urbain. En tant qu'acteur majeur du développement urbain, l'UPSI observe toutefois que cette ambition ne se réalisera que si certaines conditions sont respectées, dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ en vue d'éviter d'accentuer la crise du logement du Wallonie, il convient de s'assurer que <b>la production de logements dans les « centralités » pourra répondre aux besoins des ménages wallons de l'ensemble du territoire</b>. Les réglementations devront faciliter le développement de projets à l'intérieur de ces centralités. Les autorités politiques devront, elles aussi, accepter de relever le défi sociétal de la densification en acceptant le principe de densifier les centralités (en lieu et place des zones en dehors des centralités) – beaucoup d'entre elles rejettent actuellement le principe de densification, voire soutiennent les phénomènes NIMBY.</li> <li>▪ les propriétaires qui disposent de <b>foncier en dehors de ces centralités</b> devront obtenir une <b>compensation</b> correcte pour la perte de leurs droits de construire en dehors des centralités.</li> </ul>
<p>6. Code du Développement Territorial (CoDT)</p>	<p><b><u>Proposition 14 : accompagnement de la mise en œuvre du CoDT</u></b></p> <p>Le Gouvernement wallon a proposé en 2022 une réforme du Code de Développement Territorial (CoDT) en vue de le rendre plus opérationnel mais également en vue de tenir compte du nouveau Schéma de Développement du Territoire qui devrait voir le jour en 2023. Parmi les points identifiés par l'UPSI dans la mise en œuvre du CODT (y compris la proposition de réforme), nous soulignons:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les « <b>déclarations de dossier complet</b> » qui se font encore de manière trop aléatoire ; quand une administration communale / régionale est débordée et ne peut gérer les nouvelles demandes de permis dans les délais, l'aspect du « dossier incomplet » est (trop) facilement évoqué/utilisé ;</li> <li>▪ la pertinence des <b>réunions de projets</b> : l'organisation de celles-ci doit absolument être encouragée &amp; soutenue, car ces réunions de projet constituent des moments clés dans les processus de délivrance des permis où acteurs privés &amp; publics ont l'opportunité de se rencontrer &amp; d'échanger de manière constructive ensemble. Quand ces réunions de projet sont bien organisées &amp; gérées, elles permettent de traiter sereinement en amont tout un ensemble de difficultés qui se produiraient, sinon, en aval. Elles constituent ainsi potentiellement une clef de réussite majeure des projets, pour le bien de l'ensemble des parties prenantes (administrations, promoteurs, habitants).</li> <li>▪ développer des projets immobiliers sur des <b>zones de 2ha en dehors des centralités</b> devrait encore être possible là où les zones sont déjà urbanisées ; ceci permettrait d'éviter la création de friches urbaines ;</li> <li>▪ mise à jour des cartes des <b>zones inondables</b> : cette mise à jour impacte de manière non-négligeable les droits de bâtir sur certains terrains. Comment les propriétaires sont-ils indemnisés des pertes éventuelles des droits de bâtir &amp; des aléas juridiques liés à la mise à jour de ces cartes ?</li> </ul>



<p><b>7. Espaces commerciaux</b></p>	<p><b><u>Proposition 15 : réussir l'intégration du Permis Implantations Commerciales (PIC) dans le CoDT</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sous certaines conditions (non précisées dans la proposition de réforme du CoDT, sinon de l' « intérêt général »), il est proposé que les permis (pour des ensembles commerciaux) puissent parfois être délivrés à <b>durée déterminée</b>. Tant pour des raisons économiques que juridiques, cette disposition affectera singulièrement la sécurité juridique des investissements dans le commerce à l'avenir ; nous souhaitons que la réforme ne change pas cet aspect de la législation actuelle et maintienne le <b>caractère indéterminé des permis pour des implantations commerciales</b>.</li> <li>▪ eu égard au dynamisme qui caractérise l'activité commerciale, nous plaidons pour une définition plus précise et plus souple de la notion " modification importante de la nature de l'activité commerciale " afin que ne soient <b>pas considérés comme faits générateurs de permis</b> :             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les modifications telles que des divisions de cellule commerciale ou</li> <li>▪ des changements (partiels) d'affectation / destination commerciale de ces espaces commerciaux</li> </ul> </li> <li>▪ afin de conserver un suivi optimal des dossiers (notamment en vue de la vente d'actifs commerciaux) le secteur plaide pour le maintien d'un <b>système de déclaration</b> (et donc de dispenses de permis) dans 2 types de situations en cas d'augmentation de maximum 300 m<sup>2</sup> ou de 10% de la surface nette de l'ensemble commercial.</li> <li>▪ la réforme propose de conserver l'outil <b>LOGIC</b>, alors que les acteurs de terrain constatent régulièrement que cet outil est difficilement prévisible et fonctionne de manière totalement opaque pour les experts de terrain. Si l'outil devait toutefois être conservé, nous plaidons pour que son fonctionnement doit davantage explicite et pour que sa portée soit, en l'état, réduite dans le cadre des demandes de permis.</li> </ul> <p><b><u>Proposition 16 : Développer un bail commercial wallon cohérent avec celui des 2 autres Régions de Belgique.</u></b></p>
<p><b>8. Impétrants</b></p>	<p><b><u>Proposition 17 : application à l'ensemble des intercommunales (ORES, RESA, SWDE, ...) du processus de collaboration déterminé entre ORES et UPSI</u></b></p> <p>ORES et l'UPSI ont développé en 2017 un processus de collaboration ambitieux qui vise à : 1) simplifier &amp; faciliter la communication entre ORES et les développeurs immobiliers, 2) atteindre plus d'efficacité dans la gestion des chantiers, 3) aboutir à davantage de qualité des travaux. La collaboration très constructive avec ORES s'est concrétisée à travers un processus écrit et précis qui étaye très clairement la façon dont les partenaires devront collaborer à l'avenir sur les différents projets immobiliers. Le souhait de l'UPSI est que ce processus puisse être appliqué (sous réserve d'éventuelles adaptations ad hoc) avec les autres intercommunales.</p> <p>L'UPSI dispose d'une note explicative complémentaire à ce sujet, disponible sur simple demande.</p> <p><b><u>Proposition 18 : obtenir plus de prévisibilité &amp; de certitudes quant aux coûts totaux à prendre en considération lors de projets immobiliers</u></b></p> <p>Il manque cruellement de transparence dans la manière dont sont calculés les coûts des placements des impétrants lors de projets immobiliers (entre devis et facture finale, nous constatons parfois des augmentations de coûts de plus de 50%, sans que nous ayons réellement le droit de nous y opposer). La procédure mise en place avec ORES (voir point ci-dessus) permet de pallier partiellement cette difficulté, mais il reste encore beaucoup d'inconnues à élucider dans le processus administratif qui mène au calcul / validation des prix par les GRD et la CWAPE. Plus de transparence quant à la méthodologie suivie et au processus décisionnel nous semble être un objectif important à atteindre.</p>
<p><b>9. Code de mesurage</b></p>	<p><b><u>Proposition 19 : l'UPSI souhaite que soit développé un code de mesurage</u></b> (pour des surfaces brutes et nettes) <b>univoque</b>, prenant en considération la diversité des nouveaux types d'habitat et d'espaces de vie/travail.</p> <p>Il n'existe officiellement pas de code de mesurage en Région wallonne 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. L'UPSI a déjà soumis une proposition aux autorités régionales ; cette note est disponible sur simple demande à l'UPSI.</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](mailto:olivier.carrette@upsi-bvs.be)
- Pierre-Alain Franck, Administrateur de l'UPSI – BVS, Tél : 02/511 47 90, Mail : [pa.franck@upsi-bvs.be](mailto:pa.franck@upsi-bvs.be)