

2024

RAPPORT
ANNUEL 2024

UPSI ASBL-UP
UNION PROFESSIONNELLE DU SECTEUR IMMOBILIER

L'UPSI

regroupe,
représente,
étudie et
conseille

Table des matières

1	Introduction	4
2	Présentation générale de l'UPSI	14
3	Rapport d'activités	36
4	Remerciements	78

Mot du Président



Chers Membres,

L'année 2024 aura été une année d'élections à tous les niveaux de pouvoir. Dans ce contexte politique, votre union a été très active pour défendre les intérêts de ses membres.

A chaque niveau de pouvoir, l'équilibre budgétaire s'est imposé comme une priorité, dans les campagnes d'abord, dans les programmes ensuite. Si nous pouvons nous réjouir de voir ainsi nos responsables politiques se préoccuper de l'assainissement des finances publiques, nous avons également entendu de nombreuses propositions qui visent à alourdir la fiscalité de tout ordre qui pèse sur nos activités et sur l'immobilier en général. Nous sommes extrêmement vigilants et proactifs afin de ne pas laisser s'installer une taxation insupportable, au sens premier du terme, par incompréhension de nos métiers, ou pire, par facilité des décideurs.

Nous le savons, trop d'impôts tuent l'impôt. Appliqué à l'immobilier, cet adage, vérifié au cours des temps, s'exprime à travers un ralentissement du taux d'activités immobilières signifiant moins de recettes fiscales, et pouvant même mener à un départ des capitaux. L'effet voulu par nos responsables politiques pourrait être générateur d'un impact inverse.

Nous plaçons avec force pour que l'augmentation de la contribution de notre secteur au retour à l'équilibre budgétaire des entités communales, provinciales, régionales et fédérales s'opère par une augmentation du taux d'activité ! A commencer par la délivrance des autorisations nécessaires au développement ou à l'exploitation des actifs immobiliers.

Nous avons régulièrement souligné la nécessité de termes clairs et simples dans les accords de majorité en début d'exercice : a contrario, toute nouvelle discussion / négociation à l'intérieur d'une majorité politique débouche sur des délais, voire des blocages aux détriments de toutes les parties.

Les retards subis dans le processus de développement et d'exploitation d'immeubles entraîne un manque à gagner substantiel pour les deniers publics. Le respect des délais prévus dans les procédures apporterait déjà une évolution notable, avec des effets fiscaux positifs à court terme.

La simplification administrative est aussi pour l'ensemble de notre profession à l'ordre du jour. Enfin, le droit de recours doit être réformé : droit démocratique entièrement reconnu par notre profession, il est hélas trop souvent mobilisé comme outil de contestation politique. C'en est trop !

Favoriser notre activité est une voie à choisir sur le plan budgétaire ; mais c'est un must à d'autres égards : à commencer par le secteur du logement. Le logement abordable est devenu un problème pour une partie importante de la population, et sans politique volontariste, cette carence en logements pourrait devenir une fracture sociale. Nous plaçons pour augmenter l'offre de logements durables afin d'en faciliter l'accessibilité, que ce soit en vue de la location ou de l'acquisition.

La délivrance des autorisations de construire ou d'exploitation favorise également l'adaptation du parc immobilier à la demande évolutive des modes de vie, de travail et de consommation : tous les secteurs auront à bénéficier d'une simplification des procédures.

A cet égard, notre Commission Fiscalité a été très active sur les sujets de TVA et a obtenu des amendements majeurs.

La dimension environnementale, à défaut d'être la priorité dans les programmes, s'est installée désormais dans les préoccupations. A l'origine de 30 à 40 % des émissions carbone, notre secteur peut apporter une contribution substantielle à la réduction des émissions, d'autant plus que les autorisations de construire et de rénover sont promptement délivrées. L'ensemble des acteurs de l'immobilier démontrent désormais une haute compétence, que notre Commission ESG - Taxonomy entretient par un travail régulier et en profondeur.

Plus que jamais, dans des marchés qui restent marqués par les ralentissements engendrés par l'évolution des taux d'intérêt et des événements macropolitiques, notre secteur a besoin d'être soutenu par les exécutifs fraîchement installés : la simplification administrative et le respect des procédures en place constituent des mesures simples aux effets immédiats, budgétaires, sociaux et environnementaux.

C'est dans ces conditions que notre profession pourra déployer toute sa pertinence, in fine, au service du bien-être collectif.

Je vous souhaite une excellente année 2025 !

Stéphane Sonnevile
Président UPSI-BVS



1 Introduction

Table des matières

1	Introduction	4
2	Présentation générale de l'UPSI	14
3	Rapport d'activités	36
4	Remerciements	78

◀ **Matexi**

De Kazerne, Gand

TYPE DE PROJET Résidentiel – en partenariat avec Ciril
ARCHITECTE 360 architecten, B2Ai & Sergison Bates Architects

2024, une année de transition. Avant le rebond ?

Qu'elles soient politiques, sociales ou économiques, les rétrospectives belges de l'année 2024 ne manqueront pas d'épingler les deux grands épisodes que furent, d'une part, la baisse par à-coups successifs des taux d'intérêts directeurs de la BCE, d'autre part, les élections à tous les niveaux de pouvoirs, européen, fédéral, régional et communal. Étonnamment, l'immobilier, que l'on sait aux premières loges, ne semble pas encore en avoir profité, reportant sans doute à 2025 leur impact réel, concret.

Certes, les investisseurs, développeurs, entrepreneurs ont bien pris note qu'en juillet, septembre et fin octobre 2024, la BCE avait abaissé ses taux de 25 points de base. Soit un recul de 0,75% depuis le début de l'année, après une augmentation inédite depuis juillet 2022, et, surtout, neuf mois de taux élevés, entre septembre 2023, date de la dernière hausse, et juillet 2024, date de la première baisse. Une décrue que les marchés avaient toutefois anticipée, ce qui en a réduit l'impact. Et l'argent reste cher... Très certainement quand il s'agit d'investir dans des biens immobiliers même s'ils sont de grande taille et bien localisés. A tout le moins **l'argent** est-il bien **plus cher** qu'avant, désarmant des investisseurs et des marchés habitués depuis une décennie à des taux sur des obligations d'État autour de 1 %, voire en-dessous.

Pour ce qui est des conséquences des élections et de la formation des différents gouvernements qui tous font ou vont faire leurs arbitrages budgétaires, c'est, de prime abord, sur deux **couches fiscales** qu'elles affecteront l'immobilier : la décision d'abaisser les droits d'enregistrement pour l'achat d'une habitation propre et unique en Flandre et en Wallonie à partir du 1er janvier 2025, respectivement à 2 et 3% (dont on peut supposer que la Région bruxelloise ne pourra en ignorer la portée), et toutes les questions qui concernent la TVA.

Sans vraiment remuer le marché ? Cela dépend de l'angle sous lequel on se place. En matière d'investissements, 2024 demeurera, dans les annales, **une année d'attentisme**. La brique reste compliquée. Très certainement à l'échelle boursière, où des alternatives à meilleur rendement ont fortement bousculé les titres des sociétés immobilières cotées. Par contre, en matière de **loyers**, cette même année a affiché des **records**. Incontestablement sur le marché des bureaux où le *prime rent* bruxellois a passé un nouveau cap symbolique, mais également sur le front des appartements dans la suite logique des augmentations de 2023, de même que sur celui de la logistique.

Le résidentiel neuf à la peine, l'existant au ralenti

La reprise que d'aucuns attendaient, après un recul d'environ 15% du nombre de transactions en 2023 et une stabilisation des prix à la baisse par rapport à l'inflation, ne s'est pas produite. Le baromètre de la Fédération des notaires concernant les neuf premiers mois de l'année pointe une nouvelle **baisse du nombre de transactions**. De -1,2% par rapport à la même période en 2023, elle est, certes, bien moindre et, surtout, emmenée par deux constats qui, en quelque sorte, en réduisent la gravité : le recul fut bien plus accusé au premier trimestre qu'au troisième semblant signifier qu'un rebond s'est opéré ; et il est plus marqué en Wallonie où planait l'ombre de l'annonce d'une forte baisse des droits d'enregistrement. Il n'empêche...

En termes de **prix de vente moyen**, celui-ci s'est établi à quelque 330.000 euros pour une maison, et à près de 270.000 euros pour un appartement (262.000 euros sur le marché secondaire, 335.000 sur le marché primaire).

Au-delà de ces statistiques globales, les professionnels retiendront surtout que 2024 a vu les ventes des appartements neufs s'effondrer encore un peu plus. Au cours des neuf premiers mois de l'année, seulement 10 % des unités vendues étaient des **appartements neufs**. Alors que leur part était encore de 14,8 % en 2023 et de 22,1 % en 2019. En cause, la hausse des coûts de construction (matériaux et main d'œuvre), mais aussi la difficulté et les délais pour obtenir des permis d'urbanisme. A Bruxelles, où le phénomène est le plus saillant, seuls deux appartements sur cent vendus étaient neufs.

Ces constatations doivent alerter nos responsables politiques : une **production de logements** trop faible réduit l'accessibilité à un toit pour un nombre grandissant de nos concitoyens – nombre d'études internationales le démontrent – et le différentiel de coût entre le neuf et l'ancien entraîne un repli sur les biens énergivores, à l'encontre de la volonté politique de réduire les émissions de gaz à effet de serre. A titre exemplatif, la proportion des **jeunes** sur le marché immobilier a baissé sur les cinq dernières années. En 2019, près d'un acheteur sur trois (32,1 %) avait moins de 30 ans ; fin septembre 2024, leur proportion est passée à 29 %, et jusqu'à 20,3% à Bruxelles où les prix moyens sont les plus élevés du pays.

Et ils ne sont pas mieux lotis sur le **marché locatif**, devenu tendu dans la plupart des grandes villes du pays (comme d'Europe d'ailleurs) suite à un manque d'offre neuve ou nouvelle. Surtout à Bruxelles, où la situation est préoccupante avec un recul de 20% du nombre de nouveaux contrats (chiffres du 1er semestre).



▲ **Oryx Projects SA**
Tondelier - bâtiment Romain, Gand
TYPE DE PROJET Résidentiel avec restauration
ARCHITECTE Rapp&Rapp



▲ **POC Real Estate**
Blank'O, Blankenberge
TYPE DE PROJET Résidentiel - construction de 8 appartements exclusifs
ARCHITECTE A1AR architects & more



▲ **Steenoven / B&R Bouwgroep**
Westpoort, Zwijndrecht

TYPE DE PROJET Bureaux, businesscenter
et hôtel

ARCHITECTE Binst Architects



▲ **Tans Urban Landmarks & Urbicoon**
Meir Corner, Anvers

TYPE DE PROJET Retail & Collège

ARCHITECTE Binst Architects & B Architects



▲ **Virix**
DijleDelta - Bottelarij, Louvain

TYPE DE PROJET Maisons et appartements neufs

ARCHITECTE Robbrecht en
Daem Architecten et WITH20

Indexation des loyers aidant, 2023 avait déjà accusé une forte augmentation des tarifs (de l'ordre de 8,5% dans la capitale, de 6,4% en Flandre et de 4,3% en Wallonie, selon les chiffres de CIB et Federia). Il en sera de même pour 2024 qui se clôturera sans doute sur une moindre hausse, mais pour autant significative. Soit des niveaux de loyers trop élevés par rapport au pouvoir d'achat et qui augurent de problèmes sociaux.

Le marché des bureaux à deux vitesses

Les courtiers actifs dans la capitale et dans les principales villes du pays ne sont pas aussi catastrophés qu'on aurait pu l'imaginer sur l'état du marché des bureaux. Les CBD (central business centres) s'affichent comme des marchés de niches, portés par une faible vacance locative, au détriment des marchés de première couronne. Le **take up** (prise en occupation) sur la place bruxelloise n'est, somme toute, **pas si mauvais** : quelque 240.000 m² pour les neuf premiers mois de 2024 contre 322.000 m² sur les douze mois de 2023. Un écart de 80.000 m² aisément résorbable sachant que les fins d'années sont généralement prometteuses...

Compte tenu du contexte, ces chiffres semblent donc encourageants. Sauf peut-être à se rendre compte qu'à **Bruxelles**, le marché a, pour l'essentiel, été dopé par les **institutions publiques**, Europe et Belgique fédérale en tête, et que la moitié du take up a été réalisé au-travers de huit transactions de plus de 5.000 m² sur plus de 200 deals au total. L'attractivité de la capitale reste incontestable, mais exige d'être travaillée, attisée, intensifiée à tous les échelons de l'économie, en s'appuyant sur le point de vue des entreprises privées. Par comparaison, le marché flamand, à Anvers mais aussi à Gand, tient

« Une production de logements trop faible réduit l'accessibilité à un toit pour un nombre grandissant de nos concitoyens. »

mieux la forme, porté par des *corporate* plus variés en termes de secteurs et ayant plus d'appétit en termes de superficies.

Mais le *take up* n'est pas le seul critère de poids pour évaluer un marché. Cette année 2024, le loyer fait étroitement partie de l'analyse, tant il affiche des hausses substantielles sur des immeubles neufs ou durablement rénovés et idéalement situés. A Bruxelles, le **prime rent** a ainsi atteint le cap des 400 euros/ m²/an, que l'on croyait il y a quelques années hors d'atteinte. De quoi écorner l'image d'un marché des bureaux en crise au profit d'un marché à deux vitesses.

Sur le plan de l'investissement, hormis une transaction très emblématique, il n'y a pas eu, en Belgique, d'opération à plus de 100 millions d'euros. Pas plus qu'à Paris ou à Londres, il faut le reconnaître. Les **investisseurs** étrangers sont restés repliés sur leur marché domestique. Certains observateurs augurent qu'il suffirait qu'un seul investisseur étranger – venu d'Asie, par exemple, et même de Corée, devenue coutumière de la place bruxelloise et ayant fait la force du marché ces dernières années –, revienne sur une transaction significative en termes de taille et sur un actif *prime*, pour que le marché se relance.

Si le montant investi à Bruxelles sur les neuf premiers mois de 2024 atteint un inattendu 1,125 milliard d'euros (très certainement par rapport aux 670 et quelques millions d'euros investis dans ce segment en 2023), c'est essentiellement grâce à l'**opération « Cityforward »** qui a vu l'Europe vendre 21 bâtiments de bureaux ou assimilés à l'État belge pour un montant de 880 millions d'euros. Cette opération illustre par ailleurs l'obligation pour les entités publiques d'abord, les *corporate* ensuite, de se tourner vers des immeubles plus performants sur le plan

énergétique. Cette demande future, c'est autant d'opportunités qui se dressent dans un horizon plus clair chaque jour.

Depuis 2020, le **télétravail** et ses impacts négatifs sur la productivité, la culture d'entreprise, la santé psychique et physique des travailleurs... hantent le marché du bureau, tant à l'occupation qu'à l'investissement. Mais cette année, les prémices d'un changement semblent s'être résolument installés. Ses excès ont en effet été remis en question – les Google, Amazon, Tesla, Ubisoft et autres JP Morgan le limitent, ou même l'interdisent ouvertement –, ce qui pourrait participer à une reprise pour ce secteur.

Le retail a dépassé sa hantise de l'e-commerce

Le télétravail est au bureau ce que l'e-commerce... a été au retail. Et c'est un signe d'espoir qu'a démontré 2024 à l'échelle mondiale : la crise existentielle liée à Internet, que le secteur traîne depuis dix à douze ans, amplifiée par les années Covid (2020-2021), s'est estompée, sans même que le consommateur s'en rende compte. Tout à coup, il n'a plus été question de conflit entre « shops » et « e-shops », entre ventes en magasins et ventes en ligne, les mentalités ayant évolué vers un très à la page « omnicanal ». Ou, mieux encore, vers un équilibré et serein « **phygital** », où les deux mondes se rejoignent, se complètent, l'un et l'autre ayant démontré leurs limites.

Ce qui ne veut pas dire qu'il n'y a pas eu d'inévitables adaptations. Rien qu'en Belgique, du côté des faillites ou des reprises partielles, les noms d'Esprit, de Grand Optical, de Bristol ou de Cassis-Paprika, pour ne citer qu'eux, ont largement fleuri. Mais si on ne peut parler d'une nou-



▲ Vooruitzicht & AG Real Estate
Projct Azur, Anvers

TYPE DE PROJET Résidentiel

ARCHITECTE Binst Architects



▲ Straco Real Estate
Connector Hub, Melle

TYPE DE PROJET Bureaux

ARCHITECTE B2ai



▲ Nextensa
Tour & Taxis, Bruxelles

TYPE DE PROJET Mix city – offices, residents, retail, events (work, live, do, see, relax)

« Dans le secteur du retail, le *take up* est dans la bonne moyenne de la dernière décennie. »

velle prise en occupation (le *take up* est dans la bonne moyenne de la dernière décennie), le vide locatif n'est par contre pas aussi abyssal qu'on aurait pu le craindre. En effet, de **nouveaux exploitants** sont apparus et des plus anciens ont augmenté leur présence.

De quoi éviter une grosse crise. Sans toutefois estomper les tensions auxquelles les commerçants sont soumis : indexation des salaires et des loyers, marges sous pression, hésitations, incertitudes... Sauf peut-être pour les **magasins de périphérie** dont les loyers sont globalement beaucoup plus attractifs et moins prégnants, exception faite des enseignes liées à l'équipement de la personne qui n'ont pu rebondir sur leur succès au moment du Covid.

Dans la lignée de cette tendance, un autre mouvement a surgi, à l'international comme en Belgique : les **grandes enseignes** – Zara, H&M – ont décidé de miser sur des magasins vitrines idéalement situés, soit des show-rooms suffisamment grands pour dévoiler l'entièreté de leur offre tout en accordant des réserves à leurs ventes online, quitte à abandonner plusieurs petits magasins moins bien localisés.

Résultats ? Un marché où certains magasins sont abandonnés, mais où ils sont illico repris par d'autres enseignes, de sport ou d'accessoires, qui continuent à ouvrir dans toutes les villes, grandes et petites.

Du côté de l'investissement, tout en étant réduit de moitié, il n'est pas proche de zéro, pouvant compter tant sur des **investisseurs locaux** ayant une vision à long terme ou un objectif de valeur ajoutée au travers d'un redéveloppement, que sur des exploitants animés d'une vision patrimoniale. A l'image de la plus importante transaction de l'année : la vente du centre commercial M2 à

Maasmechelen (80.000 m² dont 24.500 de surfaces locatives pour une trentaine de magasins), passé des mains d'un groupe bruxellois à celles d'un de ses homologues anversois.

Logistique et semi-industriel dans le cycle de la consolidation

Ce double marché de l'entrepôt logistique et de l'atelier semi-industriel, marqué positivement par la crise sanitaire de 2020, est entré cette année dans un nouveau cycle : celui d'une **croissance moindre**. Ces segments phares du marché immobilier belge ont en effet aligné en 2024 un grand nombre de « premières », mais en mode mineur : émergence d'une vacance, ne fut-ce que grise (espaces de sous-location suite à leur abandon par l'e-commerce après le Covid) ; moindre croissance des loyers ; développement d'entrepôts logistiques de manière spéculative, sans occupant, et moins idéalement situés ; lancement de parcs pour PME de petite taille à destination d'occupants se contentant de 400 m² en moyenne ; difficulté des entreprises à prendre des décisions dans un contexte économique incertain ; *take up* (de l'ordre de 435.000 m² en logistique sur les neuf premiers mois de l'année, quelque 515.000 m² en semi-industriel) qui, pour une fois, dans un environnement économique en faible croissance, ne battent plus le record de l'année précédente... En effet, la prise en occupation tourne davantage autour de la moitié de celle de l'année 2023 qu'autour des trois-quarts. Avec néanmoins l'espoir que le dernier trimestre rattrape partiellement les précédents.



▲ Cofinimmo
Montoyer 10 (M10), Bruxelles

TYPE DE PROJET Bureaux

ARCHITECTE LD2 Architects



▲ Coloc Housing
Achterstege 5, Evergem

TYPE DE PROJET Résidentiel

ARCHITECTE Michelle Francis et Kate Simborskaya



▲ Colruyt Group Real Estate Colruyt, Chênée

TYPE DE PROJET **Projet durable comprenant deux magasins (Colruyt et Bike Republic) et des appartements**

Certains courtiers tablent même sur le fait que la contraction du marché locatif a atteint son terme et qu'une **reprise** pointerait en 2025. Notamment grâce à une demande internationale. Non sans porter un regard aigu sur les positions dominantes de quelques grands acteurs du marché, face auxquels il faut composer et se montrer créatif.

Immobilier coté belge sous-évalué ?

Un lien encourageant pour lancer ce paragraphe, sans doute le plus amer de cette rétrospective 2024 : la **baisse des titres belges** par rapport à leurs années fastes, pas si lointaines (2022), mais aussi par rapport à la meilleure valorisation de leurs homologues européens. Sur les neuf premiers mois de l'année, alors que l'indice Epra Europe perdait près de 30% depuis 2022, l'Epra Belux en lâchait 40%, pénalisé par le changement de paradigme de deux de ses sous-secteurs représentatifs de sa croissance passée : l'immobilier de la santé et la logistique. De quoi se retrouver, au 30 septembre 2024, en queue de classement derrière la France, les Pays-Bas, la Grande-Bretagne, l'Allemagne ou encore la Suède.

Ce *momentum* maussade vaut aussi pour les développeurs cotés, auxquels les investisseurs vouent un désamour inquiet face au cycle en vigueur, même s'ils se sont diversifiés de longue date, notamment dans le logement.

Ceci alors que, précisément, le marché s'est trouvé, en 2024, un **nouvel appétit** pour les titres versés dans le **résidentiel**, peu cyclique. Tout comme pour les SIR commerciales, liées

« Si 2025 bénéficie d'une conscience accrue de la part des responsables politiques, financiers et économiques du rôle du secteur immobilier pour un monde plus durable, l'année 2025 s'annonce comme un grand cru. »

à un segment qui s'est réinventé, notamment dans le service et la restauration, et ont fait fi du débat sur l'e-commerce.

Dans l'ensemble, l'immobilier coté belge voit néanmoins venir 2025 avec **confiance**, persuadé qu'il reste indispensable dans le portefeuille des petits porteurs et des institutionnels et que ses tarifs sont plus bas qu'il y a un an ou dix-huit mois.

Promouvoir l'activité dans tous les segments

L'heure est complexe. Le secteur immobilier connaît ses propres difficultés. Il a traversé toutes les autres crises : du Golfe (1991), de la bulle Internet (2000), politique internationale (2001), financière et bancaire (2008), sanitaire (2020). Il traversera cette période parce que le monde et l'économie ont besoin d'immeubles durables et efficaces, adaptés à une **demande en évolution constante**. Le coût de l'argent reste un paramètre fondamental autant que la simplification administrative est nécessaire.

Si 2025 bénéficie d'une conscience accrue de la part des responsables politiques, financiers et économiques du rôle du secteur immobilier pour un monde **plus durable et accessible** et de ses impact positifs sur le bien-être des populations, l'activité économique et les finances publiques, l'année sera, aux yeux de ses professionnels, un bon cru. Voir un grand cru.

Notamment en ce qu'ils espèrent que les décisions politiques chercheront à **promouvoir l'activité** et le nombre de transactions et leur lot d'effets directs (transformation

de la situation économique, amélioration du taux d'emploi, optimisation du bilan environnemental, régulation des loyers...) et indirects (amélioration du bien-être des occupants...). Et que les taux poursuivront leur décroissance. Mais la balle est aussi dans le camp des acteurs de l'immobilier qui devront faire montre d'énergie et de rigueur, se révéler plus créatifs, plus inventifs et parfois apparaître moins chagrins. Ceci afin de permettre à leur secteur de retrouver ses lettres de noblesse.



▲ YOBO Real Estate The Bright, Bruxelles

TYPE DE PROJET **Résidentiel**

ARCHITECTE **EXAR Architecture**



▲ CIAR Investments SA OASIS, Bruxelles

TYPE DE PROJET **Redéveloppement d'un immeuble de bureaux de 5.060m² « carbon neutral »**

ARCHITECTE **Montois Architectes**

2

Présentation générale de l'UPSI

Table des matières

1	Introduction	4
2	Présentation générale de l'UPSI	14
2.1	UPSI en 2024 : chiffres-clés	16
2.2	Conseil d'Administration	18
2.3	Assemblée Générale	20
2.4	Equipe UPSI	21
2.5	Commissions de travail et groupes de travail thématiques	22
2.6	Affiliations externes	26
2.7	Accords de collaboration	28
2.8	Young UPSI-BVS (YUB)	30
3	Rapport d'activités	36
4	Remerciements	78

◀ CODIC

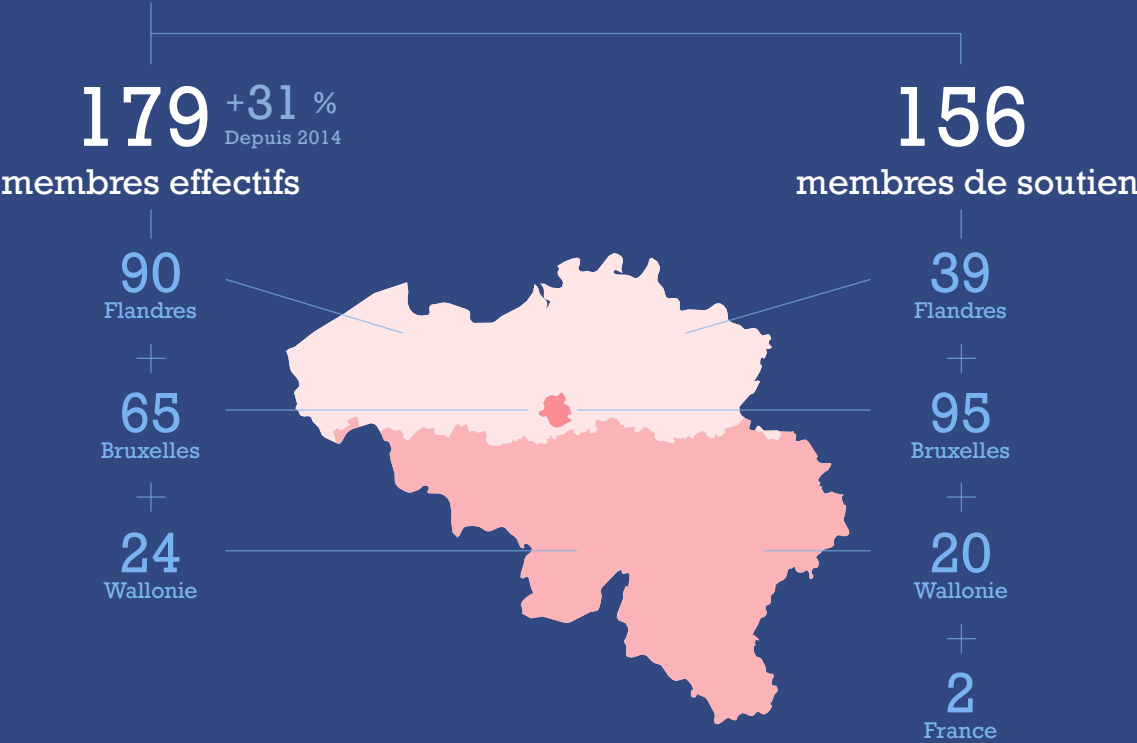
Chancelier, Bruxelles

TYPE DE PROJET Bureaux
ARCHITECTE ARCHi2000

1 UPSI en 2024 : chiffres-clés

Membres & gestion

 335 membres



 **27** administrateurs au sein du Conseil d'Administration

 **12** commissions

Événements & médias

 **10.000+**
abonnés sur LinkedIn

 **13**
événements organisés

 **88**
articles dans les journaux et magazines en 2024

 **3.000+**
inscriptions aux événements

Finances

 **1,5 million €**
chiffre d'affaires

 **1,3 milliard €**
valeur ajoutée représentée

2 Conseil d'Administration

Administrateurs

Selon l'article 15.1 des statuts de l'UPSI ASBL-UP, le Conseil d'Administration est composé au maximum de 27 administrateurs, dont l'administrateur délégué et l'administrateur chargé de la gestion journalière.

Au cours de l'année 2024, le Conseil d'Administration a approuvé une modification dans sa composition : le remplacement de Monsieur Sven Janssens par Monsieur Preben Bruggeman, en tant que représentant de Home Invest Belgium SA.

Au cours de l'année 2024, le Conseil d'Administration s'est réuni trois fois :

- › 16 avril 2024
- › 18 septembre 2024
- › 20 novembre 2024



Stéphan Sonnevile
Atenor SA



Suzy Denys
Patrizia Immobilien MBH



Serge Fautré
AG Real Estate SA



Katrien Kempe
Advokate SRL



Nicolas Orts
Eaglestone SA



Preben Bruggeman
Home Invest Belgium SA



Johan De Vlieger
Bostoen SA



Philippe Gillion
Macan Development SA



Rikkert Leeman
Alides Reim SA



Gabriel Uzgen
Besix Red SA



Olivier Carrette
Policam SA



Kristoff De Winne
Matexi SA



Joël Gorsele
Intervest Offices & Warehouses SA



Jacques Lefèvre
BPI Real Estate Belgium SA



Jurgen Van Bogaert
Cores Development SA



Jeff Cavens
Triple Living SA



Jo De Wolf
Montea SA



Jean-Pierre Hanin
Cofinimmo SA



Christophe Mignot
Axa Reim SA



Stéphane Verbeeck
Stelina Invest SA



Kim Creten
KBC Bank SA



Davy Demuyne
Ion Holding SRL



Edouard Herinckx
Thomas & Piron Holding SA



Nathalie Nieuwinckel
Vooruitzicht SA



Jean-Philip Vroninks
Befimmo SA



Jan De Clerck
Alinso Group SA



Thibaut Dumortier
Burco SA

« **L'UPSI** offre aux promoteurs une **voix forte**, des **informations précieuses** et un **réseau puissant**. Elle défend les intérêts du secteur, partage des connaissances sur les tendances et les réglementations, et facilite le réseautage professionnel, permettant ainsi à ses membres de répondre plus efficacement aux défis du secteur immobilier. »

Composition du Conseil d'Administration

le 31 décembre 2024

Parmi les 27 Administrateurs élus pour un terme de 3 ans lors de l'Assemblée Générale du 26 janvier 2023, le Conseil d'Administration du 7 mars 2023 a nommé les **fonctions** suivantes, avec effet rétroactif au 26 janvier 2023 :



Président
Stéphan Sonnevile



Trésorier
Kim Creten



**Vice-Président /
Président Région
flamande**
Jeff Cavens



Sécretaire
Thibaut Dumortier



**Vice-Président /
Président Région
wallonne**
Edouard Herinckx



**Administrateur
Délégué**
Olivier Carrette



**Vice Président /
Président Région
Bruxelles-Capitale**
Rikkert Leeman



**Administrateur
chargé de
la gestion
journalière**
Katrien Kempe

Présidents-honoraires



Eric E. Verbeeck
2005 – 2012



Serge Fautré
2017 – 2020



Etienne Dewulf
2012 – 2017



**Stéphane
Verbeeck**
2020 – 2023

3 Assemblée Générale

L'Assemblée Générale est le pouvoir souverain de l'UPSI et est composée des membres effectifs. Elle se réunit au moins une fois par an. Au cours de l'année 2024, l'Assemblée Générale s'est réunie le 25 janvier 2024.

4 Equipe UPSI



Olivier Carrette
Administrateur Délégué
olivier.carrette@upsi-bvs.be
+32 2 511 47 90



Katrien Kempe
Administrateur
katrien.kempe@upsi-bvs.be
+32 2 511 47 90



Juliana Paquet
Assistante de direction
info@upsi-bvs.be
+32 2 511 47 90



Amandine Rahier
Office and event manager
info@upsi-bvs.be
+32 2 511 47 90



Filiep Loosveldt
Conseiller juridique externe
filiep.loosveldt@pan-area.be

5 Commissions de travail et groupes de travail thématiques

Les 12 commissions sont les forces vives de l'UPSI et se réunissent environ 2 fois par an. Les réunions des commissions sont convoquées par les présidents, de leur propre initiative et en fonction de l'actualité.

Seuls les **membres effectifs** de l'UPSI peuvent faire partie des commissions de travail, ainsi que les représentants de ses partenaires structurels, pour autant que les matières traitées les concernent. Pour des matières spécifiques, l'UPSI invite régulièrement des experts et/ou professionnels à ses commissions et groupes de travail.



▲ Kairos SA

CityGate I - Marchandises, Anderlecht

TYPE DE PROJET Habiter, travailler et shopping (logements, bureaux, espaces commerciaux, PME)

ARCHITECTE A2M - ORG - Urban Platform

Commissions sectorielles

Au sein de l'UPSI, il existe **7 Commissions** de travail **par secteur d'activités**, qui ont comme objectifs :

- › établir l'inventaire des problèmes pratiques / journaliers des membres dans l'exercice de leurs activités professionnelles
- › proposer des actions à entreprendre afin de solutionner les problèmes
- › assurer le suivi des actions et faire remonter l'information pour décision au Conseil d'Administration.

Depuis janvier 2024, nous avons l'honneur de pouvoir accueillir Madame Ingrid Willockx comme nouvelle Présidente de la Commission Retail. Nous remercions Monsieur Nicolas Rosiers pour le travail accompli au cours de ses années de présidence.

7 commissions sectorielles

Logistique



Président
X. Van Reeth

Investisseurs



Présidente
Y. Bicipi

FIIS



Co-présidents
Ph. Walravens / L. Stalens

Brownfields



Président
J. Geeroms

Retail



Présidente
I. Willockx

Bureaux



Président
A. de Crombrughe

■ '24 | 1 fév. - 2 mai - 12 sep. - 14 nov.

Développeurs d'immobilier résidentiel



Co-présidents
A. Lefebvre / H. Bostoen

■ '24 | 11 juin - 4 déc.

Commissions transversales

Outre des commissions sectorielles, **il existe également 5 Commissions** de travail **transversales** aux secteurs d'activités, qui ont comme objectifs :

- › informer les membres des nouvelles législations en vigueur
- › donner un avis sur la réglementation au sens large
- › assurer le suivi des actions et faire remonter l'information pour décision au Conseil d'Administration

Fin 2024, l'UPSI a décidé de créer une Commission « IA » (Intelligence Artificielle), avec la collaboration de Deloitte. Une réunion de lancement a été organisée le 7 novembre 2024.

Après avoir déterminé les priorités de ladite Commission au sein d'un groupe de travail interne, celle-ci deviendra active dès début 2025.

5 commissions transversales

Relations publiques



Président
O. Carrette

Fiscalité



Présidente
E. Van Impe

📅 '24 | 24 avr. - 12 nov.

ESG & Taxonomie



Présidente
S. Gottcheiner

📅 '24 | chaque mois

Affaires juridiques et européennes



Co-présidents
F. Loosveldt / S. Grulois

📅 '24 | 29 mai - 5 nov.

Technique & Durabilité



Président
Fr. Tourné

📅 '24 | 1 oct.

Groupes de travail thématiques

Afin de recueillir l'avis de nos membres et d'échanger avec eux, la mise en place d'un ou plusieurs **groupes de travail thématiques** peut être décidée pour répondre à des besoins particuliers. Chaque groupe de travail est constitué en fonction de la problématique à traiter. Il associe les membres effectifs de l'UPSI concernés et le cas échéant des experts représentés par nos partenaires structurels. En 2024, les groupes de travail thématiques suivants ont vu le jour et se sont réunis :

23 janvier 2024

Groupe de travail Région wallonne

Charges d'urbanisme

7 février 2024

Groupe de travail Région Bruxelles-Capitale

Charges d'urbanisme

22 février 2024

Groupe de travail charges d'urbanisme Anvers

22 mars 2024

Groupe de travail Région Bruxelles-Capitale

25% de logements à finalité sociale

12 juillet 2024

Groupe de travail Région Bruxelles-Capitale

Accélération des procédure de permis

8 novembre 2024

Groupe de travail charges d'urbanisme Gand



▲ **Atenor SA**
Highline & Soaphouse, Bruxelles
TYPE DE PROJET Bureaux et résidentiel
ARCHITECTE SMAK & Bureau Bouwtechniek

6 Affiliations externes

Au niveau européen



Build Europe représente les promoteurs, aménageurs et constructeurs de logements européens et concentre ses actions et sa réflexion sur des enjeux sociétaux et environnementaux.

En 2024, Build Europe a tenu deux sessions de réunions :

- › les 5 – 7 juin à Lisbonne
- › les 16 – 18 octobre à Prague

L'UPSI est représentée au sein de Build Europe par Monsieur Olivier Carrette, Administrateur Délégué (POLICAM SA).

En Belgique



Par décision du Conseil d'Administration du 20 novembre 2024, l'UPSI s'est affiliée à la FEB en tant que membre adhérent. La FEB n'affilie pas directement les entreprises mais est une fédération d'organisations patronales sectorielles.

En Région de Bruxelles-Capitale



Depuis plusieurs années, l'UPSI est membre de BECI (Brussels Enterprises Commerce and Industry), au même titre qu'elle est affiliée à AKT en Région wallonne et à VOKA en Région flamande.



L'UPSI siège au sein du Conseil Consultatif du Logement depuis fin 2011 et y est représentée par Madame Katrien Kempe; l'UPSI communique ainsi régulièrement ses avis, suggestions et propositions sur les sujets traités par cette instance.



Le 25 avril 2024, Madame Katrien Kempe, a été nommée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale comme membre effectif de Brupartners au nom de l'organisation représentative des employeurs sur proposition de « l'Union des Entreprises de Bruxelles » (BECI - U.E.B.).

Madame Katrien Kempe assure également la fonction de Présidente de la Commission Logement au sein de Brupartners.

Grâce à cette représentation, l'UPSI :

- propose des « avis d'initiative » concernant tout type de sujets liés au logement en RBC ;
- est obligatoirement consultée à chaque fois que le Gouvernement bruxellois s'adresse à Brupartners afin d'obtenir un avis officiel sur un projet d'ordonnance ou d'arrêté lié au logement en RBC.



Grâce à son accord de collaboration avec BECI, l'UPSI a obtenu un mandat pour l'Assemblée Générale de CityDev.

En Région flamande



Depuis plusieurs années, l'UPSI et VOKA collaborent de façon positive et constructive pour des matières qui intéressent les deux organisations. L'UPSI participe régulièrement et avec intérêt aux réunions du groupe de travail « Aménagement du territoire » de VOKA.

En Région wallonne



Dans le cadre de son affiliation à AKT, l'UPSI participe à de nombreuses réunions de la Commission Cadre de Vie et le Conseil des Fédérations.



Par sa représentation dans le Pôle Logement du CESE, l'UPSI, par la voix de Madame Katrien Kempe, communique ses observations et propositions.



Le cluster CAP Construction est un réseau d'entreprises reconnu par la Région wallonne, actif dans le secteur de la construction durable et rassemblant tout type d'acteur de la construction. Depuis 2019, le cluster a ouvert ses portes aux acteurs immobiliers et l'UPSI a conclu un accord de partenariat avec CAP Construction. Madame Katrien Kempe a été nommée Administrateur de CAP Construction et a participé à de nombreuses activités relatives à la promotion et aux transactions immobilières.



▲ Danneels

Meise Groenveld, Meise

TYPE DE PROJET Résidentiel

ARCHITECTE Berkein Architects



▲ Artone

Moonrise, Auderghem

TYPE DE PROJET Résidentiel

ARCHITECTE LD2 Architecture



▲ Ciril

Bollard, Gand

TYPE DE PROJET Un projet de 14 appartements, 2 bureaux et 3 espaces commerciaux

ARCHITECTE WE-S architecten

7 Accords de collaboration

Embuild

L'UPSI a un accord de collaboration avec Embuild au niveau fédéral et a des contacts très fréquents avec les 3 Chambres régionales (Région de Bruxelles-Capitale, Région wallonne et Région flamande). Les organisations se concertent pour des matières qui concernent leurs membres respectifs.



Dans le cadre de leur accord de collaboration, l'UPSI et le BLSC (Belgian Luxembourg Council of Retail and Shopping Centers) examinent ensemble et globalement les problématiques liées au secteur de l'immobilier retail dans les 3 Régions.

L'UPSI et le BLSC ont fusionné leurs commissions de travail respectives et ont mis sur pied la « Commission Retail UPSI – BLSC – BVS », qui se penche tant sur les problèmes juridiques que sur les problèmes opérationnels rencontrés par leurs membres respectifs dans le cadre de leurs activités.



L'UPSI et la CIB-Vlaanderen ont un accord de collaboration depuis plusieurs années.

Les deux fédérations ont établi une collaboration structurelle dans le but d'informer réciproquement leurs membres et d'optimiser la défense de leurs intérêts.



L'UPSI et l'ADEB ont un accord de collaboration depuis plusieurs années.

Les deux fédérations ont établi une collaboration structurelle dans le but d'informer réciproquement leurs membres et d'optimiser la défense de leurs intérêts.



▲ **Impact**

Nieuw Overleie, Courtrai

TYPE DE PROJET Résidentiel

ARCHITECTE architectenbureau ARCH & TECO



▲ **Cit Red SA**

The Quay, Anderlecht

TYPE DE PROJET Retail, activités productives, résidentiel, kots, coliving

ARCHITECTE Urban Platform



▲ **B&R Bouwgroep**

Heizijde, Turnhout

TYPE DE PROJET Résidentiel : 20 maisons, 32 appartements et 23 appartements dans un parc

ARCHITECTE Trias - S3A



▲ **Global Estate Group**

BULA, Village urbain, Bruges

TYPE DE PROJET Projet mixte (résidentiel, bureaux, ateliers, commerces et restaurants)

ARCHITECTE Olivier Salens Architecten



▲ **Ghelamco**

The Wings, Machelen

TYPE DE PROJET Mixed-use bureaux & hôtel

ARCHITECTE Assar Llox & Daniel Ost



▲ **Baltisse Real Estate SA**

Pelican, Anvers

TYPE DE PROJET Bureaux et retail

ARCHITECTE Conix RDBM Architects

8 Young UPSI-BVS (YUB)

Qui sommes-nous et que faisons-nous ?

Young UPSI-BVS (YUB) est en Belgique la plateforme de réseautage par excellence pour tous les jeunes professionnels entre 22 et 35 ans qui sont actifs ou liés au secteur immobilier. Fondé en 2019 par l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI), YUB s'appuie sur les **valeurs essentielles** suivantes : défense des intérêts du secteur, médiation, savoir-faire sectoriel et expertise. Ces piliers font de ce réseau belge le lieu incontournable pour les jeunes talents du secteur immobilier pour le réseautage, échanger des connaissances et établir un lien avec le management du secteur, en particulier au sein de l'union professionnelle elle-même.

Administration et organisation

YUB est dirigé par un Steering Committee composé de cinq membres, dont deux Présidents qui sont invités à participer au Conseil d'Administration de l'UPSI. Le **SteerCo** représente le secteur immobilier de manière équilibrée, dans le respect du bilinguisme, de la diversité des genres et des différents milieux professionnels.

Ils définissent ensemble le programme annuel et organisent les rencontres et événements de manière concrète. Le SteerCo établit également les **contacts nécessaires** avec d'autres organisations de réseautage et des partenaires potentiels.

Steering Committee

En 2024, le Steering Committee est composé de :



Dorien Fierens

Co-présidente YUB,
Development
Manager Brussels,
Alides



Joachim Mertens

Co-président YUB,
Développeur,
Downtown
Real Estate



Quentin Schärer

SteerCo YUB,
Senior Account
Manager, CBRE



Elisabeth Verstraete

SteerCo YUB,
Investment
Associate, Mitiska



Laura Vervier

SteerCo YUB,
Business
Development
Officer, Parkwind

Chiffres clés



370 membres

237

hommes

133

femmes

29

ans

(l'âge moyen)



1.500+ abonnés

LinkedIn



12 événements

2024

81

participants

par événement

(en moyenne)

Par ailleurs, Amandine Rahier, office et event manager de l'UPSI, joue un rôle crucial de liaison entre YUB et l'UPSI et s'occupe du recrutement des membres et de l'organisation pratique des événements. Outre le soutien ponctuel de divers acteurs du secteur immobilier pour chaque événement, ce réseau belge bénéficie également des ressources de l'UPSI.

Membres

YUB est ouvert aux **jeunes professionnels de l'immobilier** de toute la Belgique âgés de 22 à 35 ans, actifs dans une discipline immobilière moyennant le paiement de la cotisation annuelle, fixée lors de l'Assemblée Générale annuelle de l'UPSI.

Fin 2024, YUB compte environ 370 membres issus de différentes disciplines immobilières, notamment le développement et l'investissement immobilier, l'urbanisme, l'architecture, le courtage immobilier, la consultance, le barreau, etc.

Le nombre de membres a connu une croissance exponentielle depuis sa création en 2019



Événements

Le steering committee de YUB organise annuellement environ 12 événements réservés exclusivement aux membres YUB, abordant divers thèmes actuels et formats d'événements. En moyenne, environ 80 membres participent à chaque événement. Cela contribue non seulement à renforcer le réseautage interne, mais favorise également des relations précieuses avec des parties prenantes/stakeholders externes, actifs dans le secteur immobilier. Ces activités se déroulent dans **toute la Belgique**, en français comme en néerlandais.

De plus, une mission immobilière **à l'étranger** est organisée chaque année où des mises en relation sont établies avec des acteurs belges en immobilier actifs à l'étranger ainsi qu'avec des acteurs internationaux.

Les membres de la communauté YUB bénéficient également d'un accès à des événements et séminaires de l'UPSI à tarif réduit ainsi que des newsletters et des informations régulières de l'UPSI sur les réglementations importantes.

Nouveau à partir de 2025 : YUB Plus+

Jusqu'à présent, atteindre 36 ans marquait la fin de l'adhésion à YUB. Une enquête interne a révélé que les membres qui ne peuvent plus faire partie de YUB en raison de leur âge regrettent profondément de ne pas pouvoir poursuivre cette aventure et jugent la **transition** vers une affiliation en tant que membre UPSI moins adaptée à leurs attentes.

Pour y remédier, l'idée a émergé au sein de l'UPSI-BVS et de YUB de créer une nouvelle catégorie pour les **personnes âgées de 36 à 40 ans** : YUB Plus+. Cette initiative a deux objectifs. Premièrement, elle offre une transition vers les événements de l'UPSI grâce à une adhésion annuelle, qui donne accès à quelques événements de YUB et de l'UPSI. Deuxièmement, elle relie de jeunes professionnels à des collègues plus expérimentés.

Le réseau YUB Plus+ sera lancée en **janvier 2025**.

Au cours de l'année 2024, les événements suivants ont été organisés ▾



25/01/2024 - BRUXELLES
NY Reception Autoworld



22/02/2024 - BRUXELLES
Visite Montoyer 10



14/03/2024 - BRUXELLES
Belgian MIPIM Party



27/03/2024 - BRUXELLES
Débat électoral
UPSI-BVS x YUB



25/04/2024 - AUDERGHEM
Visite Wood Hub



30/05/2024 - LIÈGE
Visite Paradis Express



07-08/06/2024 - AMSTERDAM
Visite Amsterdam



11/07/2024 - KNOKE
Summer BBQ



18/09/2024 - BRUXELLES
YUB drink @ Realty



17/10/2024 - BRUXELLES
Cityforward



20/11/2024 - BRUXELLES
Maître d'Architecte :
Kristiaan Borret



18/12/2024 - BRUXELLES
YUB 5 years

Luminus, le point de contact pour l'énergie et les services énergétiques

Un service et des conseils sur mesure

- Une approche projet pour les raccordements sur chantier
- Une collaboration interactive via un point de contact central
- Une administration simplifiée

Ensemble pour un avenir durable

avec nos solutions et services innovants sources d'économies d'énergie tels que panneaux solaires, bornes de recharge, installations HVAC, ...

Pour des questions et conseils

Contactez votre **conseiller régional**.

Il est votre interlocuteur privilégié et dispose d'une réelle connaissance du secteur immobilier.

En cas d'absence, vous pouvez prendre contact avec Real Estate Business : **realestate.business@luminus.be**

La fibre

Une véritable valeur ajoutée pour votre immeuble

La fibre, c'est le réseau internet du futur. Un réseau conçu pour répondre aux besoins actuels et futurs des familles et entreprises.

Ultra-rapide et stable, la fibre offre un réel confort aux habitants connectés, que ce soit pour le télétravail, les cours à domicile, le gaming, le streaming... De plus, la fibre consomme jusqu'à 4x moins d'électricité.

Pour plus d'information sur la fibre et pour vérifier votre éligibilité, rendez-vous sur **proximus.be/fibre**

3

Rapport d'activités

Table des matières

1	Introduction	4
2	Présentation générale de l'UPSI	14
3	Rapport d'activités	36
3.1	Matières fédérales et interrégionales	38
3.2	Région de Bruxelles-Capitale	48
3.3	Région wallonne	54
3.4	Région flamande	62
3.5	Evénements	74
4	Remerciements	78

◀ **Burco Europe SA** (en association avec 3d real estate)

The Fifty Six, Bruxelles

TYPE DE PROJET **Projet multifonctionnel** (bureaux, commerces, logements, activités productives)
ARCHITECTE **DDS+**

1 Matières fédérales et interrégionales

1.1 Elections fédérales et régionales juin 2024

L'UPSI a toujours affiché avec force sa volonté d'être un **partenaire des autorités publiques** ainsi qu'un centre d'expertise en matière immobilière. Dans le cadre des élections fédérales et régionales de juin 2024, cette volonté de l'UPSI s'est particulièrement traduite par des collaborations et entretiens qu'elle a menés avec le Gouvernement fédéral et les Gouvernements régionaux ainsi qu'avec les administrations.

A. Memoranda UPSI

Rappelons que fin 2023, l'UPSI avait clairement défini ses principales observations et propositions à communiquer lors de ses entretiens avec les futurs élus politiques, à savoir

- la concertation entre les autorités publiques et l'UPSI
- la gestion des procédures des permis et des recours
- la fiscalité immobilière
- l'aménagement du territoire, le redéveloppement urbain, les constructions durables et la simplification administrative
- la politique du logement

B. Stratégie de communication

Début 2024, à la demande du Conseil d'Administration et afin d'améliorer sa stratégie de communication dans le cadre de la période pré-électorale – spécifiquement concernant la **crise du logement** dans les 3 Régions – l'UPSI a travaillé avec deux bureaux de communication (Hooox et Story Fwd) ; cette collaboration a permis à l'UPSI d'être reprise dans de nombreux médias et d'obtenir de nombreuses rencontres avec les responsables politiques et des partis.

Dès les résultats des élections connus, l'UPSI a pris contact avec les élus pour réitérer ses propositions.

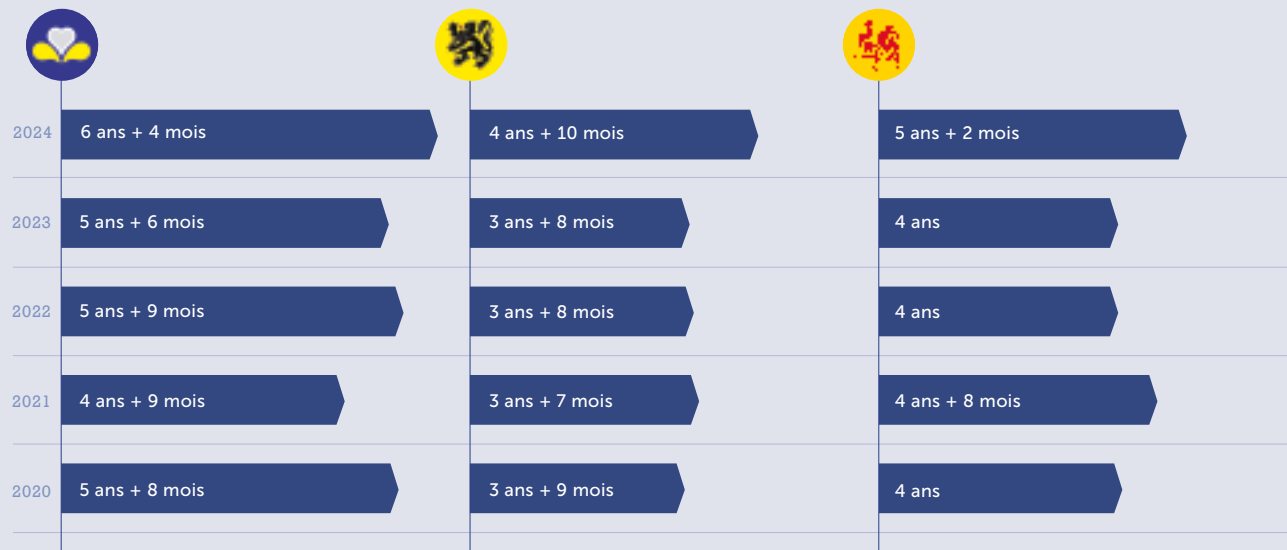
1.2 Enquête annuelle de l'UPSI

À l'instar des enquêtes lancées au cours des années précédentes auprès de ses membres et afin d'évaluer l'évolution de la situation en matière de **permis** et de **recours**, l'UPSI a relancé une enquête en septembre-novembre 2024.

Les résultats de cette enquête représentent un outil très important pour l'UPSI. Ils mettent beaucoup d'éléments en évidence, notamment

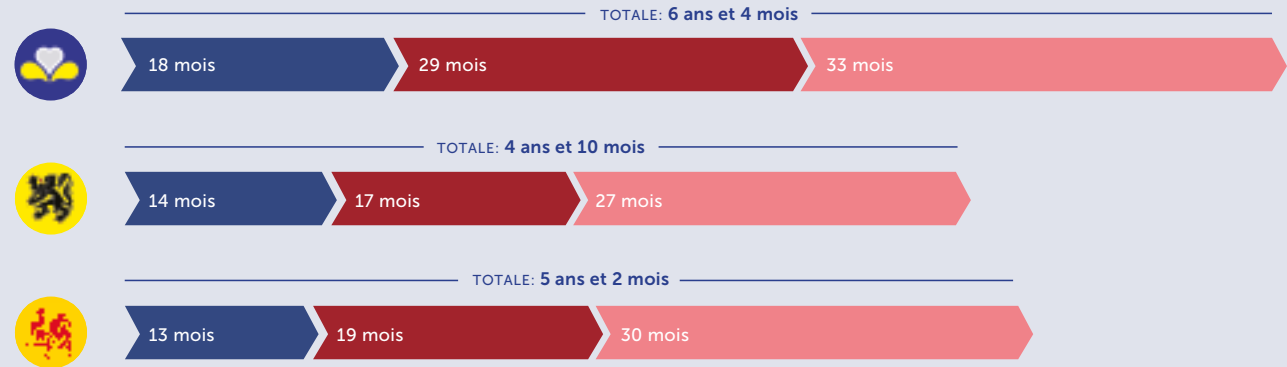
- la durée moyenne pour l'obtention d'un permis d'urbanisme
- le pourcentage de projets immobiliers confrontés à des recours.

Evolution de la durée moyenne pour l'obtention d'un permis d'urbanisme

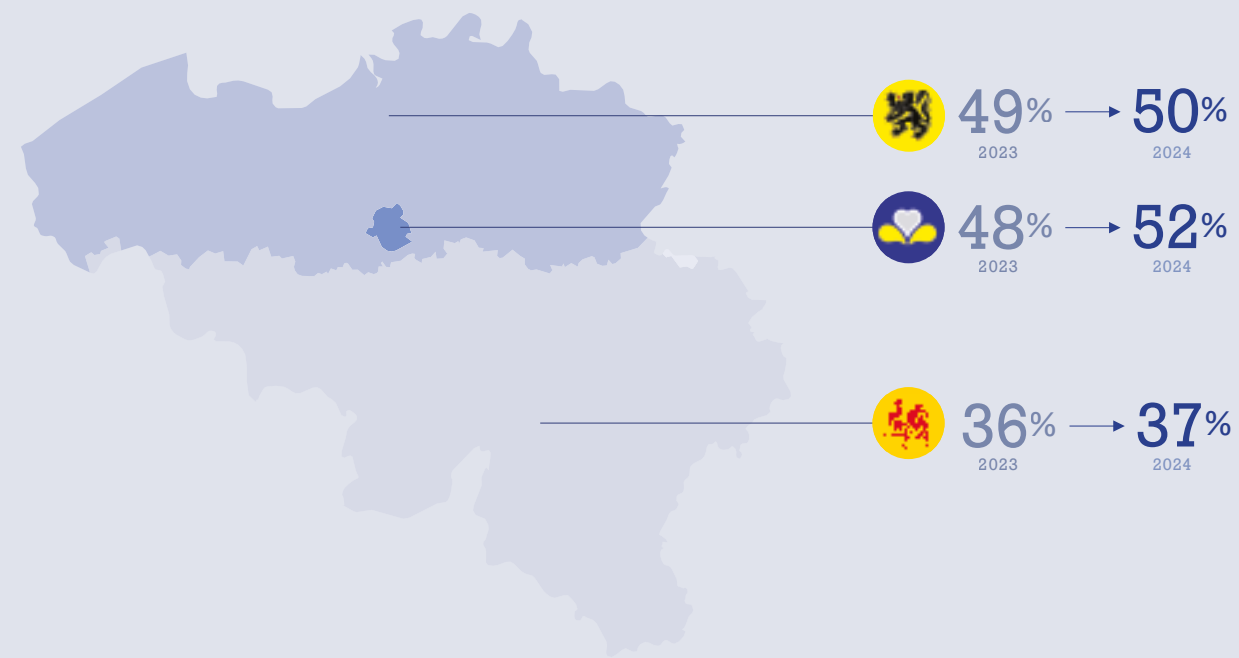


Durée moyenne (2024) pour l'obtention d'un permis d'urbanisme

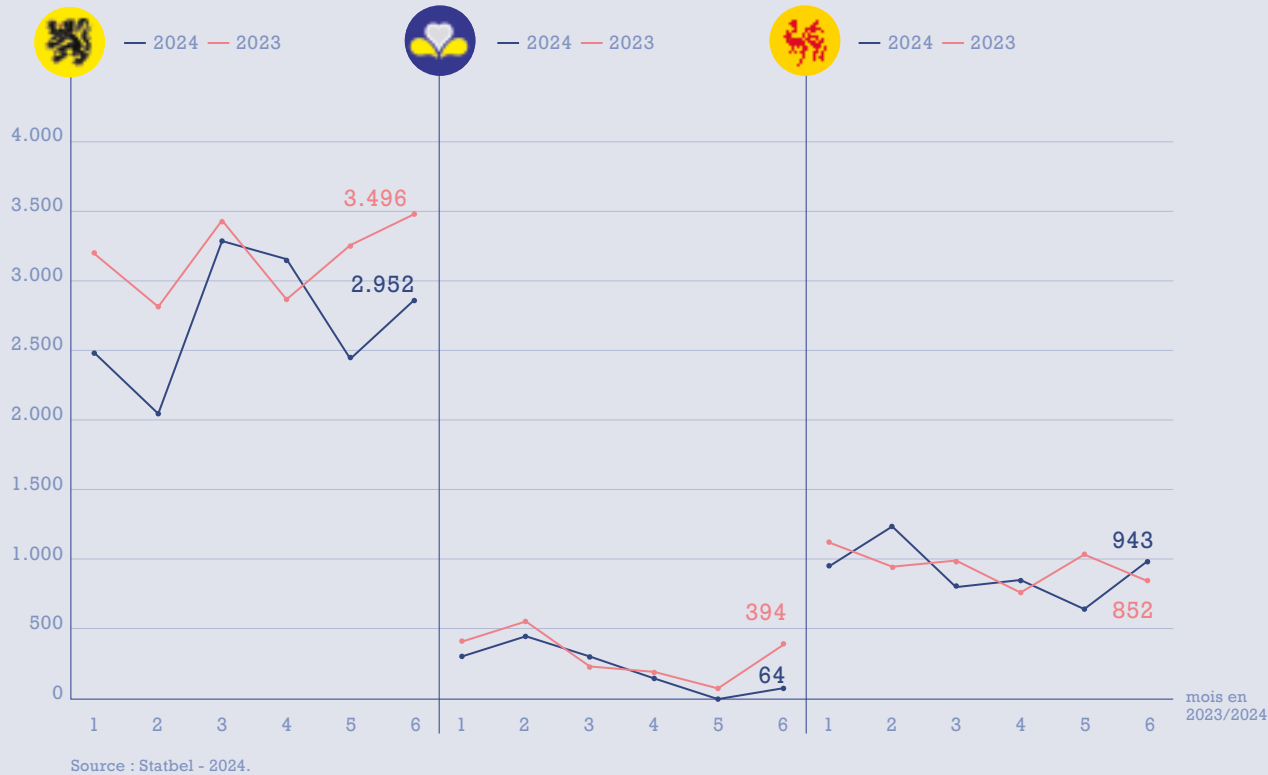
- Période informelle (en moyenne)
- Période formelle (en moyenne)
- Période de recours (en moyenne)



% de projets immobiliers confrontés à des recours



Nombre de logements neufs autorisés en 2024 versus 2023



Fin 2024, l'UPSI a pris contact avec différentes Administrations régionales afin de les sensibiliser aux défis immenses auxquels le secteur immobilier est confronté pour améliorer la situation, notamment l'offre de logements abordables.

1.3 Taux de TVA réduit sur les opérations de démolitions et reconstructions immobilières

A. Contexte

Par la loi programme du 22 décembre 2023, le législateur a modifié les conditions auxquelles doit répondre la démolition-reconstruction d'un immeuble pour bénéficier d'un taux de TVA réduit.

D'abord, le régime permanent contre les chancres urbains (2007-2023) d'application dans les 32 villes et communes (sans aucune condition « sociale ») a été abrogé à compter du 1er janvier 2024. Ce régime permettait aux maîtres d'ouvrage privés et aux promoteurs/investisseurs institutionnels de construire des logements en bénéficiant du taux réduit de TVA de 6%, qu'ils soient destinés à leur usage personnel ou à la location. Le régime transitoire permet d'appliquer 6 % de TVA sur les travaux immobiliers jusqu'au 31 décembre 2024 à condition que le permis d'urbanisme concernant les opérations relatives à la reconstruction du bâtiment ait été introduit au plus tard le 31 décembre 2023.

Ensuite, le régime temporaire (2021-2023) d'application sur l'ensemble du territoire comprenant le taux de TVA de 6% sur la vente de logements par des promoteurs après démolition-reconstruction sous conditions « sociales » (habitation propre et unique et maximum 200 m²) a été abrogé à compter du 1er janvier 2024. Par mesure transitoire, la vente avec 6% de TVA reste possible si la demande de permis pour la reconstruction avait été introduit avant le 1er juillet 2023 et la facturation ou paiement se réalise au plus tard le 31 décembre 2024.

Depuis le 1er janvier 2024, un **nouveau régime permanent** est d'application en matière de démolition-reconstruction pour l'ensemble du territoire.



▲ **Wilhelm&Co SA**
Les Quais d'Eole, Dieppe (France)
TYPE DE PROJET Eco-quartier mixte et fonctionnel : commerce, résidentiel, bureaux
ARCHITECTE Thales Architectures



▲ **Heylen Warehouses**
Ghent Logistic Campus 21, Evergem
TYPE DE PROJET Immobilier logistique
ARCHITECTE Wilma Wastiau



▲ **Actibel**
Ancienne académie de musique, Namur
TYPE DE PROJET Résidentiel
ARCHITECTE UNAA

Le taux de TVA réduit de 6% s'applique désormais à deux situations :

1. Seulement les **personnes physiques** (et donc pas les promoteurs professionnels/ personnes morales) en tant que maître d'ouvrage bénéficient d'un taux de TVA de 6% sur les travaux immobiliers de démolition-reconstruction sous 3 conditions sociales : leur habitation propre et unique avec domicile ayant une surface habitable maximale de 200 m².
2. Les travaux immobiliers commandé par une **personne physique/personne morale** pour un logement donné en **location sociale** par le maître d'ouvrage pendant une période d'au moins 15 ans, sont également soumis à 6% de TVA.

La vente par des promoteurs immobiliers de nouveaux logements construits après la démolition d'un ancien bâtiment sur la même parcelle, ne peut donc plus être soumise au taux réduit de 6% de TVA.

Par la loi du 12 mai 2024, le législateur a réinstauré un taux de TVA réduit de 6% d'application sur les **travaux immobiliers de démolition et de reconstruction** de logements destinés à la **location** à des personnes physiques qui y seront domiciliées pendant au moins 15 ans. Le maître d'ouvrage peut être une personne physique ou personne morale.

Ce nouveau régime, d'application sur tout le territoire, est entrée en vigueur le 1er juin 2024.

B. Actions engagées et conclusions

Le 7 décembre 2023, le Conseil d'Administration de l'UPSI avait décidé d'introduire **un recours** devant la Cour Constitutionnelle contre une partie de l'article 58 de la Loi Programme du 22 décembre 2023. En cas d'annulation, ceci impliquerait que le taux réduit de TVA de 6% resterait d'application pour les promoteurs sans limitation de temps et à l'exception d'une nouvelle initiative législative.

Le 12 décembre 2024, la Cour Constitutionnelle a rendu un **arrêt** (151/2024) en vertu de notre premier recours. La Cour estime que le recours est sans objet, vu la modification ultérieure de la disposition attaquée par la loi du 12 mai 2024.

Etant donné que la suppression inopinée du régime populaire était en contradiction avec les défis du secteur immobilier (cfr réalisation de logements abordables, green deal, etc) et que le Gouvernement n'avait prévu qu'un régime transitoire d'un an pour les projets en cours, l'UPSI a immédiatement entamé des discussions avec le Cabinet des Finances pour sensibiliser le Ministre à l'effet négatif de l'abolition pour l'ensemble de la société et chercher des solutions alternatives.

Par la loi du 12 mai 2024, le législateur a modifié l'article 58 de la Loi Programme du 22 décembre 2023.

Un deuxième recours a été introduit le 19 juin 2024 visant à annuler une partie de l'article 114 de la loi du 12 mai 2024 portant des dispositions fiscales diverses. L'annulation de cette disposition aurait comme conséquence l'expiration du régime temporaire et la réinstauration de manière définitive du taux de TVA de 6% sur la vente de logements par des promoteurs après démolition-reconstruction d'un immeuble (sous conditions sociales).

Le 13 mai 2024, suite aux nombreuses interrogations des membres concernant l'application concrète de la loi du 12 mai 2024, l'UPSI a organisé un webinar / session Q & A pour ses membres, avec la collaboration de Deloitte.

Le 28 novembre 2024, la séance plénière de la Chambre a approuvé une proposition de loi visant à **prolonger le régime transitoire** permettant d'appliquer 6% de TVA sur les travaux immobiliers jusqu'au 30 juin 2025 à condition que le permis d'urbanisme concernant les opérations relatives à la reconstruction d'un bâtiment ait été introduit au plus tard le 31 décembre 2023. Cette proposition de loi vise également à prolonger le régime transitoire permettant la vente de logements après démolition-reconstruction avec 6% de TVA si la demande de permis pour la reconstruction avait été introduit avant le 1er juillet 2023 et la facturation ou le paiement se réalise au plus tard le 30 juin 2025.

La loi du 10 décembre 2024 prorogeant le régime transitoire pour l'application du taux réduit de 6 % de TVA à la démolition et à la reconstruction de bâtiments a été publié au Moniteur Belge le 24 décembre 2024.

1.4 TVA Bâtiment neuf - rénové

Rappelons qu'en 2023, avec la collaboration de Deloitte, l'UPSI a introduit auprès du Cabinet des Finances, une demande de **nouvelle définition** de « bâtiment neuf » en cas de rénovation énergétique par le biais de commentaires administratifs. Le Cabinet du Ministre des Finances V. Van Peteghem n'a pas répondu favorablement à la demande de l'UPSI. Dès lors, **la règle des 60%** reste d'application.

En ce qui concerne la règle des 60%, la commission ruling se rend également compte qu'une évolution est nécessaire.

1.5 Travaux d'infrastructure et droit à déduction de la TVA

A. Contexte / Priorités de l'UPSI

Rappelons qu'en 2013, l'UPSI a soutenu l'obtention d'une décision TVA n° ET 124.513 en matière de cession de terrains et travaux d'infrastructure.

Dans son rapport annuel de 2023, le Service des Décisions Anticipées (SDA) en matière fiscale (Commission Ruling) a repris position sur la déduction de la TVA sur travaux d'infrastructure, se référant à un dossier dans lequel le SDA n'a finalement pas statué. Le SDA estime qu'une **condition supplémentaire** à l'octroi d'un permis unique visant à réaliser gratuitement des travaux d'infrastructure qui sont dans l'intérêt de l'autorité délivrante mais qui ne répondent pas aux besoins de l'entreprise de l'assujetti, ne justifie pas un droit à déduction dans le chef de l'assujetti qui réalise les travaux d'infrastructure. Il s'agit des espaces verts, mise en place des zones tampon,

Ce sujet est très important pour les membres de l'UPSI, qui a décidé d'aborder les services centraux compétents pour la TVA au SPF Finances.

B. Actions engagées et conclusions

En décembre 2024, l'UPSI, avec la collaboration de Deloitte, a envoyé une **lettre** à l'attention des Services centraux TVA au **SPF Finances**. Cette lettre a été validée lors de la commission fiscale du 12 novembre 2024.



**GH Development België
't Vierpark, Zelzate**

TYPE DE PROJET Résidentiel (94 maisons et 72 appartements)

ARCHITECTE Wielfaert Architecten



**City Mall
Projet Park Avenue Nice, Nice (France)**

TYPE DE PROJET Retail : 16 boutiques de luxe

ARCHITECTE Jean-Paul Gomis Architecture



**Compagnie Het Zoute
Rallye, Knokke-Heist**

TYPE DE PROJET Résidentiel

ARCHITECTE CAS Architecten SRL

1.6 Loi Breyne

A. Contexte / Priorités de l'UPSI

Rappelons que le 15 février 2023, la Commission européenne a décidé d'ouvrir une procédure d'infraction (INFR(2022)4120) en adressant une **mise en demeure** à la Belgique au motif que celle-ci a mis en place un régime de cautionnement disproportionné : 5% pour les entrepreneurs agréés et 100% pour les promoteurs et entrepreneurs non-agrégés, tel que repris dans la Loi Breyne. La Commission considère qu'en imposant ce régime de cautionnement, la Loi Breyne viole plusieurs dispositions de la Directive sur les services.

Le 16 novembre 2023, la Commission européenne a décidé d'adresser un **avis motivé** à la Belgique pour non-conformité de la législation belge avec la directive sur les services.

Le 25 juillet 2024, la Commission européenne a décidé de renvoyer la Belgique devant la **Cour de Justice** de l'Union européenne pour non-respect de la Directive sur les services.

B. Actions engagées et conclusions

- a. Début 2024, le Gouvernement tente de trouver une solution via une réforme du Code Civil (Livre 7 « Contrats de services »), qui reverrait le système de garantie et diminuerait la concurrence déloyale.
- b. Parallèlement à une réforme du Code Civil, le Ministre de la Justice P. Van Tigchelt et la Secrétaire d'Etat au Budget A. Bertrand ont demandé une **proposition** au secteur immobilier et de la construction (UPSI & Embuild & Bouwunie & Assuralia & Febelfin).

Les 3 associations du secteur immobilier ont proposé le scénario suivant : garder la base du régime actuel d'« entrepreneur agréé » en apportant 2 corrections :

- 1. pas de critère d'emplois
- 2. fonds propres de l'entrepreneur en fonction de la valeur du projet + 20%.

Fin 2024, aucune proposition ou projet de loi est en cours visant à réformer la Loi Breyne.



▲ BPI Real Estate (en partenariat avec Atenor)
Move'Hub, Saint-Gilles

TYPE DE PROJET	Projet mixte urbain (bureaux, logements, commerces, équipements)
ARCHITECTE	Jaspers – Eyers / B-Architecten

1.7 Code Civil – Révision du livre 7

A. Contexte / Priorités de l'UPSI

La loi du 13 avril 2019 instaure la création d'un nouveau Code civil. Tous les livres font l'objet de révision et sont accompagnés de consultations publiques. En 2024, la Commission ministérielle de réforme du droit des contrats a élaboré une proposition pour le **Livre 7 «Contrats spéciaux»**. Les contrats spéciaux sont, par exemple, des contrats de vente ou de bail d'immobilier. Pendant le mois d'octobre 2024, la proposition de révision du Livre 7 «Contrats spéciaux» a été objet d'une consultation publique.

B. Actions engagées et avancées obtenues

Le 31 octobre 2024, après consultation de ses membres, l'UPSI a rendu sa **position** et ses commentaires au **SPF Justice**.

Pendant la Commission Affaires Juridiques et Européennes, Deloitte a discuté des principales modifications de la proposition de révision du Livre 7 du Code Civil.

Le 20 décembre 2024, les co-présidents de la commission de réforme du droit des contrats ont informé l'UPSI que plusieurs commentaires de l'UPSI ont été retenus.



▲ **Immolux**

Drève du Parc, Erpent - Namur

TYPE DE PROJET 22 appartements et
2 surfaces de bureaux

ARCHITECTE Atelier de l'Arbre d'Or



▲ **Motown Development**

Motown Parc, Anderlecht

TYPE DE PROJET Résidentiel (64 logements),
en bordure du Parc
du Scheutbos

ARCHITECTE André Campos-Joana
Mendes Arquitectos



▲ **Immogra**

PARK 7, Machelen / Zaventem

TYPE DE PROJET Campus de bureaux

ARCHITECTE JASPER-EYERS Architects
Architecte paysagiste :
Avantgarden

1.8 ESG & TAXONOMIE

A. Contexte / Priorités de l'UPSI

Rappelons ici qu'un des objectifs principaux de la taxonomie est de pouvoir identifier et favoriser les investissements vers des activités permettant d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050.

En ce sens, la taxonomie est une classification standardisée des activités économiques contribuant substantiellement à la réalisation d'objectifs environnementaux selon des critères scientifiques :

1. Atténuation du changement climatique
2. Adaptation au changement climatique
3. Utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines
4. Transition vers une économie circulaire
5. Prévention et réduction de la pollution
6. Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes

Avec sa Commission de travail ESG & Taxonomie, l'UPSI s'est inscrite dans la volonté européenne et sociétale de soutenir des projets immobiliers durables.

B. Actions engagées et avancées obtenues

- a. De janvier à décembre 2024, la Commission ESG & Taxonomie de l'UPSI s'est réunie à 11 reprises afin d'aborder plusieurs thèmes importants, dont :
 - › CSRD:double materiality discussion / Double materiality assessment
 - › Presentation of CPEA : Climate Positive European Association (objectives of CPEA and their impact in relation with the EU Taxonomy and the different work groups of the European commission)
 - › Data management tools for ESG and building reporting
 - › Changes on EPB by Bruxelles Environnement
 - › CSRD by Embuild
 - › Biodiversity & IFRS-S
- b. L'UPSI a également organisé un séminaire à l'attention de ses membres le 15 mai 2024, avec pour thème « CSRD & CO2 Tax – Impact on the real estate sector ».

Deloitte. Legal



The right choice to see the full legal picture

Deloitte Legal is a one-stop-shop law firm with unrivalled legal and tax expertise in the real estate sector, where we cover the entire lifecycle of property assets and projects, as well as on all real estate asset classes. Our experts in corporate real estate, tax, financial and administrative law and in ultra HNWI's estate planning offer refreshing insights, market knowledge, and a unique holistic approach.

Deloitte Legal takes a clear and bold stand when dealing with even the most complex problems.

deloittelegal.be

2 Région de Bruxelles-Capitale

2.1 Revenu cadastral et Précompte immobilier en cas de démolition complète ou partielle

A. Contexte / Priorités de l'UPSI

Lors de la transformation ou reconstruction partielle d'un immeuble existant en un nouvel immeuble de logements et/ou autres affectations, le **précompte immobilier** reste intégralement dû, tel qu'applicable à un immeuble loué, malgré le vide locatif et l'improductivité de l'immeuble. Contrairement à la Région wallonne et la Région flamande, la RBC ne dispose **pas** de possibilités **d'exonération** ou de réduction du précompte immobilier pour cause d'improductivité. Le revenu cadastral, base de calcul du précompte immobilier, est également maintenu en cas de reconversion ou rénovation lourde, malgré un bâtiment vide, improductif et à valeur zéro, et ceci pendant toute la période de procédure de permis et la durée des travaux de rénovation.

B. Actions engagées & conclusions

- a. A la demande de l'UPSI, la N-VA a posé une **question parlementaire** le 08/02/2024 sur le sujet à M. Sven Gatz, Ministre compétent (RBC), qui a répondu qu'« *Un débat sur la réinstauration ou non de la remise ou réduction proportionnelle pour cause d'inoccupation ou d'improductivité devrait pouvoir avoir lieu au cours de la prochaine législature* ».

- b. L'UPSI, quant à elle, a rédigé le 29/03/2024 une **note de position** qui détermine son positionnement ; cette note a été mise à la disposition des membres en cas de procédure administrative ou judiciaire.
- c. Dans le but de créer une politique fiscale en faveur du logement abordable en ligne avec les exigences en matière de durabilité, l'UPSI a préconisé les **mesures** suivantes :
- › une réévaluation du revenu cadastral vers la valeur du terrain dès l'inoccupation d'un immeuble ou une réduction temporaire du précompte immobilier, sous condition de démolition ou rénovation énergétique envisagée de l'immeuble vers le logement ;
 - › à partir de l'introduction de la demande de permis et pendant la durée des travaux. L'UPSI continuera à suivre le sujet en 2025.

2.2 Plafonnement indexation loyers commerciaux

A. Contexte / Priorités UPSI

Rappelons que le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, inspiré par les réglementations en matière d'indexation des loyers des baux d'habitation, avait approuvé l'ordonnance du 15 décembre 2022 instaurant un plafonnement de l'indexation des **loyers commerciaux**.

L'UPSI et le SNPC, avec la collaboration du bureau d'avocats Crowell & Moring LLP, ont introduit un recours en annulation de l'ordonnance du 15/12/2022 sur base des moyens suivants :

- › violation de la répartition de compétence entre l'Etat fédéral et les entités fédérées
- › discrimination entre locataires, entre locataires & propriétaires et entre propriétaires
- › non-respect du droit de propriété

Ce recours a été déposé le 9 juin 2023.

B. Actions engagées et avancées obtenues

Par son arrêt du 30 mai 2024, la Cour Constitutionnelle a **rejeté le recours** de l'UPSI et du SNPC. La Cour estime que la limitation de l'indexation a pour but de protéger les commerçants contre les conséquences de l'inflation sur le montant des loyers commerciaux et n'est pas manifestement disproportionnée compte tenu du large pouvoir d'appréciation du législateur pour déterminer sa politique dans les matières socio-économiques lorsque les circonstances requièrent de sa part une action urgente et du fait que les dispositions attaquées ont été adoptées dans le cadre d'une augmentation imprévue et exceptionnelle des prix de l'énergie.

2.3 RRU - Good Living

A. Contexte / Priorités de l'UPSI

Pour mémoire : le RRU (Règlement Régional d'Urbanisme) est le document qui fixe la façon dont les bâtiments doivent être construits en Région bruxelloise. Une réforme du RRU, rebaptisé « Good living », a été lancée en 2022, approuvée en 1ère lecture en novembre 2022. Après enquête publique et un accord de principe en décembre 2023, la réforme du RRU – Good Living a été approuvée en **2ième lecture** en mars 2024. Le Conseil d'Etat a rendu son avis le 23 septembre 2024.

B. Actions engagées et avancées obtenues

Le 12 et le 16 avril 2024, des représentants de l'UPSI ont rencontré la Secrétaire d'Etat Madame A. Persoons et son cabinet, afin de faire le point sur l'avancement du RRU - Good Living et la mesure dans laquelle les remarques de l'UPSI formulées pendant l'enquête publique, ont été traitées dans la nouvelle version du RRU telle qu'approuvée en 2ième lecture. Plusieurs **remarques** soulevées par l'UPSI ont été traitées de



▲ KBC Real Estate

Flanders Make, Courtrai

TYPE DE PROJET Un bâtiment dédié à la recherche pour l'industrie manufacturière. Bureaux et espaces de laboratoire.

ARCHITECTE MODULO architects avec Jaspers-Eyers architects



▲ GALIKA Human Estate

Côté Colline, Auderghem

TYPE DE PROJET Mixte - Commerces - Résidentiel - Bureaux

ARCHITECTE Pierre Blondel architectes srl



▲ Brussels Airport Company

P30, Brussels Airport

TYPE DE PROJET Tour de stationnement

ARCHITECTE GAF

manière favorable dans le projet tel qu'approuvé en 2ième lecture.

L'approbation en 3ième lecture n'a pas eu lieu en avril 2024 et finalement le projet de texte n'a pas été approuvé définitivement avant la fin de la législature.

En septembre 2024, l'UPSI a confirmé qu'elle ne soutenait pas la réforme du RRU - Good Living et qu'elle préférerait se concentrer sur la simplification administrative, sans grandes réformes qui pourraient ouvrir la porte à beaucoup de recours et entraîner une insécurité juridique.

2.4 Charges d'urbanisme

A. Contexte / Priorités UPSI

Rappelons que la réforme des charges d'urbanisme avait été approuvée en 1ère lecture en décembre 2023 et qu'elle prévoyait :

- › un mécanisme d'indexation ;
- › une augmentation des montants de base et l'introduction d'une composante variable pour le logement ;
- › une suppression de l'exonération de charges en cas de reconversion de bureaux en logements ;
- › l'obligation de financer la réalisation de logements publics dans certains quartiers en RBC.

B. Actions engagées et avancées obtenues

- a. Début 2024, l'UPSI, Embuild Brussels et ARIB ont rédigé une note de position commune dans laquelle les 3 associations s'opposent à la réforme et proposent :
 - › Intégrer les AIS dans la définition de « logement public » ainsi que l'obligation de les mettre à disposition pour une durée de 30 ans. Le secteur immobilier souhaite participer à la création de logements au bénéfice des AIS et activer le régime TVA qui est prévu à cet égard.
 - › Réinsérer l'exonération de charges en cas de transformation de bureaux en logements ;
 - › Mettre à disposition les valeurs statistiques de référence de la composante variable au moment de la publication de l'arrêté au Moniteur belge et prévoir une révision semestrielle;
 - › Prévoir en amont la discussion et l'identification des charges (et de la foncière publique acquéreuse) dès la réunion de projet ;
 - › Le demandeur de permis souhaite pouvoir formuler dans sa demande de permis une proposition concernant la réalisation des charges d'urbanisme en nature ou en espèces ;

- › Période transitoire de 3 ans, échelonnée si nécessaire : cela permettrait de répercuter l'impact financier des charges sur le prix d'achat du terrain et non sur les terrains déjà acquis (dans ce dernier cas, les projets devraient être revus, car un retard/arrêt des projets pourrait avoir des conséquences sur l'offre de logements en RBC, qui est déjà sous forte pression).
- b. La rédaction du projet d'arrêté en 2ième lecture n'a pas eu lieu avant les élections de juin 2024 et finalement le projet de texte n'a pas été approuvé définitivement avant la fin de la législature.

2.5 COBAT – 25% de logements à finalité sociale

A. Contexte / Priorités UPSI

Début 2024, le Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale a approuvé en 1ère lecture une modification du COBAT, le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, y insérant l'obligation de réaliser 25% de logements à finalité sociale dans chaque projet résidentiel de plus de 3500 m².

B. Actions engagées et avancées obtenues :

- a. En mars 2024, l'UPSI a organisé une réunion d'un groupe de travail spécifique et s'est associée à la rédaction d'une note de position commune avec Embuild Brussels et BECI.

Les 3 organisations, opposées à la réforme, ont identifié 2 grands risques :

- 1. la baisse de l'activité de développement immobilier et de la construction de logements neufs en général ;
- 2. augmentation du prix de logement en général.

UPSI, Embuild Brussels et BECI ont proposé :

- 1. une évaluation approfondie de l'incidence budgétaire de l'avant-projet d'ordonnance en vue du déficit de la Région AVANT l'adoption définitive de l'ordonnance
- 2. une réévaluation de la valeur de marché des logements neufs et une actualisation des bilans promoteurs en concertation avec le secteur immobilier
- 3. la non-application du seuil si le % de logements à finalité sociale de 15% est atteint dans un certain quartier
- 4. l'établissement de conditions économiques et fiscales avantageux pour le secteur privé en cas de production de logement social /à finalité sociale
- 5. de préciser si ces 25% comprennent ou se cumulent avec le % déjà prescrits par le projet d'arrêté sur les charges d'urbanisme ou par un PAD
- 6. la détermination de la validité du droit de préférence en cas de recours contre un permis, modification du permis et renonciation à l'exécution d'un permis
- 7. une période transitoire de 3 ans pour le foncier déjà acquis : entrée en vigueur le 1 janvier 2027.
- b. Le projet d'ordonnance n'a pas été approuvé définitivement avant la fin de la législature.



▲ G-Label Projectontwikkeling
Memlinc Knokke, Knokke
TYPE DE PROJET Résidentiel
ARCHITECTE Buro Project Knokke



▲ Securex Immo
Montoyer 39, Bruxelles
TYPE DE PROJET Rénovation d'un immeuble de bureau
ARCHITECTE Fabrique d'Espaces Architectes



▲ CORES Development
Den Oever, Anvers
TYPE DE PROJET Hôtel
ARCHITECTE Binst Architecten



▲ Hoprom
Residentie LeWitt, Nieuport
TYPE DE PROJET Résidentiel
ARCHITECTE 3 Architecten



▲ **Novus Projects NV**
Maldegem Weggevoerdenlaan, Maldegem
 TYPE DE PROJET Résidentiel
 ARCHITECTE Berkein Architects



▲ **Fenixco NV**
Trevo4, Audenarde
 TYPE DE PROJET Résidentiel avec
 2 espaces commerciaux
 ARCHITECTE BOB McMASTER architecten



▲ **Huysman**
Residentie Amaryllis, Oostakker
 TYPE DE PROJET 6 maisons, 3 appartements
 et 1 rez-de-chaussée commercial
 ARCHITECTE WES architecten

2.6 Droit de préemption généralisé

A. Contexte / Priorités UPSI

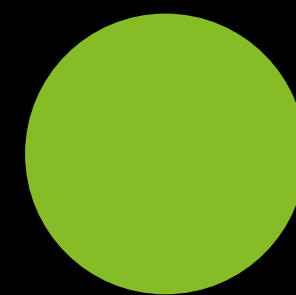
Rappelons qu'outre le droit de préemption spécifique qui existait déjà en RBC, la Région a voulu introduire un droit de préemption généralisé d'application sur **tout le territoire de la Région** : pour chaque bien immobilier > 750 m² et pour chaque parcelle > 500 m², les notaires devaient informer les acteurs publics qui bénéficieraient d'un droit de préemption par rapport aux autres candidats-acquéreurs.

Notons également que l'UPSI, le SNPC, Embuild et l'IPI s'étaient **fermement opposés** à la réforme pour les raisons suivantes :

- › champ d'application trop large ;
- › impact négatif sur la dynamique de construction de logements ;
- › impact négatif sur la dynamique de partenariat positive entre secteur public et acteurs privés ;
- › pas de respect du principe de proportionnalité.

B. Actions engagées et avancées obtenues

- a. Tout au long de l'année 2023 et début 2024, afin de pouvoir juger de l'impact de la réforme sur le secteur, l'UPSI a insisté pour obtenir le projet de texte tel que soumis au Conseil d'Etat pour avis – sans succès.
- b. Le projet d'ordonnance n'a **pas** été **approuvé** définitivement avant la fin de la législature.



Discover our latest
 analysis and comparison
 of European residential
 markets



Deloitte.

3 Région wallonne

3.1 Déclaration de politique régionale

A. Contexte / Priorités de l'UPSI

L'UPSI a toujours affiché avec force sa volonté d'être un **partenaire** des **autorités publiques** ainsi qu'un centre d'expertise en matière immobilière ; cette volonté se traduit par un ensemble de collaborations qu'elle mène quotidiennement avec le Gouvernement fédéral, les Gouvernements régionaux ainsi que les administrations.

B. Actions engagées et avancées obtenues

D'octobre 2023 à mai 2024, l'UPSI a rencontré les responsables politiques wallons pour les sensibiliser aux préoccupations du secteur immobilier.

En vue de la formation des nouveaux gouvernements de la Wallonie et de la Fédération Wallonie-Bruxelles, les présidents du MR et des Engagés ont rencontré l'UPSI au parlement wallon sur les thèmes logement et l'aménagement du territoire, ensemble avec d'autres représentants de la société civile et des acteurs de terrain.

Le 11 juillet 2024, l'UPSI a pris connaissance de la Déclaration de politique régionale. Après analyse, l'UPSI a constaté certaines forces et opportunités mais également quelques faiblesses et menaces pour le secteur.

Forces et opportunités

› Gestion des permis d'urbanisme : le Gouvernement semble vouloir changer de position vis-à-vis du secteur immobilier en promouvant une « **culture de projet** » accompagnée de propositions de simplification, de clarification,

de numérisation voir même de meilleure gestion de la problématique des recours.

- › Le Gouvernement souhaite développer des logements publics en partenariat avec le secteur privé (**PPP**). Le démembrement du droit de propriété, combiné à la mise à disposition de terrains publics pour la construction de logements privés et publics, est une stratégie clé.
- › Le Gouvernement soutient financièrement l'acquisition d'un premier logement à travers une **réduction** des droits d'enregistrement donc potentiellement sur la **partie foncière** des nouveaux logements.
- › Le Gouvernement reconnaît l'opportunité et l'urgence de **redévelopper les friches**.

Faiblesses et menaces

- › Notamment à travers les **charges d'urbanisme**, le Gouvernement souhaite que le secteur privé développe des logements publics & conventionnés et les intègre ainsi dans des projets mixtes.
- › A travers d'un « **Contrat Logement** », la mise à disposition d'un certain nombre de logements, suivant la taille du projet, à prix coûtant à des opérateurs publics et assimilés. Il est essentiel que le Gouvernement veille à ce que les mécanismes de péréquation soient équilibrés et qu'ils ne créent pas de distorsions sur le marché immobilier qui pourraient nuire à l'objectif global d'accessibilité au logement pour tous.
- › Les enjeux stratégiques de la **planification** risquent de faire trainer les projets immobiliers. La plafonnement de l'artificialisation des terres d'ici 2025, le soutien au développement des schémas communaux ainsi que le souhait de

démocratisation du processus d'élaboration des plans et schémas (participation citoyenne) risquent de générer des lenteurs conséquentes dans la réalisation des plans et schémas ainsi que de provoquer potentiellement des mises à l'arrêt de projets immobiliers prévus dans les zones concernées par cette planification.

- › Il est essentiel à veiller à ce que les initiatives de logement abordable et les partenariats public-privé ne créent pas une **concurrence déloyale** entre les acteurs publics et privés. Les mêmes règles (exemption/diminution de taxes, charges, ...) doivent être appliqués de manière équitable pour assurer un marché immobilier dynamique et compétitif.
- › **Commerce** : le Gouvernement entend davantage contrôler le développement du commerce en Wallonie en dissuadant la création et l'extension de centres commerciaux en périphérie.

Dès la formation du Gouvernement wallon, l'UPSI a repris contact avec les nouveaux élus pour leur rappeler ses revendications et propositions, déjà reprises dans les Memoranda qu'elle leur avait préalablement communiqués.

L'UPSI poursuivra ses contacts et entretiens avec les autorités wallonnes en 2025.

3.2 Réforme du Code de Développement Territorial

A. Contexte / Priorités de l'UPSI

La réforme du CoDT est lancée par le Gouvernement wallon depuis 2022 et comprend **5 volets** importants :

1. adapter le CoDT aux objectifs de réduction de l'étalement urbain
2. améliorer les outils et optimiser la gestion du territoire
3. rendre la délivrance des permis et des certificats plus efficiente
4. réformer le régime des charges d'urbanisme
5. intégrer le permis d'implantation commerciale



▲ **Equilis**
Court Village, Court-Saint-Étienne
TYPE DE PROJET Résidentiel
ARCHITECTE Altiplan et ABR-Architects



▲ **Kolmont**
Montgomery Parc, Bruxelles
TYPE DE PROJET Bureaux
ARCHITECTE B2AI



▲ **Koramic Real Estate**
Chocolaterie Antoine, Ixelles
TYPE DE PROJET Reconversion d'une ancienne usine de confiserie
ARCHITECTE A2RC Architects



▲ **Entreprises Simonis SA**
Rue de l'Abbaye, Bruxelles

TYPE DE PROJET	Résidentiel
ARCHITECTE	Bureau d'architecture HBLN - Stéphane Bousse



▲ **Miix**
Het Porfier, Sint-Amandsberg

TYPE DE PROJET	Résidentiel
ARCHITECTE	360 architecten



▲ **Maisons Blavier SA**
Résidence "Liberté", Thuin

TYPE DE PROJET	Résidentiel - immeuble à appartements
ARCHITECTE	Aas3 sprl (Alain Lust)

- B. Actions engagées et avancées obtenues**
- a. Le 19 février 2024, l'UPSI et Embuild Wallonie ont organisé un **séminaire d'information** pour leurs membres, en collaboration avec le Cabinet d'avocats Explane.
- Les points suivants ont été largement exposés :
- › abrogation du décret relatif aux implantations commerciales et intégration dans le CoDT ;
 - › optimisation spatiale, réduction de l'étalement urbain et réduction de l'artificialisation des terres ;
 - › renforcement de la lutte contre les inondations ;
 - › modifications de la procédure de délivrance de permis et du régime des charges d'urbanisme.
- b. La partie décrétale du CoDT est entrée en vigueur le 1er avril 2024/ 1er juin 2024 et la partie réglementaire le 1er août 2024. A noter toutefois qu'un arrêté du 25 avril 2024 a reporté **l'entrée en vigueur** de certains articles de la partie réglementaire du CoDT vers le 1er septembre 2025.

3.3 Charges d'urbanisme

- A. Contexte / Priorités de l'UPSI**
- Depuis la réforme du CoDT, il est décrétale ment possible pour les communes de recourir à des **charges en numéraire** et d'imposer au demandeur de permis le versement d'une somme d'argent destinée à la réalisation d'actes et travaux comme la rénovation des voiries, la réalisation d'espaces verts publics, ... etc.
- Un **arrêté ministériel** a été préparé par le Gouvernement en 2024 pour déterminer plus amplement la nature des charges d'urbanisme, les modalités d'application de ces charges, déterminer un ordre de priorité de la nature des charges à imposer et fixer les critères à prendre en compte par l'autorité compétente pour déterminer le montant ou l'importance de la charge d'urbanisme en vue de garantir le respect du principe de proportionnalité.

- B. Actions engagées et avancées obtenues**
- a. Début 2024, l'UPSI a analysé le projet d'arrêté ministériel relatif à la réforme des charges d'urbanisme et a retenu les **points principaux** suivants :
- › les montants des charges en numéraire (très élevés) sont répartis en 4 catégories de communes, avec une fourchette par commune entre un montant minimum et un maximum et un montant théorique par commune ;
 - › dans la fourchette communale, le montant retenu est présumé proportionnel ;
 - › pour tout projet impliquant la création d'au moins 30 logements neufs, 40% de la charge, dans la mesure où il n'est pas contrebalancé par un impact positif, doit être affecté à la réalisation, la livraison ou la mise à disposition de logements d'utilité publique.
- b. Le 1er mars 2024, **l'UPSI, l'UWA et Embuild** Wallonie se sont **opposé** à la définition proposée des charges en numéraire et ont pris position conjointement dans une note commune concernant le projet d'arrêté; les 3 organisations ont demandé au Gouvernement :
- › l'insertion du principe d'une augmentation progressive des charges dans le temps ;
 - › l'application d'un facteur de correction sur les montants définis ;
 - › l'indexation des montants des charges à partir de 2029 ;
 - › l'entrée en vigueur de la réforme pour les dossiers déposés après le 01/08/2024 ;
 - › la définition adapté e de « surface utile d'un logement » ;
 - › la précision relative à l'impact résiduel et la prise en compte des impacts positifs dans la fourchette des montants (montant théorique maximum à préciser).
- c. L'arrêté ministériel a été signé le 30 mai 2024 mais n'a **pas** été **publié** au Moniteur Belge.



▲ **CAAAP**
Het Academisch Kwartier : De Scholier, Lierre

TYPE DE PROJET	Résidentiel
ARCHITECTE	BOB361 architects



▲ **ELOY**
Square Philipe Gilbert, Remouchamps

TYPE DE PROJET	Complexe hôtelier, maison de repos, résidences services, bloc d'appartements (x5)
ARCHITECTE	Herbiet Grosch Architectes



▲ **D'Ieteren Immo SA**
Mobilis, Anderlecht

TYPE DE PROJET	Mixed Use
ARCHITECTE	XDGA - Xaveer De Geyter Architects

3.4 Schéma de Développement du Territoire

A. Contexte / Priorités de l'UPSI

Le SDT – Schéma de Développement du Territoire – définit la stratégie territoriale pour la Wallonie. Il oriente les décisions régionales et communales en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Le 23 avril 2024, le Gouvernement wallon a validé l'arrêté adoptant définitivement le **nouveau SDT**, qui tient compte des réflexions et remarques issues de l'enquête publique.

Le nouveau SDT propose des mesures concrètes qui permettent d'optimiser le territoire en maîtrisant l'artificialisation et en luttant contre l'étalement urbain. Il consacre une autonomie importante pour les pouvoirs locaux, notamment sur deux volets : la définition des centralités et la politique en matière de commerces.

Le nouveau SDT a été publié au Moniteur Belge le 21 juin 2024 et est entrée **en vigueur** le 1er août 2024.

B. Actions engagées et avancées obtenues

- a. Fin juin 2024, après avoir analysé le nouveau SDT, l'UPSI a répertorié les **revendications** qu'elle avait introduites dans le cadre de l'enquête publique et qui n'avaient pas été prises en considération dans le nouveau texte pour le secteur immobilier en général :
 - › le système de compensation équitable pour les zones qui ne seront plus/moins urbanisables
 - › la nécessité de prendre en compte les SOL déjà entamés dans la définition des centralités
 - › la définition non-restrictive de « part de terrain en pleine terre »
 - › la définition de « densité nette »
 - › les charges d'urbanisme
- b. L'UPSI et le BLSC ont à nouveau répertorié les remarques qui avaient été introduites dans le cadre de l'enquête publique et qui n'étaient pas reprises dans le nouveau SDT :
 - › la continuité confirmée des sites commerciaux dans les espaces excentrés ;
 - › la complémentarité entre les commerces de proximité et les commerces de shopping plaisir ;

- › l'insertion d'éléments d'appréciation pour la mixité fonctionnelle des commerces > 400 m² ;
 - › la restructuration de surfaces et ensembles commerciaux existants.
- c. En juillet 2024, l'UPSI a pris connaissance de la Déclaration de Politique Régionale et s'est félicitée notamment de l'inclusion dans la DPR d'un engagement à rechercher **un système de compensation** suite à la réduction du potentiel urbanisable prévue par le nouveau SDT. L'UPSI estime que cette mesure est essentielle pour assurer que les propriétaires touchés par la politique du nouveau SDT soient équitablement indemnisés, soutenant ainsi un développement territorial équilibré.

- d. Le 9 septembre 2024, un **recours en annulation** a été introduit contre l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 avril 2024 adoptant définitivement le SDT.

3.5 Droits d'enregistrement – partie foncière

A. Contexte / Priorités de l'UPSI

L'une des mesures phares du nouveau Gouvernement wallon en ce début de législature est la **réduction** annoncée des **droits d'enregistrement** de 12,5 % à 3 % dans le cas de l'acquisition d'une habitation propre et unique. Le taux réduit sera applicable pour tous les actes authentiques passés à partir du 1er janvier 2025, et ce quelle que soit la date du compromis.

B. Actions engagées et avancées obtenues

Lors de l'élaboration du projet de décret validé en première lecture le 12 septembre 2024, l'UPSI a pu obtenir un **champ d'application large**, c'est-à-dire l'application du taux réduit (la partie foncière) sur les habitations en construction ou sur plan, affectées à la résidence principale de l'acquéreur.

Le Moniteur Belge du 13 décembre 2024 **publie** le Décret du 5 décembre 2024 portant réforme de la fiscalité wallonne et instaurant un taux réduit de droits d'enregistrement pour l'acquisition d'une habitation propre et unique ainsi qu'une diminution générale des droits de succession.



▲ **Befimmo**
Pacheco, Bruxelles
TYPE DE PROJET **Bureaux et résidentiel**
ARCHITECTE **Architectesassoc SRL**



▲ **Group GL International**
Residentie Paloma, Houthalen

TYPE DE PROJET Retail + résidentiel

ARCHITECTE Francis Schellens



▲ **Eiffage Development SA**
Novacity 2, Anderlecht

TYPE DE PROJET Projet de 117 logements conventionnés et 4 espaces commerciaux (en partenariat avec Citydev.Brussels)

ARCHITECTE Polo/Espace



▲ **Mitiska REIM**
Quartier Enée, Gembloux

TYPE DE PROJET Projet à usage mixte : parc commercial axé sur l'alimentation et parc de PME avec bureaux, développé conjointement avec LCV

ARCHITECTE BSolutions



▲ **Eckelmans Immobilier**
Projet Erasme Campus II, Anderlecht

TYPE DE PROJET 68 flats + 144 chambres pour étudiants

ARCHITECTE A2RC



▲ **Belfius Immo - Perspective groupe**
Schilsweg, Eupen

TYPE DE PROJET Projet de 48 logements et 2 surfaces commerciales

ARCHITECTE Luc Spits architecture



▲ **Nowa**
Haagbeuk², Lokeren

TYPE DE PROJET Résidentiel

ARCHITECTE Jaspers-Eyers & Partners
a-tract architecture



▲ **Resiterra**
Hertog I (Hertogensite phase 3A), Louvain-la-Neuve

TYPE DE PROJET Résidentiel

ARCHITECTE David Chipperfield Architects
et Bureau Bouwtechniek



▲ **Olste SA**
Regina Maris - Emeraude, Knokke-Heist

TYPE DE PROJET Résidentiel

ARCHITECTE Project Architects



▲ **Montea SA**
Projet de construction pour Delhaize, Forest

TYPE DE PROJET Bâtiment logistique pour home delivery

ARCHITECTE Architeam



▲ **Eaglestone Belgium**
K-Nopy, Bruxelles

TYPE DE PROJET Mixte (résidentiel et bureaux)

ARCHITECTE Axent Architects



▲ **Hercull**
Thea, Tiel

TYPE DE PROJET Projet industriel - 22 unités PME + 8 bâtiments sur mesure

ARCHITECTE Architectenbureau Schepens



▲ **Groupe Diversis**
Projet Rue des Carmes, Namur

TYPE DE PROJET Résidentiel, commerces et salle de sport

ARCHITECTE Buro5 et UAU Collectiv

4 Région flamande

4.1 Déclaration de politique régionale

L'UPSI a analysé la DPR et répertorié les grands thèmes qui peuvent avoir un impact sur le secteur :

Forces et opportunités

- › Réduction du temps de traitement des **recours** dans les procédures de permis : le Gouvernement flamand vise une procédure de permis **plus efficace** avec une jurisprudence plus rapide, réduisant ainsi les retards dans les projets.
- › Enregistrement centralisé des **biens immobiliers inoccupés** via un **registre** numérique : il permet d'accéder aux informations sur les terrains et locaux disponibles, ce qui stimule le marché de l'immobilier. Il est toutefois essentiel que les acteurs professionnels aient accès à ce registre.
- › Reconnaître le besoin de 450.000 logements supplémentaires d'ici 2050 en Région flamande.
- › **Activer les zones de réserve d'habitat** (*woonreservegebieden*): l'activation de terrains inutilisés, appartenant aussi bien aux sociétés de logements sociaux qu'aux acteurs privés, créera plus d'espace pour le développement du logement.
- › Mettre l'accent sur **l'accès à la propriété** : le Gouvernement flamand considère la propriété comme l'épine dorsale du marché du logement, ce qui renforce le marché acquisitif et encourage l'investissement dans

l'accession à la propriété. L'introduction de la garantie flamande pour le logement, qui permet aux primo-accédants de devenir propriétaires plus rapidement, est un outil important.

Faiblesses et menaces

- › Augmentation de la concurrence déloyale entre les logements secondaires (existants) et les logements primaires (nouvelles constructions) : la **diminution de l'exigence de rénovation** pour le marché du logement secondaire, couplé à la réduction des droits d'enregistrement pour l'achat de logements existants, augmente la concurrence déloyale avec la construction neuve durable. La TVA pour les nouvelles constructions est de 21 %, alors que les droits d'enregistrement pour les logements existants ne seront plus que de 2 %.
- › Le besoin de logements neufs abordables risque de ne pas être satisfait en raison d'une **vision fiscale erronée** qui pénalise les partenaires professionnels :
 - › l'augmentation des droits d'enregistrement de 4 à 6 % pour les acquéreurs professionnels
 - › le droit d'enregistrement réduit à 2 % ne s'appliquera pas à la partie foncière pour les habitations sur plan ou en cours de construction, qui restent soumises à un droit d'enregistrement de 12 %.
- › Pas de compensation entre la **réduction de l'artificialisation** des sols et l'encouragement

à la densification : l'accent mis sur la réduction de l'artificialisation des sols n'est pas suffisamment compensé par une densification supplémentaire.

- › Nouvelle **compensation des dommages** résultant de la planification spatiale basée sur la valeur d'acquisition : l'ajustement récent de la compensation des dommages résultant de la planification spatiale basée sur la valeur vénale pourrait être inversé. Le nouveau Gouvernement veut utiliser la date de l'acquisition (valeur d'acquisition) comme facteur déterminant, ce qui est désavantageux pour les propriétaires.
- › Occasion manquée pour une **définition ouverte** du **logement social** : la définition du logement social reste orientée vers les institutions, plutôt que vers les cibles. Par conséquent, le groupe social cible n'est pas atteint de la même manière par tous les prestataires de services qui le souhaitent. Cela limite le potentiel d'une offre plus large de logements sociaux.

4.2 Stop à l'étalement urbain

Le Décret Instruments du 26 mai 2023 (*Instrumentendecreet*) et le Décret modifiant le Code flamant de l'Aménagement du Territoire en ce qui concerne les zones de réserve d'habitat (*Decreet Woonreservegebieden*)

A. Contexte / Priorités de l'UPSI

En 2022, le Gouvernement flamand a conclu un « accord politique » sur le « **bouwshift** », comme déjà signalé dans le rapport annuel de 2023. Cet accord politique comprenait d'une part une adaptation de la réglementation en matière de d'indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale par le biais d'un Décret Instruments (*Instrumentendecreet*) ; d'autre part, il comprenait une réglementation relative aux perspectives de développements dans les zones d'extension d'habitat.

Revendications essentielles de l'UPSI :

1. pas de taxation sur le rendement territorial
2. l'indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale basée sur la valeur vénale
3. « level playing field » entre développeurs privés et publics.

B. Actions engagées et avancées obtenues

Les 3 revendications essentielles de l'UPSI ont été reprises dans l'accord politique concernant le bouwshift.

Entretemps, le Décret Instruments ainsi que le Décret modifiant le Code flamant de l'Aménagement du Territoire en ce qui concerne les zones de réserve d'habitat ont été définitivement approuvés par le Parlement flamand en 2023.

En ce qui concerne spécifiquement la réforme de la réglementation en matière d'indemnisation des **dommages** résultant de la **planification spatiale**, basée sur le principe de la compensation à valeur vénale, un nouvel arrêté d'exécution a également été adopté en mars 2024, rendant le nouveau régime effectif depuis le 15 avril 2024. Le nouveau régime ne s'applique qu'aux plans d'exécution spatiale adoptés provisoirement à partir du 15 avril 2024.

Toutefois, le nouveau régime d'indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale prévu par le Décret Instruments est contesté par des tiers devant la **Cour Constitutionnelle**. Il en va de même pour le Décret modifiant le Code flamant de l'Aménagement du Territoire en ce qui concerne les zones de réserve d'habitat. Au moment de la clôture de ce rapport annuel, la Cour n'avait pas encore rendu un arrêt dans l'affaire portant sur les zones de réserve d'habitat. Par son arrêt du 19 décembre 2024, la Cour Constitutionnelle a rejeté le recours en annulation contre le Décret Instruments.



▲ **Wereldhave Belgium**
Het Stadsplein, Genk

TYPE DE PROJECT **Centre commercial**

ARCHITECTE **Architectenbureau PCP
- Jochen Kerkhofs**



▲ **Revive**
Komet, Malines

TYPE DE PROJET Résidentiel + commerces
au rez-de-chaussée des bâtiments

ARCHITECTE Binst Architects et Areal Architecten
BRUT architecture
Binst Architects



▲ **Acasa**
Prinsenhof, Gand

TYPE DE PROJET Maisons et appartements. Nouvelles constructions et rénovation du patrimoine architectural.

ARCHITECTE NU architectuuratelier



▲ **Belgium Land & Property**
Marie Marie, Haacht

TYPE DE PROJET Résidentiel et commerces

ARCHITECTE Piet Pepermans - Parka Architecten

L'accord du Gouvernement flamand 2024-2029 indique que l'intention est de mettre en valeur le moment d'acquisition en matière d'indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale.

L'accord du Gouvernement flamand 2024-2029 indique également que l'intention est de **réactiver les zones de réserves d'habitat** pour répondre au besoin de logements supplémentaires (450 000 d'ici 2050).

L'UPSI assure le suivi de ces matières, notamment lors des discussions bilatérales avec le Ministère flamand de l'Environnement, par le biais du « Vlaamse Bouwagenda ».

4.3 **Traitement des conflits en matière de délivrance de permis et des recours**

A. **Contexte / Priorités UPSI**
De manière générale, l'UPSI plaide pour un traitement **plus rapide** des procédures de recours en matière de délivrance de permis.

Bien que l'UPSI apprécie les efforts des autorités flamandes, force est de constater qu'il faut en moyenne un an pour que le « Conseil pour les Contestations des Autorisations » (RvvB) se prononce au sujet des recours judiciaires.

Les plaignants peuvent même se pourvoir en cassation devant le Conseil d'Etat, ce qui peut prendre encore un an.

B. **Actions engagées et avancées obtenues :**
L'UPSI a préparé plusieurs propositions pour améliorer certains points ; ces propositions ont été reprises dans le Memorandum UPSI 2024 pour la Région flamande.

L'UPSI a souligné la nécessité d'agir sur ce point lors de diverses réunions de comités de concertation et notamment au VBOC (Vlaams Bouw Overleg Comité) ; l'UPSI a également fait quelques propositions stratégiques au sein du « Vlaamse Bouwagenda ».

Entretemps, plusieurs **juges supplémentaires** ont été engagés au sein du « Conseil pour les Contestations des Autorisations » (RvvB). Certaines modifications décrétales ont été instaurées, mais la problématique n'est pas résolue. L'UPSI a insisté pour que le délai de

traitement des recours soit ramené à **6 mois**, au lieu d'un an.

L'accord du Gouvernement flamand 2024-2029 reconnaît le problème. Une **commission mixte** sera créée pour élaborer un programme d'action. L'un des principaux objectifs est de raccourcir le délai de traitement des recours par le RvvB.

L'UPSI continue à suivre ce dossier, notamment lors des entretiens bilatéraux avec le Ministère flamand de l'Environnement, via le « Vlaamse Bouwagenda ».

4.4 **Simplification procédure permis et réglementation impact environnemental**

A. **Contexte et Priorités UPSI**
L'UPSI plaide depuis de nombreuses années pour une simplification en matière de droit de l'urbanisme et l'environnement.

B. **Actions engagées et avancées obtenues**
La Ministre Z. Demir a entendu l'appel de l'UPSI pour une **simplification**. Le 11 février 2022, le Gouvernement flamand a adopté les 3 notes conceptuelles suivantes :

a. **Note conceptuelle: adaptation de la réglementation portant sur le permis unique**
Un des objectifs principaux est de davantage simplifier, améliorer et accélérer les procédures.

Sur base de cette note conceptuelle, le Gouvernement flamand a approuvé un projet de décret en 2023. Cela a conduit au décret du 17 mai 2024 modifiant la réglementation relative au permis unique en ce qui concerne l'instauration d'une **procédure modulaire de permis unique** et l'arrêté environnement, publié au Moniteur belge le 9 août 2024. Le décret n'entrera en principe en vigueur qu'à une date à déterminer par le Gouvernement flamand. Un arrêté d'exécution est encore attendu.

L'accord du Gouvernement flamand 2024-2029 confirme la poursuite des travaux de mise en œuvre.

b. **Note conceptuelle: modernisation des rapports d'incidence sur l'environnement**
Le Gouvernement flamand veut continuer à se pencher sur la modernisation de l'évaluation des incidences environnementales en Région flamande. Il souhaite simplifier et optimiser là autant que possible.

Sur base de cette note conceptuelle, le Gouvernement flamand a approuvé le **décret du 17 mai 2024** modifiant le décret du 5 avril 1995 concernant des dispositions générales concernant la politique de l'environnement et divers autres décrets, pour ce qui est des **rapports d'incidence sur l'environnement**. Le décret a été publié au Moniteur belge le 10 juillet 2024. Le décret n'entrera en vigueur qu'à une date déterminée par le Gouvernement flamand.

L'accord du Gouvernement flamand 2024-2029 confirme les travaux de mise en œuvre.

c. **Note conceptuelle: l'arrêté environnement**
L'« Arrêté Environnement » serait une nouvelle procédure par laquelle un **changement d'affectation** et une demande de **permis** pourraient être jugés et décidés en même temps, dans le respect des intérêts et des droits des parties prenantes.

Sur base de cette note conceptuelle, le Gouvernement flamand a approuvé un projet de décret en 2023. Cela a conduit au décret du 17 mai 2024 modifiant la réglementation relative au permis unique en ce qui concerne l'instauration d'une procédure modulaire de permis d'environnement et l'arrêté environnement, publié au Moniteur belge le 9 août 2024. Le décret n'entrera en principe en vigueur qu'à une date à déterminer par le Gouvernement flamand. Un arrêté d'exécution est encore attendu.

L'accord du Gouvernement flamand 2024-2029 confirme la poursuite des travaux de mise en œuvre et annonce également une modernisation de l'obligation de lotir ainsi que la réglementation concernant les voiries.

Par la biais du « Vlaamse Bouwagenda », l'UPSI est étroitement associée au développement de ces projets de décrets et elle suivra le sujet avec attention en 2025.

4.5 Aménagement du territoire
- pouvoirs locaux

A. Plans de politique spatiale provinciaux
(« Provinciale beleidsplannen ruimte »)

- a. Contexte et priorités UPSI
- Le Code flamand de l'aménagement du territoire (VCRO) prévoit une base décrétable pour définir des plans de politique spatiale sur trois niveaux de compétence (Région, Provinces et Communes, avec possibilité de planification intercommunale) en remplacement des plans structurels d'aménagement du territoire.

En 2023, toutes les Provinces, sauf la Flandre occidentale, avaient déjà un projet de plan provincial de politique spatial.

L'UPSI s'inquiète d'une politique provinciale trop stricte visant à **limiter** et parfois à interdire les **lotissements**, les **logements collectifs** et les immeubles à appartements.

- b. Actions engagées et avancées obtenues
- En collaboration avec Embuild, l'UPSI a analysé les projets de plans provinciaux de politique spatial. Pendant les périodes d'enquête publique, des **réclamations** communes UPSI et Embuild ont chaque fois été introduites. Au cours de l'été 2023, la Province de Flandre orientale a décidé de retirer son projet de plan.

Entretemps, les provinces d'Anvers, du Brabant flamand et du Limbourg (Ruimtepact 2040) disposent d'un plan provincial de politique spatial définitif. L'UPSI en a informé ses membres.

Des **recours** contre le plan provincial de politique spatial d'Anvers et du Limbourg ont été introduits devant le Conseil d'État par des tiers. A la date de la clôture de ce rapport annuel, aucune décision n'a encore été prise.

B. Anvers : nouveaux « Bouwcode »
et Règlement Charges d'urbanisme

- a. Contexte et Priorités UPSI
- L'UPSI souhaite être étroitement associée aux grandes réformes de la ville d'Anvers, notamment en ce qui concerne l'élaboration d'un nouveau « bouwcode » anversoïse et d'un nouveau règlement sur les charges d'urbanisme.

- b. Actions engagées et avancées obtenues
- L'UPSI a mis en place des groupes de travail spécifiques et, en collaboration avec le cabinet d'avocats GSJ, a introduit des **remarques constructives** dans le cadre des enquêtes publiques concernant le règlement d'urbanisme d'Anvers et le règlement sur les charges d'urbanisme.

Le 16 mai 2024, l'UPSI a organisé un **séminaire** en collaboration avec GSJ à la Maison provinciale d'Anvers. Le nouveau règlement d'urbanisme est entré en vigueur le 15 juillet 2024.

Le 27 juillet 2004, des tiers ont introduit un **recours** en annulation contre le nouveau règlement d'urbanisme devant le Conseil d'Etat. A la date de la clôture du présent rapport annuel, aucun arrêt n'est encore connu.

C. Gand : charges d'urbanisme et
droit de préemption

- a. Contexte et Priorités UPSI
- L'UPSI souhaite être étroitement associée aux réformes importantes de la ville de Gand en matière d'urbanisme, notamment en ce qui concerne un nouveau règlement sur les charges d'urbanisme.

Le précédent Gouvernement flamand a modifié la réglementation sur les **droits de préemption** dans le Code flamand du Logement, permettant aux villes et communes d'introduire très rapidement et sans enquête publique des droits de préemption en faveur des sociétés de logements sociaux. La ville de Gand a exploité cette possibilité. Pour les compromis de vente conclus à partir du 1er janvier 2025, un droit de préemption s'appliquera.

- b. Actions engagées et avancées obtenues
- › L'UPSI fait partie du groupe de réflexion dans le cadre de l'élaboration du règlement relatif aux charges d'urbanisme. Une enquête publique a été lancée en date du 12 novembre 2024. L'UPSI, Embuild Oost-Vlaanderen et VOKA Oost-Vlaanderen ont introduit leurs **remarques** par le biais de Maître P.J. Defoort.
 - › L'UPSI a écrit à l'ancien Ministre en charge du Logement, Mattias Diependaele, pour lui faire part de son **inquiétude** quant à la modification par le Gouvernement flamand de la réglementation relative à l'introduction du **droit de préemption** dans le Code flamand du Logement.

L'UPSI a informé ses membres du droit de préemption introduit par la ville de Gand.



▲ **Retail Estates SA**
Project Eupen, Eupen
TYPE DE PROJET **Retail**
ARCHITECTE **Borsu Marc Atelier d'Architecture**



▲ **Potrell**
Ter Weide, Coxyde
TYPE DE PROJET **Résidentiel**
ARCHITECTE **GC Architecten**



▲ **Steen Vastgoed - Van Wellen Real Estate Development**
The Suites, Schilde
TYPE DE PROJET **Résidentiel**
ARCHITECTE **Dieter Vander Velpen**



▲ **Unibra**
Résidence Victor Hugo, Limpertsberg
(Grand-Duché de Luxembourg)
TYPE DE PROJET **Résidentiel et retail**
ARCHITECTE **MORENO Architecture & Associés**

4.6 Locations conventionnées

A. Contexte et Priorités UPSI

L'UPSI plaide depuis de nombreuses années pour que les promoteurs privés aient la possibilité de mettre davantage de logements locatifs abordables sur le marché.

B. Actions engagées et avancées obtenues

Pour mémoire : en 2022, le Ministre en charge du Logement M. Diependaele avait invité l'UPSI à participer à une réflexion concernant une nouvelle proposition relative à l'augmentation de l'offre de logements en Région flamande – principalement logements locatifs abordables et sociaux – avec l'aide de promoteurs et d'investisseurs privés. Il s'agit de la réglementation « location conventionnée ».

Les axes principaux de la proposition peuvent être résumés comme suit :

- › **projets mixtes** : système par lequel les investisseurs privés pourraient recevoir un avantage sous forme de bonification d'intérêt pour la réalisation de projets locatifs mixtes :
 - › minimum 1/3 logement social
 - › minimum 1/3 logement abordable
 - › maximum 1/3 au choix
- › **système de financement équilibré** :
 - › bonification d'intérêt en guise de compensation pour les conditions au niveau des loyers
 - › garantie d'un rendement conforme au marché

Courant 2023, les propositions susmentionnées ont été traduites dans un décret. L'UPSI a attiré l'attention sur un point particulièrement important, à savoir que la possibilité de prévoir des logements locatifs sur plan n'est pas prévue (d'où le propriétaire foncier privé vend ses logements sur plan à un investisseur qui, parallèlement, conclut d'importants baux locatifs avec des sociétés de logements sociaux).

Le Gouvernement flamand a maintenant prévu cette possibilité dans un appel spécifique lancé en février 2024 pour les promoteurs privés, à savoir le « *semi-open systeem geconventioneerde huur* ». Grâce à cet appel, les acteurs privés peuvent construire ou rénover des logements sociaux et/ou conventionnés sur leur propre terrain et les louer à une société de logement social pour une longue période (maximum 27 ans).

L'accord du Gouvernement flamand 2024-2029 stipule que la location conventionnée sera entièrement maintenue. La Région flamande négociera avec le Gouvernement fédéral l'application d'un taux de TVA réduit pour les locations de logements conventionnés. D'autre part, à la connaissance de l'UPSI, les **aides d'Etat** (subventions) n'ont pas été notifiées à la Commission européenne, alors que la section législation du Conseil d'Etat l'avait signalé lors de son avis sur le projet de décret. Ceci rend le système juridiquement fragile. L'UPSI a émis des **réserves** à ce sujet auprès du Gouvernement flamand.

4.7 Interdiction de l'indexation des loyers résidentiels en 2028 liée à la performance énergétique des logements

A. Contexte et Priorités UPSI

Selon l'UPSI, il est important qu'il y ait un équilibre durable entre les droits et les devoirs des locataires d'une part, et des bailleurs d'autre part.

B. Actions engagées et avancées obtenues

Le Gouvernement flamand a gelé les loyers des logements les plus énergivores pour 1 an : du 1er octobre 2022 au 30 septembre 2023 inclus.

Depuis le 1er octobre 2023, une **indexation** des loyers est à nouveau possible pour les logements sans certificat de performance énergétique ou avec un label D, E et F, moyennant l'application d'une formule adaptée.

Dans son arrêt du 21 mars 2024, la Cour Constitutionnelle a déclaré ces restrictions d'indexation **constitutionnelles**. Selon la Cour, ces restrictions devaient même être appliquées aux baux de logements étudiants d'une durée supérieure à un an ou conclus consécutivement avec le même locataire.

Dans la perspective des labels EPC maximaux dans les normes minimales de qualité du logement en 2030, l'accord du Gouvernement flamand 2024-2029 prévoit une **interdiction d'indexation à partir de 2028** pour les logements locatifs privés qui ne répondent pas (encore) aux normes prédéterminées.

4.8 Garantie logement

A. Contexte et Priorités UPSI

L'UPSI plaide depuis longtemps pour un accompagnement des futurs acquéreurs sur le marché de l'immobilier.

B. Actions engagées et avancées obtenues

Un certain nombre de députés ont déposé une proposition de décret au Parlement flamand en 2024 dans le but d'introduire un système de « garantie logement » dans le Code flamand du Logement. Grâce à cette garantie, le **Gouvernement flamand garantira** une partie du prêt, ce qui incitera les banques à laisser les jeunes acquéreurs emprunter la totalité du prix du logement. Actuellement, les banques exigent souvent des acquéreurs qu'ils apportent eux-mêmes au moins 10 % du prix d'achat.



▲ **BESIX RED**
Lighthouse, Saint-Josse
TYPE DE PROJET Bureaux
ARCHITECTE B2Ai



▲ **Aedifica**
Oulu Lumina, Oulu (Finlande)
TYPE DE PROJET Maison de repos et de soins
ARCHITECTE Hoivatilat



▲ **Promiris**
The Metropolitan, Bruxelles
TYPE DE PROJET Résidentiel
ARCHITECTE Axent Architects



▲ **E-maprod**
Héritage, Uccle
TYPE DE PROJET Résidentiel
ARCHITECTE Marc Corbiau - Iceberg



Supposons qu'un acquéreur potentiel souhaite acquérir un logement de 300.000 euros. La banque attend généralement de lui qu'il apporte 30.000 euros de ses propres fonds. Avec la « garantie logement », le montant total de 300.000 euros peut être emprunté sans apport personnel.

La proposition de décret n'a pas été votée par le Parlement flamand au cours de la législature précédente, car un avis du Conseil d'État, département de la législation, a été demandé à la dernière minute, juste avant les élections régionales.

Toutefois, l'accord du Gouvernement flamand 2024-2029 prévoit que l'on **continuera** à travailler sur une garantie de logement.

4.9 La problématique des nitrates

A. Contexte et priorités UPSI

En 2023, il y a eu une menace de **gel des permis** pour les entreprises en raison de l'absence d'un cadre pour les nitrates.

Auparavant, l'UPSI avait toujours soutenu que la question des nitrates devait être abordée afin qu'il n'y ait pas de gel des permis en Région flamande.

B. Actions engagées et avancées obtenues

Le 10 mars 2023, le Gouvernement flamand a conclu un accord concernant la problématique flamande des nitrates : une « **approche programmatique de l'azote** » (Programmatische Aanpak Stikstof – PAS). Un nouveau cadre d'évaluation des permis a notamment été proposé.

Un décret-cadre a été déposé au Parlement par un certain nombre de partis majoritaires au cours de l'été 2023.

Le 24 janvier 2024, le Parlement flamand a approuvé le **décret sur les nitrates**. Il est entré en vigueur le 23 février 2024.

Ce décret décrit comment la Région flamande entend réduire les dommages écologiques dus aux émissions et aux dépôts de nitrates. Au total, les émissions annuelles doivent être réduites de 21.800 tonnes de NOx (oxydes d'azote) et de 21.300 tonnes de NH3 (émissions d'ammoniac)

d'ici le 31 décembre 2030. Cela permettra de réduire les émissions de 45 % pour les NOx et de 40,3 % pour l'ammoniac.

En même temps, le décret préconise la mise en place d'un **cadre prévisible** pour l'octroi de permis aux projets émettant des nitrates. À ce stade, une distinction est faite entre les projets émettant des NOx, y compris les sources de NOx spécifiquement stationnaires et les émissions de NOx dues à la mobilité, et les projets émettant de l'ammoniac (NH3).

De **nouveaux seuils** ont été introduits pour évaluer les demandes de permis :

- › en ce qui concerne les émissions d'ammoniac (NH3), en particulier dans les élevages intensifs et le traitement du fumier, un seuil de 0,025 % est introduit en-dessous duquel les demandes de permis peuvent être approuvées.

▲ Property & Advice
Liège Airport Corporate Village, Grâce-Hollogne

TYPE DE PROJET	+/- 15.000m² de bureaux
ARCHITECTE	Atelier d'architecture DDV + Pierre Maes (UMAN)

- › pour les émissions d'oxydes d'azote (NOx), en particulier dans les secteurs de l'industrie et des transports, la Région flamande applique déjà un seuil minimum de 1%. Ce seuil reste inchangé.

Le décret sur les nitrates a fait l'objet d'un **recours** devant la **Cour Constitutionnelle** par des tiers. À la date de clôture du présent rapport annuel, aucun arrêt n'est encore connu.

En tout état de cause, le décret sur les nitrates a une durée de vie limitée, à savoir jusqu'au **31 décembre 2030**. Les cadres d'autorisation ne s'appliquent donc qu'aux autorisations environnementales accordées jusqu'au 31 décembre 2030. Cela signifie qu'un nouveau cadre sera nécessaire à partir du 1er janvier 2031, et qu'il devra être développé entretemps. L'accord du Gouvernement flamand 2024-2029 prévoit d'y travailler.



▲ **Promobuild**
Residentie Het Loo, Tremelo

TYPE DE PROJET	Résidentiel
ARCHITECTE	Feyaerts



▲ **HJO Real Estate SA**
Bois de Breux, Grivegnée

TYPE DE PROJET	Reconversion d'un site industriel en quartier résidentiel
ARCHITECTE	Helium 3D



▲ **AG Real Estate**
NOR.BRUXSELS, Bruxelles

TYPE DE PROJET	Full Mixity : Offices – Residential – Intellectual production – Retail – Equipment & Mobility - Other
ARCHITECTE	architectesassoc* - DDS+ - atelier horizon

4.10 Obligation de rénovation des bâtiments résidentiels

- A. Contexte et priorités UPSI
- L'UPSI signale depuis plusieurs années que le meilleur gain d'efficacité énergétique se trouve sur le marché secondaire. L'UPSI a toujours plaidé pour une obligation de rénovation pour les acquéreurs d'un logement existant sur le marché secondaire.
- B. Actions engagées et avancées obtenues
- › Depuis le 1er janvier 2023, il y a une obligation de rénovation pour les bâtiments résidentiels, donc pour les maisons unifamiliales et les appartements. Les nouveaux propriétaires de logements énergétiquement mauvais (avec label E ou F) sont obligés, endéans les 5 ans après leur acquisition, de rénover énergétiquement leur logement pour atteindre **au moins le label D**.
 - › À l'origine, les transferts après 2028 étaient soumis à l'obligation d'obtenir un **label C** dans les 5 ans. Il était également prévu que le label énergétique à atteindre devait s'améliorer tous les 5 ans. Un dernier délai de 5 ans devrait entrer en vigueur le 1er janvier 2045, de sorte que les transferts devraient être rénovés jusqu'au label A à partir de cette date. L'accord du Gouvernement flamand 2024-2029 prévoit toutefois de **renoncer** à une **obligation de rénovation** allant au-delà du label minimum D.
- Toutefois, à la date de la clôture du présent rapport annuel, un décret modifiant n'est pas encore entré en vigueur.

4.11 Droits d'enregistrement vendeur professionnel – délai de revente

- A. Contexte et priorités UPSI
- Le délai de revente est de 8 ans en Région flamande. L'UPSI note qu'en Région de Bruxelles-Capitale, ainsi qu'en Région wallonne, ce délai est de 10 ans.
- En raison du long délai de la procédure globale de permis, y compris la phase préparatoire et les procédures de recours devant le « Conseil pour les Contestations des Autorisations » et le Conseil d'Etat en tant que juge de cassation, il n'est pas toujours possible pour les vendeurs professionnels d'écouler une partie substantielle de l'offre au cours de la période de revente, ce qui devrait en fin de compte être l'objectif d'une telle réglementation. De plus, selon une jurisprudence récente, le défaut d'obtention d'un permis unique pour un projet de développement ne peut être invoqué comme force majeure en cas de revente tardive.
- L'UPSI souhaite que la Région flamande prévoie également **une durée de 10 ans**, comme dans les autres Régions.
- B. Actions engagées et avancées obtenues
- En 2022, l'UPSI avait déjà écrit au Ministre des Finances de l'époque pour lui demander d'étendre la période de revente de 8 à 10 ans.
- D'autres concertations ont eu lieu à ce sujet lors de plusieurs entretiens avec le Cabinet du Ministre, mais **aucune mesure concrète** n'a été prise en 2024.
- Toutefois, l'accord du Gouvernement flamand 2024-2029 prévoit que le **taux passera de 4 à 6 %**, sans adaptation du délai de revente ni l'adaptation de la définition de force majeure. Selon l'UPSI, il s'agit d'une mesure irréfléchie qui menace encore davantage l'accessibilité au logement en Région flamande.
- L'article 2.9.4.2.4 § 1 du Code flamand de la Fiscalité a été modifié par le décret-programme accompagnant le budget 2025 et les droits d'enregistrement pour les vendeurs professionnels ont augmenté de 4% à 6%.



▲ **DCB**
Kloosterpark, Berlaar

TYPE DE PROJET	Résidentiel
ARCHITECTE	De Vloed Architects



▲ **Home Invest Belgium**
Jourdan 95, Saint-Gilles

TYPE DE PROJET	Résidentiel
ARCHITECTE	A2RC Architects



▲ **Bostoen**
Hof Teghelrie, Ramskapelle

TYPE DE PROJET	Résidentiel
ARCHITECTE	Architectenbureau Jan Blomme

5 Événements

16 janvier 2024

Procédures de permis – Echanges d’expériences et recommandations conjointes

Séminaire organisé par l’UPSI et Urban Brussels



25 janvier 2024

Réception de Nouvel An

En partenariat avec RES et Solvay Business School

19 février 2024

Réforme du CoDT

En collaboration avec Embuild Wallonie et le Bureau d’Avocats Explane



27 mars 2024

Débat électoral – Avenir de l’immobilier en Région de Bruxelles-Capitale

En présence de différents représentants de partis politiques pour les élections de juin 2024

15 mai 2024

CSRD & CO2 Tax – Impact sur le secteur immobilier

Séminaire organisé par l’UPSI en collaboration avec Deloitte, Bopro, Delft University of Technology et Febelcem

16 mai 2024

Antwerpse Bouwcode en Stedenbouwkundige lasten : theorie en praktijk

Séminaire organisé par l’UPSI avec la collaboration du Bureau d’Avocats GSJ Advocaten, en présence du Premier Député et porte-parole de la Députation d’Anvers et de l’Echevine de l’Aménagement du Territoire et du Port d’Anvers

22 mai 2024

Soirée débat : accessibilité au logement en Région wallonne

Débat électoral organisé par l’UPSI en collaboration avec Embuild Wallonie, Federia, Fednot et l’UWA

17-18 septembre 2024

Realty

Participation de l’UPSI au Salon de l’immobilier Realty Séminaire UPSI

Thèmes :

- « Developers Confidence Survey 2024 », par Pierre-Paul Verelst, Head of Research Belux JLL
- « Réhabilitation de la Cité Jardin de la Butte Rouge à Châtenay-Malabry – enjeux du projet » par Francis Metzger, Président du Conseil francophone et germanophone du l’Ordre des architectes belges

16-17 octobre 2024

Mission immobilière à Paris

Mission organisée par l’UPSI, avec accueil d’instances parisiennes (Groupama) et de membres effectifs de l’UPSI (Besix et Axa Investment Managers)

23 octobre 2024

Région flamande – « Overzicht relevante actuele rechtspraak voor de vastgoedsector »

Séminaire organisé par l’UPSI en présence de Monsieur Tom De Waele, Premier Auditeur au Conseil d’Etat – Section Aménagement du Territoire

20 novembre 2024

DPR 2024 – Impact sur le secteur immobilier

Maxime Prévot – Président « Les Engagés »

27 novembre 2024

Région wallonne – « Projets immobiliers en Wallonie – Recours au Conseil d’Etat – Actualités de jurisprudence »

Séminaire organisé par l’UPSI en présence de Madame Virginie Rolin et de Monsieur Jean-Baptiste Levaux, Auditeurs au Conseil d’Etat



▲ **Durabrik**

Residentie Nidus, Melle

TYPE DE PROJET Résidentiel - Construction neuve

ARCHITECTE Architectenbureau Sandra Schepens



▲ **Aldi Real Estate**

Projet La Louvière

ARCHITECTE Draft & Project



▲ **Xior Student Housing**

Felix Antwerpen, Anvers

TYPE DE PROJET Logements pour étudiants

ARCHITECTE HUB

bopro®

40 years of
Project Management
and Consultancy

15
years of experience
in sustainability

16
countries

#1
BREEAM In-Use
assessor in Belgium

**Guiding the
real estate
environment
towards
sustainability.**



Project
Management

Sustainability
Certification

E²SG
Consultancy

Quantity
Survey

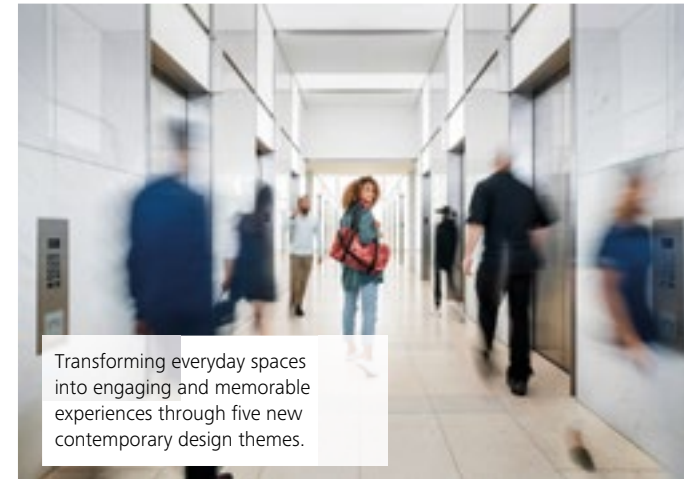
Responsible
Finance

Circular
Economy

Energy
Carbon

Environmental
Performance

Digital
Services



Transforming everyday spaces
into engaging and memorable
experiences through five new
contemporary design themes.



Unleash your creative vision

with Schindler Designs

Our lift interiors boast an array of contemporary aesthetics intertwined with cutting-edge technology. Showcasing unique concepts that ensure a harmonious flow from lobbies to lift interiors, and are ideal for hotels, luxury residential, or commercial projects. Schindler Designs offer both functionality and customization, while elevating the overall user experience.

Architectural elegance

Celebrating the artistry and craftsmanship of architectural design through intricate details, structural forms, and decorative features that define a building's character. From ornate columns and arches to sleek modern lines and dramatic facades.

Accent colour

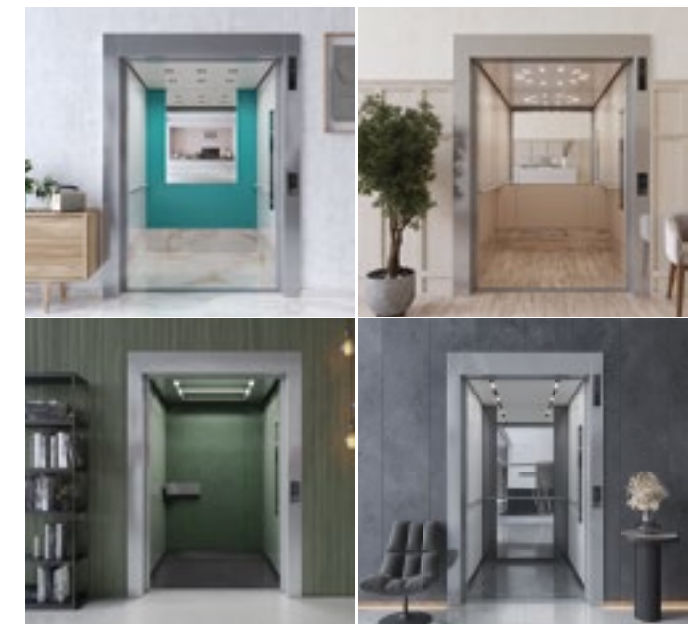
Choose from a palette of vibrant and contrasting hues to add visual interest and depth to a space. With a predominantly neutral or monochromatic color palette, one bold and dynamic color pops as the focal point. The contrast between the neutral tones and the vibrant accent color creates a sense of drama and excitement, while also allowing for easy customization and versatility.

Tone on Tone

Discover the understated elegance and refined simplicity of monochromatic color schemes. Use varying shades and tones of a single color to create a harmonious and sophisticated aesthetic. The absence of contrasting colors allows the focus to shift towards texture, pattern, and materials, emphasizing their unique qualities.

Natural Nuances

Drawing inspiration from earthy tones, that reflect hues found in forests, mountains, and meadows. Create a sense of grounding and authenticity with these refined laminates. The natural colors bring calm and tranquility, allowing for a peaceful environment. Subtle variations in tone and texture add depth and interest, while the overall effect is harmony and balance.



Digital spaces

Incorporate interactive elements such as customizable screens and smart devices to enhance the user experience. The design also emphasizes connectivity and adaptability to accommodate the ever-evolving nature of digital technology and demands for user personalization.

Contact us for more information
and to find the best lift design for
you.

Scan the QR-code >



150 Schindler
150 years



Schindler

4

Remerciements

Table des matières

1	Introduction	4
2	Présentation générale de l'UPSI	14
3	Rapport d'activités	36
4	Remerciements	78

◀ 3d real estate

LIV - de molens, Deinze

TYPE DE PROJET Mixte : résidentiel, bureaux, commerces
ARCHITECTE Reiulf Ramstadt Arkitekter - URA - B2Ai

Remerciements

Par le biais du présent rapport annuel, l'UPSI tient particulièrement à remercier tous ceux qui lui apportent leur soutien et leur collaboration dans toutes ses actions et initiatives.

L'UPSI remercie

- › tous les membres effectifs et tous les membres de soutien
- › les membres du Conseil d'Administration, le Président et les Vice-Présidents, le Trésorier, le Secrétaire ainsi que les Présidents honoraires, sans la collaboration desquels elle ne pourrait ni fonctionner ni se développer de façon constructive

- › particulièrement les présidents des Commissions de travail pour leur travail et leur expertise
- › les membres qui mettent gracieusement à sa disposition des salles de réunion, de conférence ou de déjeuner
- › ses partenaires structurels : Deloitte & Deloitte Legal, Bopro, CEA Belgium, JLL, Proximus, Luminus, Realty Talks et Schindler
- › les orateurs qui ont accepté de prendre la parole lors de ses conférences ou autres séances d'information.



▲ Triple Living
Slachthuisbuurt Antwerpen, Anvers

TYPE DE PROJET Quartier avec appartements, école, bureaux, logements étudiants, restauration et commerces
ARCHITECTE Harquitectes, Robbrecht en Daem architecten, OFFICE Kersten Geers David Van Severen et De Smet Vermeulen Architecten



▲ ION
The Hive, Amsterdam (Pays-Bas)

TYPE DE PROJET Projet mixte
ARCHITECTE OZ



▲ De Vlier Real Estate
Frunshopping Chatelineau, Chatelineau



▲ Bouygues Immobilier
Evereast, Evre

TYPE DE PROJET Appartements + commerces
ARCHITECTE A2RC Architects



▲ BATO Bouw
Projet Louise, Schepdaal

TYPE DE PROJET Construction de 8 appartements et de 2 espaces commerciaux au centre du village
ARCHITECTE Berkein



▲ Redevco Belgium
Shopping Hognoul - extension, Hognoul

TYPE DE PROJET Retail park
ARCHITECTE AR&A - Marc Tombeux

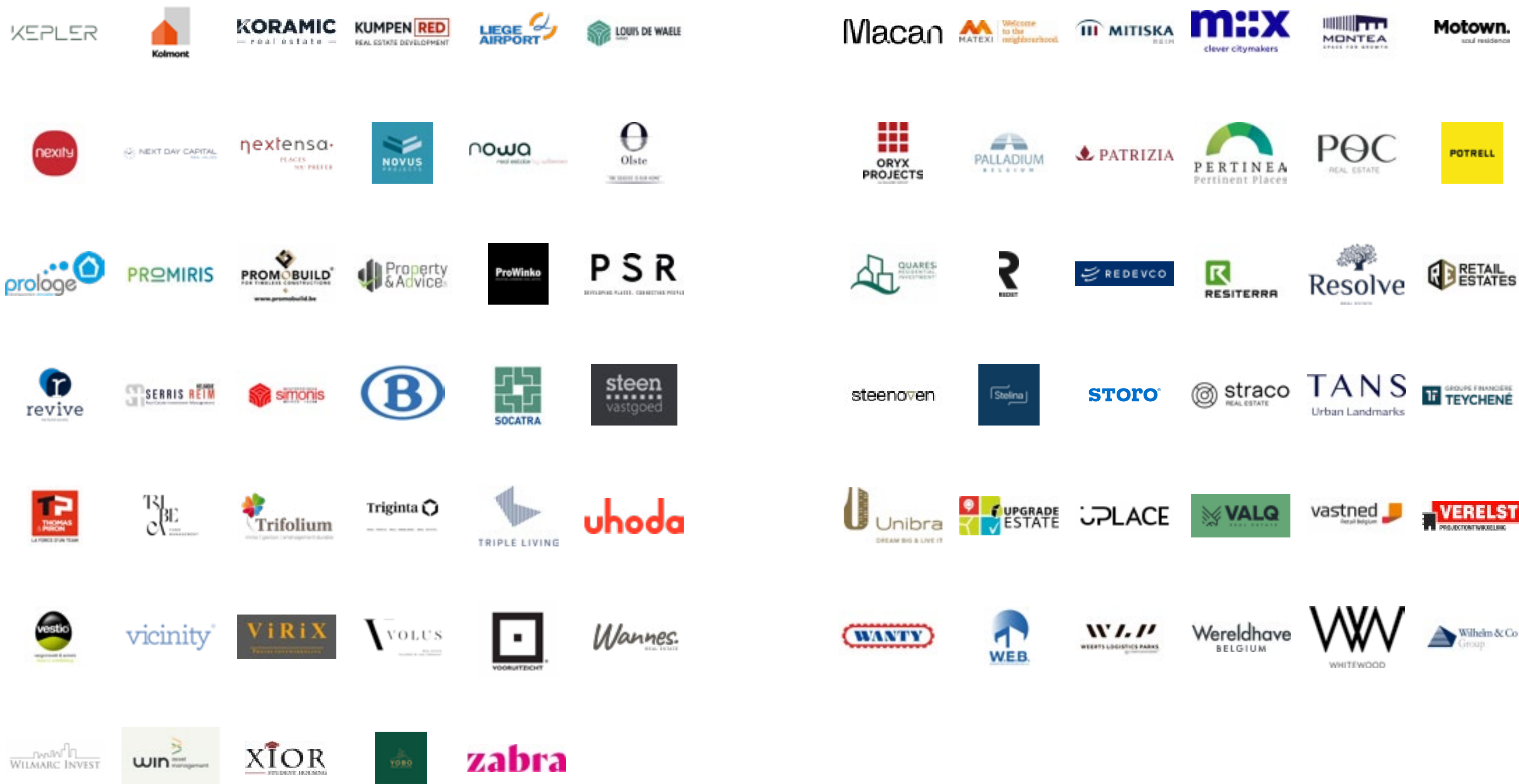


▲ PSR
MALT, Malines

TYPE DE PROJET Projet mixte (bureaux, maisons et appartements)
ARCHITECTE Jaspers-Eyers, Callebaut architecten, Sculp-it et Avantgarden

Membres effectifs





Liste alfabetique des membres effectifs (développeurs et investisseurs)

3d real estate	Connectimmo	Impact	Redevco Belgium CommV / SComm
ABLON Retail Real Estate	Cores Development	Inclusio	Resiterra
Acasa	D’Ieteren Immo	Inside Development	Resolve
Actibel	Danneels Projects	Interparking	Retail Estates
Aedifica	Dare 2 Build	Intervest Offices & Warehouses	Securex Immo
AG Real Estate	DCB	Invimmo	Serris REIM Belgique
Aldi Real Estate	De Vlier Real Estate	ION	Simonis Entreprises
Alg. Ondernemingen Degroote	DEME Environmental	JCX Immo	SNCB / NMBS
Alides (Group Maes)	Dethier Ontwikkeling	Kairos	Socatra
Alinso Group	Dherte	KBC Real Estate	Steen Vastgoed
Alva	Downtown Development	Kepler Development	Steenoven
Antonissen Development Group	Durabrik	Kolmont	Stelina Invest
Ap&D Verkavelingen	Eaglestone	Koramic Real Estate	Stephano Immo
APE	Eckelmans Immobilier (IGE)	Kumpen	Storo
Artone	Eiffage Development	Liège Airport Business Park	Straco Real Estate
Ascensio	Eloy Travaux	Louis De Waele Immo	Tans Group
Atenor	Equilis	Macan Development	Teychene Invest Belgique
Axa Real Estate	Etablissements Maurice Wanty	Matexi Group	Thomas & Piron
B & R Development	Ethias	Miix	Tribeca Capital Partners
Baltisse	Eurocommercial Properties Belgium	Mitiska REIM	Trifolium
Banimmo	Everest Urban Living	Mons LGP3 (City Mall)	Triginta Manager
Bato	Federale Real Estate	Montea	Triple Living
BBR Belgique – E-maprod	Fenixco	Motown	Unibra Real Estate
Befimmo	Fico	Nexity Belgium	Upgrade Estate
Belfius Immo	Fidentia Real Estate Investments	Next Day Capital Holdings	Uplace
Belgium Land & Property	Financière Saint Paul	Nextensa	Valq Real Estate
BESIX RED	G-Label	Novus Projects	Vastned Retail Belgium
Bimmo	Galimmo Services Belux	Nowa – Real Estate by Willemen	Verelst Projectontwikkeling
Blavier	Ghelamco	Olste	Vestio
Bostoen	Groep Huyzentruyt	Oryx Projects	Vicinity Partners
Bouygues Immobilier	Group GL International	Palladium Belgium	Virix
BPI	Groupe Diversis	Patrizia	Volus
Brussels Airport Company	Hercull Holding	Pertinea Property Partners	Vooruitzicht
Burco	Herpain Entreprise	Pimco Prime Real Estate	Wannes Real Estate
Caaap	Heylen Group	Poc Partners	Warehouses Estates Belgium
Capital Sky Real Estate	HJO Real Estate	Potrell	Weerts Logistics Parks
Carrefour Belgium	Home Invest Belgium	Prologe	Wereldhave Belgium
Ciril	Hoprom	Promiris Management Services	Whitewood Capital
CIT Red	Horizon Groupe	Promobuild	Wilhelm & Co
Codic Belgique	Huysman Bouw	Property & Advice	Wilmarc Invest (Skyline Europe)
Cofinimmo	Immo Blairon	ProWinko België	Win Asset Management
Cogiva	Immo Eckelmans	PSR Brownfield Developers	Xior Student Housing
Colim / Colruyt	Immobel	Quares Residential Investment	Yobo Real Estate
Coloc Housing - Cosy	Immogra	Re-Vive	Zabra
Compagnie Het Zoute	Immolux	Redet Project Management	

Membres de soutien

2Build Consulting
A.2R.C Architects
ABV Environnement
Abv+ Architecten
aCMG
ADE Architects - Marc Stryckman & Partners
Aertssen Group
Alg. Aannemingen Van Laere
Alg. Onderneming Robert Wyckaert
Allen & Overy LLP
Altius
Amianti
Anixton
Antea Belgium
Archi 2000
Archi.BE
Archipelago Architects
Architectes Associés
ARQ Architectenstudio
ArtBuild Architects
Arteo
Artes TWT
Asap Avocats
Assar Architects
Assistance et Gestion environnementale
Astrea
Astridcenter
AT Osborne
Atelier Broos
Atelier de l'Arbre d'Or
Atelier des Architectes Associés
Axel Lenaerts Vastgoedmakelaars
Ayming Belgium
B2Ai
Baker & McKenzie
BDO Corporate Finance
BDS Bureau d'Etudes
Berquin Notarissen
BNP Paribas Fortis
Bontinck Architecture & Engineering
Bouwrecht Advocaten
Building Group Jansen
BuildTIS
C02LOGIC
Caceis Bank Belgium

Caisse d'Epargne et de Prévoyance
CBRE
Cegeka
Cegelec
Cerau
Ceusters
CG Talon
Chapman Taylor Benelux
Chez Nous - Cannes
Citycomfort
Clifford Chance
CMS Debacker
Cogerimo
Colliers Belgium
Cosep
Creas Accepto
Cushman & Wakefield
D.Sight Consulting
DDS+
De Crombrugghe & Partners
DFT Engineering
Drees & Sommer Belgium
Dupro
E.T.A.U.
Easy Move
Ebema
Emeria Belux
Ernest Partners
Eubelius
Eurocaution Benelux
Eversheds Brussels
Expertym
Explane
Factor4
Fair Estate
Fieldfisher Belgium LLP
Forum Advocaten
Geoffrey Ninane
Global (Change) Design & Build
Groep Van Roey
GSJ Advocaten
Haumont - Scholasse & Partners
Houben
Immo Tax Consulting
ING Belgique

Iome
IQ EQ Belgium
ISTA
Jones Lang Lasalle
JPB Consulting
KPMG Tax & Legal Advisers
Latour & Petit
Laurius
Lawtree Advocaten
LDS Tax Advisory
Le Tissage d'Arcade
Lecobel Vaneau
Lenders Advocaten
Lexalys
Liedekerke Wolters Waelbroeck Kirkpatrick
Linklaters Advocaten
Loyens & Loeff Advocaten
Lydian Lawyers
M. & J.M. Jaspers - J. Eyers & Partners
Macobo-Stabo
Mazars - Reviseurs d'Entreprises
MDW Architecture
Mitsubishi Electric Europe
Monard Law
Montois Partners Architects
NautaDutilh
NB Avocats
Panarea
ParticipatieMaatschappij Vlaanderen
Phicap
PriceWaterHouseCoopers
Raizers
Relaw
Renson Ventilation
Reynaers Aluminium
Santerra
SCCB
Schindler
Schoups
Seco
Seeds of Law
Shake Design & Build
Simmons-Simmons LLP
Simont Braun
Socotec
Sofidev

SoniQ
SPI
Stallis XPerts
Stibbe
Studiebureau Impact
Style at Home
Sweco
Tarkett
Tauw Belgique
TecnoSpace
Tensen & Huon
The Kitchen Company
The Third Territory
Theop
Tiberghien Advocaten
Trevi Bruxelles
Triodos Banque
Uman Architect
Urban Law
Urban Nation Associates
Victoire Properties
Viessmann Belgium
VK Group
We are out of office
We are real estate
Widnell Europe
Yugening



▲ **Dherte SA**
DALI, Tournai

TYPE DE PROJET Résidentiel (immeuble à appartements)

ARCHITECTE Atelier 2F



▲ **Veraltis**
ZuiderZand, Tessenderlo

TYPE DE PROJET Résidentiel (46 appartements)

ARCHITECTE MAMU Architecten



▲ **Uplace SA**
Broeklin, Machelen

TYPE DE PROJET Mixed-use

ARCHITECTE ORG Urbanism & Architecture + Jaspers-Eyers Architects



▲ **Banimmo**
NETWORKS Gent ATMOS, Gand

TYPE DE PROJET Projet de bureaux

ARCHITECTE ARCH & TECO



▲ **Inside Development**
Chantecler, Uccle

TYPE DE PROJET Reconversion d'une ancienne église en 13 appartements

ARCHITECTE Greenarch architecture+environment



▲ **Antonissen Development Group**
Les Emeraudes, Woluwe-Saint-Pierre

TYPE DE PROJET Résidentiel

ARCHITECTE Unaa - Urban Nation Architects & Associates



▲ **Upgrade Estate**
Upoffiz | Upliving Ghent - LOOPS, Gand

TYPE DE PROJET Bureaux + résidentiel + events + restauration

ARCHITECTE Bontinck



▲ **Zabra**
L'îlot Vert, Woluwe-Saint-Lambert

TYPE DE PROJET Résidentiel

ARCHITECTE DDS+



▲ **Interparking SA**
Parking Zin, Bruxelles

TYPE DE PROJET Parking

ARCHITECTE Jaspers-Eyers



▲ **Vastgoedgroep Degroote**
SKY Tower Two, Ostende

TYPE DE PROJET Projet multifonctionnel: logements, commerces et bureaux

ARCHITECTE ARCAS Architecture & Urbanism



▲ **Dethier**
Demerpoort, Diest

TYPE DE PROJET Résidentiel : 45 appartements autour d'une zone intérieure

ARCHITECTE De Gouden Liniaal Architecten



▲ **AP&D Verkavelingen & UNICAS**
Coeur de Lasne Ph. II, Lasne

TYPE DE PROJET Résidentiel

ARCHITECTE Atelier Des Architectes Associés



▲ **Triginta**
Paterskerk, Routers

TYPE DE PROJET Soins de santé, bureaux et commerces

ARCHITECTE Erfgoed & Visie



▲ **Vicinity Affordable Housing Fund**
Milcamp, Schaerbeek

TYPE DE PROJET Résidentiel

ARCHITECTE La générale



▲ **Verelst Klooster**, Denderleeuw

TYPE DE PROJET Résidentiel

ARCHITECTE U-Define



▲ **Thomas & Piron Home**
Les Chabotes, Nivelles

TYPE DE PROJET Quartier résidentiel

ARCHITECTE DR(EA)²M, SIA et Bureau Piron



▲ **Intervest**
Herentals Green Logistics, Herentals

TYPE DE PROJET Logistique, warehouse

ARCHITECTE Frank Joosen



▲ **Dare2build**
La Fabrique, Wavre

TYPE DE PROJET Résidentiel

ARCHITECTE ADE



▲ **Alinso Group SA**
Polytoren, Zwijnaarde

TYPE DE PROJET Bureaux, event/meetingspace

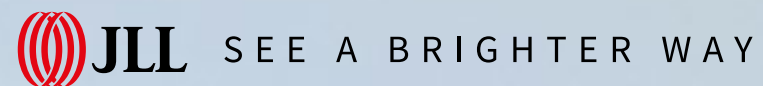
ARCHITECTE POLO Architecture



▲ **Alides**
AI Campus, Gand

TYPE DE PROJET Campus AI et Deep Tech

ARCHITECTE EVR architecten



Is it time for a new perspective?

Traditional real estate investment approaches are being challenged. Investors need a fresh perspective and a focus on flexible, sustainable, technology-driven assets to build resilience and shape the future of real estate.

We partner with investors to help them reposition, diversify and repurpose their assets and portfolios to enhance performance and drive returns.

Let's shape the future of real estate.

JLL.be



NOTRE EXPERTISE:

DES CONSEILS SUR MESURE EN ASSURANCES CONSTRUCTION

Besoin d'une assurance construction ? Soyez tranquille, CEA BELGIUM est là.

Nos experts conseillent les architectes, bureaux d'études, promoteurs immobiliers et autres professionnels de la construction de façon indépendante et personnalisée. Et ils se chargent aussi de la partie administrative du travail.



BUILDING CONFIDENCE

PLUS QU'UN COURTIER

Building confidence, telle est la promesse que nous vous faisons.

Chez CEA BELGIUM, nous sommes en effet plus que des courtiers. Nous sommes des **guides**. Notre **expertise**, nos **conseils indépendants et personnalisés** vous aideront à trouver **votre chemin** à travers la complexité des **assurances construction**. Voici comment nous voulons **créer une relation de confiance à long terme**.

L	ASSURANCE RC
L	LA LOI BREYNE
L	ASSURANCE TRC
L	ASSURANCE DÉCENNALE

Pourquoi choisir CEA BELGIUM?

Nous ne vous proposons pas seulement une police, mais une police avec conseils. Nos experts font preuve d'esprit critique et vous aident dans votre réflexion, tout en faisant preuve de flexibilité quand c'est nécessaire. Nous pouvons ainsi toujours vous faire une proposition adaptée et avantageuse.



UN EXPERT À VOTRE DISPOSITION

Entrepôt Royal
Avenue du Port 86C – b118
1000 Bruxelles

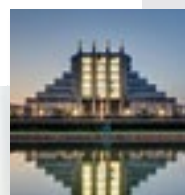
+32 (0)2 761 94 00
info@cea-belgium.be

CEA-BELGIUM.BE
 Suivez-nous sur LinkedIn





How to win the Real Estate Battle



5 February 2025
Brussels Expo
@Futurebuild Belgium



- **Concrete and practical answers** to the challenges the real estate sector is struggling with like sustainability, affordable construction and demography.
- Keynote by **David Rowan**: "How emerging technologies affect the future of Real Estate"
- Exceptional **networking opportunities**
- The possibility to explore **innovations and sustainable solutions** presented at Futurebuild Belgium.

SEATS ARE LIMITED!

Register now with the code **BAAA1000** below at www.realtytalks.be or scan the QR code to secure your place.



€299
ALL-IN

Proud Partner:
UPSI | **BVS**
ASBL-UP | VZW-BV

www.realtytalks.be

Rédigé avec l'attention requise, le présent document a été élaboré dans l'unique but de communiquer les activités, des observations ou propositions de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI ASBL-UP).

Il ne se veut pas exhaustif et ne peut engager la responsabilité ni de l'auteur ni du diffuseur.

Editeur responsable : Policam SA, représentée par M. Olivier Carrette, Administrateur-Délégué UPSI-BVS

Concept et mise en page : www.cantilis.be

UPSI

ASBL-UP

UNION PROFESSIONNELLE DU SECTEUR IMMOBILIER

UPSI asbl-up

Avenue des Arts 58
B-1000 Bruxelles

02 511 47 90
TVA BE 0850 070 881

info@upsi-bvs.be
www.upsi-bvs.be

PARTENAIRES STRUCTURELS

Deloitte.

Deloitte.
Legal

bopro

CEA
BELGIUM

Reality
Talks

proximus

luminus

JLL

Schindler