

UPSI | BVS

ASBL-UP | VZW-BV

L'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI) représente les principaux promoteurs-constructeurs, lotisseurs et investisseurs immobiliers de Belgique.

« Pas moins de 93 % des gens qui travaillent à Bruxelles ont un emploi dans le secteur tertiaire. Avec 13 millions de m² d'espaces de bureaux, nos membres hébergent énormément d'entreprises et organisations, ainsi que leurs centaines de milliers d'employés. Malheureusement, le climat d'investissement hésitant et les normes de durabilité créent une nouvelle réalité dans ce marché. Les problèmes de mobilité et de stationnement se révèlent aussi préoccupants. Les entreprises hésitent d'autant plus à s'implanter en Région bruxelloise que les taxes communales et régionales s'y multiplient alors que la Région flamande voisine se montre bien plus attractive en ce domaine.

Précomptes et taxes

Il est primordial que le prochain gouvernement bruxellois tienne compte des revendications de l'UPSI-BVS. Lors de démolitions ou rénovations lourdes d'immobilier, il faut

permettre une exonération provisoire (période de procédure permis + chantier) du précompte immobilier. Le niveau actuel du précompte constitue un frein important à la rénovation. De manière plus globale, il convient d'évaluer et redimensionner le niveau des taxes régionales et communales à Bruxelles : tant lors du développement et de la reconversion de l'immobilier que lorsqu'une entreprise s'y installe.

“ On demande un cadre juridique sécurisé, clair et cohérent dans le processus de délivrance des permis ”

Répondre à la crise du logement

L'accès au logement est considéré comme un moyen de fixer les ménages en ville. Notre secteur est capable de répondre à la demande de logements durables et abordables par la production en grande quantité. Il est aussi prêt à participer à l'immense vague de rénovations dont le parc immobilier résidentiel bruxellois a besoin. Mais on est confrontés à une durée beaucoup trop longue d'obtention des permis (jusqu'à 5 ans et demi). Sans parler des recours successifs qui peuvent mettre un projet à la poubelle.

On demande le développement d'un cadre juridique sécurisé, clair et cohérent dans le processus de délivrance des permis. Et qu'il soit robuste dans le temps. On souhaite aussi un cadre

UPSI - BVS



Katrien KEMPE, Administrative de l'UPSI-BVS

évitant les recours vexatoires et téméraires contre des permis d'urbanisme lorsque ces recours vont à l'encontre de projets d'intérêt général (tant privés que publics). Il conviendrait enfin d'éviter à tout prix de prendre des mesures qui accentueraient encore l'augmentation disproportionnée et non productive des coûts de production de logements. »

Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (UPSI-BVS)

De BVS-leden huisvesten talloze bedrijven en organisaties. Maar vanwege het onzekere investeringsklimaat, de duurzaamheidsnormen, de mobiliteits- en parkeerproblemen en de ettelijke lokale belastingen, aarzelen bedrijven om zich in Brussel te vestigen.

De eisen van BVS: vrijstelling van onroerende voorheffing tijdens afbraak of renovatie van vastgoed en daling van de Brusselse belastingen.

De vastgoedsector kan duurzame en betaalbare woningen in grote hoeveelheden bouwen en is bereid om deel te nemen aan de enorme renovatiegolf die het Brusselse woningbestand nodig heeft. Ze wordt echter geconfronteerd met onrechtmatige beroepen en eindeloze vertragingen bij het verkrijgen van vergunningen.

BVS pleit voor een veilig, duidelijk en consequent wettelijk kader voor bouwvergunningen, de preventie van vexatoire en roekeloze beroepen tegen projecten van algemeen belang, en maatregelen tegen de buitensporige productiekosten van woningen.

Real Estate

Comment accélérer la délivrance de permis en Région de Bruxelles-Capitale ?



David LEISTERH

Le MR s'engage à faire de l'accélération de la délivrance de permis une priorité du prochain gouvernement bruxellois. Nous visons à réduire le délai à 2 ans, contre plus de 5 actuellement, en digitalisant les procédures, en centralisant les demandes via des guichets uniques, et en imposant des délais de réponse fixes à chaque étape.



Benjamin DALLE

De digitalisering van procedures biedt nieuwe mogelijkheden voor vereenvoudiging en snellere afhandeling van procedures. Daarnaast moet een nieuwe stedenbouwkundige verordening als doel hebben te zorgen voor minder interpretieruimte in de regelgeving die leidt tot discussie, voor een betere stroomlijning tussen de betrokken diensten en voor correcte inspraakprocedures die draagvlak creëren bij omwonenden.



Ahmed LAAOUEJ

L'accélération de la délivrance des permis est un levier essentiel pour renforcer la production de logements de qualité, à un prix abordable. Le PS propose de distinguer les procédures de permis en fonction de leur importance pour accélérer la délivrance des permis de <2.000m². Le PS propose de renforcer l'administration régionale et de favoriser une logique contractuelle, et décentralisée.



Elke VAN DEN BRANDT

Het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) moet grondig hervormd worden om sneller en makkelijker vergunningen af te leveren. Daarvoor is overleg nodig met de gemeenten en met professionals zoals architecten of aannemers. Veel werken, zoals het EPB, kunnen eigenlijk zonder vergunning. De administratieve procedures en regelgeving rond milieu en stedenbouw moeten beter geïntegreerd worden.



Sven GATZ

De rechtszekerheid, is essentieel. De procedures ivm ruimtelijke ordening vereenvoudigen, de aanvraagprocedure van de vergunningen digitaliseren zijn noodzakelijk. Er dient verder ingezet op de professionalisering van de behandeling van de aanvragen, op gemeentelijk en gewestelijk vlak.



Bernard CLERFAYT

Bruxelles est à la traîne. C'est pourquoi, il faut alléger les règles et normes urbanistiques ainsi que les couches planologiques pour revenir à l'essentiel. Bruxelles construit et rénove trop peu, trop lentement et trop cher. Cela handicape le dynamisme immobilier et économique.



Ans PERSOONS

Het vergunningenproces dient herbekeken te worden om het efficiënter te maken, mét respect voor de democratie. We stoppen de vicieuze cirkel van projectaanpassingen door het openbaar onderzoek bij de start en één enkele keer te organiseren. We digitaliseren en automatiseren waar nodig elke stap en elk advies. We hervormen beroepsprocedures om vertraging en misbruik te voorkomen.



Françoise DE SMEDT

La lourdeur des procédures administratives et les différents niveaux d'autorité entraînent des retards dans les projets de construction. L'initiative "Good Living" n'y changera pas grand-chose et encouragera l'arbitraire plutôt que la transparence. Nous avons besoin de règles claires. En ce qui concerne la rénovation, nous prévoyons une approche axée sur les quartiers, avec des ressources provenant d'une banque publique d'investissement, pour des progrès rapides et qualitatifs.



Christophe DE BEUKELAER

Le délai d'un permis normal doit être réduit à max 6 mois, et max 1,5 an pour un permis d'une ampleur particulière. Il faut pour cela accélérer la numérisation effective, instaurer un permis unique (environnement et urbanisme), simplifier les procédures (recevabilité des demandes, passage devant le fonctionnaire délégué...) et faire respecter les délais.



Cielte VAN ACHTER

We stroomlijnen en rationaliseren het vergunningenbeleid. We voegen de milieuvergunning en stedenbouwkundige vergunning samen tot een omgevingsvergunning. Het Gewest wordt de enige vergunningverlenende overheid. We openen één enkel loket voor alle aanvragen en zorgen voor kwalitatieve digitale ruimtelijke data die gemakkelijk beschikbaar zijn.



Zakia KHATTABI

Le CoBAT doit être radicalement réformé pour simplifier, rationaliser & rendre plus cohérente la gestion des permis en RBC, et ce en concertation entre Région, communes & professionnels. Il faut dispenser de permis une plus grande quantité d'actes & travaux, notamment liés à la PEB. Enfin, il faut davantage intégrer environnement & urbanisme dans les règlements & les procédures administratives.



Jan BUSSELELE

Omslachtige administratieve procedures en verschillende bevoegdheidsniveaus zorgen voor vertragingen in bouwprojecten. Good Living verandert daar weinig aan en zal eerder willekeur stimuleren in plaats van transparantie. We hebben duidelijke regels nodig. Qua renovatie voorzien we een buurtgerichte aanpak, met middelen van een publieke investeringsbank, voor een snelle en kwalitatieve vooruitgang.



Jacques LEFÈVRE, CEO chez BPI Real Estate Belgium

Témoignage

Durant ces cinq dernières années, le marché de l'immobilier s'est montré fortement contrasté. Il y a d'abord eu la crise sanitaire qui a modifié les besoins des ménages et gonflé le prix de l'immobilier suite à une forte demande. La guerre en Ukraine a bouleversé le secteur avec le prix des matériaux de construction qui a fortement augmenté. On a aussi vécu une reprise de l'inflation accompagnée d'une hausse des salaires. Un autre impact, c'est l'augmentation rapide des taux d'intérêt ayant rendu l'emprunt pour l'immobilier plus difficile. L'immobilier de bureaux a aussi connu un ralentissement, le besoin de surfaces s'est réduit par la généralisation du télétravail.

Les pouvoirs publics n'ont pas vraiment soutenu notre secteur. La Région de Bruxelles-Capitale avait annoncé une réforme importante du COBAT, qui constitue la base réglementaire pour la délivrance de permis, mais celle-ci n'a malheureusement pas vu le jour. En cette période électorale, tous disent maintenant qu'ils vont relancer cette réforme. En

attendant, la durée des procédures reste un problème avec l'enquête publique, les commissions de concertation (où beaucoup de choses sont parfois remises en cause) et les recours de tous styles. Alors que, en amont des procédures, on a déjà eu tout le travail préparatoire avec les prises de contact, discussions préalables, réunions de projet... Je relève que les administrations essaient de tenir les délais de rigueur mais elles sont elles-mêmes confrontées à la complexité des réglementations.

Les charges fiscales sur l'immobilier ne cessent de se multiplier et d'augmenter à Bruxelles. Le précompte immobilier, en plus des taxes régionales et communales, est devenu particulièrement problématique. La commune d'Anderlecht, par exemple, a effectué une hausse de la partie communale du précompte immobilier de 50,2% (!) depuis les dernières élections (source : SNPC). Avant, le précompte immobilier était revu à la baisse en période de construction ou de réaménagement car le bien était inoccupable ou improductif. Cette réduction n'est plus prévue en RBC pour des raisons budgétaires alors qu'elle est toujours d'application en Flandre et en Wallonie.

Aujourd'hui, l'ensemble des éléments évoqués met le marché de l'immobilier bruxellois dans une situation assez difficile. Beaucoup de promoteurs ont mis en 'hold' leurs projets. Une crise aiguë du logement s'annonce en Région de Bruxelles-Capitale selon l'OCDE. C'est d'autant plus regrettable que qu'il y a une forte demande et, qu'à défaut de pouvoir acquérir leur bien, les gens doivent se rabattre sur le locatif. La réponse est une offre plus importante et diversifiée de logements pour répondre aux différentes demandes du marché. Notre secteur est conscient de sa responsabilité et enthousiaste de pouvoir atteindre l'objectif 2050 d'une ville neutre en CO₂.



2024 elections: Follow the political debates with our entrepreneurs.

"Beci at the heart of the action."



SCAN ME