

2025

**RAPPORT ANNUEL
2025**

L'UPSI

regroupe,
représente,
étudie et
conseille

Table des matières

1	Présentation générale de l'UPSI	4
2	Rapport d'activités	26
3	Remerciements	66

Mot du Président

Poursuivre sur nos réussites, gérer les défis, ouvrir de nouveaux horizons

Chers membres,

L'année 2025 confirme combien la ténacité de notre secteur porte ses fruits, même dans un environnement politique et économique exigeant. Les défis demeurent et les lignes de force ayant guidé notre action restent d'une brûlante actualité : maîtrise de la fiscalité, simplification des procédures et nécessité de favoriser le logement abordable.

Notre engagement proactif s'est illustré de façon remarquable par le maintien du taux de TVA réduit à 6 % pour les opérations de démolition et reconstruction. Cette mesure, fruit d'un long travail collectif et de notre dialogue constant avec les autorités, a eu un impact immédiat et mesurable : le regain d'activité observé en fin d'année 2025 en est la preuve irréfutable. Cet exemple démontre que lorsque la fiscalité s'ajuste aux réalités du terrain, elle devient un puissant levier de développement économique, au bénéfice de l'ensemble de la collectivité et des deniers publics.

Il me tient à cœur de souligner le travail remarquable accompli par nos commissions, qui par leur expertise, leur engagement et leur capacité à se saisir des enjeux complexes, ont permis d'obtenir des avancées majeures pour notre secteur. Que ce soit sur les questions de fiscalité, de durabilité, d'innovation technique ou de droit, leur action coordonnée constitue un pilier essentiel de l'action de notre union. Grâce à leur mobilisation, nous avons su dépasser les obstacles et impulser des évolutions concrètes au service de nos membres.

Conscients que la réussite d'aujourd'hui ne garantit pas celle de demain, nous devons poursuivre sur cette voie tout en innovant. Forte de ses avancées en matière de durabilité, notre union propose d'inclure la circularité au cœur de sa réflexion. Aborder notre profession dans ses tenants et aboutissants intersectoriels n'est plus une option, mais une nécessité pour relever les défis environnementaux,

économiques et sociaux de demain. Cette démarche s'inscrit aussi dans la perspective plus large de la quête d'indépendance énergétique pour l'Europe. En participant grandement à la réduction de l'empreinte carbone, notre secteur contribue concrètement à diminuer la dépendance aux ressources extérieures, renforçant ainsi la souveraineté énergétique de notre continent. Nous avons un rôle majeur à jouer dans cette dynamique, et notre engagement collectif sera déterminant.

Par ailleurs, une mutation majeure s'affirme : l'intelligence artificielle, qui bouleverse déjà de nombreux secteurs, s'impose à une vitesse spectaculaire. Notre profession ne peut ignorer cette transformation profonde. L'IA modifie nos outils, nos méthodes, et sans doute très bientôt, notre rapport même au métier. Entre gain d'efficacité, évolution des compétences, nouveaux enjeux éthiques et gestion des données, il convient de réfléchir collectivement à l'intégration intelligente et responsable de ces technologies. À ce titre, notre union se veut plus que jamais un lieu de réflexion et d'accompagnement au service de ses membres, afin de décrypter ces bouleversements et d'en saisir toutes les opportunités. Être proactifs sur ces questions également, c'est garantir la pérennité et l'attractivité de nos métiers. C'est l'occasion pour moi de saluer le remarquable engouement dont bénéficie les YUB, Young UPSI-BVS et de remercier chaleureusement ceux qui en sont la cheville ouvrière.

Notre stratégie visant à multiplier les liens avec d'autres unions et associations s'est révélée particulièrement efficace. En privilégiant la coopération, nous avons renforcé notre représentativité et accru l'impact de nos actions. C'est ensemble, par le partage d'expériences et la mutualisation des ressources, que nous pouvons mener nos combats avec force et efficacité. De plus, notre volonté de multiplier

notre présence dans les lieux d'influence s'affirme comme une opportunité. Il est utile, voire indispensable d'y porter la voix de la profession, d'y défendre l'intérêt de nos membres et d'anticiper les évolutions qui façonneront notre environnement de demain.

Chers membres, notre secteur a su démontrer sa résilience et sa capacité à influencer positivement son environnement. En 2026, continuons à défendre vigoureusement nos intérêts, tout en gardant le cap sur un monde plus durable, circulaire et tourné vers l'avenir technologique. La période exige de l'audace, de la créativité et une mobilisation sans faille. Je sais pouvoir compter sur votre engagement pour faire de notre union une force de proposition, au service de l'intérêt général et du bien-être collectif, tout autant que vous pouvez compter sur notre union pour défendre nos métiers et leur place dans l'économie.

Je vous souhaite à toutes et à tous une nouvelle année dynamique, innovante et porteuse d'espoir.

Stéphan Sonneville
Président UPSI-BVS



1

Présentation générale de l'UPSI

Table des matières

1	Présentation générale de l'UPSI	4
1.1	L'UPSI en 2025 : chiffres-clés	6
1.2	Conseil d'Administration	8
1.3	Assemblée Générale	10
1.4	L'équipe de l'UPSI	11
1.5	Commissions de travail et groupes de travail thématiques	12
1.6	Affiliations externes	16
1.7	Accords de collaboration	18
1.8	Young UPSI-BVS (YUB)	20
2	Rapport d'activités	26
3	Remerciements	66

◀ VOLUS

Park Lane, Sint-Martens-Latem

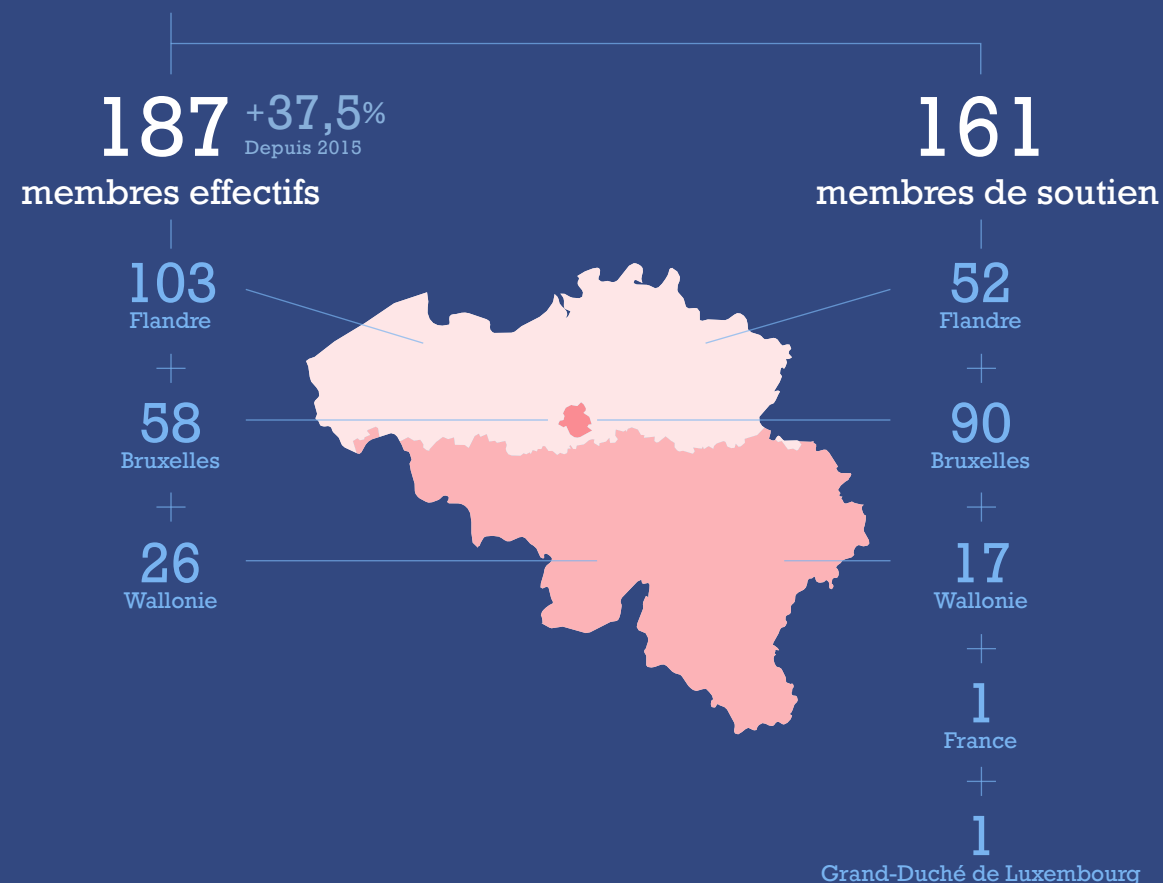
TYPE DE PROJET Résidentiel avec rez-de-chaussée commercial

ARCHITECTE Vertongen architecten

1 L'UPSI en 2025 : chiffres-clés

Membres & gestion

 **348 membres**



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

 **12** commissions

Événements & médias

 **16**
événements
organisés

 **10.000+**
abonnés sur LinkedIn

 **3.000+**
inscriptions
aux événements

Finances

 **1.725.000 €**
chiffre d'affaires

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 les deux administrateurs chargés de la gestion journalière.

Au cours de l'année 2025, le Conseil d'Administration a approuvé une modification dans sa composition : le remplacement de Madame Suzy Denys par Madame Saskia Roosen, en tant que représentante de Patrizia Immobiliën MBH.

Au cours de l'année 2025, le Conseil d'Administration s'est réuni quatre fois :

- › 20 février 2025
- › 15 mai 2025
- › 17 septembre 2025
- › 3 décembre 2025



Stéphan Sonnevile
Atenor SA



Johan De Vlieger
Bostoen SA



Philippe Gillion
Macan Development SA



Rikkert Leeman
Alides Reim SA



Saskia Roosen
Patrizia Immobiliën MBH



Preben Bruggeman
Home Invest Belgium SA



Kristoff De Winne
Matexi SA



Joël Gorsele
Intervest Offices & Warehouses SA



Jacques Lefèvre
BPI Real Estate Belgium SA



Gabriel Uzgen
Besix Red SA



Olivier Carrette
Policam SA



Jo De Wolf
Montea SA



Jean-Pierre Hanin
Cofinimmo SA



Christophe Mignot
Axa Reim SA



Jurgen Van Bogaert
Cores Development SA



Jeff Cavens
Triple Living SA



Davy Demuynck
Ion Holding SRL



Edouard Herinckx
Thomas & Piron Holding SA



Nathalie Nieuwinckel
Vooruitzicht SA



Stéphane Verbeeck
Stelina Invest SA



Kim Creten
KBC Bank SA



Thibaut Dumortier
Burco SA



Katrien Kempe
Advokate SRL



Nicolas Orts
Eaglestone SA



Jean-Philip Vroninks
Befimmo SA



Jan De Clerck
Alinso Group SA



Serge Fautré
AG Real Estate SA

« La force d'une fédération sectorielle telle que l'UPSI réside dans sa capacité à **unir les voix de chacun** et à traduire leurs messages en positions sectorielles qui font la différence. Nous veillons ainsi à ce que les intérêts de l'ensemble du secteur immobilier soient entendus et compris. »

Rikkert Leeman, Président de la Région de Bruxelles-Capitale – CEO d'Alides

Composition du Conseil d'Administration

31 décembre 2025

Parmi les 27 administrateurs élus pour un terme de 3 ans lors de l'AG 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

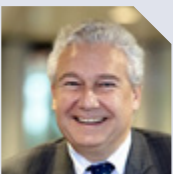


**Administrateur
chargé de
la gestion
journalière**
Katrien Kempe

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 2025, l'Assemblée Générale s'est réunie le 23 janvier 2025.

4 L'équipe de l'UPSI



Olivier Carrette
Administrateur Délégué
olivier.carrette@upsi-bvs.be



Katrien Kempe
Administrateur
katrien.kempe@upsi-bvs.be



Amandine Rahier
Office and Event Manager
amandine.rahier@upsi-bvs.be



Clara Creve
Policy Advisor
clara.creve@upsi-bvs.be



Ingrid Goris
Project and
Communication Manager
ingrid.goris@upsi-bvs.be



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



5 Commissions 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 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.



▲ **Alheembouw - Steenoven**
Poort van de Prijkels, Nazareth

TYPE DE PROJET Bureaux

ARCHITECTE KAAAN Architecten, DELVA Landscape Architecture & Urbanism, DENC-Studio

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

En 2025, nous avons eu l'honneur d'accueillir plusieurs nouveaux (co-)présidents au sein de l'UPSI :

- › Madame Caroline Franz : nouvelle présidente de la Commission Logistique.
- › Monsieur Thijs Simoens : nouveau co-président de la Commission FIIS.
- › Madame Tatiana Posa : nouvelle présidente de la Commission Bureaux.

Nous remercions Messieurs Amaury Van Crombrughe, Philip Walravens et Xavier Van Reeth pour le travail accompli au cours de leurs années de présidence.

7 commissions sectorielles

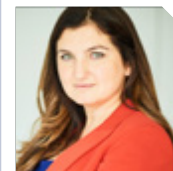
Logistique



Présidente
C. Franz

■ '25 | 23 sept.

Investisseurs



Présidente
Y. Bicici

FIIS



Co-présidents
T. Simoens / L. Stalens

■ '25 | 16 oct.

Brownfields



Président
J. Geeroms

■ '25 | 28 jan.

Retail



Présidente
I. Willocx

■ '25 | 20 mars, 8 mai, 4 sept., 20 nov.

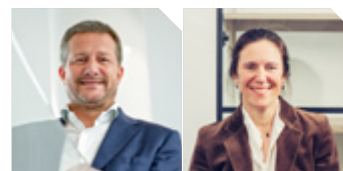
Bureaux



Présidente
T. Posa

■ '25 | 27 mai, 4 nov.

Développeurs d'immobilier résidentiel



Co-présidents
A. Lefebvre / H. Bostoen

■ '25 | 3 juin

Commissions transversales

Outre les commissions sectorielles, **il existe également 5 commissions de travail transversales**, 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

5 commissions transversales

Relations publiques



Président
O. Carrette

Fiscalité



Présidente
E. Van Impe

■ '25 | 24 juin, 9 oct., 26 nov.

ESG et Taxonomie



Présidente
S. Gottcheiner

■ '25 | chaque mois

Affaires juridiques et européennes



Co-présidents
F. Loosveldt / S. Grulois

■ '25 | 19 juin, 27 nov.

Technique et Durabilité



Président
Fr. Tourné

■ '25 | 5 juin

« Les commissions de l'UPSI réunissent les expertises d'un groupe restreint mais non moins passionné de professionnels du secteur immobilier. Grâce à cette composition, nous pouvons rapidement aboutir à des **analyses concrètes et à des recommandations axées sur les solutions**. La combinaison de connaissances sectorielles, d'engagement et d'expertise poussée rend les commissions particulièrement précieuses pour l'ensemble du secteur. »

Eline Van Impe, Présidente Commission Fiscalité - Head of Tax, AG Real Estate

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 2025, les groupes de travail thématiques suivants ont vu le jour et se sont réunis :

8 janvier 2025

Groupe de travail Région flamande

Cadre d'action temporaire PFAS

7 novembre, 17 octobre, 11 juillet 2025

Groupe de travail Région wallonne

Nouveau régime de charges d'urbanisme

13 octobre 2025

Groupe de travail Région Bruxelles-Capitale

Plan d'aménagement directeur (PAD): 25 % de logements sociaux



▲ Koramic Real Estate
Van Eyck Park, Anvers

TYPE DE PROJET Résidentiel (appartements)

ARCHITECTE Polo Platform

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 2025, Build Europe a tenu deux sessions de réunions :

- › les 11-13 juin à Gdansk (Pologne)
- › les 29-31 octobre à Malte

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

Au niveau belge



Depuis 2024, l'UPSI est membre adhérent de la FEB. La FEB n'affilie pas directement les entreprises mais est une fédération d'organisations patronales sectorielles. L'UPSI est également représentée dans les différents groupes de travail et commissions de la FEB.

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 au VOKA en Région flamande.



L'UPSI siège au sein du Conseil Consultatif du Logement depuis fin 2011 et y est représentée depuis avril 2023 par Madame Katrien Kempe. Dans cet organe consultatif, l'UPSI communique ainsi régulièrement ses avis, sur les sujets liés au logement en Région de Bruxelles-Capitale.



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.).



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, comme l'aménagement du territoire ou la politique relative aux implantations commerciales.

En Région wallonne



Dans le cadre de son affiliation à AKT et en collaboration avec Embuild Wallonie, l'UPSI participe à de nombreuses réunions de la Commission Cadre de Vie et du 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 lors des différentes réunions.



Le cluster CAP Construction est un réseau d'entreprises reconnu par la Région wallonne, actif dans le secteur de la construction durable. 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 est Administratrice de CAP Construction.



▲ **Immolux**
Drève du Parc, Erpent
TYPE DE PROJET Résidentiel et bureaux
ARCHITECTE Atelier de l'Arbre d'Or



▲ **IMWO Invest**
Lotissement «Hof ter Heiken», Sint-Amands
TYPE DE PROJET Résidentiel
ARCHITECTE WE-architecten



▲ **Thomas & Piron Bâtiment**
Solidaris, Charleroi
TYPE DE PROJET Bureaux
ARCHITECTE Atelier de l'Arbre d'Or

7 Accords de collaboration

Embuild

L'UPSI a signé un accord de partenariat avec Embuild aux niveaux fédéral et régional. Les organisations se concertent au sujet de matières qui concernent leurs membres respectifs et adoptent une position commune lorsque cela est opportun.



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 BVS – BLSC », qui se penche tant sur les problèmes juridiques que fiscaux rencontrés dans le secteur de l'immobilier commercial.



L'UPSI et CIB Vlaanderen 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 établi une collaboration structurelle dans le but d'informer réciproquement leurs membres et d'adopter une position commune le cas échéant.



Avec le soutien de l'UPSI, le Belgian Green Building Council (BGBC) a été fondé en 2025 dans le but de constituer un think tank qui travaille notamment au développement d'un cadre sectoriel pour la taxonomie et l'analyse du cycle de vie (LCA). Sandra Gottcheiner représente les intérêts de l'UPSI au sein du BGBC.



▲ Bostoen

D'Hulhaege, Deinze

TYPE DE PROJET Résidentiel

ARCHITECTE Rudi Coopman



▲ Promiris

Metropolitan, Bruxelles

TYPE DE PROJET Résidentiel

ARCHITECTE Zoom / Axent Architecture & Design



▲ Redevco Belgium

Retailpark Oostakker Teirlinck, Gand

TYPE DE PROJET Parc retail

ARCHITECTE AAVO



▲ Maisons Blavier

Résidence Astrid, Gerpennes

TYPE DE PROJET Résidentiel (48 appartements)

ARCHITECTE Atelier d'architecture Michel Bognanno



▲ HJO Real Estate

Thimister - Quartier de la Cidrerie, Thimister

TYPE DE PROJET Revalorisation d'une friche industrielle en quartier

ARCHITECTE HGA - BAG



▲ Mitiska REIM

Shopping Cora, Liège

TYPE DE PROJET Réaménagement retail des 7 sites Shopping Cora

ARCHITECTE AAVO & AURAL

Chiffres clés ▶



370 membres

248 + 122
hommes femmes

30
ans
(âge moyen)



1.700+ abonnés
[LinkedIn](#)



9 événements
2025

90 participants
par événement
(en moyenne)



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 Olivier Carrette, Administrateur Délégué de 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 des jeunes talents du secteur immobilier pour réseauter, échanger des connaissances et établir un lien avec le management du secteur, en particulier au sein de l'union professionnelle elle-même.

Direction et organisation

YUB est dirigé par un Steering Committee composé de six 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 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.

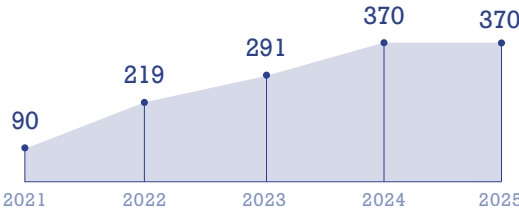
Par ailleurs, Amandine Rahier, Office et Event Manager de l'UPSI, joue un rôle crucial de liaison avec YUB et s'occupe du recrutement des membres et de l'organisation des événements. Outre le soutien ponctuel de divers acteurs du secteur immobilier pour chaque événement, ce réseau belge bénéficie également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

Membres

YUB est ouvert aux jeunes professionnels 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.

En 2025, YUB compte environ 370 membres issus de différentes disciplines immobilières, notamment le développement et l'investissement immobiliers, l'architecture, le courtage immobilier, la consultance, le barreau, etc.

Évolution du nombre de membres depuis sa création en 2019 ▼



Steering Committee

En 2025, le Steering Committee est composé de :



Dorien Fierens
Présidente YUB & Development Manager Bruxelles, Alides



Elisabeth Verstraete
SteerCo YUB & Investment Associate, Mitiska REIM



Quentin Schärer
SteerCo YUB & Associate Director, CBRE



Joachim Mertens
Président YUB, Développeur de projet immobilier, Downtown Real Estate



Laura Vervier
SteerCo YUB & Business Development Officer, Parkwind



Charles Heymans
YUB SteerCo Member & Investment Portfolio Manager, Ethias

Au cours de l'année 2025, les événements suivants ont été organisés ▾



23/01/2025 - BRUXELLES
NY Reception Autoworld



20/03/2025 - BRUXELLES
Visite de ZIN



24/04/2025 - BRUXELLES
Meet the CEO - Adel Yahia (Immobel)



15/05/2025 - ANVERS
Visite de DPG Media



13-14/06/2025 - PARIS
Mission immobilière YUB à Paris



03/07/2025 - KNOKE
Visite de HOOST & Summer BBQ



11/09/2025 - BRUXELLES
Meet the CEO - Rikkert Leeman (Alides) & visite de Montoyer 34



30/10/2025 - FOREST
Visite du centre de distribution Delhaize x Montea



11/12/2025 - BRUXELLES
Christmas Party

« En cinq ans, YUB est devenu une plateforme qui rassemble la prochaine génération de professionnels de l'immobilier, toutes disciplines confondues. Une carrière solide se construit **grâce à des relations fortes et à l'inspiration** tirée des développements actuels et des professionnels de premier plan. Et c'est exactement cela que propose YUB afin que les jeunes professionnels engagés puissent atteindre leur vitesse de croisière et façonner l'avenir de notre secteur. »

Joachim Mertens, président du Steerco de YUB – Développeur Downtown Real Estate

Événements

Le SteerCo de YUB organise chaque année une dizaine d'événements, exclusivement réservés à ses membres, autour des thématiques actuelles et des développements immobiliers. YUB accueille entre 80 et 100 membres à chaque événement. Cette participation contribue à renforcer le réseautage interne, mais favorise également des relations précieuses avec des parties prenantes externes, actives 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 actifs à l'étranger et avec des acteurs internationaux.

Les membres de YUB profitent également d'avantages au sein de l'UPSI, puisqu'ils accèdent aux événements et séminaires de l'UPSI à un prix préférentiel et reçoivent régulièrement des bulletins d'informations sur les réglementations pertinentes et les développements immobiliers.

YUB Plus+

En 2024, l'UPSI a eu l'idée de créer une nouvelle communauté pour les anciens membres de YUB, YUB Plus+. Elle s'adresse aux anciens membres de YUB, ainsi qu'aux acteurs professionnels actifs dans le secteur immobilier, âgés de 36 à 40 ans et a deux objectifs :

- 1. fluidifier la transition vers les activités de l'UPSI par le biais d'une cotisation annuelle all-in, qui donne à la fois accès aux événements de YUB et de l'UPSI.
- 2. mettre en relation les jeunes professionnels avec leurs homologues plus expérimentés afin d'encourager les échanges et le réseautage intergénérationnels.

YUB Plus+ a été officiellement lancé en janvier 2025 et compte désormais 5 membres.

YUB Academy



Fin 2025, YUB a lancé une nouvelle initiative : la YUB Academy. Chaque année, cette plateforme d'apprentissage permet aux membres de YUB d'approfondir leurs connaissances à travers quatre après-midi inspirantes sur des thématiques actuelles telles que la fiscalité, les assurances et la rentabilité de l'immobilier.

La participation à la YUB Academy est comprise dans la cotisation YUB, bien que le nombre de places soit limité à 25. Les membres sélectionnés s'engagent à participer à toutes les séances. Par souci de diversité et de représentation, une répartition équilibrée hommes-femmes a été prévue, et une seule personne par entreprise peut participer.

Grâce à cette initiative, l'UPSI renforce son positionnement de plateforme d'apprentissage et de réseautage pour la nouvelle génération de professionnels de l'immobilier.

Proximus Real Estate offers you a variety of places and spaces ready to be transformed.

Whether you are looking for:

- a building to be redeveloped into housing
- a site to be transformed into a mixed project
- a promising investment

Contact us.

www.proximusrealestate.com
info@proximusrealestate.com

 **proximus**
real estate



▲ **Home Invest Belgium**
CITY DOX, Anderlecht

TYPE DE PROJET Résidentiel
ARCHITECTE XDGA



▲ **Besix RED**
O'Vert, Gand

TYPE DE PROJET Résidentiel
ARCHITECTE AXENT Architects



▲ **Aedifica**
Oulu Satamatie 34, Oulu (Finlande)

TYPE DE PROJET Campus de soins
ARCHITECTE Hoivatilat



▲ **Artone**
Kandle, Molenbeek

TYPE DE PROJET Résidentiel, commerce
ARCHITECTE DDS+



▲ **Care Property Invest**
't Nieuwland, Almelo (Pays-Bas)

TYPE DE PROJET Maison de repos et de soins
ARCHITECTE Lengkeek Architecten et Ingenieurs BV



▲ **Danneels**
Queen's Tower, Bruges

TYPE DE PROJET Résidentiel
ARCHITECTE Govaert & Vanhoutte Architects

2

Rapport d'activités



Table des matières

1	Présentation générale de l'UPSI	4
2	Rapport d'activités	26
	2.1 Matières fédérales et interrégionales	30
	2.2 Région de Bruxelles-Capitale	40
	2.3 Région wallonne	46
	2.4 Région flamande	50
	2.5 Evénements	62
3	Remerciements	66

◀ Immogra

CARAT (Park7), Diegem

TYPE DE PROJET Bureaux
ARCHITECTE Jaspers Evers Architects, Architecte paysagiste: Avantgarden

Key figures 2025 by

 Office

yearly comparisons

Q3 2025	Brussels	Flanders	Wallonia
Prime rent (€/m²/y)	400 (=)	200 (=)	185 (+6%)
Investment volume	€546 Mln (-47%)	€65 Mln (-58%)	n/m
Yield	5% (=)	5.75% (=)	6% (=)
Vacancy rate	8% (=)	4.3% (vs. 4.2%)	5.9% (vs. 6.1%)

 High Street Retail

yearly comparisons

Q3 2025	Brussels	Flanders	Wallonia
Prime rent (€/m²/y)	1650 (=)	1700 (=)	800 (=)
Investment volume	€71 Mln (+48%)	€96 Mln (+53%)	€4 Mln (n/m)
Yield	4.85% (=)	4.85% (=)	n/a

 Logistics

yearly comparisons

Q3 2025	Brussels	Flanders	Wallonia
Prime rent (€/m²/y)	75 (+12%)	68 (=)	55 (=)
Investment volume (all industrial)	0	€1,099 Mln (+217%)	€44 Mln (n/m)
Yield	4.9% (-10 bps)	4.9% (-10 bps)	5.10% (=)
Vacancy rate	0.89% (vs. 0%)	2.5% (vs. 1.7%)	n/a

 Residential (apartments)

yearly comparisons

Q2 2025	Brussels	Flanders	Wallonia
Average rent (€/month)	1299 (+3.4%)	893 (+1.4%)	810 (+5.1%)
Yield	4.4% (=)	4.5% (=)	4.7% (=)

Reimagining real estate

Real estate approaches across office, retail, and industrial & logistics are being challenged. Organisations and investors need flexible, sustainable, technology-driven properties to prepare for the future.

We partner with businesses to optimise workplaces and advise investors on repositioning portfolios. Our approach creates value by delivering environments where people thrive and operations excel.

Let's shape the future of real estate together.





▲ **Immobel / Whitewood**
OXY, Bruxelles

TYPE DE PROJET **Projet mixte**

ARCHITECTE **Snøhetta, Binst Architects, DDS+ et ADE**

1 Matières fédérales et interrégionales

1.1 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 novembre 2025.

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

1.

la durée moyenne pour l'obtention d'un permis d'urbanisme
2.

le pourcentage de projets immobiliers confrontés à des recours.
- Fin 2025, 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.

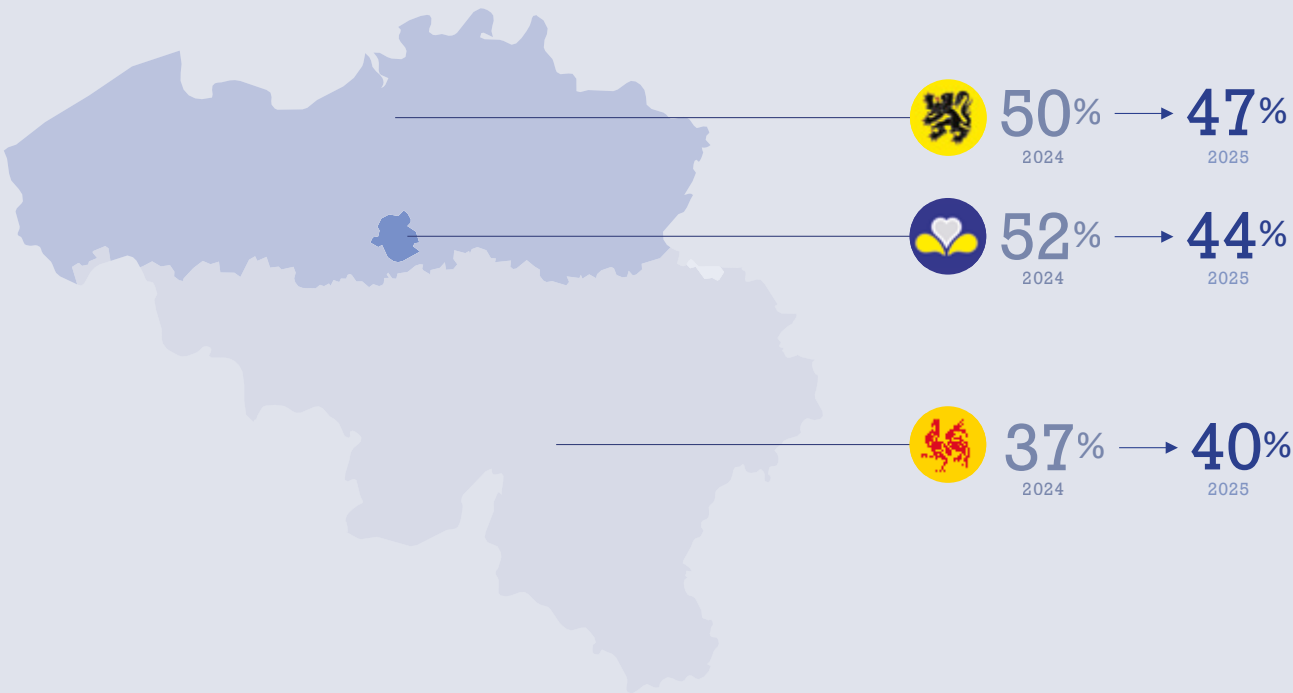
Durée moyenne de la **phase informelle de pré-instruction** en vue de l'obtention d'un permis d'urbanisme, avant l'introduction formelle d'une demande de permis ▾



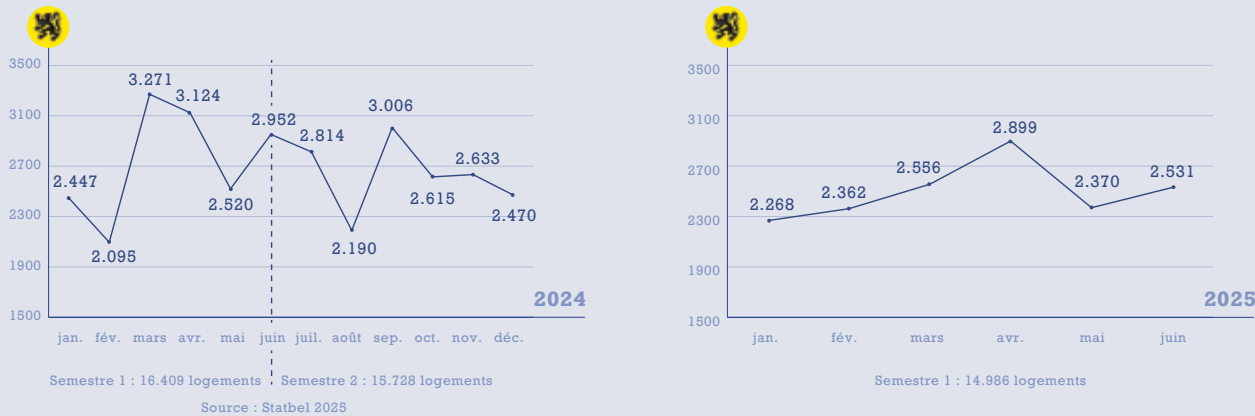
Durée moyenne d'une **procédure complète de recours** (recours administratif et recours juridictionnel) ▾



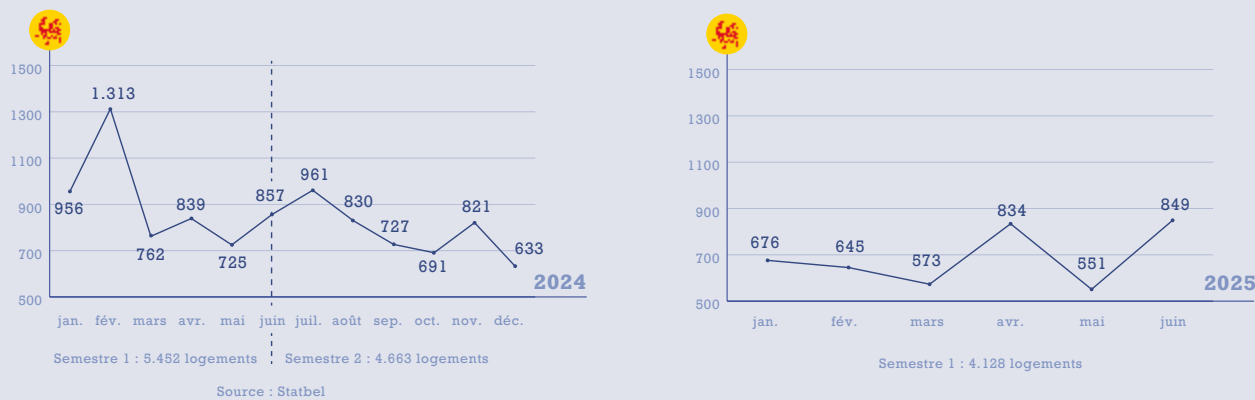
% de projets immobiliers confrontés à des recours ▾



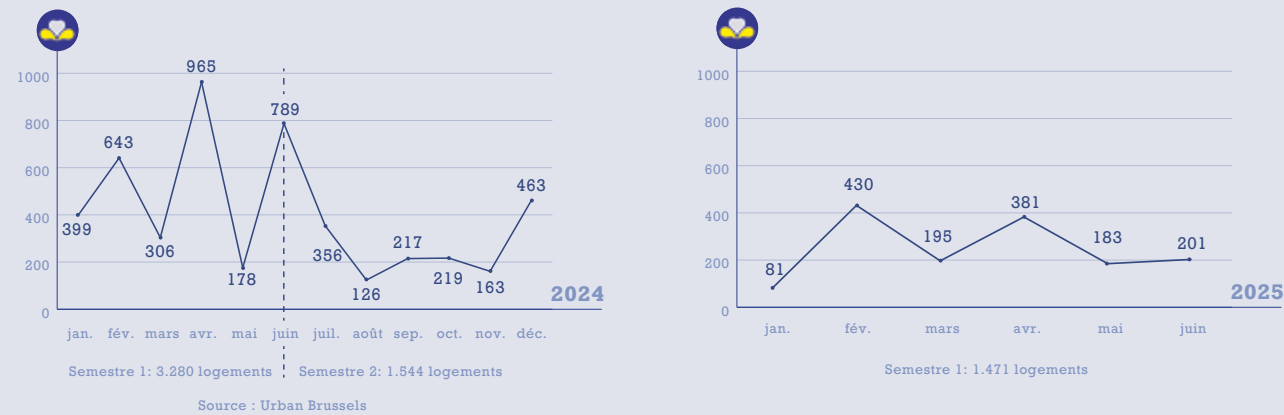
Nombre de logements neufs autorisés en Flandre en 2025 versus 2024



Nombre de logements neufs autorisés en Wallonie en 2025 versus 2024



Nombre de logements neufs autorisés en Région de Bruxelles-Capitale en 2025 versus 2024



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.

ASSURANCE RC
LA LOI BREYNE
ASSURANCE TRC
ASSURANCE DÉCENNALE

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**.

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

2007



32 villes

contrat d'entreprise

2021



Extension temporaire

à toute la Belgique pour la livraison et les contrats d'entreprise aux conditions sociales

1 jan. 2024



L'entreprise de travaux

Pour l'ensemble de la Belgique, avec conditions sociales y compris les « locations sociales »

20 fév. 2025



Cour constitutionnelle

1 juin 2024



L'entreprise de travaux

et mise en vigueur des « locations à titre privé »

1 juil. 2025



Nouveau régime permanent de **taux de TVA réduit** démolition-reconstruction

1.2 TVA à 6 % pour la démolition et la reconstruction

Ligne du temps

Depuis son entrée en vigueur en 2007, le taux réduit de TVA pour la démolition et la reconstruction a fait l'objet de plusieurs extensions et modifications.

Le 20 février 2025, la Cour constitutionnelle a rejeté intégralement le recours en annulation visant à invalider une partie de la loi du 12 mai 2024 relative au régime temporaire en matière de démolition et de reconstruction, introduit le 19 juin 2024 par l'UPSI et certains de ses membres.

L'UPSI a été étroitement impliquée dans les négociations gouvernementales à l'automne 2024 et a plaidé avec force en faveur de l'introduction d'un taux de TVA réduit permanent pour la démolition-reconstruction. L'accord de gouvernement du 31 janvier 2025 impliquait d'introduire définitivement un taux de TVA réduit pour la démolition-reconstruction, mais avec un critère de superficie plus strict, passant de 200 m² à 175 m².

L'UPSI se réjouit que la loi-programme du 18 juillet 2025, mettant en œuvre l'accord de gouvernement, prévoit un taux de TVA réduit permanent de 6 % pour la démolition-reconstruction. Une tolérance administrative a également été prévue, permettant d'appliquer le taux de TVA de 6 % dès le 1er juillet 2025, pour autant que les conditions de la loi-programme soient remplies.

Étant donné que l'examen parlementaire du projet de loi-programme a finalement pris du retard, l'UPSI est restée en contact étroit avec le cabinet du ministre des Finances, Jan Jambon, et le SPF Finances. L'UPSI a régulièrement informé ses membres de l'évolution du processus d'approbation de la loi-programme, compte tenu notamment de la date d'expiration du régime précédent, c'est à dire le 30 juin 2025. Entre fin juin et l'adoption définitive de la loi-programme, cinq communications ont été diffusées au total à nos membres.

Type de logement	Contrat	Lieu	Surface	Qualité	Points d'attention	En vigueur
Habitation propre	Contrat d'entreprise (§1)	Belgique	200 m²	Personne phys.	Habitation propre et unique	2021
	Vente (§3)	Belgique	200 m²	Personne phys.	Habitation propre et unique	2021 - 30 juin 2025
	Vente (§3)	Belgique	175m²	Personne phys.	Habitation propre et unique	1 juillet 2025
Logement social	Contrat d'entreprise (§2)	Belgique	Non limitée	Non limitée	Location dans le cadre d'une politique sociale	1 janvier 2024
	Vente (§3)	Belgique	Non limitée	Non limitée	Location dans le cadre d'une politique sociale	1 juillet 2025
Location privée	Contrat d'entreprise (§4)	Belgique	200 m²	Non limitée	Location à des personnes physiques domiciliées	1 juin 2024
	Vente (§3)	Belgique	175 m²	Non limitée	Location à des personnes physiques domiciliées	1 juillet 2025
Habitation	Contrat d'entreprise	32 villes	Non limitée	Non limitée	Champ d'application large (p. ex. logement étudiant)	2007 - 30 juin 2025

source: Deloitte Legal

bleu = nouveau

Le tableau ci-dessus présente les différents régimes d'application en matière de TVA démolition-reconstruction.

Le 10 juin 2025, en réponse aux nombreuses questions de nos membres concernant l'application concrète de la loi-programme, l'UPSI a organisé un séminaire sur la fiscalité, comprenant une session de questions-réponses,

en collaboration avec Deloitte Legal et Eline van Impe, présidente de la commission fiscale de l'UPSI.

Le 25 septembre 2025, l'UPSI a organisé un webinaire en collaboration avec Deloitte Legal et le SPF Finances sur les nouvelles circulaires applicables au nouveau régime permanent de démolition-reconstruction.



Fenixco
Maisons Menlo Park, Mont-Saint-Amand
TYPE DE PROJET Résidentiel
ARCHITECTE A154 Architecten



Burco Europe
Meeus 29, Bruxelles
TYPE DE PROJET Bureaux
ARCHITECTE ARCHI2000

A. Condition de durabilité pour le taux de TVA réduit démolition-reconstruction

Au cours des négociations gouvernementales fédérales menées en décembre 2024, l'un des partis politiques a plaidé en faveur de l'introduction d'une condition de durabilité dans le régime du taux de TVA réduit permanent pour la démolition et la reconstruction. L'UPSI s'est jointe à Bouwunie et Embuild pour exprimer son mécontentement à l'égard de cette proposition, compte tenu de la complexité, du rejet du « gold-plating » et du manque d'instruments mesurables et connus dans le secteur. Ce positionnement a finalement contribué à la suppression de la condition de durabilité pour le taux de TVA réduit de démolition-reconstruction. L'accord de coalition fédérale fait toutefois référence à un engagement « à examiner comment introduire à terme une condition de durabilité au sein de la législation européenne à venir, sans augmenter la charge administrative ».

Parallèlement à l'introduction du nouveau régime permanent de démolition-reconstruction, le Conseil d'Administration de l'UPSI a décidé de créer une Commission conjointe ESG-Taxonomy et Fiscalité. Son objectif est d'élaborer de manière proactive une proposition de condition de durabilité. Elle s'est réunie à deux reprises, en juin et en octobre 2025. Le résultat de cette réflexion a été présenté au Conseil d'Administration le 3 décembre 2025, et a fait l'objet d'une discussion avec Embuild, en vue d'aboutir à une position commune.

B. TVA d'application sur les immeubles neufs ou rénovés

Un bâtiment existant faisant l'objet d'une rénovation approfondie peut être considéré comme neuf au regard de la TVA si les travaux effectués sont d'une telle importance que le bâtiment devient en substance neuf au regard de la TVA. Toutefois, les conditions actuelles pour considérer un bâtiment comme neuf au regard de la TVA entraînent une insécurité juridique pour le secteur. Le Service des Décisions Anticipées en matières fiscales

(Ruling) reconnaît également le besoin de réviser cette réglementation.

Une précédente tentative de l'UPSI (2023), en collaboration avec Deloitte Legal, visant à instaurer une nouvelle définition d'un immeuble considéré comme un immeuble neuf n'a pas été accueillie favorablement par le cabinet du ministre des Finances de l'époque.

Selon l'accord de coalition fédérale de 2025, le gouvernement examine comment introduire à terme une condition de durabilité, dans le respect de la législation européenne et sans charge administrative supplémentaire. Ce passage constitue une ouverture importante pour la poursuite du dialogue sur cette question.

Au sein de la commission conjointe ESG-Taxonomy et Fiscalité, l'UPSI a élaboré une nouvelle proposition qui a été discutée au Conseil d'Administration le 3 décembre 2025.



▲ ION
Burenberg, Louvain
TYPE DE PROJET Projet mixte urbain
ARCHITECTE POLO Architects, C+S Architects, OYO Architects, aNNo Architecten, BUUR

C. Travaux d'infrastructure et droit à déduction de la TVA – charges d'urbanisme

Dans son rapport annuel de 2023, le Service des Décisions Anticipées (SDA) a réitéré sa position selon laquelle les travaux d'infrastructure réalisés gratuitement dans l'intérêt général et qui ne sont pas directement liés au projet autorisé ne donnent pas droit à une déduction de la TVA. Cette interprétation restrictive pose problème au secteur, compte tenu du nombre croissant de charges d'urbanisme liées à l'octroi de permis d'urbanisme.

Afin de clarifier la situation, l'UPSI a entrepris plusieurs démarches en étroite collaboration avec Deloitte Legal et Eline van Impe, présidente de la Commission Fiscalité. En décembre 2024, un courrier, validé par la Commission Fiscale du 12 novembre 2024 et approuvé par le Conseil d'Administration, a été adressé aux Services centraux de la TVA du SPF Finances.

Au cours de l'année 2025, d'autres contacts avec l'administration ont suivi, dont une concertation le 20 mars 2025 et une correspondance supplémentaire en mai 2025. Parallèlement, en avril 2025, un retour des membres a été demandé afin d'évaluer l'impact qu'aurait cette interprétation restrictive sur le terrain. Le 14 mai 2025, le SPF Finances a confirmé la position restrictive susmentionnée de la SDA.

Lors de la réunion du Conseil d'Administration du 17 septembre 2025, il a été décidé à l'unanimité que l'UPSI poursuivrait ses consultations avec le SPF Finances et le cabinet concerné afin de discuter de cette position et de son impact sur le secteur immobilier.

En savoir plus ?

Préoccupations fiscales du secteur immobilier belge (commission Fiscalité)



▲ **Jan De Nul / PSR**
Dijledonk, Rijmenam

TYPE DE PROJET **Projet de reconversion à usage mixte**
(résidentiel et commerces/bureaux)

ARCHITECTE **CAAN, Polo, Schellen et dmvA**



▲ **Promobuild**
Residentie Veldeken, Zaventem

TYPE DE PROJET **Résidentiel**

ARCHITECTE **Tejo Torfs**



▲ **Unibra Real Estate**
Trilogy, Bruxelles

TYPE DE PROJET **Bureaux avec commerces et logements**

ARCHITECTE **ARCHI2000**

1.3 Code civil – révision du Livre 7

Le 20 février 2025, le projet de loi visant à incorporer le Livre 7 « Contrats spéciaux » dans le Code civil a été à nouveau présenté au Parlement fédéral. L'UPSI se réjouit de constater que le nouveau projet de loi tient compte de certaines remarques qu'elle avait formulées en 2024 à l'occasion de la consultation publique.

Pendant la Commission Affaires juridiques et européennes de l'UPSI, Deloitte a discuté des principales modifications de la proposition de révision du Livre 7 du Code civil et de l'avis rendu par le Conseil d'État. Le 16 octobre 2025, un groupe de travail spécifique réunissant plusieurs membres de la Commission Affaires juridiques & européennes s'est réuni afin d'identifier les principales préoccupations du secteur immobilier par rapport à la proposition de texte, dans le but de défendre les intérêts de l'UPSI lors de la suite de l'examen parlementaire du projet de loi.

1.4 Taxonomie européenne

L'UPSI soutient activement la transition vers un secteur immobilier durable, conformément à l'objectif européen de neutralité climatique à l'horizon 2050. La construction et la rénovation durables sont essentielles pour atteindre les objectifs climatiques. L'UPSI accompagne le secteur en partageant ses connaissances et en préparant la mise en œuvre de la législation européenne.

La Commission ESG-Taxonomy de l'UPSI, présidée par Sandra Gottcheiner, a intensifié et élargi ses activités en 2025.

Plusieurs membres de la Commission ont participé activement aux groupes de travail de la FEB afin de partager les priorités du secteur immobilier. Ils ont notamment contribué activement au groupe de travail sur le climat, l'énergie et l'économie circulaire. Ils ont également participé à la consultation sur la mise en œuvre du mécanisme « Stop the clock » (Omnibus) et de la directive sur le reporting extra-financier (CSRD).

En outre, l'UPSI a uni ses forces à celles d'Embuild et de l'ADEB pour plaider en faveur d'une réglementation uniforme en matière de performance énergétique dans les trois régions.

Votre partenaire énergétique



Inscrivez-vous sur
partnertool.luminus.be



2 Région de Bruxelles-Capitale

2025 a été une année particulière pour les initiatives législatives dans la Région de Bruxelles-Capitale. En l'absence d'un gouvernement doté de toutes les compétences, le parlement a joué un rôle particulièrement actif dans l'élaboration des politiques. Dans ce contexte tendu entre les initiatives parlementaires et un gouvernement en affaires courantes, l'UPSI a joué un rôle constructif en représentant le secteur et en formulant des recommandations politiques sur la base de notre memorandum.

2.1 Précompte immobilier en cas de démolition complète ou partielle

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 durant la période des travaux, 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.

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 basée sur la valeur du terrain dès l'inoccupation d'un immeuble, ou une réduction temporaire du précompte immobilier, sous condition que l'immeuble soit destiné à la démolition ou qu'une rénovation énergétique soit planifiée ;
- › dès la demande de permis et pendant la durée des travaux.

L'UPSI continuera à suivre ce dossier en 2026 et espère une évolution favorable dans la jurisprudence en 2026-2027.

2.2 Ordonnance visant à lutter contre les loyers abusifs - la grille des loyers

En application de l'ordonnance du 28 octobre 2021, une commission paritaire locative a été instaurée en 2024-2025 en Région de Bruxelles-Capitale.

Depuis le 1er mai 2025, les locataires et les bailleurs peuvent demander à cette commission une révision du loyer d'un logement lorsque celui-ci s'écarte de plus de 20 % du loyer de référence, tel qu'indiqué dans la grille des loyers. Dans ce cas, il existe également une présomption de loyer abusif réfragable, ce qui est interdit par le Code bruxellois du Logement.

La commission paritaire locative peut proposer aux parties concernées une conciliation sur le loyer. Si cette tentative de conciliation échoue, chaque partie peut s'adresser au juge de paix pour demander une révision du loyer pour cause d'abus. L'avis de la commission paritaire locative n'est pas contraignant, mais il peut être pris en considération par le juge de paix lors de l'évaluation du caractère raisonnable du loyer.

L'UPSI a fait une constatation importante, partagée par plusieurs autres acteurs du secteur : la grille des loyers n'est pas actualisée. De ce fait, de nombreux loyers sont considérés à tort comme abusifs.

En janvier et février 2025, l'UPSI, en collaboration avec Embuild Brussels, le SNPC, CIB Vlaanderen et Federia, a mené une vaste campagne médiatique sur l'impact négatif qu'auraient le renforcement de la grille des loyers et la réglementation déguisée des loyers.

Le 27 février 2025, l'UPSI, en collaboration avec Embuild Brussels et le SNPC, a été entendue par la commission parlementaire logement, après quoi la position du secteur immobilier a de nouveau été diffusée dans la presse, cette fois avec le soutien de sept autres fédérations sectorielles. Cette campagne de communication a bénéficié d'une large couverture dans les presses néerlandophones et francophones. Parallèlement, des réunions individuelles ont été organisées avec des députés afin de défendre la position du secteur.

Le 15 mai 2025, le Conseil d'Administration de l'UPSI a décidé d'introduire un recours contre l'ordonnance du 10 avril 2024 devant la Cour constitutionnelle. La requête en annulation de l'ordonnance a été introduite le 23 octobre 2025, conjointement avec Embuild, CIB Vlaanderen, le SNPC, Federia et deux propriétaires-bailleurs. Une décision est attendue à l'automne 2026.

L'UPSI a également contribué et signé un article d'opinion sur le logement abordable dans la Région de Bruxelles-Capitale, qui a été publié le 3 septembre 2025 dans l'Echo.



▲ **G-Label Projectontwikkeling**
The Curve (autrefois MP Center), Drogen
TYPE DE PROJET Bureaux (rénovation totale)
ARCHITECTE Bontinck Architecture



▲ **Colruyt Group, Citydev et Immo Louis De Waele**
STARCITY, Haren
TYPE DE PROJET Magasin Colruyt, ateliers, 6 petits commerces et 88 appartements



▲ **Eloy**
Eloy Park Engis, Engis
TYPE DE PROJET Réhabilitation de friche et construction de bâtiments industriels
ARCHITECTE Biemar & Biemar



▲ **Veraltis**
Veldekenspark, Lebbeke

TYPE DE PROJET Résidentiel

ARCHITECTE APART architecten - Multiple



▲ **Kolmont**
Montgomery Parc, Woluwe-Saint-Pierre

TYPE DE PROJET Bureaux

ARCHITECTE B2AI



▲ **Aldi Real Estate**
Aldi Schaerbeek, Schaerbeek

TYPE DE PROJET Mixed use (avec logements sociaux en collaboration avec SLRB)

ARCHITECTE Silhouet Architects

2.3 Agent of change

En décembre 2024, une proposition d’ordonnance visant à introduire le principe d’« Agent of change » a été déposée au Parlement bruxellois. Ce principe obligerait les demandeurs de permis pour des projets résidentiels à démontrer dans leur dossier de demande que les normes bruxelloises en matière de bruit sont respectées par rapport aux établissements voisins générateurs de bruit, tels que les discothèques.

L’UPSI s’est prononcée contre cette initiative réglementaire, soucieuse de simplifier le processus administratif d’octroi des permis ; l’introduction d’un critère d’évaluation supplémentaire pour les permis d’urbanisme rendrait la procédure de permis inutilement complexe.

Le 31 mars 2025, Katrien Kempe et Rikkert Leeman, président de l’UPSI pour la Région de Bruxelles-Capitale, ont été entendus par la commission du développement territorial du Parlement bruxellois.

La proposition est toujours en suspens au Parlement.

2.4 Moratoire friches publiques

La proposition d’ordonnance vise à instaurer un moratoire sur les permis d’urbanisme pour 9 friches publiques dans la Région de Bruxelles-Capitale jusqu’à l’entrée en vigueur de la modification du PRAS.

Des auditions ont été organisées au sein de la commission parlementaire compétente, au cours desquelles l’UPSI a également pu faire connaître sa position défavorable par l’intermédiaire d’Embuild Brussels.

La proposition est toujours en suspens au Parlement.

2.5 Loi sur les baux commerciaux

Le 20 février 2025, une proposition d’ordonnance visant à modifier la loi sur les baux commerciaux a été déposée au Parlement bruxellois. Les principales dispositions de cette proposition sont les suivantes :

- › l’interdiction des obligations d’approvisionnement dans les baux commerciaux ;
- › l’obligation pour les bailleurs de fournir au locataire tous les permis et documents pertinents en cas de refus de renouvellement du bail pour cause de reconstruction ;
- › l’obligation pour les bailleurs de verser au locataire sortant une indemnité de départ équivalente à 50 % du montant payé par le nouveau locataire.

L’UPSI a entrepris différentes actions en collaboration avec le BLSC :

- › le 23 juin 2025, une position sectorielle a été préparée en collaboration avec le cabinet d’avocats Relaw ;
- › la position du secteur a ensuite fait l’objet d’une discussion avec les initiateurs de la proposition d’ordonnance ;
- › le 9 juillet 2025, la note de position finale a été transmise à divers partis politiques et collaborateurs parlementaires.

À la suite des consultations de l’UPSI et du BLSC, un certain nombre d’amendements « consensuels » ont été préparés en concertation avec le secteur de l’horeca. L’initiative législative est en cours d’examen par la Commission des affaires économiques et de l’emploi du Parlement.

L’UPSI et le BLSC insistent pour que la modification de la loi sur les baux commerciaux soit la plus mineure possible et proposent de traiter le problème des obligations d’approvisionnement par le biais de la législation (fédérale) existante.



▲ **Dethier Ontwikkeling**
The Upside, Hasselt

TYPE DE PROJET Réaffectation d’un immeuble de bureaux en appartements locatifs et espaces de bureaux

ARCHITECTE POLO Architects



▲ **GML-Estate**
Westpark, Bruxelles

TYPE DE PROJET Résidentiel

ARCHITECTE 51N4E, Plant et Houtgoed



▲ **D’Ieteren Immo**
D’Ieteren House, Kortenberg

TYPE DE PROJET Bureaux

ARCHITECTE Polo Architects

2.6 Maître architecte de Bruxelles

Le mandat du Maître Architecte de Bruxelles (BMA), Kristiaan Borret, a pris fin le 31 décembre 2024. Il a ensuite été prolongé temporairement avec des pouvoirs limités jusqu'au 31 août 2025.

Fin novembre 2024, l'UPSI a déjà adressé un courrier aux différents membres du gouvernement bruxellois pour leur demander de faciliter la prolongation temporaire du mandat du Maître Architecte en place, dans l'attente de la nomination d'un successeur et de la formation d'un nouveau gouvernement bruxellois.

Bien que le mandat de M. Kristiaan Borret ait été prolongé à titre temporaire, un nouveau Maître Architecte a également été proposé au cours de l'année 2025 par une commission de sélection.

Le mandat de Kristiaan Borret a définitivement pris fin le 1er septembre 2025.

L'UPSI a insisté à plusieurs reprises auprès du gouvernement bruxellois en affaires courantes et auprès des négociateurs du gouvernement pour qu'un nouveau Maître Architecte soit rapidement nommé, conformément à la procédure de sélection prévue. L'UPSI a souligné, à cette occasion, l'importance de la sécurité juridique et d'une politique efficace en matière de permis.

Elle a également diffusé ce message dans la presse.

Le 27 novembre 2025, le Gouvernement bruxellois en affaires courantes a désigné une nouvelle Maître architecte bruxelloise, Madame Lisa De Visscher.



▲ CAAAP
Portier 51, Malines

TYPE DE PROJET Résidentiel
ARCHITECTE BOB361 Architects



▲ Inclusio
Melkerij, Lochristi

TYPE DE PROJET Résidentiel
ARCHITECTE DENC!-STUDIO



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

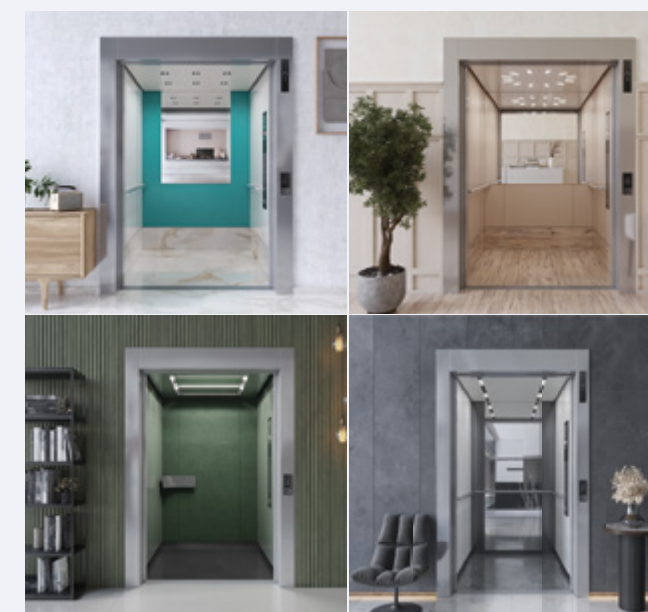
Choose from a palette of vibrant and contrasting hues to add visual interest and depth to a space. With a predominantly neutral or monochromatic color palette, one bold and dynamic color pops as the focal point. The contrast between the neutral tones and the vibrant accent color creates a sense of drama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



Schindler

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

Scan this QR-code >



3 Région wallonne

3.1 Task force Code du Développement Territorial - Partie réglementaire

À l'initiative du ministre wallon de l'Aménagement du territoire, François Desquesnes, un groupe de travail CoDT – R a été créé en novembre 2024. L'UPSI en fait partie, aux côtés du cabinet compétent, de l'administration compétente du SPW et de plusieurs autres fédérations sectorielles. Ce groupe de travail a deux objectifs :

- 1. la simplification des formulaires de demande de permis d'urbanisme ;
- 2. la réforme de la nomenclature qui détermine les actes exemptés de permis, en fonction du risque d'inondation.

Le 29 novembre 2024 et le 21 février 2025, l'UPSI a transmis sa position sur la simplification des formulaires de permis au groupe de travail, en collaboration avec l'AKT. Par décision du 28 août 2025, le Gouvernement wallon a définitivement approuvé les nouveaux formulaires de permis. La réforme se traduit par :

- › une diminution du nombre de formulaires de demande ;
- › une simplification du contenu des formulaires de demande, en vue de leur numérisation.

Afin d'informer ses membres, l'UPSI a organisé le 2 septembre 2025 un webinaire, en collaboration avec le SPW et l'UWA, au cours duquel les nouveaux formulaires de permis ont été présentés. Ces formulaires sont officiellement entrés en vigueur le 1er octobre 2025.

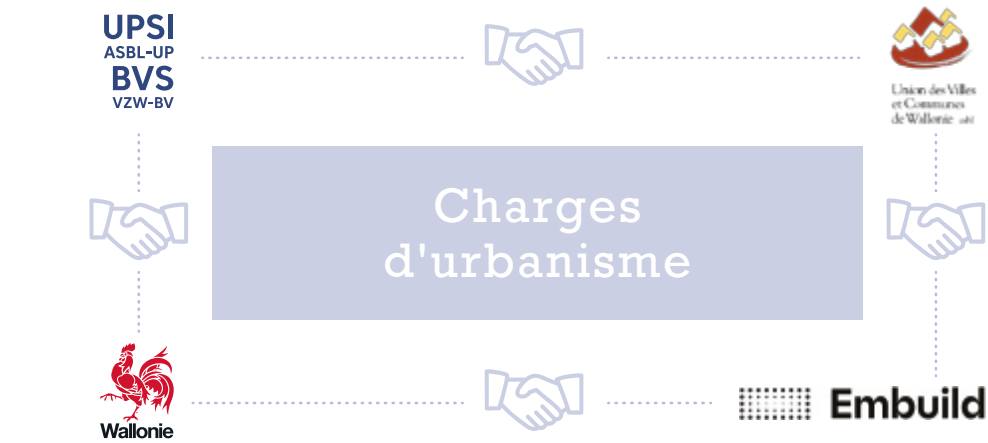
3.2 Dématérialisation des procédures de permis



Dans le cadre du projet de numérisation des permis d'urbanisme, le ministre wallon de l'Aménagement du territoire, François Desquesnes, a créé un comité d'utilisateurs. Ce comité, dont l'UPSI fait partie, suit l'avancement du projet de numérisation et veille à ce que le nouveau logiciel réponde au mieux aux besoins des utilisateurs.

En outre, plusieurs membres de l'UPSI ont également participé à une réunion de travail sur la future structure (arborescence) des plans numériques.

Le gouvernement wallon a pour objectif de lancer, en 2026, une phase de test pour la



délivrance numérique des permis d'urbanisme sous la compétence du fonctionnaire délégué de la Région wallonne.

3.3 Charges d'urbanisme

En 2024, des modifications importantes ont été apportées au régime des charges d'urbanisme en Région wallonne. La réforme n'a toutefois pas été entièrement menée à bien, car l'arrêté ministériel correspondant, qui devait compléter le nouveau régime, n'a pas été publié.

En juin 2025, le nouveau gouvernement wallon a tenté de réformer à nouveau le cadre réglementaire des charges d'urbanisme par le biais d'un projet de décret-programme, sans consultation préalable de l'UPSI. Après un lobbying intense de la part de l'UPSI, confirmé officiellement par un courrier adressé au gouvernement wallon et une note de position datée du 30 juin 2025, rédigée en collaboration avec Embuild Wallonie, les dispositions du projet de décret-programme ont été supprimées. En même temps, il a été décidé de lancer un processus de consultation avec les fédérations sectorielles concernées.

Actuellement, l'UPSI travaille à l'élaboration d'un nouveau cadre réglementaire pour la réforme des charges d'urbanisme en Wallonie,

en collaboration avec l'Union des Villes et Communes de Wallonie (UVCW), Embuild Wallonie et le cabinet du ministre Desquesnes.

Des dispositions décrétales pertinentes seront soumises au Gouvernement wallon en première lecture début 2026.

3.4 Loi sur les baux commerciaux

À la demande du ministre wallon de l'Économie, Pierre-Yves Jeholet, la Direction des implantations commerciales du Service public wallon a rédigé une note d'orientation en vue d'une réforme de la loi sur les baux commerciaux en Wallonie. Dans ce cadre, différentes parties prenantes ont été consultées, dont l'UPSI.

En mai 2025, la Commission Retail de l'UPSI a remis au service public compétent sa note de position, rédigée en collaboration avec le BLSC. Cette note reprend deux grandes lignes directrices :

- › l'inutilité de procéder à des réformes majeures, compte tenu de l'équilibre contractuel et économique existant entre le bailleur et le locataire dans le cadre juridique actuel ;
- › la nécessité d'harmoniser le cadre réglementaire au sein des trois régions.



▲ **Ablon Retail Real Estate**
Salle de fêtes municipale Anvers, Anvers

TYPE DE PROJET **Retail**

ARCHITECTE **ABV+ Architecten**



▲ **IMMPACT**
(en collaboration avec Groep Versluys)
Twist Tower, Anvers

TYPE DE PROJET **Résidentiel**

ARCHITECTE **BINST Architects + KAAAN Architecten**

Après consultation de différentes parties prenantes, le Service public wallon compétent a transmis en juillet 2025 une note de synthèse au cabinet du ministre Jeholet. Sur cette base, une décision politique doit maintenant être prise concernant une éventuelle réforme du droit wallon des baux commerciaux.

3.5 **Intégration de la politique d'implantation commerciale dans le Code wallon de l'Aménagement du Territoire - Évaluation**

Depuis le 1er août 2024, la politique d'implantation commerciale est intégrée dans le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, dans le cadre de la politique d'aménagement du territoire.

En vue d'évaluer cette intégration, le SPW Territoire, Logement, Patrimoine et Énergie a consulté en novembre 2025 différents acteurs, dont l'UPSI et sa commission Retail.

L'UPSI a également été consultée le 4 décembre 2025 et a remis au Service public wallon compétent une note de position contenant un certain nombre de points pratiques à prendre en considération et de propositions d'amélioration visant à faciliter la procédure d'octroi de permis pour les implantations commerciales en Wallonie, en collaboration avec le BLSC.



▲ **Olste**
Savoy, Knokke-Heist

TYPE DE PROJET **Résidentiel**

ARCHITECTE **EL Architects**



▲ **Steen Vastgoed**
The Woods, 's Gravenwezel

TYPE DE PROJET **Résidentiel**

ARCHITECTE **abn architecten**



▲ **Wilhelm & Co**
Les Quais d'Eole, Dieppe (France)

TYPE DE PROJET **Eco-quartier mixte et fonctionnel : commerce, résidentiel, bureaux**

ARCHITECTE **Thales Architectures**



▲ **Royal Properties Group**
Airport Business Center, Machelen-Diegem

TYPE DE PROJET **Bureaux**

ARCHITECTE **Jaspers-Eyers**



▲ **Group GL International**
Louah, Zoutleeuw

TYPE DE PROJET **Résidentiel**

ARCHITECTE **Everaerts Architecten**



▲ **Interparking**
Parking Gare Saint-Jean Armagnac, Bordeaux (France)

TYPE DE PROJET **Parking**

ARCHITECTE **COSA Colboc Sachet architectures**

4 Région flamande

4.1 Pacte d'avenir pour la construction et l'immobilier

Lors de la réunion du Comité flamand de concertation pour la construction du 23 mai 2025, l'UPSI a signé, avec le gouvernement flamand et d'autres partenaires du secteur (dont Embuild Vlaanderen, Bouwunie et NAV), un pacte d'avenir pour le secteur de la construction et de l'immobilier. Ce pacte vise à apporter des réponses aux défis sociétaux en matière de logement, d'infrastructures, de climat et d'énergie, et prévoit un partenariat structurel au-delà des limites législatives.

Le pacte repose sur cinq piliers :

1. accélérer et sécuriser juridiquement les procédures d'octroi de permis ;
2. mettre en place un cadre stable et transparent pour les investissements publics ;
3. mettre en place une politique intégrée qui aborde la question du logement abordable en accordant une attention particulière aux locations privées et sociales ;
4. accélérer la rénovation grâce à un accompagnement et à des approches collectives ;
5. faire de l'innovation un moteur indispensable de la productivité et de la durabilité.

4.2 Stop à l'étalement urbain

Le gouvernement flamand est parvenu dès 2022 à un « accord politique » sur le stop à l'étalement urbain, comme nous l'avons déjà mentionné dans notre rapport annuel de 2023.

Cet accord politique comprenait, d'une part, une modification du régime d'indemnisation des dommages liés à l'aménagement du territoire par le biais du décret sur les instruments et, d'autre part, un régime concernant les perspectives de développement des zones de réserve résidentielle.

Les éléments essentiels pour l'UPSI sont les suivants :

1. l'absence de taxation sur le rendement foncier ;
2. l'indemnisation des dommages causés par les plans basée sur la valeur vénale ;
3. un « level playing field » entre développeurs privés et publics.

L'accord de gouvernement flamand 2024-2029 stipule déjà que l'objectif est d'adapter le nouveau régime d'indemnisation des dommages causés par les plans afin de donner plus de poids sur le prix d'acquisition dans la détermination de l'indemnisation.

En outre, l'objectif est de réactiver les zones de réserve résidentielle afin de répondre au besoin de 450 000 logements supplémentaires d'ici 2050.

Le **14 juillet 2025**, le gouvernement flamand a approuvé la note préparatoire BRV. Cette note marque le lancement officiel du nouveau processus politique et définit les grandes lignes de la future politique d'aménagement du territoire en Flandre, avec l'ambition claire de réaliser la transition dans le secteur de la construction et une utilisation durable de l'espace d'ici 2050.

La note met en avant trois tâches principales :

1. Transformation de l'occupation actuelle de l'espace (densification, réutilisation, entrelacement) ;
2. Maîtrise de l'occupation supplémentaire de l'espace à 0 ha/jour (arrêt des extensions effrénées) ;
3. Renforcement de l'espace ouvert robuste (agriculture, nature, gestion de l'eau).

4.3 Accélération des procédures de recours

L'UPSI plaide de manière générale pour un traitement plus rapide des litiges en matière d'octroi de permis, en accordant une attention particulière aux recours abusifs.

L'accord de gouvernement flamand 2024-2029 reconnaît ce problème. Une commission mixte d'experts en matière de permis a été créée dans le but d'élaborer un programme d'action visant à réduire le délai de traitement des recours devant le Conseil pour les litiges en matière de permis (RvVB).

Sous la direction de Marc Andries, administrateur-général de VLAIO, la commission s'est réunie à plusieurs reprises au cours de l'année 2025. L'UPSI a fait partie du groupe de réflexion et a apporté sa contribution à la discussion des 45 avis proposés. Une note de réaction a été rédigée en complément du rapport final, avec des recommandations visant à soutenir la prise de décision politique. L'objectif est désormais de mettre en œuvre et d'activer rapidement les points positifs.



▲ **DC Belgium**
Kloosterpark, Berlaar
TYPE DE PROJET Résidentiel
ARCHITECTE Detoo



▲ **Befimmo**
Empereur, Bruxelles
TYPE DE PROJET Bureaux - retail
ARCHITECTE assar Architects



▲ **Ardent Real Estate**
Crystal Corner, Liège
TYPE DE PROJET Mixte (commerce et résidentiel)
ARCHITECTE Altiplan représenté par Cédric Demaret



▲ **Eckelmans**
Erasme Campus II, Anderlecht

TYPE DE PROJET 68 flats + 144 kots pour étudiants

ARCHITECTE A2RC



▲ **Durabrik Bouwbedrijven**
De Stoeterij, Wondelgem

TYPE DE PROJET Résidentiel

ARCHITECTE Salens Architecten



▲ **Eiffage Real Estate Belgium**
BeCity, Berchem-Sainte-Agathe

TYPE DE PROJET Projet urbain durable et mixte
(logements libres et abordables, services,
espaces verts et hôtel)

ARCHITECTE A2RC Architects



▲ **Bouygues Immobilier**
Le Val d'Eugène, Court-Saint-Etienne

TYPE DE PROJET 84 Appartements + 1 commerce

ARCHITECTE Bureau d'Architecture ALTA



▲ **Baltisse Real Estate**
AXS Liège, Liège

TYPE DE PROJET Bureaux

ARCHITECTE DDS+



▲ **Matexi**
De Kazerne, Gand

TYPE DE PROJET Résidentiel (en collaboration avec Ciril)

ARCHITECTE 360 architecten, B2Ai & Sergison Bates Architects

4.4 Politique d'implantation commerciale en Flandre

Dans le cadre du projet de simplification administrative et de réduction de la charge réglementaire, le gouvernement flamand a créé en 2025 un groupe de travail thématique axé sur les entreprises. Ce groupe de travail, dont le VOKA est également membre, réexamine les règles relatives aux implantations commerciales. L'UPSIL a été associée à la préparation des prises de position par l'intermédiaire de la Commission Retail et a consulté VOKA à ce sujet en avril 2025. Les priorités ont fait l'objet de discussions et d'une approbation lors du Conseil d'Administration de l'UPSIL du 15 mai 2025.

L'UPSIL plaide en faveur d'une simplification et d'une modernisation de la politique en matière d'implantations commerciales, tout en préservant la sécurité juridique et un cadre d'investissement viable.

Les principes fondamentaux sont les suivants :

- › les restrictions territoriales ne sont autorisées que si elles font l'objet d'une évaluation correcte et objective conformément à la directive Bolkestein ;
- › des procédures d'autorisation plus rapides et plus efficaces, avec une limitation des possibilités de recours et des exemptions plus souples pour les activités commerciales temporaires ;
- › éviter les obligations supplémentaires après l'octroi d'une autorisation et renforcer la sécurité juridique pour les locataires en cas de changement de fonction.

Ces principes sont suivis par la Commission Retail de l'UPSIL.



▲ **Atenor**
Realex, Bruxelles

TYPE DE PROJET Bureaux et Centre de Conférence

ARCHITECTE assar Architecten



▲ **Hoprom**
Résidence Kusama, Knokke

TYPE DE PROJET Résidentiel

ARCHITECTE Project Architects

4.5 Ville de Gand : réforme des règles relatives au logement étudiant

L'UPSI souhaite garantir un climat d'investissement optimal pour le logement étudiant, en tenant suffisamment compte de la nécessité d'offrir plus de logements étudiants abordables et de qualité à Gand.

En 2025, la ville de Gand a annoncé une réforme de la réglementation existante en matière de logement étudiant. Lors de la concertation du 8 septembre 2025 avec l'UPSI, Embuild Vlaanderen et Voka Oost-Vlaanderen, la ville a expliqué qu'un nouvel accord de gestion était en cours de préparation. Celui-ci s'appuie sur le système existant, selon lequel les projets étudiants à grande échelle ne sont possibles qu'en collaboration avec un établissement d'enseignement supérieur.

La réforme proposée comprend notamment deux extensions importantes :

- › l'obligation d'offrir au moins 20 % des logements étudiants à un loyer réduit (445 €/mois) ;
- › le renforcement du système de gestion collective, dans le cadre duquel la ville de Gand examine la possibilité de regrouper la gestion de tous les kots d'étudiants individuels au sein d'une structure centrale.

L'UPSI émet des réserves juridiques quant à cette réforme, notamment en ce qui concerne sa compatibilité avec la directive sur les services, le principe d'égalité et la politique flamande en matière de logement. Un avis juridique a été demandé à LDR Advocaten. L'UPSI a donc émis des réserves lors de la séance d'information organisée par la ville le 15 octobre 2025.



▲ Cofinimmo
Montoyer 10 (M10), Bruxelles

TYPE DE PROJET Bureaux

ARCHITECTE LD2 Architects



▲ BW Promo
Arborescence, Soignies

TYPE DE PROJET Résidentiel

ARCHITECTE LOFT-OSMOSE

4.6 Logement locatif conventionné

Depuis longtemps, l'UPSI plaide en faveur de davantage de possibilités pour les acteurs privés afin d'augmenter l'offre de logements locatifs abordables.

L'accord de gouvernement flamand 2024-2029 a annoncé qu'il continuerait à miser sur les logements conventionnés.

En 2025, l'UPSI a souligné à plusieurs reprises les problèmes qui doivent d'abord être résolus. Lors de discussions avec le cabinet de la ministre du Logement, Melissa Depraetere (31 janvier 2025), et lors de la réunion du Comité flamand de concertation sur la construction (23 mai 2025), l'UPSI a souligné que :

- › la Flandre doit négocier avec le gouvernement fédéral une réduction du taux de TVA pour les logements conventionnés.
- › à la connaissance de l'UPSI, le régime d'aide d'État n'a pas été notifié à la Commission européenne, ce qui le rend juridiquement vulnérable.

Lors de la concertation des parties prenantes du 3 juillet 2025, l'UPSI a aussi souligné l'importance d'une égalité de traitement entre les acteurs privés et les sociétés de logement. À l'heure actuelle, les acteurs privés sont notamment exclus des aides à l'infrastructure (SSI) nécessaires pour les projets réalisés sur leurs terrains privés.

L'UPSI fait également partie de la Taskforce Wonen-Ruimte (Taskforce Logement-Espace), créée par les deux ministres compétents Depraetere & Brouns, dans le but de proposer 450 000 logements supplémentaires abordables et de qualité d'ici 2050.



▲ Nextensa
Tour & Taxis, Bruxelles

TYPE DE PROJET Mixed city (offices, residents, retail, events)



▲ Vestio
Schuttershof, Heusden-Zolder

TYPE DE PROJET Premier projet rés. en Flandre avec attribution de principe pour la location à budget modéré

ARCHITECTE UAU Collectiv



▲ POC Real Estate
Blank'O, Blankenberge

TYPE DE PROJET Résidentiel

ARCHITECTE A1AR Architecten

4.7 Objectif social contraignant 2026-2042

Le 12 septembre 2025, le gouvernement flamand a approuvé, sur le principe, un projet de décret modifiant le Code flamand du logement en vue de l'introduction d'un nouvel objectif social contraignant (BSO) pour la période 2026-2042. La nouvelle réglementation vise à donner une suite structurelle à l'ancien BSO 2009-2025, dont les objectifs fixés n'ont été que partiellement atteints.

Le nouveau BSO prévoit la construction de 50 000 logements sociaux supplémentaires, dont 45 000 via une attribution communale, sur la base d'indicateurs sociodémographiques tels que le marché locatif et la structure des revenus. Les communes se voient imposer des parcours de croissance et peuvent, dans certains cas, demander une dérogation.

Le 23 septembre 2025, l'UPSI s'est adressée à la commission du Logement du Parlement flamand, pour l'interroger sur la faisabilité, le fondement juridique et la coordination avec la politique d'aménagement du territoire.

L'UPSI plaide en faveur d'une politique du logement réaliste, réalisable et intégrée, dans laquelle les communes ne sont pas seulement des exécutantes, mais des partenaires à part entière impliquées dès le début. Selon l'UPSI, une approche axée sur le territoire, liée au potentiel de développement et à la capacité d'accueil spatiale, est essentielle pour aboutir à une politique du logement crédible et tournée vers l'avenir.

L'UPSI a suivi de près ces développements, notamment lors d'une consultation au cabinet de la ministre Melissa Depraetere le 25 avril 2025.



▲ Iret Development
INFINITI, Berchem

TYPE DE PROJET Immeuble de bureaux certifié BREEAM Outstanding à côté de la gare de Berchem

ARCHITECTE POLO Architects



▲ Compagnie Het Zoute
Loof, Courtrai

TYPE DE PROJET Résidentiel

ARCHITECTE OFFICE Kersten Geers
David Van Severen



▲ ViRiX
Groot Park, Sint Vincentius, Lovenjoel

TYPE DE PROJET Résidentiel

ARCHITECTE OTIK



▲ Quares Residential Investment
Karmel, Vilvorde

TYPE DE PROJET Résidentiel

ARCHITECTE WITH20 et Stythals



▲ Hercull
Themis, Tisselt

TYPE DE PROJET Parc d'activités

ARCHITECTE HVC Architecten



▲ Intervest
Herstal Logistics, Herstal

TYPE DE PROJET Logistique

ARCHITECTE Biemar & Biemar



▲ **Dherte**
Résidence «Les Silos de l’Escaut», Tournai
TYPE DE PROJET Résidentiel
ARCHITECTE Atelier 2F



▲ **E-maprod**
HD44, Auderghem
TYPE DE PROJET Mixte résidentiel et bureaux
ARCHITECTE A2RC



▲ **Novus Projects**
Park aan de Stroom, Hemiksem
TYPE DE PROJET Résidentiel
ARCHITECTE B-architecten, avec MADE architects et Friday Office



▲ **Nowa** (anciennement Willemen Real Estate)
Nid'Eau, Anderlecht
TYPE DE PROJET Résidentiel + supermarché et espaces professionnels
ARCHITECTE Montois Partners Architects



▲ **Everest Real Estate**
't Stoofhof, Alost
TYPE DE PROJET Résidentiel
ARCHITECTE Artec+



▲ **Retail Estates**
Mediamarkt Bierbeek, Bierbeek
TYPE DE PROJET Projet de rénovation

4.8 Problématique des PFAS

La pollution par les PFAS entraîne une grande incertitude juridique et financière pour les développeurs immobiliers, qui ne sont souvent pas responsables de la pollution historique. Face à cette situation, plusieurs projets sont interrompus, alors que la Flandre a un besoin urgent de nouveaux logements et d'activité économique.

Le 7 juillet 2023, le gouvernement flamand a approuvé un cadre d'action temporaire pour l'utilisation de matériaux contenant des PFAS dans le cadre des opérations d'assainissement des terres. Il a été publié au Moniteur belge le 10 octobre 2023, mais n'est jamais entré en vigueur, des tiers ayant introduit un recours devant le Conseil d'État.

Le 20 juin 2025, le gouvernement flamand a décidé de retirer le cadre, publié officiellement le 24 septembre 2025 au Moniteur belge et entré en vigueur le 25 septembre 2025.

Le gouvernement flamand a mis en place une approche en quatre volets :

1. retrait du cadre d'action temporaire ;
2. approbation sur le principe d'un avant-projet de décret modifiant le décret sur les sols afin de pouvoir ancrer légalement les valeurs de référence pour, entre autres, les PFAS ;
3. publication d'une circulaire avec des directives temporaires pour l'assainissement des terres contenant des PFAS ;
4. annonce par l'OVAM d'une nouvelle directive technique basée sur des connaissances scientifiques récentes (notamment FLUOREX et VITO).

L'UPSI a suivi de près l'évolution de la situation par l'intermédiaire de la Commission Brownfields, et a contribué à des consultations au cabinet du ministre Jo Brouns (27 mars 2025) et au VBOC (23 mai 2025).



▲ **Acasa**
Nuvèl, Mont-Saint-Amand
TYPE DE PROJET Residentieel
ARCHITECT Edward Sorgeloose Architectuur et Vertongen Architecten



▲ **Alides**
The Brain - AI Tech Hub, Gand
TYPE DE PROJET Bureaux
ARCHITECTE evr architecten



▲ **Oryx Projects**
Tondelier, Gand

TYPE DE PROJET Résidentiel, bureaux
ARCHITECTE Rapp + Rapp architecten, BLAF architecten, ono architecten, De Smet Vermeulen architecten, evr-architecten



▲ **MM Estate Group**
The Tide, Anvers

TYPE DE PROJET Résidentiel
ARCHITECTE Inarco



▲ **Triple Living**
Scheldetuin - Nieuw Zuid, Anvers

TYPE DE PROJET Résidentiel
ARCHITECTE Coussée Goris Huyghe architecten

4.9 **Réduction des droits d'enregistrement pour les marchands de biens**

En Flandre, le délai de revente est de huit ans, alors qu'il est de dix ans dans la Région de Bruxelles-Capitale et la Région wallonne.

En raison de la longueur de la procédure globale d'octroi des permis, y compris la phase préliminaire et les procédures de recours devant le Conseil pour les contestations de permis et le Conseil d'État en tant que cour de cassation, il n'est pas toujours possible de vendre une partie substantielle de l'offre dans le délai de revente imparti pour les vendeurs professionnels. À cela s'ajoute le fait que, selon une jurisprudence récente, le fait de ne pas obtenir de permis d'environnement pour le lotissement de terrains ne peut être invoqué comme un cas de force majeure en cas de revente tardive.

L'UPSI demande donc que la Flandre introduise également un délai de dix ans afin de s'aligner sur les autres régions.

L'accord de gouvernement flamand 2024-2029 prévoyait toutefois que le taux passerait de 4 % à 6 %, ce qui, selon l'UPSI, exercerait une pression supplémentaire sur l'accessibilité financière des logements en Flandre.

Lors d'une réunion avec le cabinet du ministre Ben Weyts le 24 février 2025, celui-ci a confirmé que cette prolongation était envisagée dans le cadre d'un « décret général sur les droits d'enregistrement » plus large.

L'UPSI a également réitéré sa demande de redéfinir la notion de « force majeure » en cas de refus de permis ou de recours (notamment devant le Conseil pour les contestations de permis et le Conseil d'État), afin que les vendeurs professionnels ne perdent pas injustement le tarif réduit en cas de vente tardive indépendante de leur volonté.

L'UPSI critique fortement l'augmentation du taux de 4 à 6 %, introduite par le décret-programme (M.B. 30 décembre 2024) pour les contrats de vente à compter du 1er janvier 2025, l'estimation contre-productive pour l'accessibilité financière des nouveaux biens immobiliers résidentiels.



▲ **Revive**
Komet, Malines

TYPE DE PROJET Résidentiel, commercial
ARCHITECTE Binst Architects, Areal Architecten, Brut Architecten. Architectes paysagiste de Omgeving



▲ **Vooruitzicht**
Heizijde, Turnhout

TYPE DE PROJET Résidentiel
ARCHITECTE TRIAS architecten et Schellen architecten



▲ **Uplace**
BROEKLIN Brussels, Machelen

TYPE DE PROJET Retail, loisirs, PME, bureaux
ARCHITECTE Jaspers-Eyers et ORG Permanent Modernity

« L'UPSI est un organe indispensable et apprécié dans l'écosystème immobilier car il représente le secteur. En jouant son **rôle d'intermédiaire** et en partageant ses connaissances, elle organise des événements de réseautage de haut niveau avec des thèmes soigneusement choisis et des intervenants de renom. »

Nathalie Nieuwinckel – Directrice Acquisition & Développement, Vooruitzicht

5 Événements



23/01/2025 - BRUXELLES
New Year's Cocktail
(UPSI-BVS, RES & Solvay)



12/02/2025 - BRUXELLES
Investors Forum
(UPSI-BVS & JLL)



08/04/2025 - GEMBLOUX
Séminaire CoDT & SDT



15/05/2025 - BRUXELLES
Business Lunch Pierre Wunsch



20/05/2025 - GAND
**Séminaire immobilier
Ville de Gand**



10/06/2025 - BRUXELLES
**Séminaire fiscal TVA 6%
démolition-reconstruction**



18/06/2025 - ANVERS
**Séminaire Anvers en
collaboration avec Yves Loix**
(GSJ Advocaten)



02/09/2025 - EN LIGNE
**Webinaire 'Nouveaux
formulaires de demande de
permis en Région wallonne'**



11/09/2025 - GAND
**Densifier intelligemment –
Circuit vélo Ville de Gand**
(En partenariat avec Embuild
Oost-Vlaanderen)



17/09/2025 - BRUXELLES
Business Lunch Jan Jambon



25/09/2025 - EN LIGNE
**Webinaire TVA à 6% :
nouvelles circulaires**



15/10/2025 - GAND
**Jurisprudence récente
pertinente pour le secteur
immobilier, avec Tom De Waele**



22/10/2025 - ANVERS
Antwerp Real Estate



07/11/2025 - EN LIGNE
**Webinaire Deloitte Property
Index 2025**



12/11/2025 - BRUXELLES
**Séminaire sur le coliving à
Bruxelles**



12/11/2025 - GAND
Vastgoedevent Gent



03/12/2025 - BRUXELLES
**Business Lunch
Frédéric De Gucht**



The right choice to see the full picture

Deloitte's multi-disciplinary real estate team offers the full spectrum of expertise in the real estate sector. From the entire lifecycle of property assets and projects, to all real estate asset classes. Our experts in corporate real estate, tax, legal and finance as well as in estate planning offer refreshing insights, market knowledge and a unique holistic approach. Deloitte takes a clear and bold stand when dealing with the most complex challenges and transactions.



Unique challenges need unique solutions.

No matter how complex your real estate business questions, we have the capabilities and experience to deliver the answers you need.

Deloitte.

Deloitte.
Legal

3

Remerciements

Table des matières

1	Présentation générale de l'UPSI	4
2	Rapport d'activités	26
3	Remerciements	66

Remerciements

Avec ce rapport annuel, l'UPSI tient à remercier sincèrement toutes les personnes qui ont apporté leur soutien et leur contribution à nos actions et initiatives. En tant que représentant du secteur immobilier en Belgique, l'UPSI joue un rôle social clé dans un monde en constante évolution. Grâce à notre expertise et à nos recommandations, nous sommes un interlocuteur privilégié des pouvoirs publics, nous défendons les intérêts de nos membres et nous contribuons à façonner l'avenir de nos villes et communes, notre économie, la durabilité, l'innovation, la mobilité et le logement abordable.

Je tiens à remercier tout particulièrement :

- › tous nos membres effectifs et de soutien ;
- › le Conseil d'Administration, y compris le président, les vice-présidents, le trésorier, le secrétaire et les présidents honoraires, sans qui l'UPSI ne pourrait fonctionner correctement ;
- › les présidents des Commissions, pour leur dévouement et leur expertise ;

- › les membres qui mettent gracieusement à disposition des salles de réunion, de conférence et de déjeuner ;
- › nos partenaires structurels : Deloitte & Deloitte Legal, Bopro, CEA Belgium, Proximus, Luminus, JLL et Schindler ;
- › les intervenants à nos conférences et séances d'information ;
- › l'ensemble de la communauté Young UPSI-BVS (YUB), et en particulier le Steering Committee ;
- › et, bien sûr, toute l'équipe de l'UPSI pour son engagement quotidien, son enthousiasme et son professionnalisme.

Votre implication de tous les jours nous permet de renforcer notre mission et de continuer à construire l'avenir ensemble.

Olivier Carrette

Administrateur Délégué
UPSI-BVS



▲ **Straco Real Estate**
Rivus, Deurne

TYPE DE PROJET Résidentiel (appartements, espaces commerciaux et 5 000 m² d'espace public avec un grand parc)
ARCHITECTE HUB architecten



▲ **Wannes Real Estate**
Villa Holganza, Kalmthout

TYPE DE PROJET Résidentiel
ARCHITECTE studioNOORD architectuur



▲ **C-Living (Cordeel Group)**
AMBIORIXKAZERNE, Tongres

TYPE DE PROJET Reconversion de l'ancienne caserne Ambiorix (résidentiel, retail et bureaux)
ARCHITECTE DENC-STUDIO + Studio BASTA + ONTWERPATELIER Peter Jannes + IGLESIAS Architects + Studiebureau GEOTEC



▲ **De Vlier Real Estate pour le compte de SCI Creu Blanca**
Frunshopping Creu Blanca, Perpignan (France)

TYPE DE PROJET Retail



▲ **Xior Student Housing**
Xior Wenedów, Varsovie (Pologne)

TYPE DE PROJET Résidentiel (logements étudiants)
ARCHITECTE Biuro Projektów Kazimierski i Ryba



▲ **AXA Investment Managers**
Monterra, Bruxelles

TYPE DE PROJET Projet mixte (bureaux, résidentiel, commerce)
ARCHITECTE A2RC



▲ **Downtown Real Estate**
CNTR Halle, Halle

TYPE DE PROJET Bureaux
ARCHITECTE 51N4E

Membres effectifs





Liste alfabetique des membres effectifs (développeurs et investisseurs)

3D-Real Estate	Colim / Colruyt Group	Impact	Redevco Belgium NV/SA
ABC-PLAN ID	Coloc Housing - Cosy	Imroder	Resiterra
ABLON Retail Real Estate	Compagnie Het Zoute	Imwo-Invest	Resolve
Acasa	Cores Development	Inclusio	Retail Estates
Actibel	D’leteren Immo	Inside Development	Securex Immo
Aedifica	Danneels	Interparking	Simonis Entreprises
AG Real Estate	Dare 2 Build	Intervest Offices & Warehouses	SNCB / NMBS
Aldi Real Estate	DCB	Invimmo	Socatra
Alg. Ondernemingen Degroote	De Vlier Real Estate	ION	Steen Vastgoed
Alides (Group Maes)	DEME Environmental	IRET Development	Steenoven
Alinso Group	Dethier Ontwikkeling	Jan De Nul	Stelina Invest
All Yield	Dherte	JCX Immo	Stephano Immo
Alva	Downtown Development	Kairos	Storo
Antonissen Development Group	Durabrik	KBC Real Estate	Straco Real Estate
Ap&D Verkavelingen	Eaglestone	Kepler Development	Tans Group
APE	Eckelmans Immobilier (IGE)	Kolmont	Teychene Invest Belgique
Ardent Real Estate	Eiffage Real Estate Belgium	Koramic Real Estate	Thomas & Piron
Artone	Eloy Travaux	Kumpen	Trifolium
Ascencio	Equilis	Liege Airport Business Park	Triginta Manager
Atenor Group	Etablissements Maurice Wanty	Lixon	Triple Living
Axa Real Estate	Ethias	Louis De Waele Immo	Unibra Real Estate
B & R Development	Eurocommercial Properties Belgium	Macan Development	Upgrade Estate
Baltisse	Everest Urban Living	Matexi Group	Uplace
Banimmo	Federale Real Estate	Miix	Valq Real Estate
BBR Belgique – E-maprod	Fenixco	Mitiska REIM	Vastned Retail Belgium
Befimmo	Fico	MM Estate Group BV	Verelst Projectontwikkeling
Belfius Immo	Fidentia Real Estate Investments	Mons LGP3 (City Mall)	Vestio
BESIX RED	Financière Saint Paul / Uhoda	Montea	Vicinity Partners
Bimmo	G-Label	Motown	Virix
Blavier	Galère Imm’up	Nextensa	Vitruvi Developments
Bostoen	Galimmo Services Belux	Novus Projects	Volus
Bouygues Immobilier	Ghelamco	Nowa – Real Estate by Willemen	Vooruitzicht
BPI Real Estate	GML Estate	Olste	Wanaka Real Estate Management
Brussels Airport Company	Groep Huyzentruyt	Oryx Projects	Wannes Real Estate
Burco	Group GL International	Palladium Belgium	Warehouses Estates Belgium
Buysse & Partners	Groupe Diversis	Patrizia	Weerts Logistics Parks
BW Promo (Aboreal)	Hercull Holding	Pertinea Property Partners	Wereldhave Belgium
Caaap	Herpain Entreprise	PIMCO Prime Real Estate Gmbh	Whitewood Capital
Capital Sky Real Estate	Heylen Group	Poc Partners	Wilhelm & Co
Care Property Invest	HJO Real Estate	Potrell	Wilmarc Invest (Skyline Europe)
Carrefour Belgium	Home Invest Belgium	Prologe	Xior Student Housing
Cassiopee	Hoprom	Promiris Management Services	Zabra
C-living NV (Cordeel Group)	Huysman Bouw	Promobuild	
Ciril	Immo Blairon	Property & Advice	
CIT RED	Immo Eckelmans	Proximus Real Estate	
Codic Belgique	Immobel	Quares Residential Investment	
Cofinimmo	Immogra	Re-Vive	
Cogiva	Immolux	Redet Project Management	

Membres de soutien

2Build Consulting
A.2R.C Architects
Abv+ Architecten
aCMG
ADE Architects - Marc Stryckman & Partners
Aertssen Group
Airscaan
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
Axel Lenaerts Vastgoedmakelaars
Ayming Belgium
B2Ai
Baker & McKenzie
Bato
BDO Corporate Finance
BDS Bureau d'Etudes
Berquin Notarissen
BNP Paribas Fortis
Bricksquare
Brixfin
Bontinck Architecture & Engineering
Bouwrecht Advocaten
Building Group Jansen
BuildTIS
C02LOGIC

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

Iome
IQ EQ Belgium
ISTA
Jones Day
JPB Consulting
KPMG Tax & Legal Advisers
Latour & Petit
Laurius
LDS Tax Advisory
Lecobel Vaneau
Lenders Advocaten
Lexalys
Liedekerke Wolters Waelbroeck Kirkpatrick
Linklaters Advocaten
Loyens & Loeff Advocaten
Lydian Lawyers
M. & J.M. Jaspers - J. Eyers & Partners
Mazars - Reviseurs d'Entreprises
MDW Architecture
Mitsubishi Electric Europe
Monard Law
Montois Partners Architects
NautaDutilh
NB Avocats
Next Day Capital Holdings
ParticipatieMaatschappij Vlaanderen
Permis
Phicap
PriceWaterHouseCoopers
Real Assist
Relaw
Renson Ventilation
Reynaers Aluminium
Santerra
SAR
Saron NV / S-LEX
Schindler
Schoups
Seco
Seeds of Law
Shake Design & Build
Simmons-Simmons LLP
Simont Braun
S-LEX
Solvay Business School
SonIQ

SPI
Stibbe
Structura Business Property SA
Studiebureau Impact
Style at Home
Sweco
Tauw Belgique
TecnoSpace
Tensen & Huon
THEC
The Kitchen Company
The Third Territory
Theop
Tiberghien Advocaten
Trevi Bruxelles
Triodos Banque
Uman Architect
Urban Law
Urban Nation Associates
Victoire Properties
Viessmann Belgium
We are out of office
Widnell Europe
Yugening



▲ **Ciril**
De Kazerne, Gand

TYPE DE PROJET Résidentiel, hôtel, bâtiment administratif provincial

ARCHITECTE B2Ai, 360 architecten, Sergison Bates architects



▲ **Belfius Immo – Moury Promotions**
Le Jardin des Guillemins, Liège

TYPE DE PROJET Projet résidentiel (appartements, studios et espace de bureau)

ARCHITECTE SM Gérard-Lemaire & associés et Damien Franzen Architecture & Urbanisme



▲ **Vicinity**
Milcamps, Schaerbeek

TYPE DE PROJET Résidentiel

ARCHITECTE Generale



▲ **Miix**
Het Porfier, Mont-Saint-Amand

TYPE DE PROJET Résidentiel

ARCHITECTE 360 architecten



▲ **Kairos**
La Cimenterie Delwart, Tournai

TYPE DE PROJET Transformation d'un site industriel en quartier urbain (avec appartements, lofts et une maison de soins)

ARCHITECTE ATELIER D'ARCHITECTURE MEUNIER-WESTRADE SRL



▲ **Actibel**
Centre de Conservation et d'Etudes de l'Agence Wallonne du Patrimoine, Namur

TYPE DE PROJET Semi-industriel

ARCHITECTE Bureau d'Architecture Emmanuel Bouffioux (BAEB)



▲ **Groep Huyzentruyt**
De Cassinastraat, Deerlijk

TYPE DE PROJET Résidentiel

ARCHITECTE Wielfaert Architecten



▲ **Brussels Airport Company**
HiSERV, Steenokkerzeel

TYPE DE PROJET Bâtiment industriel avec bureaux

ARCHITECTE AAVO



▲ **Banimmo**
Networks Atmos, Gand

TYPE DE PROJET Bureaux

ARCHITECTE Arch & Teco



▲ **Montea**
Intergamma, Tiel (Pays-Bas)

TYPE DE PROJET Immobilier logistique

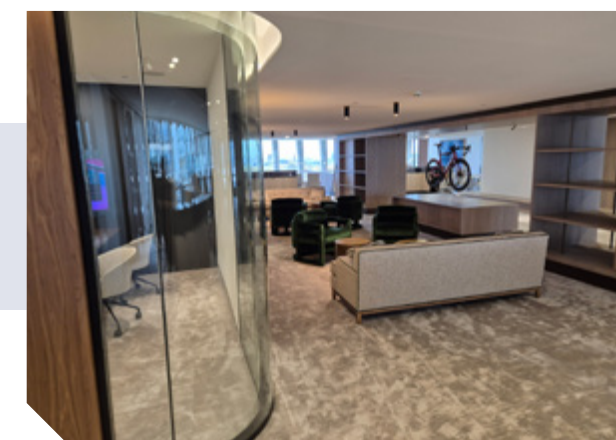
ARCHITECTE Remmers Bouwgroep



▲ **Heylen Warehouses**
Europe Inland Logistic Campus 21, Ham

TYPE DE PROJET Logistique et semi-industriel

ARCHITECTE wilma wastiau



▲ **Entreprises Simonis**
Bureaux Groupe Bruxelles Lambert, Bruxelles

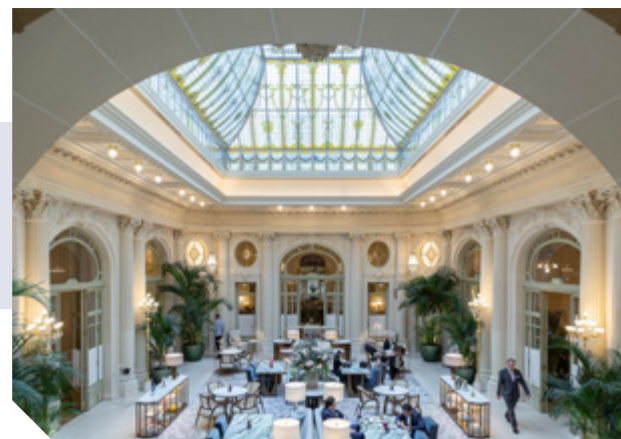
TYPE DE PROJET Transformation de bureaux



▲ **Zabra**
Projet résidentiel Blom, Bruges

TYPE DE PROJET Résidentiel (maisons et appartements)

ARCHITECTE Berkein Architects



▲ **Herpain Entreprise**
Corinthia Hotel Brussels, Bruxelles

TYPE DE PROJET Hôtel

ARCHITECTE MA2

© Nathalie Van Eygen



▲ **Galère Imm'up**
Clos Sainte-Barbe, Sambreville

TYPE DE PROJET Résidentiel (67 appartements et 3 commerces)

ARCHITECTE Marc Borsu



▲ **Equilis**
La Sablière, Namur

TYPE DE PROJET Projet résidentiel mixte (106 maisons et 104 appartements)

ARCHITECTE Buro5



▲ **Resiterra**
Maison Maisin, Louvain-la-Neuve

TYPE DE PROJET Résidentiel, bureaux et logements étudiants

ARCHITECTE De Gregorio & Partners



▲ **Vitruvi**
Spitter49, Courtrai

TYPE DE PROJET Logements pour étudiants

ARCHITECTE A154



▲ **Fidentia Real Estate Investments**
Oasis, Bruxelles

TYPE DE PROJET Réaménagement d'un immeuble de bureaux de 5.060 m² – neutralité carbone

ARCHITECTE Montois Architectes



▲ **Wereldhave Belgium**
Shopping Nivelles, Nivelles

TYPE DE PROJET Centre commercial

ARCHITECTE Cédric Van Haeren



▲ **Antonissen Development Group**
Anversa, Anvers

TYPE DE PROJET Student housing

ARCHITECTE enof architectuur



▲ **AG Real Estate**
NEWTON, Bruxelles

TYPE DE PROJET Office

ARCHITECTE Jaspers-Eyers Architects



▲ **Alinso**
Jungheinrich, Ariceştii Rahtivani (Roumanie)

TYPE DE PROJET Bureaux et entrepôt

ARCHITECTE Bauprojekt



▲ **Dare 2 Build**
Pharos, Wavre
TYPE DE PROJET Résidentiel
ARCHITECTE ACE



▲ **BPI Real Estate et AG Real Estate**
EQ, Bruxelles
TYPE DE PROJET Bureaux
ARCHITECTE Atama Architects



▲ **Triginta**
Refuge, Malines
TYPE DE PROJET Bureaux et équipements collectifs
ARCHITECTE Bold Architecten et Patine Architecten

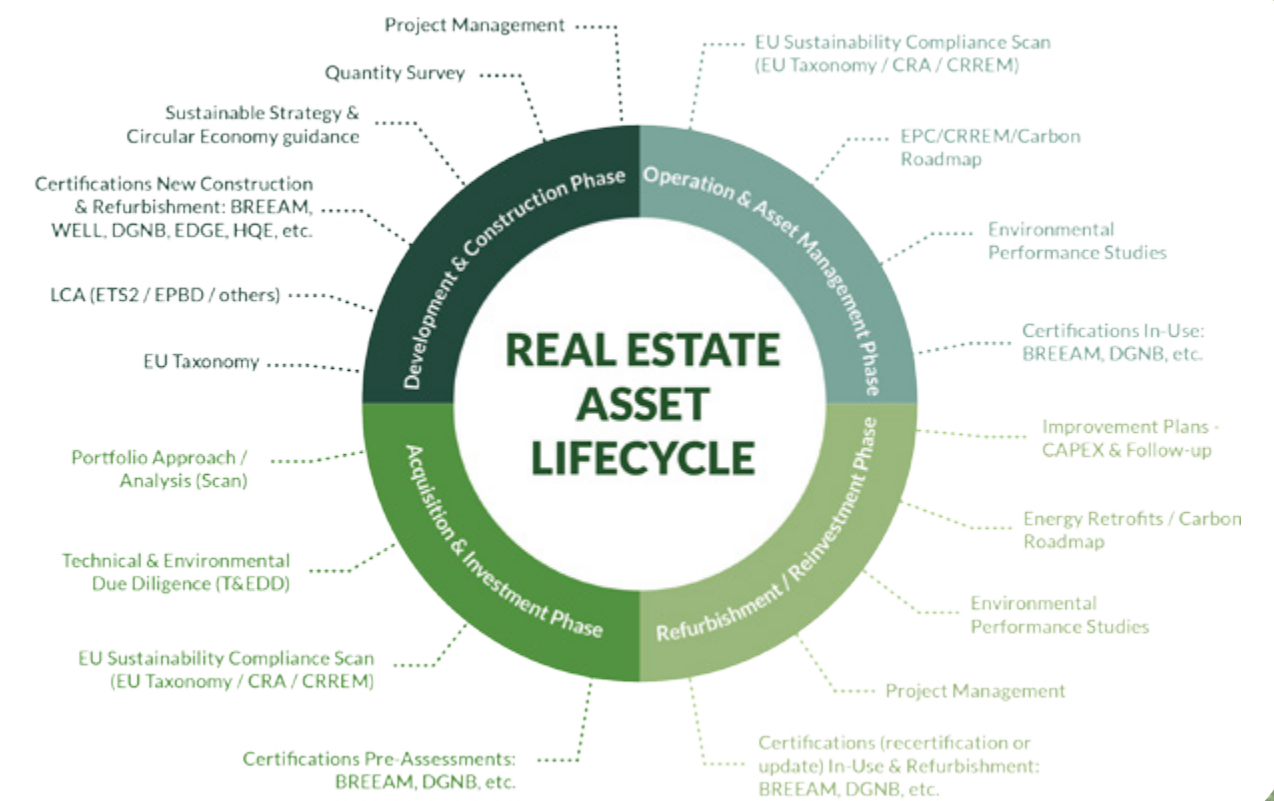


▲ **CORES Development**
The Arch, Bruxelles
TYPE DE PROJET Bureaux
ARCHITECTE B2Ai

We bring solutions to your assets on their journey to resilience.

bopro[®]

Supporting your real estate ambitions every step of the way



www.bopro.eu / info@bopro.eu



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

