



## **Rapport Annuel 2015**



# Mot du Président



*Chers Collègues,  
Chers Amis,*

*L'analyse de l'activité immobilière de cette année 2015 que vous lirez plus loin démontre que les acteurs de l'immobilier ont connu des fortunes diverses. Entre un marché du logement qui reprend tout doucement des couleurs, un volume d'investissements record dans le retail mais, par ailleurs, un marché du bureau qui tarde à se relancer, il est difficile de trouver un fil conducteur unique et clair pour décrire globalement la santé de notre secteur multi-disciplinaire, en cette fin d'année 2015.*

*Ce qui est certain, par contre, c'est que contrairement à une année 2014 relativement morose, il semble y avoir, en cette fin d'année 2015, bien plus de confiance dans les perspectives économiques de notre pays. Les prévisions macroéconomiques réalisées par le Bureau du Plan dans le cadre de l'élaboration du budget fédéral pour l'année 2016 sont encourageantes, et constituent des indicateurs prévisionnels importants pour le développement de notre secteur. Les membres de l'UPSI me confirment, eux aussi, avoir envie de concrétiser des projets immobiliers ambitieux dans les prochaines années. Après des temps plus difficiles, il semblerait que notre secteur soit ainsi en passe de retrouver globalement de belles couleurs et je ne peux que m'en réjouir.*

*Si je me permets d'être optimiste, c'est parce que je réalise que ce regain d'énergie pour le développement de l'activité immobilière dans notre pays n'est en rien le fruit du hasard. Nous sommes bien entendu aidés par des développements macro-économiques auxquels notre secteur est étranger (regain de croissance économique au niveau*

*européen, taux d'emprunts bas grâce à une politique monétaire européenne d'assouplissement), mais je constate également et surtout un ensemble d'évolutions réglementaires et fiscales en Belgique (au niveau fédéral et des Régions) qui – mis à part certaines exceptions notables - vont tout de même globalement toutes dans le bon sens, et ceci est très encourageant.*

*Pour ne prendre quelques exemples :*

- ▶ *le shift fiscal au niveau fédéral devrait avoir un effet bénéfique sur l'emploi (et ainsi sur le pouvoir d'achat de la population)*
- ▶ *les nouveaux codes de l'aménagement du territoire dans les différentes régions (CoDT en Wallonie, CoBAT en Région bruxelloise, ... ) évoluent positivement et deviennent des outils opérationnels plus efficaces (tant pour les acteurs publics que privés)*
- ▶ *les réglementations PEB s'assouplissent raisonnablement (par rapport au pouvoir d'achat de la population) tout en restant ambitieuses*
- ▶ *.... ??*

*Une chose importante que j'ai pu constater en cette année 2015, c'est que notre Union Professionnelle a été consultée pour pratiquement toutes les matières qui ont un lien avec notre secteur, et par tous les niveaux de pouvoir. De l'aménagement du territoire aux normes PEB en passant par la régionalisation du*



*bail, la fiscalité immobilière ou la gestion des terres polluées (et j'en passe) : nous sommes consultés et entendus. Bien évidemment, nous n'obtenons pas gain de cause pour tout ce que nous souhaitons, mais au moins avons-nous systématiquement l'occasion de pouvoir expliquer, défendre et argumenter le bien-fondé de nos propositions.*

*Ceci est une belle marque de reconnaissance publique. Globalement, je dirais que l'UPSI récolte tout doucement les fruits d'un travail de longue haleine qui vise à être un partenaire de confiance pour les autorités publiques en contribuant positivement, efficacement et publiquement à des thématiques sociétales d'importance. Nous sommes conscients de notre rôle important dans la société et nous saisissons cette chance en prenant ce rôle à cœur, avec dignité et responsabilité. A travers le dynamisme de nos différentes commissions internes (auxquelles nos membres participent (très) activement) les combats que nous menons au quotidien sont nombreux et ambitieux:*

- ▶ *chercher à mettre sur le marché des logements abordables pour tous les ménages (tant acquisitifs que locatifs)*
- ▶ *développer de l'immobilier durable et à haute performance énergétique*
- ▶ *développer de l'immobilier de bureaux et commercial abordables et attractifs pour les entreprises*
- ▶ *moderniser notre parc immobilier vieillissant*
- ▶ *redévelopper des chancres urbains et autres quartiers abandonnés*
- ▶ *développer des projets immobiliers à (haute) valeur architecturale et urbanistique*

*Vous l'aurez compris : nos objectifs sont ceux de notre société, de nos familles et de nos enfants. Grâce à notre métier, nous avons la chance de pouvoir participer à la création de notre monde de demain,*

*de pouvoir réaliser les logements de nos enfants et de créer les infrastructures et l'environnement dans lesquels ils s'épanouiront. C'est une réelle chance dont nous sommes bien conscients, et dont nous profitons au quotidien.*

*Quand je vois les projets qui sont mis sur pied par nos membres, je suis sincèrement impressionné. En tant que président qui se doit d'être neutre, je ne peux pointer un projet en particulier, mais j'encourage par contre tous les lecteurs à passer par ce rapport annuel 2015 et à s'arrêter quelques instants devant les images des projets qui y sont présentés. Ce ne sont que quelques exemples parmi beaucoup d'autres, mais vous constaterez rapidement toute la recherche, la réflexion et l'ingéniosité qui se cachent derrière l'ensemble de ces projets immobiliers ambitieux.*

*C'est ainsi avec beaucoup d'entrain et de motivation que j'aborde l'année 2016. Je suis conscient que nous avons encore beaucoup de travail au sein de l'UPSI concernant le suivi des réglementations qui sont en pleine évolution dans les 3 Régions de notre pays ainsi qu'au niveau fédéral, mais je ne doute pas qu'avec nos partenaires publics nous arriverons à développer des solutions durables et positives pour tout le monde. Ce sera rendu possible par le dialogue de confiance qui a été créé grâce d'abord à l'équipe de l'UPSI qui s'est dépensée sans compter, grâce aux administrateurs et aux présidents des commissions et à tous ceux qui participent à ces commissions. C'est certainement l'occasion ici de les féliciter et les remercier pour les résultats engrangés.*

*Je vous souhaite d'ores et déjà beaucoup de succès dans vos différents projets !*

*Etienne Dewulf  
Président*

# Introduction

## 2015, L'ANNÉE DES INVESTISSEURS

Il serait par trop réducteur de limiter le bilan immobilier de l'année aux tax-shifts et autres réformes fiscales préparées, évoquées, annoncées et, finalement, édictées courant 2015. Certes, ces changements ne sont pas anodins, loin de là, et devraient avoir un effet sur les cours de l'offre et de la demande. Les dernières statistiques disponibles en cette fin d'année semblent pourtant montrer que cet effet a été moins violent que ne l'a été, sur la fin de l'année 2014, l'annonce de la modification du bonus-logement en Flandre. Ce n'est que dans un an, au mieux, que l'impact desdits tax-shifts sera visible et mesurable sur les prix et sur le lancement de projets neufs et qu'il faudra donc en parler.

Pour cette année qui s'achève on retiendra plutôt que le cru 2015 sur le marché résidentiel a été faussé par le trop bon goût apparent de 2014 ; que le marché des bureaux ne s'est pas encore renflamé ; et, surtout, que les investisseurs se sont jetés avidement sur les bons produits à vendre, retail en tête, signant un bilan record inédit.

## EN GUISE D'AMUSE BOUCHE

L'immobilier est fait de tendances de fond, mais aussi d'événements plus ponctuels. Commençons donc ce bilan de l'année 2015 en évoquant quelques-uns d'entre eux.

Comme la fusion, officialisée mi-mai et conclue en septembre, entre les courtiers Cushman & Wakefield et DTZ au niveau mondial. Une méga-fusion (5 milliards de dollars de chiffres d'affaires, 43.000 collaborateurs, plus de 400 millions de mètres carrés sous gestion et 191 milliards de dollars en valeur transactionnelle) qui propulse le nouveau groupe dans le top 3 mondial au côté de CBRE et de JLL.

Comme le lancement sur la cote, en décembre, d'une 17e société immobilière réglementée (ex-sicafi), Xior Student Housing, versée, une fois n'est pas coutume, dans le logement pour étudiants.

Comme, aussi, l'ouverture, mi-septembre, du premier Apple Store du pays. Il était temps... Le groupe américain a, en effet, ouvert son premier Apple Store

d'Europe il y a 11 ans déjà, où il en compte désormais plus d'une centaine... L'enseigne occupe un des angles du complexe « Le Toison d'Or » (Prowinko) sur l'avenue du même nom, spectaculairement abritée derrière d'immenses vitrines de verre doublement incurvée.

Son plus proche voisin est également un nouveau venu. Plus exactement, un revenant : M&S (Marks&Spencer). L'enseigne britannique avait quitté le pays - comme le reste de l'Europe continentale - avec fracas, il y a 14 ans. Elle y est rentrée par la grande porte en mai dernier. Ce point de vente restera sans doute l'unique exemplaire en Belgique, sauf si l'enseigne trouve les murs idéaux sur le Meir anversois.

Mais elle n'est pas la seule à chercher... La marque de vêtements japonaise Uniqlo l'a prospectée des années durant avant de pouvoir s'y installer, au tout début du mois d'octobre.

Les cellules n'ont pas été les seules à changer d'enseigne. Les murs aussi. Pas moins de 5 shopping centers étaient à vendre depuis des mois en Belgique. Quatre ont trouvé preneur cette année 2015. Du jamais vu.

En juillet, le Waasland de Sint Niklaas et la moitié du Wijnegem anversois ont été enlevés, tout comme 8 centres commerciaux français, de moindre envergure toutefois, par le fonds souverain chinois China Investment Corporation (CIC), en association avec le gestionnaire d'actifs immobiliers AEW. Dont coût : 1,3 milliard d'euros, dont le gros (quelque 825 millions d'euros) pour les deux actifs belges.

Le même mois, le centre commercial bruxellois Basilix a été vendu au groupe français Primonial pour un montant de 64 millions d'euros.

Le dernier centre à avoir changé de mains est liégeois : les Galeries Saint Lambert, acquises tout début décembre par AG Real Estate, à un prix évalué à 135 millions d'euros.

Une série de retails parks ont aussi été cédés cette année 2015. Dont 9 dans un seul et même paquet, concocté 20 ans durant par Rockspring Property Investment Managers, gestionnaire d'actifs britannique, et emporté par Retail Estates. Soit près de 70

cellules pour un montant de 129 millions d'euros.

Pour que le commerce ne rafle pas tous les applaudissements, pointons, sur le marché des bureaux, la vente de la Bastion Tower à Schroder Reim (Bruxelles, 105 millions d'euros) et, surtout, celle du Gateway de Codic-Immobel acquis par Befimmo (Brussels Airport, 140 millions).

Et ajoutons que c'est également en 2015 que la Région bruxelloise a acheté l'immeuble emblématique Citroën, sur les bords du canal, dans l'objectif d'en faire... «LE» musée d'Art Moderne de la capitale ; même si beaucoup d'observateurs conviennent qu'elle a peut-être bien les murs, mais pas encore les collections à y poser.

## UNE ANNÉE RETAIL RECORD

Pendant près de 15 ans, 2001 a squatté la première place du hit parade des années records sur le marché de l'investissement en retail. 2015 vient de l'en éjecter. Cette année-là, Redevco mettait la main sur l'énorme portefeuille de Gib Immo, portant le montant total investi en retail en Belgique à quelque 1,4 milliard d'euros. Un cap largement dépassé dès l'été 2015, avec les transactions Waasland, Wijnegem, Basilix et Retail Estates. Début décembre, à l'occasion de la vente des Galeries Saint Lambert liégeoises, Cushman & Wakefield annonçait que la barre des 2 milliards était franchie et le serait peut-être davantage encore au moment de tirer le bilan annuel. Soit plus de la moitié d'un gâteau qui devrait avoisiner sur l'année les 4 milliards d'euros investis en immobilier professionnel, tous secteurs confondus (bureaux, retail, semi-industriel, hôtels, maisons de repos...).

En cause, un tsunami d'argent au niveau international, en provenance principalement d'Asie et des Etats-Unis, à investir dans des produits qualitatifs – et le retail belge a cette réputation. Mais surtout un très gros volume de produits à vendre.

Sur le marché locatif, par contre, et malgré l'arrivée médiatisée de quelques enseignes, le take up est resté stable, comme il l'est depuis 2008. Les artères AAA, les shopping centers et les bonnes périphéries

n'ont pas démerité, mais quelques villes régionales et surtout les rues secondaires ont davantage souffert, correction des loyers à la clé. Pas de 20 ou 30%, mais de 10 à 12% parfois.

Sur le terrain, le nombre d'affiches à louer et le taux de vacance ont fortement augmenté. Dans un de ses derniers comptages, la société Locatus évoque le chiffre de près de 19.000 magasins vides dans le pays ! Soit 9% du parc total d'environ 211.300 magasins. En 2009, Locatus n'avait débusqué que quelque 11.400 commerces vides (soit 5,4% d'un parc de 211.100 points de vente). Les causes sont multiples : la crise, un pouvoir d'achat en diminution, l'e-commerce, une inadéquation entre les loyers et le chiffre d'affaires, etc.

En termes de surface, le taux de vacance est moins catastrophique (7,6%, soit 2,3 millions de mètres carrés sur un parc de 20,8 millions), ce qui semble prouver que les commerces les plus touchés sont ceux qui ont une taille plus réduite.

D'un point de vue géographique, la Flandre occidentale est celle qui s'en sort le mieux (7% de cellules vides). Les provinces du Limbourg (près de 12%) et de Liège (11%) sont les plus touchées par le phénomène. Les stations balnéaires calent aussi. En 2009, seule une des 9 communes de la Côte (La Panne) présentait un vide locatif supérieur à 10 % du nombre de ses magasins. Cinq ans plus tard, elles sont trois à avoir passé ce cap (Coxyde, Blankenberge et Bredene). Alors que Bruges caracole avec seulement 4,7 % de commerces vides.

Mais globalement, ce sont les artères secondaires et les petites villes qui sont dans le rouge.

Plus qu'une autre année sans doute, 2015 aura vu se dessiner deux grandes tendances. D'une part, un glissement de l'offre des petites villes, où la surface commerciale diminuera et sera occupée par des commerces de proximité, vers les gros noyaux urbains, les shoppings, les retails parks et autres zones spécialisées, où elle augmentera et où s'y concentreront les grandes chaînes internationales et les commerces de luxe. D'autre part, l'entrée en fanfare des magasins

éphémères (pop-up stores) dans la stratégie des gestionnaires des villes et des centres commerciaux, qui les envisagent quasiment de manière structurelle pour attirer les chalands, alors qu'il y a peu, ils étaient encore relativement insolites.

### UN MARCHÉ DES BUREAUX À TROIS VITESSES

Au regard du bilan du retail, celui du segment des bureaux pourrait paraître nettement moins folichon. Oui, il souffre de taux de vacance important, mais pas partout. Oui, les loyers baissent, mais à nouveau pas partout. Oui, les transactions d'investissement ont été moins fantastiques qu'elles ont pu l'être dans le passé, mais il y en a eu, de quelques fleurons.

Cushman & Wakefield aime à noter qu'en 2015, ce segment a évolué à deux, et même à trois vitesses.

Premièrement, une rétrogradation terrible du take up sur le marché bruxellois. Au mieux 350.000 m<sup>2</sup> pris en occupation, soit un des plus faibles niveaux enregistrés ces 10 dernières années, dont 100.000 m<sup>2</sup> durant le seul 4<sup>e</sup> trimestre. Il n'y a pas eu de grandes locations (hormis en fin d'année, avec l'acquisition du De Ligne de 30.000 m<sup>2</sup> par la Ville de Bruxelles et la location du Pacheco, 30.000 m<sup>2</sup> également, loué par le Fédéral) ; la demande est en dessous de la moyenne ; des dossiers importants se sont endormis dans le pipeline, que le courtier ne pensait pas voir débloqué avant le 31 décembre, peut-être en 2016. Le marché évolue donc toujours en faveur des occupants ; et les taux de vacance restent élevés (frisant les 10% dans certains sous-districts du CBD, et se situant entre 20 et 25% en périphérie, selon les communes ou quartiers). Pas de quoi, toutefois, faire chuter les loyers. Dans le quartier nord, où il y a peu de vacance à court terme (6%) et peu de grandes surfaces disponibles directement, le prime rent a même été relevé par le courtier à 185 euros/m<sup>2</sup>/an. Tout comme en décentralisé et en périphérie, du fait des transactions Deloitte et KPMG, où il est passé, respectivement, à 170 et 185 euros/m<sup>2</sup>/an. Deuxièmement, une allure rassurante sur le marché anversois. Le take up attendu d'environ 115.000 m<sup>2</sup> est en ligne avec la moyenne des dernières années, indique Cushman & Wakefield. Qui pointe, parmi les lieux qui fonctionnent bien, le Kievitsplein et,

surtout, l'ancien centre de tri postal devenu le Post X qui attire les grands occupants (dont le Crelan qui y fait construire son nouveau siège). Les prime rents ont légèrement augmenté à 150 euros/m<sup>2</sup>/an, et devraient poursuivre sur leur lancée. Et si le taux de vacance a été légèrement revu à la hausse, il reste autour de 6,5% et devrait rester stable malgré l'arrivée de quelques projets spéculatifs. Car il y a, dans la Métropole, une vraie demande, principalement pour des bâtiments sur mesure pour de gros occupants, et une vraie dynamique plus encourageante que les années précédente.

Troisième vitesse notée par Cushman & Wakefield, une belle accélération dans l'invest. Le segment du bureau profite aussi de l'importance des capitaux étrangers et a signé quelques transactions phares comme la vente du Gateway (Brussels Airport), de la Bastion Tower (Bruxelles), d'une partie du portefeuille de CBRE Global Investor (dont un immeuble dans le Corporate Village, Zaventem), de l'Airport Plaza, du Livingstone II, du Marnix 13-17 (quartier européen), etc. Certes, il s'agit de... fleurons, bien loués et offrant du rendement. Il n'empêche, ils ont trouvé preneurs. Tout comme d'ailleurs quelques spécimens dans le bas du tableau (immeubles vides, démodés, vieillots) en vue de leur reconversion en logements, écoles, hôtels... Même si ces « acquisitions pour réaffectations » se sont faites à un rythme moins soutenu qu'auparavant et qu'on est loin du pic de la mi-2014, le phénomène s'est poursuivi en 2015. Et le stock des bureaux du grand Bruxelles a continué de diminuer atteignant 13,5 millions de mètres carrés fin 2015 contre 14,3 millions il y a deux ans.

Finalement, ce n'est que dans l'entre-deux que le bât blesse encore, avec des bureaux ni bien ni mal loués, localisés, aménagés..., qui restent sur le carreau.

### LES SIR EN QUÊTE DE JOYAUX

Alors qu'il n'y avait plus eu de création de nouvelles Sir (sociétés immobilières réglementées, ex-sicafi) depuis bien longtemps, en deux ans, deux petites nouvelles ont fait leur apparition sur la cote : Qrf, versée en commerces de centre-ville, en décembre 2013 ; Xior, spécialisée en... kots d'étudiants, en décembre 2015.



Xior Student Housing, tel est son nom complet, signe ainsi une première européenne continentale, puisque la seule autre société cotée investie en logements pour étudiants est britannique. Toujours est-il que ses objectifs sont larges : plus de 2.000 chambres réparties dans 48 complexes en Belgique et aux Pays-Bas d'une valeur globale de près de 200 millions.

Ce qui ne veut pas dire que les... vieilles Sir se sont laissés déprimer. Au contraire. L'année 2015, fleurant bon les taux bas, a vu les augmentations de capital se multiplier. Fin mai, celle de Retail Estates (76 millions d'euros). Mi-avril, celle de Cofinimmo, qui a surpris par l'importance du montant (300 millions d'euros ; plus d'un dixième de la valeur du portefeuille de la société ; quasiment la taille des petites Sir). Mi-juin, Aedifica (153 millions). Les Sir se seraient-elles montrées opportunistes à l'approche d'une remontée des taux ? Peut-être. Et auraient-elles tu que leur objectif premier était de se désendetter à bon compte ? Pas vraiment. D'emblée, Aedifica avait annoncé dans quels actifs elle envisageait de dépenser le produit de son appel : des maisons de repos en Europe de l'Ouest (Belgique et Allemagne). Cofinimmo, même si elle a été plus discrète sur ses objectifs, a investi une partie de la somme engrangée dans deux centres Aspria (sport et bien-être) en Allemagne. Quant à Retail Estates, c'est dans l'opération Rockspring qu'elle a placé son petit pactole.

## LA POIGNE DES INVESTISSEURS SUR LE RÉSIDENTIEL

Sur le marché résidentiel, l'année 2014 a été atypique et discordante : morose en termes d'activité jusqu'à la fin du mois de septembre, anormalement active à partir d'octobre lorsque le dégonflement annoncé du bonus logement (déductibilité des intérêts) est venu chambouler la donne, surtout en Flandre. C'est bien simple : si le quatrième trimestre avait été similaire aux trois premiers, 2014 aurait été pratiquement identique à 2009, le pire cru de ce millénaire. Mais il y a eu un quatrième trimestre... Résultat : un nombre record de plus de 231.000 contrats hypothécaires signés sur l'année pour un montant global hors financement supérieur à 25,5 milliards d'euros. Sans toutefois

impacter les prix, qui n'ont pas fait beaucoup mieux que l'inflation (+1,1% du prix des maisons, +0,6% pour les villas, +0,8% pour les appartements).

D'où l'énorme difficulté d'y comparer l'année 2015 qui semble grisante au premier semestre, et même record courant de l'été, avec des augmentations de 30% des contrats de crédits signés (soit près de 65.000 au 2e trimestre et près de 66.000 au 3e) et une hausse du nombre de transactions de près de 9% sur les neuf premiers mois de l'année, mais catastrophique sur la fin. Avec ceci que les taux d'intérêt hypothécaires, qui ont touché leur plus bas en avril, ont recommencé à augmenter dès juin, tout en restant au plancher et donc hyper favorables.

Sur le front des prix, c'est plutôt l'expectative. On ne saura qu'en février ou en mars 2016 si les prédictions de Standard & Poors, du FMI et d'ING étaient justes, eux qui ont annoncé une baisse des prix pour le 2e trimestre. Baisse limitée (-2% et jusqu'à -3% sur l'ensemble de l'année), certes, mais qui est censée se poursuivre en 2016, voire pour certains en 2017. En cause, selon eux, l'apathie réelle du marché en 2013 et 2014, une faible accessibilité (du fait d'un mauvais rapport prix de vente/revenus des ménages), les suites de la régionalisation du bonus-logement en Wallonie et à Bruxelles, et le fait que même si la hausse des taux est mesurée, les Belges sont arrivés à la limite de leurs capacités.

Le dernier baromètre des notaires qui concerne le 3e trimestre 2015 ne semble pas leur donner raison. Par rapport au 3e trimestre 2014, le prix des maisons d'habitation a augmenté de 2,4% en Flandre et en Wallonie et de 0,3% à Bruxelles. Pour les appartements, la comparaison avec le 3e trimestre 2014 donne une progression de 6,3% en Flandre, de 0,2% en Wallonie et de 3,9% à Bruxelles. Soit, en monnaie sonnante et trébuchante, près de 240.000 euros pour une maison (450.000 euros à Bruxelles, 260.000 euros en Flandre, 180.000 euros en Wallonie) et 208.000 euros pour un appartement (228.000 à Bruxelles, 213.000 en Flandre, 153.000 en Wallonie).

Soit un marché « qui garde la tête froide », commente le réseau d'agences Trevi. Mais qui a peut-être trop tendance à exclure les jeunes, qui ont davantage de



#### **Acasa Projects**

Project Het Park - Voskenslaan 56 te Gent

Arch.: Arch & Teco Architecture

#### **Actibel**

Projet Basse-Marcelle - Rue Basse Marcelle à Namur

Arch.: Olivier Godart

#### **Aedifica**

Project Service-Residenz Schloss Bensberg im Schlosspark 10 - Bergisch Gladbach - Duitsland

Arch.: WJD-Architekten Köln

difficulté de se faire entendre par les banques, au profit des investisseurs qui achètent dans un but de rendement locatif.

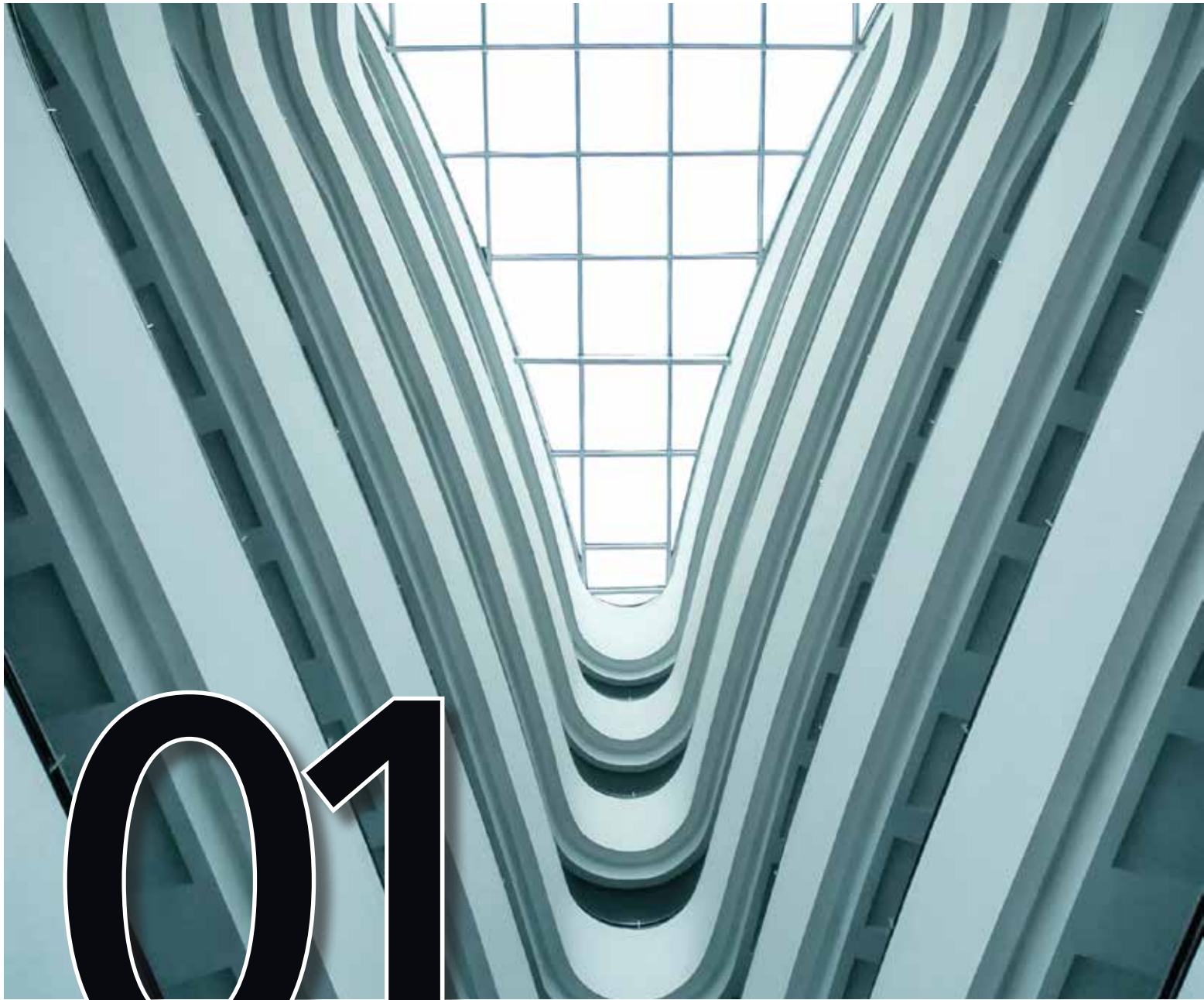
Ceux-ci ont continué à sévir en 2015. Ils représentaient, en 2014, un quart des clients de BNP Paribas Fortis (1 prêt sur 4), quote-part qui n'a pas dû beaucoup diminuer en 2015.

Leur cible de prédilection : des appartements dans des complexes neufs qu'ils raflent à concurrence de 25 à 60% des lots. Il faut dire que les opérateurs, qu'ils soient promoteurs, développeurs ou agents immobiliers, les choisent. En adaptant leur offre et en proposant, tant que faire se peut, des 1 et 2 chambres compacts et bien organisés. Mais également en imaginant – et cela s'est surtout vérifié en 2015 – quantité de garanties et services de gestion (trouver un locataire, faire l'état des lieux, garantir un rendement minimum en cas de loyers impayés ou de départ anticipé du locataire...).

Chouchoutés, les investisseurs le sont donc par les promoteurs. Les propriétaires, à tout le moins les primo-acquéreurs, le sont par les Régions. Mais, et l'OCDE en a fait la remarque, personne ne gâte les locataires. Or, ils sont majeurs dans l'équilibre offre-demande. L'organisation s'en est d'ailleurs inquiétée début 2015, suggérant, en cette période de taux bas, de renverser la vapeur. C'est-à-dire d'éliminer progressivement les réductions d'impôts liées à l'emprunt hypothécaire et d'augmenter les impôts récurrents, voire d'imposer les revenus locatifs réels ; de réduire les coûts de transaction, les honoraires de notaires et d'agents immobiliers ; et de donner des coups de pouce aux locataires, de manière directe (allocations pour ceux qui louent sur le marché privé) mais surtout indirecte via un accroissement des subventions aux agences immobilières sociales et autres encouragements à la construction de logements à prix abordable sur le terrain du domaine public, notamment par le secteur privé. Il y a du bon et du moins bon dans ces propositions mais il faut en tout cas saluer l'idée de faire intervenir le secteur privé en faveur du logement social ; le Fédéral et les Régions l'ont entendue et partiellement écoutée. Il faut maintenant en attendre les (bons ?) résultats.

## Table des matières

12	Rapport d'activités
	Composition du Conseil de Direction
	Commissions de Travail
22	Matières Fédérales
34	Région de Bruxelles-Capitale
46	Région flamande
56	Région wallonne
66	UPSI - Interne & Externe



**01**

## **Rapport d'activités 2015**



**UPSI**

<b>COMPOSITION DU CONSEIL DE DIRECTION.....</b>	<b>14</b>
<b>COMMISSIONS DE TRAVAIL.....</b>	<b>16</b>



# COMPOSITION DU CONSEIL DE DIRECTION

Selon l'article 15 des statuts de l'UPSI, le Conseil de Direction est composé au maximum de 27 administrateurs, dont les deux Administrateurs chargés de la gestion journalière.

Composition du Conseil de Direction au 31 décembre 2015



**Président**  
Dewulf Etienne  
(Etienne Dewulf sprl)



**Vice-Président**  
Région de Bruxelles-Capitale  
van Caloen Didrik  
(Banimmo)



**Vice-Président**  
Région flamande  
Verbeeck Stéphane  
(Gands)



**Vice-Président**  
Région wallonne  
Piron Louis-Marie  
(Thomas & Piron)



**Trésorier**  
Creten Kim  
(KBC Real Estate)



**Secrétaire**  
Hannecart Gaëtan  
(Matexi Group)

## Membres



Anglade Patrick  
(Immoflandria)



Carbonnelle Jean-Edouard  
(Cofinimmo)



De Blicq Benoît  
(Befimmo)



De Vlieger Johan  
(Bouw Francis Bostoën)



De Wolf Jo  
(Montea)



Dumortier Thibaut  
(Burco)



Fautré Serge  
(AG Real Estate)



Gillion Philippe  
(Macan Development)



Gurickx Michaël  
(Novus Projects)



Herinckx Edouard  
(Eiffage Benelux)



Hodac Alexander  
(Immobel)



Le Clercq Sophie  
(JCX Immo)



Lefèvre Jacques  
(BPI)



Maes Sophie  
(Alides - Group Maes)



Sonneville Stéphan  
(Atenor Group)



Van Wymersch Guy  
(Axa Real Estate)



Verhaeghe Bart  
(UPlace)



Verhellen Kris  
(Extensa – Group Ackermans & van Haaren)



Weicker Philippe  
(Codic International)

## Gestion journalière



Carrette Olivier  
Administrateur Délégué  
Policam sa



Franck Pierre-Alain  
Administrateur  
P.A. Franck sprl

## Conseiller Général honoraire



Helleputte Philippe  
(Immobel)

## Présidents honoraires



Sougné André



Thomas Jean



Verbeeck Eric E.









# COMMISSIONS DE TRAVAIL

Trois commissions de travail sont organisées par secteurs d'activités des membres de l'UPSI :

1. Développeurs de résidentiel & lotisseurs
2. Développeurs de commerces, bureaux & logistique
3. Investisseurs

Quatre commissions de travail sont transversales aux secteurs d'activités susmentionnés :

1. Commission Affaires juridiques & européennes
2. Commission Fiscale
3. Commission Technique
4. Commission Relations publiques

<p>Commission Développeurs de résidentiel &amp; Lotisseurs</p>  <p>Président : Rik Missault</p>	<p>Commission Développeurs de commerces, bureaux &amp; logistique</p>  <p>Président : Philippe Weicker</p>	<p>Commission Investisseurs</p>  <p>Président : Xavier Denis</p>	
<p>Conseiller Général honoraire auprès du Conseil de Direction</p>  <p>Philippe Helleputte</p>			
<p>Commission Fiscale</p>  <p>Président : Françoise Roels</p>	<p>Commission Technique</p>  <p>Président : Chris Lee</p>	<p>Commission Affaires juridiques et européennes :</p>  <p>Président : Filiep Loosveldt</p>	<p>Commission Relations publiques :</p>  <p>Président : Olivier Carrette</p>





Les travaux de toutes les commissions de travail sont coordonnés par le Conseiller Général auprès du Conseil de Direction.

Des groupes de travail sont créés au sein des Commissions plénières dans le but de se pencher sur des matières très spécifiques ; ces différents groupes de travail sont mentionnés dans la rubrique ci-dessous.

Les sujets sur lesquels se sont penchés les commissions et groupes de travail de l'UPSI sont abordés séparément ci-après.

Pour rappel, 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.



#### **AG Real Estate**

Projet The Mint - Place de la Monnaie-Rue de l'Evêque-Bld Anspach-Rue du Fossé aux Loups à Bruxelles  
Arch.: *DDS & Partners*

#### **Alides**

Project Zen-Park - Humaniteitslaan te Drogenbos  
Arch.: *Abetec architecten & ingenieurs*

#### **Allfin**

Projet Chambon à Bruxelles  
Arch.: *A2RC - Jaspers-Eyers Architects*



#### AP&D Verkavelingen - UNICAS

Project Villapark De Achterhof te Melle  
Arch.: *Architectenbureau Koen Vekeman*

#### Arthus Projectontwikkeling

Project Kanaaltuinen - Populierenlaan 25  
te Sint-Pieters-Leeuw  
Arch.: *MOP Urban Design & Kris Vandecasteele  
en Karel Vanhooren Architectenbureau*

## Calendrier des réunions des Commissions et groupes de travail 2015

### Assemblée générale

21 janvier 2015

### Conseil de Direction

30 mars 2015  
18 juin 2015  
24 septembre 2015  
26 novembre 2015

### Commission Affaires juridiques et européennes (plénière)

16 mars 2015  
25 juin 2015  
17 novembre 2015

- ▶ Groupe de travail CWATUPE (CoDT)  
13 février 2015  
02 décembre 2015

- ▶ Groupe de travail PEB/NZEB Wallonie – UPSI & CCW  
09 février 2015  
25 mars 2015

- ▶ Groupe de travail CoBAT (RBC)  
30 avril 2015

- ▶ Groupe de travail Charges d'urbanisme (Wallonie)  
29 janvier 2015  
13 février 2015  
26 mars 2015  
17 juin 2015  
11 août 2015





### **Atenor Group**

Projet The One, Brussels Europa - Rue de la Loi 107-109 à Bruxelles  
Arch.: *BURO II & ARCHI+I*

### **Attis**

Project Residentie Kaai Nieuw Zuid - Ledeganckkaai 1-5 te Antwerpen  
Arch.: *Polo Architects*

### **AXA Real Estate**

Projet Belliard 65 à Bruxelles — Arch.: *Archi 2000*

### **Baltisse Comm V**

Projet Rosenstiel - Grand Rue 82 à Luxembourg  
Arch.: *Ballinipitt Architectes Urbanistes (Luxembourg)*

### **Banimmo**

Projet Veridis - angle Avenue Herrmann Debroux et Boulevard du Souverain à Auderghem  
Arch.: *Assar Architects*

- ▶ Groupe de travail Sol (Wallonie) - UPSI & CCW  
15 juin 2015
- ▶ Groupe de travail RRU (RBC)  
15 juin 2015
- ▶ Groupe de travail Régionalisation bail d'habitation (RBC)  
20 août 2015
- ▶ Groupe de travail Assurance obligatoire  
16 novembre 2015

#### Commission Fiscale (plénière)

15 septembre 2015

- ▶ Groupe de travail Droits d'enregistrement & travaux d'infrastructure  
10 février 2015  
10 juin 2015  
19 octobre 2015
- ▶ Groupe de travail Droits d'enregistrement sur grandes transactions immobilières  
24 février 2015
- ▶ Groupe de travail Réforme de la fiscalité immobilière en Région wallonne  
08 juin 2015
- ▶ Groupe de travail TVA sur terrain attenant et sur rénovation/transformation de bâtiments  
27 août 2015  
19 octobre 2015
- ▶ Groupe de travail Démembrements & Remembrements avec le SDA  
07 mai 2015  
15 juillet 2015

#### Commission Technique (plénière)

29 avril 2015  
19 novembre 2015

- ▶ Groupe de travail « Amiante »  
29 juin 2015
- ▶ Groupe de travail Evaluation PEB (RBC)  
02 juin 2015  
25 juin 2015  
02 juillet 2015

#### Commission Développeurs de retail & bureaux & logistique

19 mars 2015

#### Commission Investisseurs

- ▶ Table Ronde Mobilité avec Ministre P. Smet  
28 janvier 2015
- ▶ Table Ronde CoBRACE avec Ministre C. Fremault  
23 juin 2015  
19 octobre 2015
- ▶ Groupe de travail Plan Air-Climat-Energie (RBC)  
23 juin 2015

#### Commission Lotisseurs & Développeurs de résidentiel

05 juin 2015

**Soit 44 réunions de travail en 2015.**



**Real Estate advisory**  
Life Cycle Costing Bilan Carbon  
Transaction Management & Investment  
**Sustainable Development**  
Due Diligence Portfolio Analysis  
Cost studies **Green Assessments**  
**Project Management**  
Strategies for buy, sell, hold, renovate

**BELGIUM - LUXEMBOURG**  
[www.bopro.be](http://www.bopro.be)





02

**Matières Fédérales**



<b>1. PRE-CADASTRATION POUR APPARTEMENTS NEUFS .....</b>	<b>24</b>
<b>2. DECLARATION TRAVAUX &amp; PRESENCES SUR CHANTIERS .....</b>	<b>25</b>
<b>3. DYNAMIQUES IMMOBILIERES RESIDENTIELLES .....</b>	<b>26</b>
<b>4. MESURES ANTI-ABUS – RULING .....</b>	<b>27</b>
<b>5. VENTE D'UN IMMEUBLE NEUF ET CESSION DE DROITS REELS SUR TERRAIN ATTENANT .....</b>	<b>28</b>
<b>6. DROITS D'ENREGISTREMENT TRANSFERT DES TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE .....</b>	<b>29</b>
<b>7. RENOVATION DE BATIMENTS &amp; MODIFICATION D'AFFECTATION SOUMISSION AU REGIME TVA .....</b>	<b>30</b>
<b>8. DEMOLITION / RECONSTRUCTION : TVA À 6% .....</b>	<b>31</b>

# 1. PRE-CADASTRATION POUR APPARTEMENTS NEUFS

## A. Contexte / Priorités de l'UPSI

L'Arrêté Royal du 12/05/2015 (MB 18/05/2015) modifiant l'Arrêté Royal du 18/11/2013 complétant les règles d'identification des immeubles dans un acte ou document sujet à la publicité hypothécaire, et organisant le dépôt préalable d'un plan à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale et la délivrance par celle-ci d'un nouvel identifiant, est entré en vigueur au 01/07/2015. Cette nouvelle réglementation implique l'accomplissement de nombreuses nouvelles formalités administratives et entraîne par conséquent un réel risque de report de très nombreux actes notariés. Or, les acheteurs sont confrontés aux délais imposés par les banques pour la signature des emprunts hypothécaires (maintien des conditions). Pour défendre les intérêts de ses membres, l'UPSI a dénoncé les problèmes pratiques liés à l'entrée en vigueur immédiate de la nouvelle réglementation au 01/07/2015, qui met en péril la réalisation de certaines ventes de logements.

## B. Actions engagées et avancées obtenues

- a. L'UPSI a pris contact avec Monsieur Ph. Herman, Administrateur Mesures & Evaluations de l'Administration du Cadastre, afin de lui faire part des problèmes pratiques liés à cette disposition et d'obtenir le point de vue officiel de l'Administration dans le cadre de mesures transitoires pour les dossiers en cours.
- b. Le 26 juin 2015, l'UPSI a transmis les éclaircissements de l'Administration du Cadastre à tous ses membres, ainsi que les trois formulaires mentionnés dans l'Arrêté Royal.
- c. Le problème de la définition des surfaces nettes reste à résoudre fin 2015 ; l'UPSI a demandé à ses membres de réexaminer le Code de mesurage UPSI établi en 2010 en vue d'une éventuelle actualisation et d'une transmission aux autorités. L'UPSI continuera à suivre le sujet en 2016.



### Befimmo

Projet Tour Paradis - Rue Fragnée 2 à Liège

Arch.: *Jaspers-Eyers Architects & Architectenbureau Greisch*

### Belfius Immo

Projet de Belfius Immo & BPI : Erasmus Gardens à Anderlecht

Arch.: *A2RC Architects*



## 2. DECLARATION TRAVAUX & PRESENCES SUR CHANTIERS

### A. Contexte / Priorités de l'UPSI

Pour mémoire : le Moniteur Belge du 20 décembre 2013 a publié la loi du 8 décembre 2013 modifiant l'article 30bis de la loi du 27 juin 1969 concernant la sécurité sociale des travailleurs et adaptant les dispositions de la loi du 4 août 1996 relative au bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail qui concernent la déclaration préalable et l'enregistrement des présences sur les chantiers.

Cette loi concerne les maîtres d'ouvrage (toute personne physique ou morale pour le compte de laquelle un ouvrage est réalisé), les maîtres d'œuvre (toute personne physique ou morale chargée de la conception et/ou de l'exécution et/ou du contrôle de l'exécution de l'ouvrage pour le compte du maître d'ouvrage) et les entrepreneurs (toute personne physique ou morale qui exerce des activités pendant la phase d'exécution de la réalisation de l'ouvrage).

Les membres de l'UPSI sont concernés au premier plan par cette réglementation et l'UPSI a engagé plusieurs actions dans le but de préserver leur responsabilité en la matière.

### B. Actions engagées et avancées obtenues

- a. L'UPSI a demandé des éclaircissements à l'ONSS concernant l'interprétation de l'article 30bis, 5°, §7, relatif aux personnes soumises à l'obligation de déclaration des travaux immobiliers (loi du 8 décembre 2013) et a insisté pour qu'on évite une double déclaration ET de l'entrepreneur ET du promoteur immobilier.
- b. En juin 2015, l'UPSI a pris contact personnellement avec Madame Carine Volters, Conseillère Générale AD-DG II / Perception à l'ONSS. L'UPSI a attiré son attention sur l'amalgame entre d'une part les entrepreneurs – auxquels incombe cette obligation de déclaration – et d'autre part les promoteurs immobiliers / investisseurs, qui agissent pour compte propre et ne font pas de travaux - ceux-ci étant réalisés par un (des) entrepreneur(s).
- c. L'UPSI a obtenu que l'ONSS n'envisage d'appliquer des sanctions pour non déclaration de travaux 30bis que dans les cas où ce sont des « promoteurs-entrepreneurs » qui interviennent et qui ont manifestement la double qualité de maître d'ouvrage (donneur d'ordre) et entrepreneur déclarant, ou encore, dans les cas de fraude manifeste.
- d. Dans le cadre de l'évaluation de cette problématique, l'UPSI a également soumis son point de vue au Secrétaire d'Etat à la lutte contre la fraude sociale, Monsieur Bart Tommelein.
- e. Par ses flashes 19/2015 du 29 juin 2015 et 23/2015 du 8 septembre 2015, l'UPSI a largement communiqué les éclaircissements de l'ONSS à tous ses membres, non seulement au sujet de la déclaration des travaux mais également au sujet de l'enregistrement des présences sur chantiers. Fin 2015, l'Administration a annoncé son intention d'évaluer simultanément les deux réglementations. L'UPSI continuera à suivre le sujet en 2016.



### 3. DYNAMIQUES IMMOBILIERES RESIDENTIELLES

#### A. Contexte / Priorités de l'UPSI

Dans le but d'essayer de soutenir les promoteurs, lotisseurs et investisseurs pour la prise de futures décisions en matière d'investissements immobiliers résidentiels et en se basant sur divers indicateurs (démographie, secteur de la construction et pouvoir d'achat), l'UPSI a réalisé des statistiques visant à décrire objectivement certaines dynamiques actuelles au niveau des arrondissements de Belgique.

#### B. Actions engagées et avancées obtenues

Un document synthétique a été communiqué à l'ensemble des membres fin 2015.



#### Besix Red

Projet 'The Cosmopolitan' - Quai aux Pierres de Taille 16 à Bruxelles  
Arch.: *Bogdan & Van Broeck*

#### Bouw Francis Bostoen

Project natuurbuurt KouterBurcht - Tuinwijkstraat te Herzele  
Arch.: *B5 Architecten*

## 4. MESURES ANTI-ABUS – RULING

### A. Contexte / Priorités de l'UPSI

Depuis l'entrée en vigueur de la disposition anti-abus de 2012, le « split sale » vers deux parties liées est considéré comme un abus de droit et se trouve sur la « liste noire » de l'Administration fiscale. Afin de gérer au mieux l'impact potentiel de cette disposition sur les activités de ses membres, l'UPSI est restée en contact étroit avec le SDA (Service des Décisions Anticipées), qui semblerait modifier son attitude par rapport à la délivrance de ruling.

### B. Actions engagées et avancées obtenues

- a. En mai et en juillet 2015, deux rencontres informelles ont été organisées avec Madame V. Tai, Membre du Collège du SDA et responsable des Affaires Immobilières. De nombreux avocats-experts, membres de l'UPSI, ont également participé à ces entretiens. A noter que les rencontres ont porté essentiellement sur 3 thèmes :
  - ▶ les démembrements « nouvelle génération »
  - ▶ les remembrements
  - ▶ le régime fiscal des cessions de sociétés immobilières.
- b. L'UPSI a dénoncé les divergences de points de vue du service fédéral du ruling et de VLabel et a relancé ses négociations avec les autorités fédérales et régionales. Le 30 octobre, un entretien a eu lieu avec Monsieur E. Aerts, conseiller fiscal au Cabinet de la Ministre A. Turtelboom.
- c. Le 26 novembre 2015, afin d'éclaircir les positions du SDA et de VLABEL, l'UPSI a organisé un grand débat fiscal en présence du Vice-Ministre Président du Gouvernement flamand et Ministre flamand des Finances, du Budget et de l'Energie, Madame Annemie Turtelboom, de Monsieur Luc Saliën (Membre du Collège du SDA), de Madame Annick Ghysels (Conseillère de la Cellule d'Expertise Patrimoine et Enregistrement auprès de VLABEL), du Professeur Dr Bruno Colmant (Vlerick, UCL et ULB) et de Monsieur Ivan Massin (Deloitte). L'UPSI continuera à suivre le sujet en 2016.

## 5. VENTE D'UN IMMEUBLE NEUF ET CESSIION DE DROITS REELS SUR TERRAIN ATTENANT

### A. Contexte / Priorités de l'UPSI

Depuis le 1er janvier 2011, la vente simultanée « par la même personne » d'un bâtiment neuf et du sol y attenant doit être soumise à la TVA. Selon l'Administration, cette condition doit être interprétée de manière stricte.

Il arrive couramment que, dans le cadre de développement de projets immobiliers, des raisons économiques ou financières justifient qu'une première société soit propriétaire du sol et qu'une seconde soit propriétaire du bâtiment. Dans un tel cas, aucune TVA n'est due sur la vente du terrain puisque ce n'est pas la même personne qui cède le bâtiment et le terrain ; la vente du terrain est soumise à droits d'enregistrement et la vente du bâtiment neuf, quant à elle, est soumise au taux de TVA de 21%.

Fin 2015, l'Administration a toutefois fait connaître son intention de soumettre la vente du terrain au régime TVA, dans le cas de figure d'une vente d'un bâtiment neuf avec cession d'un droit d'emphytéose pour le terrain.

### B. Actions engagées et avancées obtenues

- a. L'UPSI a mis sur pied un groupe de travail ad hoc chargé d'examiner le sujet.
- b. En vue d'assurer la sécurité juridique de ses membres, l'UPSI a fait connaître son point de vue le 23 septembre 2015 lors d'une réunion avec Monsieur Jozef Marckx, Conseiller Général au Service TVA de l'Administration Fiscale, et avec des représentants de l'Enregistrement :
  - ▶ éviter absolument une double taxation (TVA et droits d'enregistrement) en cas de cession de droits réels sur terrain
  - ▶ ne pas instaurer de rétroactivité en cas d'application d'une nouvelle réglementation (TVA sur toute la transaction)
  - ▶ prévoir des mesures transitoires importantes et selon différents cas : en cas de compromis mais pas encore d'acte notarié, en cas de début de phase de commercialisation, en cas de phase de développement, et/ou en cas de phase de procédure de délivrance de permis.
- c. En octobre 2015, après plusieurs réunions de travail internes, l'UPSI a remis un avis officiel à l'Administration de la TVA. L'UPSI continuera à suivre le sujet en 2016.

## 6. DROITS D'ENREGISTREMENT TRANSFERT DES TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE

### A. Contexte / Priorités de l'UPSI

Si la Décision TVA n° E.T.124.513 du 23 décembre 2013 permet de déduire la TVA dans différents cas de figure lors du transfert des travaux d'infrastructure, il apparaît toutefois que dans le cadre de lotissements, certains receveurs de bureaux d'enregistrement considèrent le prix des infrastructures vendues avec TVA comme une charge à la vente du terrain de sorte que l'acquéreur subit une double imposition des infrastructures acquises (TVA + droits d'enregistrement).

### B. Actions engagées et avancées obtenues

- a. Après plusieurs réunions de travail internes, l'UPSI a préparé un courrier à l'attention des trois Ministres des Finances régionaux pour tout d'abord leur rappeler les définitions exactes des métiers de « lotisseurs » et de « développeurs/promoteurs » et leur préciser à nouveau les distinctions entre
    - ▶ les infrastructures érigées sur un lot vendu (l'infrastructure est construite sur le lot vendu et l'acheteur acquiert non seulement le lot mais également l'infrastructure qui y est érigée – incorporation dans le sol de matériaux déterminés & immobilisés, qui deviennent dès lors immeuble par nature)
    - ▶ les infrastructures adjacentes à un lot vendu dans le cadre d'un lotissement (pour obtenir le permis, obligation pour les lotisseurs/développeurs d'exécuter certains travaux d'infrastructure qui doivent s'intégrer dans le lotissement d'une commune et être cédés ensuite à la commune ; la vente d'une parcelle est donc ici combinée avec la répercussion sur l'acquéreur des coûts d'une quotité de l'infrastructure bien qu'elle n'ait pas été érigée sur la parcelle même qui a été vendue).
  - b. Une réunion a eu lieu le 30 octobre 2015 avec Monsieur Erwin Aerts, conseiller fiscal au Cabinet de la Ministre Annemie Turtelboom, et un courrier a été envoyé début novembre 2015 à la Ministre Annemie Turtelboom, demandant que le Cabinet confirme définitivement son point de vue.
  - c. La Ministre Annemie Turtelboom a fait connaître sa position en la matière à l'occasion du grand débat fiscal immobilier organisé par l'UPSI le 26 novembre 2015. L'UPSI continuera à suivre le sujet en 2016.
- Si la décision TVA du 23 décembre 2013 prévoit plusieurs scénarii pour les deux types d'infrastructures ci-dessus mentionnés, l'UPSI a toutefois souhaiter interroger les autorités quant au traitement de ces différents types de vente au regard des droits d'enregistrement.

## **7. RENOVATION DE BATIMENTS & MODIFICATION D'AFFECTION SOUMISSION AU REGIME TVA**

### **A. Contexte / Priorités de l'UPSI**

Selon la réglementation TVA en vigueur, seuls les bâtiments neufs peuvent être soumis à la TVA. Sous cette dénomination de « bâtiments neufs » tombent non seulement les nouvelles constructions mais également les bâtiments qui ont subi une profonde modification. Pour de tels « bâtiments rénovés », l'Administration de la TVA a défini certains critères. Ces derniers sont surtout des critères de fait, de sorte qu'en pratique, il faut régulièrement trouver un accord avec l'Administration de la TVA concernant la qualification du bâtiment « rénové » ou « neuf ».

Dans les cas 1 et 3 ci-dessus mentionnés, un taux de TVA à 6% est applicable en cas de vente du bâtiment ou partie du bâtiment rénové, y compris le terrain attenant.

A la demande de Monsieur J. Marckx, Conseiller Général à l'Administration de la TVA, l'UPSI se penche sur l'évolution des 3 cas de figure énoncés ci-dessus.

### **B. Actions engagées et avancées obtenues**

Dans l'esprit du texte de l'article 44, §3, 1° du Code, doit être considéré comme bâtiment neuf non seulement une nouvelle construction mais également un bâtiment existant qui a été transformé de façon telle qu'il a acquis toutes les spécificités d'un bâtiment neuf.

L'Administration distingue trois cas :

- ▶ Transformations d'un bâtiment entraînant modification de sa nature, de sa structure et de son affectation -> considéré comme bâtiment neuf
- ▶ Transformations d'un bâtiment dans le but de le stabiliser ou d'en améliorer le confort -> pas considéré comme bâtiment neuf
- ▶ Transformations d'un bâtiment qui coûtent, hors TVA et valeur terrain, au moins 60% de la valeur de vente du bâtiment après travaux -> considéré comme bâtiment neuf



## 8. DEMOLITION / RECONSTRUCTION : TVA À 6%

### A. Contexte / Priorités de l'UPSI

L'UPSI continue à défendre au niveau du législateur la position qu'elle avait adoptée en 2010 de façon à obtenir des règles objectives et une sécurité juridique permettant d'atteindre l'objectif initial de la mesure reprise à l'article 132 de la loi-programme du 27 avril 2007 (6% de TVA pour les travaux de démolition et de reconstruction dans 32 grandes villes ou communes répertoriées), à savoir la lutte contre la prolifération des immeubles inoccupés et laissés à l'abandon situés dans les quartiers défavorisés de grandes villes.

### B. Actions engagées et avancées obtenues

L'UPSI plaide pour l'application du taux de TVA réduit également en faveur des particuliers qui acquièrent un logement dans une des 32 villes ou communes répertoriées. Ainsi, la livraison de bâtiments (vente d'une maison ou d'un appartement construits après démolition) devrait aussi bénéficier du taux réduit.

De cette façon :

- ▶ on réoriente la mesure dans une optique de droit au logement pour tous - peu importe qu'il s'agisse du droit au logement par le biais d'une démolition/reconstruction d'un bien propre ou par le biais de l'acquisition d'un logement reconstruit
- ▶ on augmente sensiblement l'offre de logement acquisitif et locatif dans les 32 villes et communes
- ▶ la mesure reste compatible avec la Directive européenne applicable au taux de TVA réduit à savoir « dans le cadre d'une politique sociale du logement »

L'UPSI continuera à être attentive au sujet en 2016.



#### **Bouygues Immobilier**

Projet Park Lane - Rue Château d'Or 14 à Uccle  
Arch.: Jan De Four

#### **BPI - CFE IMMO**

Project Oosteroever - Hendrik Baelskaai 12 te Oostende  
Arch.: Conix Architects cvba



**Burco**

Projet résidentiel - Baelskaai à Oostende  
Arch.: *AWG Architecten*

**BW Promo**

Projet Rue Saint-Jean à Mont Saint Guibert  
Arch.: *Bureau d'Etudes Lenchant*

**CIP**

Project MESOS - laatste deelproject van Kop van Kessel-Lo te Leuven — Arch.: *AR-TE / SeARCH*

**City Mall**

Projet Centre Commercial Mons les Grands Prés - chantier extension/Ikea  
Arch.: *DDS & Partners / l'Atelier (JP Reynders)*

**Codic Belgique - Immobil**

Projet de Codic Belgique-Immobel : Gateway à Zaventem  
Arch.: *Jaspers-Eyers Architects + A2RC Architects*



# CONSTRUIRE sans soucis? ce n'est pas une utopie...

**Assurance R.C. professionnelle**  
**Assurance TRC**  
**Assurance décennale**  
**Garantie d'achèvement Loi Breyne**

## Des professionnels de l'assurance au service des professionnels de la construction

A chacun son job. Vous vous occupez de votre projet immobilier, nous vous évitons les prises de tête. **CEA BELGIUM** est **un conseiller et courtier en assurances indépendant**, exclusivement actif dans le secteur de la construction.

Cette spécialisation nous permet d'obtenir pour chaque projet des conditions tarifaires étudiées au plus juste, tout en optimisant la couverture. Sa connaissance pointue du secteur et des risques auxquels vous êtes confronté fait de CEA BELGIUM le partenaire par excellence pour toutes les assurances de la construction.

N'hésitez pas à réclamer,  
sans engagement aucun,  
une offre comparative !

[www.cea-belgium.be](http://www.cea-belgium.be)



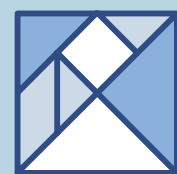
**CEA BELGIUM**

**CEA BELGIUM**

Rue du Tabellion 66 B-1050 Bruxelles  
T +32 (0)2 761 94 00 F +32 (0)2 761 94 01  
info@cea-belgium.be FSMA : 00000740



**Région de Bruxelles-Capitale**



**UPSI**

<b>1. CONTENTIEUX DE L'URBANISME .....</b>	<b>36</b>
<b>2. COBAT - CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE.....</b>	<b>37</b>
<b>3. PRACE (PLAN RÉGIONAL AIR CLIMAT ENERGIE) PLAGE (PLAN LOCAL D'ACTION POUR LA GESTION ENERGÉTIQUE) .....</b>	<b>39</b>
<b>4. RRU – REGLEMENT REGIONAL D'URBANISME .....</b>	<b>40</b>
<b>5. PACTE LOGEMENT .....</b>	<b>41</b>
<b>6. REGIONALISATION DU BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE .....</b>	<b>43</b>
<b>7. PEB – PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS .....</b>	<b>44</b>
<b>8. TAX SHIFT .....</b>	<b>44</b>
<b>9. AUTRES.....</b>	<b>45</b>





### Cofinimmo

Projet emblématique de bureaux - Rue Belliard 40 à Bruxelles  
Arch.: Art & Build - Pierre Lallemand et Marc Thill

### Compagnie Het Zoute

Project Strandresidentie - Boulevard de Wielingen 47 te  
Cadzand-Bad, Nederland  
Arch.: Arcas Architecture & Urbanism

## 1. CONTENTIEUX DE L'URBANISME

### A. Contexte / Priorités UPSI

Dans le but d'assurer la sécurité juridique grâce à la limitation & l'encadrement des recours et d'assurer la prévisibilité des investissements immobiliers, l'UPSI demande une réforme du système actuel des contentieux de l'urbanisme tout en garantissant les droits des citoyens.

### B. Actions engagées et avancées obtenues

- a. L'UPSI a proposé de reprendre le modèle de fonctionnement qui est d'application en France (ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme) et qui stipule notamment ce qui suit :
  - ▶ les recours ne peuvent être introduits que sur des bases objectives
  - ▶ en cas de recours abusif, le plaignant doit assumer la responsabilité des retards et s'acquitter des dommages / intérêts.
- b. Si ce contentieux de l'urbanisme concerne les trois Régions, c'est toutefois en Région flamande que la situation a le plus évolué en 2015. A la demande de l'UPSI, le gouvernement flamand a évalué la capacité du « Conseil pour le conflit des permis » (« Raad voor Vergunningsbetwistingen ») à garantir une bonne sécurité juridique rapidement et avec efficacité. Cette évaluation a mené en octobre 2015 à une série de nouvelles nominations de juges au sein dudit Conseil flamand.
- c. Parallèlement à son action en Région flamande, l'UPSI a attiré l'attention des autorités de la Région de Bruxelles-Capitale sur ladite problématique dans le cadre de la révision du CoBAT.
- d. L'UPSI a établi un manifeste qui a été approuvé par les fédérations-membres de l'UEPC (Union Européenne des Promoteurs-Constructeurs) lors de la réunion du 5 novembre 2015 à Utrecht ,en vue d'un lobbying national par les différentes fédérations ainsi qu'au niveau européen. L'UPSI continuera à suivre le sujet en 2016.

## 2. COBAT - CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

### A. Contexte / Priorités UPSI

L'accord de gouvernement 2014-2019 de la Région de Bruxelles-Capitale prévoit une réforme du CoBAT, outil de première importance pour les promoteurs et investisseurs immobiliers. Dans la mesure où les membres de l'UPSI réalisent près de 70% des nouveaux logements et 90% des nouveaux bureaux et commerces en territoire bruxellois, l'UPSI a été proactive et a transmis ses remarques et propositions au Cabinet du Ministre-Président.

### B. Actions engagées et avancées obtenues

- a. En avril 2015, lors d'une séance parlementaire, le Ministre-Président R. Vervoort a annoncé le lancement de la réforme du CoBAT. L'UPSI a immédiatement mis sur pied un groupe de travail spécifique et a rédigé – de façon proactive – une note reprenant ses remarques et propositions, qu'elle a transmise aux autorités fin mai 2015.

Parmi les revendications principales de l'UPSI en matière de permis :

- ▶ prévoir la possibilité de ne recevoir qu'un seul permis mixte pour des projets mixtes
- ▶ prévoir la possibilité de la mise en place d'une réunion de projet
- ▶ prévoir la possibilité pour le Collège des Bourgmestre et Echevins d'accorder des dérogations aux PPAS, aux règlements communaux d'urbanisme et aux permis de lotir
- ▶ prévoir la possibilité pour le demandeur de permis d'introduire un recours auprès du Gouvernement uniquement contre les charges d'urbanisme
- ▶ clarifier et adapter le régime de péremption des permis d'urbanisme en cas de non-mise en œuvre des charges d'urbanisme

- ▶ réorganiser l'Administration afin que le volume et la qualité des tâches à accomplir par elle soient cohérentes avec la main d'œuvre disponible pour ce faire

- ▶ développer des solutions contre les recours abusifs

- b. Suite à l'envoi de sa note au Cabinet, l'UPSI a eu une réunion de concertation le 16 novembre 2015 avec Madame B. Waknine, qui pilote la révision du CoBAT ; l'UPSI a une fois de plus communiqué clairement son point de vue. Fin 2015, l'UPSI espère que ses considérations seront prises en compte par le Cabinet.

L'UPSI continuera à suivre le sujet en 2016.





### **Cores Development**

Project Groen Zuid - Louisalei/Berkenrodelei te Hoboken  
Arch.: *STAM Architecten, META, BOB361, Crepain Binst Architecture, Stramien*

### **Danneels**

Project te Lichtervelde - Nieuwe Veldstraat  
Arch.: *Jan Claeys*

### **DCB**

Project Lauwe-aan-de-Leie - Koningin Astridlaan te Lauwe Assebroek — Arch.: *Groep III*

### **DMI Vastgoed**

Project Urban Villa's op be-MINE - Koolmijnlaan te Beringen  
Arch.: *RE-ST Architecten - Dhoore Vanweert Architecten - MASS Architects*

### **Durabrik Group**

Project te Destelbergen langs de Dendermondse Steenweg  
Arch.: *Architectenbureau Geert Berkein*

### **E-maprod**

Projet Louise430 - Avenue Louise 430 à Bruxelles  
Arch.: *Axent Architectes et Marc Corbiau*

### **3. PRACE (PLAN RÉGIONAL AIR CLIMAT ENERGIE) PLAGE (PLAN LOCAL D'ACTION POUR LA GESTION ENERGÉTIQUE)**

#### **A. Contexte / Priorités UPSI**

Adopté le 2 mai 2013, le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie (CoBRACE) vise notamment à réduire de 30% les émissions de gaz à effet de serre de la Région à l'horizon 2025, allant au-delà de l'objectif européen. Ce Code prévoit l'adoption d'un instrument essentiel pour atteindre ses objectifs : le Plan Régional Air-Climat-Energie (PRACE). Le chapitre 4 du PRACE instaure une obligation de mener un Plan Local d'Action pour la Gestion Energétique (PLAGE) aux propriétaires et/ou occupants d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments de plus de 100.000 m<sup>2</sup>.

En vertu de ce même Code de mai 2013, le projet de PRACE ainsi que le rapport sur les incidences environnementales s'y rapportant ont été soumis à enquête publique du 25 mai au 31 juillet 2015. Vu l'importance et l'enjeu de ce Plan pour ses membres, l'UPSI a communiqué ses préoccupations et proposé quelques pistes de solutions en répondant à l'enquête publique.

#### **B. Actions engagées et avancées obtenues**

- a.** Vu l'importance et l'enjeu des nouvelles réglementations, l'UPSI a organisé une table ronde en présence de la Ministre C. Fremault le 23 juin 2015 et a passé en revue les principaux problèmes rencontrés par ses membres avec le PRACE et le PLAGE.
- b.** L'UPSI a mis sur pied un groupe de travail spécifique pour recenser lesdits problèmes et proposer des pistes de solutions réalistes et constructives aux autorités dans le cadre de l'enquête publique.

Parmi les éléments pointés par l'UPSI, notamment :

- ▶ dénoncer la multiplication des instruments applicables aux bâtiments situés en RBC (permis d'environnement, certificat PEB, PLAGE, certificat bâtiment durable, etc) et l'insécurité juridique qui en découle pour ses membres ;
- ▶ proposer que les diverses mesures prises par la Région dans le cadre du CoBRACE et du projet de PRACE s'accompagnent de modifications au droit civil de façon à donner aux propriétaires d'immeubles les moyens de se conformer à leurs obligations, dont notamment :
  - modifications du droit du bail afin d'imposer aux locataires (i) le respect des conditions d'exploiter fixées au permis d'environnement, (ii) le respect des conditions d'exploiter qui découleront des objectifs du PRACE
  - pour les immeubles en copropriété, modifications des quorums de vote en assemblée des copropriétaires de façon à faciliter la prise de décisions en matière d'investissements à prendre à des fins d'économies d'énergie.

- c.** Suite à l'enquête publique, l'UPSI a été invitée par Milieu-Environnement à discuter du projet de PLAGE et des modifications à y apporter. Le dossier suit son cours fin 2015 et l'UPSI y restera attentive en 2016.

## 4. RRU – REGLEMENT REGIONAL D'URBANISME

### A. Contexte / Priorités UPSI

L'accord de gouvernement 2014-2019 de la Région de Bruxelles-Capitale prévoit une réforme du RRU. Si l'UPSI estime que le RRU amène une certaine cohérence dans l'immobilier bruxellois et une qualité de vie pour les habitants de la Région, elle dénonce toutefois les limites du RRU actuel qui va dans certains cas à l'encontre du développement de projets immobiliers ambitieux et surtout des moyens financiers et des souhaits de la population et de ses entreprises.

- ▶ Mettre sur pied des procédures qui permettent aux grands projets urbains (logements, bureaux,...) - qui dérogent systématiquement au RRU actuel – de se développer de manière plus efficace et dans un cadre juridique sécurisant
- ▶ Développer un RRU cohérent avec les autres réformes (notamment le CoBAT et la PEB) afin de veiller à ce que le développement de projets immobiliers reste relativement simple et attractif en Région bruxelloise.

### B. Actions engagées et avancées obtenues

- a. A la demande du Ministre-Président R. Vervoort, l'UPSI a transmis ses remarques et propositions au Cabinet fin juin 2015. Ces remarques et propositions ont été formulées suite à une concertation avec les membres de l'UPSI ; elles reflètent les difficultés rencontrées sur le terrain par les promoteurs et investisseurs immobiliers et prônent de nombreuses solutions pratiques.

Trois des nombreux enjeux importants dans la réforme du RRU pointés par l'UPSI :

- ▶ Permettre la mise sur le marché de logements dont la grandeur répond mieux aux besoins des ménages de demain (notamment plus grande flexibilité des dimensions des pièces et des structures des logements) : actuellement la superficie moyenne des appartements en Belgique est de 85 m<sup>2</sup> alors que la moyenne européenne se situe aux alentours de 65 m<sup>2</sup> !

- b. L'UPSI a été invitée à participer à une Table Ronde par le Cabinet du Ministre-Président le 1er juillet 2015 et plusieurs des revendications de l'UPSI ont été retenues dans la synthèse officielle des observations et objectifs transversaux.
- c. L'UPSI a été invitée à une deuxième Table Ronde par le Cabinet de la Ministre Céline Fremault le 30 octobre 2015 afin de faire le point de la situation, de mieux cerner les problèmes et de proposer ensuite des solutions.
- d. Le parcours juridique de la réforme du RRU est encore long et les autorités estiment que la réforme pourrait entrer en vigueur en janvier 2017.



## 5. PACTE LOGEMENT

### A. Contexte / Priorités UPSI

Pour répondre à un des objectifs exprimé clairement dans la Déclaration de Politique Régionale de 2014-2019 du Gouvernement bruxellois, l'UPSI a rédigé un « Pacte pour le logement en Région de Bruxelles-Capitale ». L'UPSI y propose de développer la mesure suivante : permettre à des ménages aux revenus moyens de bénéficier d'un taux de TVA à 6% sur l'achat de nouveaux logements réalisés par le secteur privé dans le cadre de la politique sociale du logement, sans nécessité d'intervention de CityDev et à des prix de vente par m2 préférentiels et fixés d'avance en concertation avec les pouvoirs publics. Cette mesure se veut complémentaire aux structures d'aides existantes qui doivent perdurer. C'est à travers une (légère) adaptation du cadre réglementaire que les maîtres d'ouvrage pourront commercialiser des logements à un prix plus abordable et répondre ainsi davantage aux demandes de la classe moyenne.

Par extension, cette mesure s'adresse également au secteur locatif en permettant aux investisseurs immobiliers d'acquérir des nouveaux logements avec ce taux de TVA réduit à condition de mettre ces biens locatifs sur le marché à des niveaux de loyers réduits (par rapport aux prix du marché). Cette mesure s'accompagnerait de la possibilité / obligation pour le locataire de capitaliser la différence de loyer dans un produit d'investissement (éventuellement défiscalisé), afin de lui permettre, à terme, de bénéficier d'une aide au logement équivalente à long terme en Région bruxelloise.

### B. Actions engagées et avancées obtenues

- a. Au cours de l'année 2015, l'UPSI a fait part de sa proposition à tous les partis politiques.
- b. En 2015 également, l'UPSI a rencontré de très nombreuses personnalités publiques et des experts économiques reconnus pour obtenir leur soutien : Monsieur Etienne de Callataj en mars, Messieurs Nicolas Bernard (FUSL) et Marc Bourgeois (ULg) en juin, Messieurs Yvan Mayeur (Bourgmestre de Bruxelles) et Roland Gillet (Sorbonne – Paris) en septembre et Monsieur Marc Mahieu (Chef de Cabinet Ministre G. Vanhengel) en octobre.
- c. Au niveau politique, l'UPSI a communiqué ses remarques et propositions à la Ministre Céline Fremault lors de la Table Ronde qu'elle a organisée le 23 juin 2015 et a fait le point avec des représentants de son Cabinet le 27 novembre 2015.
- d. L'UPSI présentera sa proposition lors d'un Colloque le 29 janvier 2016, en présence de la Princesse Claire de Belgique.



### **Eaglestone**

Projet Nautilus - Digue du Canal 112 à Anderlecht  
Arch.: Axent Architects

### **Eiffage Development**

Projet Faubourg St Job - Avenue du Prince de Ligne à Uccle  
Arch.concepteur : Ph. De Bloos  
Arch.réalisation : BURU II + ARCHI +I

### **Elbeko**

Project Silvae te Sint-Denijs-Westrem  
Arch.: Group O Architecten - Jan De Brabandere

### **Ertzberg**

Project Twist & Ark - Stapelhuisplein 2&3 te Leuven  
Arch.: Stéphane Beel Architects bvba

### **Extensa**

Project Gloria - Tour & Taxis - Picardstraat 5-15 te Brussel  
Arch.: Jaspers-Eyers Architects

### **Federale Real Estate**

Project Tamaris à Molenbeek-Saint-Jean  
Arch.: Roose & Partners Architects

## 6. REGIONALISATION DU BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

### A. Contexte / Priorités UPSI

Dans le cadre de la VI<sup>ème</sup> Réforme de l'Etat, la compétence du bail d'habitation, commercial et à ferme est désormais confiée aux Régions.

Dans ce contexte, la Ministre en charge du Logement, Madame Céline Fremault, a décidé de mener une étude visant à identifier concrètement et précisément les aspects problématiques du bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale.

L'étude, confiée aux Facultés Universitaires Saint-Louis (FUSL), a porté notamment sur l'articulation des différentes législations applicables au logement (différentes normes existantes à différents niveaux de pouvoir, information préalable, révision du montant du loyer, mise en place d'un métrage légal, obligations à charge des différentes parties au contrat, co-location, logement étudiant, etc).

### B. Actions engagées et avancées obtenues

- a. En juillet 2015, l'UPSI a mis sur pied un groupe de travail spécifique en vue d'engager une concertation avec ses membres ; plusieurs réunions de travail ont eu lieu.
- b. L'UPSI a répondu au questionnaire des FUSL en stipulant en préambule que la législation actuelle, fruit d'intenses discussions qui ont eu lieu par le passé, présente un caractère stable et équilibré qui offre une sécurité juridique importante pour les investisseurs institutionnels, et plus largement pour les propriétaires et locataires. L'UPSI a insisté sur la prudence qui doit être mise dans la régionalisation de la loi sur les baux résidentiels au regard de ces qualités susmentionnées qui sont absolument essentielles pour le secteur ; l'UPSI a également insisté pour que les nouveaux textes soient cohérents entre les 3 Régions.
- c. En août 2015, en présence et avec la collaboration de quelques membres effectifs, l'UPSI a défendu son point de vue auprès des responsables des FUSL.
- d. Fin 2015, l'UPSI attend un retour suite à ses propositions ; l'UPSI continuera à suivre le sujet attentivement en 2016.

## 7. PEB – PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

### A. Contexte / Priorités UPSI

Tout en ayant la volonté de respecter le cadre réglementaire européen (NZEB à partir de 2021), l'UPSI désire développer de l'immobilier durable et financièrement accessible pour les bruxellois tout en maîtrisant le surcoût du passif.

### B. Actions engagées et avancées obtenues

- a. Lors de sa rencontre avec la Ministre Céline Fremault en juin 2015, l'UPSI a dénoncé le surcoût du passif et annoncé qu'elle réaliserait une étude dont les chiffres confirmeraient sa thèse.
- b. En septembre 2015, l'étude réalisée par l'UPSI, avec l'aide de BOPRO et de VK Engineering, a été présentée aux experts du Cabinet de la Ministre Céline Fremault et de Bruxelles-Environnement.

Cette étude démontre :

- ▶ l'augmentation des coûts de construction (bureaux et immeubles à appartements) : enveloppe de construction plus technique, techniques additionnelles plus complexes et frais d'entretien plus chers :
    - surcoût pour le neuf : de 12 à 14 %
    - surcoût pour la rénovation : de 14 à 23 %
  - ▶ la diminution des coûts de consommation d'énergie et l'augmentation des coûts d'entretien.
- c. Des réunions sont prévues fin 2015 avec les responsables de Bruxelles-Environnement pour faire le point de la situation et établir un planning des actions à mener en 2016.

## 8. TAX SHIFT

### A. Contexte / Priorités UPSI

L'UPSI a pris connaissance du rapport final de la « Taskforce Réforme fiscale » pour la Région de Bruxelles-Capitale, qui a pour objectif de proposer au Gouvernement bruxellois les contours de la prochaine réforme fiscale. L'UPSI a salué l'ambition de vouloir revoir un ensemble de dispositifs en vue de rendre la fiscalité immobilière globalement plus attractive et s'est réjoui de l'intention de mettre en place des procédures plus simples et lisibles, assurant ainsi une plus grande justice fiscale profitable à long terme pour chaque contribuable bruxellois.

### B. Actions engagées et avancées obtenues

- a. Lors de ses contacts avec le Ministre G. Vanhengel – notamment lors du déjeuner professionnel du 24 septembre 2015, par ses divers courriers et ses interviews avec la presse, l'UPSI a attiré l'attention des autorités bruxelloises sur quelques aspects essentiels non-évoqués dans le rapport de la Taskforce :
  - ▶ absolue nécessité de soutenir le logement neuf (pas de suppression pure et simple du bonus logement mais plutôt une réorientation vers un système de soutien à la rénovation ET au logement neuf)
  - ▶ introduction d'un tarif préférentiel de droits d'enregistrement pour les grandes transactions immobilières « *afin de dissuader les parties de recourir à des constructions complexes ou incertaines au niveau juridique* ».



## 9. AUTRES

L'UPSI a défendu la position suivante :

- les professionnels de l'immobilier préfèrent céder/acquérir la pleine propriété d'un immeuble que de recourir à des constructions complexes ou incertaines au niveau juridique à condition qu'il y ait une fiscalité abordable
- un taux de droits d'enregistrement de 3,25% est acceptable pour le marché professionnel ET aura un effet bénéfique pour les recettes de la Région de Bruxelles-Capitale
- un taux de droits d'enregistrement supérieur à 3,25% est dissuasif ET n'aura ainsi aucun effet bénéfique pour les recettes de la Région de Bruxelles-Capitale
- l'application du taux préférentiel de 3,25% engendrera, selon l'étude UPSI, des recettes complémentaires pour la Région estimées à 70 Mio d'euros par an.

**b.** En octobre 2015, l'UPSI s'est ralliée à l'analyse, au positionnement et aux propositions de BECI et des différents secteurs pour soutenir une dynamique immobilière et une efficacité économique en Région bruxelloise.

**c.** Le 26 novembre 2015, l'UPSI a organisé un grand débat fiscal en présence de la Ministre A. Turtelboom, du Professeur Dr. Br. Colmant (UCL & ULB) et d'experts du SDA (Service des Décisions Anticipées) et de VLABEL (Vlaamse Belastingdienst).  
En 2016, l'UPSI continuera à défendre ses propositions et à négocier avec les autorités.

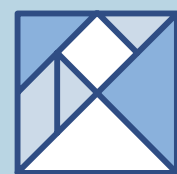
Si les sujets susmentionnés ont été prioritaires pour l'UPSI en 2015, d'autres dossiers ont été suivis et d'autres actions ont été entreprises :

- ▶ Politique des sols : en mai 2015, dans le cadre de la concertation avec des experts organisée par Bruxelles-Environnement, l'UPSI a fait connaître ses revendications et propositions et a défendu celles-ci lors d'un séminaire organisé par Bruxelles-Environnement. Fin 2015, l'UPSI reste en contact étroit avec les autorités responsables pour obtenir les nouveaux projets de textes légaux.
- ▶ Zones stratégiques de développement : en collaboration avec l'ADT (Agence de Développement Territorial), l'UPSI a informé ses membres sur les périmètres des zones stratégiques en Région bruxelloise, sur les programmes et timing de développements prévus et sur le rôle que le secteur privé peut jouer dans ces développements ; une concertation étroite UPSI / ADT a été engagée.
- ▶ Optimisation partenariats UPSI – AIS : dans le but de faciliter l'accès au logement pour les habitants à faibles revenus, l'UPSI a présenté ses propositions au Cabinet de la Ministre C. Fremault concernant une optimisation des partenariats avec les AIS : augmenter la durée du bail locatif par les AIS, limiter la durée de l'agrément des AIS pour rassurer les investisseurs sur la qualité de leur gestion, limiter le nombre des AIS et accepter de moduler les loyers en fonction de la PEB et de la qualité des logements.





**Région flamande**



**UPSI**

<b>1. ZONES D'EXTENSION D'HABITAT</b> .....	<b>48</b>
<b>2. WOONBONUS</b> .....	<b>49</b>
<b>3. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE</b> .....	<b>50</b>
<b>4. PERFORMANCE ENERGETIQUE (NZEB – NEARLY ZERO ENERGY BUILDING)</b> .....	<b>51</b>
<b>5. BROWNFIELDS</b> .....	<b>52</b>
<b>6. RULING (VLABEL)</b> .....	<b>54</b>
<b>7. DROITS D'ENREGISREMENT POUR PROFESSIONNELS</b> .....	<b>55</b>
<b>8. AUTRES</b> .....	<b>55</b>

# 1. ZONES D'EXTENSION D'HABITAT

## A. Contexte / Priorités UPSI

L'accord gouvernemental prévoit que les zones d'extension d'habitat bien situées pourront être entamées rapidement et qu'aucune zone mal située ne sera supprimée sans compensation planologique.

L'UPSI

- ▶ demande une correcte mise en oeuvre de l'accord gouvernemental et une application stricte du principe de « level playing field »
- ▶ est d'avis que le développement d'une zone d'extension d'habitat ne peut dépendre de la « nature » du promoteur
- ▶ estime essentiel qu'aucune distinction ne soit faite entre les acteurs du logement social et les développeurs privés
- ▶ considère comme irresponsable le fait de supprimer des zones d'extension d'habitat sans compensation planologique ; ce scénario serait catastrophique, sachant que, d'une part, il existe en Région flamande depuis 1997 un moratoire pour la création de nouvelles zones de logements (voir comptabilité territoriale « Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ») et que, d'autre part, la Région flamande est une région en pleine croissance démographique. Une compensation planologique peut se faire de manière simple et transparente via un « appel à projets pour le développement d'habitat », système équivalent aux appels pour les projets PPP dans le cadre de rénovation des centres urbains.

L'UPSI s'oppose à un système qui, dans les zones d'extension d'habitat bien situées, imposerait comme taxe « déguisée » la réalisation d'un pourcentage de logements sociaux au bénéfice d'un certain groupe cible conformément au Code flamand du Logement (e.a. en rapport avec le niveau des revenus).

## B. Actions engagées et avancées obtenues

- a. L'UPSI a défendu son point de vue lors de la réunion du VBOC (Vlaams Bouw Overleg Comité) du 2 février 2015, en présence d'autres fédérations.
- b. Dans une note relative aux zones d'extension d'habitat, la Ministre Joke Schauvliege a fait savoir que :
  - ▶ les zones d'extension d'habitat bien situées pourraient être développées plus rapidement
  - ▶ lors du développement de zones d'extension d'habitat bien situées, seul un pourcentage limité de logements sociaux serait prévu
  - ▶ les zones d'extension d'habitat mal situées seraient supprimées
  - ▶ un système de « droits de développement négociables » serait mis au point en concertation avec le secteur.
- c. En juin 2015, l'UPSI a envoyé un courrier officiel à la Ministre Joke Schauvliege pour confirmer son point de vue : pas de charges sociales « déguisées » lors du développement de zones d'extension d'habitat et compensation planologique lors de suppression de zones d'extension d'habitat.
- d. En octobre 2015, l'UPSI a été invitée à la première réunion du Groupe de travail « Droits de développement négociables ». Le sujet sera suivi en 2016.

## 2. WOONBONUS

### A. Contexte / Priorités UPSI

L'UPSI souhaite que les principes suivants soient appliqués dans le système d'attribution du « woonbonus » en Région flamande :

- ▶ principalement pour les nouvelles habitations (pour stimuler l'offre globale et faire ainsi diminuer la pression sur les prix)
- ▶ principalement pour les maisons énergétiquement économiques (dans le sens large : donc aussi zone urbaine)
- ▶ sous forme de prime à l'achat (impact plus important sur la situation économique de l'acquéreur dans les premières années suivant l'achat)



### B. Actions engagées et avancées obtenues

- L'UPSI a communiqué ses propositions lors de la réunion du VBOC (Vlaams Bouw Overleg Comité) le 2 février 2015.
- L'UPSI a également demandé une enquête et une concertation sur les possibilités dont dispose l'autorité flamande de définir les taux de TVA pour les nouvelles habitations et les rénovations d'habitation.  
L'avant-projet de décret-programme 2016, approuvé par le Gouvernement flamand en première lecture le 9 octobre 2015, ne tient pas compte des priorités de l'UPSI. L'UPSI continuera toutefois à défendre son point de vue au sein du Woonraad et placera ce point à l'ordre du jour de la réunion du VBOC (Vlaams Bouw Overleg Comité) de janvier 2016



#### Fenixco

Project Neo Frascati - Akkerstraat 63 te Gent

Arch.: Willy Vanden Bulcke - A&E Architectenbureau bvba en Rieke Jacobs

#### Fidentia Real Estate Investments

Bâtiment E-Lite - Avenue Louise 143 à Bruxelles

Arch.: M. & J.-M. Jaspers - J. Eyers & Partners



### 3. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

#### A. Contexte / Priorités UPSI

En juillet 2015, le Gouvernement flamand a approuvé en première lecture un projet d'arrêté d'exécution relatif au patrimoine archéologique ; le volet « archéologie » dudit décret devrait entrer en vigueur au 1er janvier 2016.

L'UPSI a plaidé pour que les maîtres d'ouvrage professionnels et les lotisseurs puissent bénéficier de primes pour les coûts excessifs engendrés par les (préalables) investigations obligatoires du sol pour certains projets. L'UPSI, le VOKA et la VCB estiment également qu'une obligation d'investigation (préalable) va entraîner un retard considérable et des coûts complémentaires ; les 3 organisations ont demandé l'instauration d'une période transitoire pour l'application de la nouvelle réglementation.

#### B. Actions engagées et avancées obtenues

- a. Le SARO (Vlaamse Strategische Adviesraad voor Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed) a fait savoir que des mesures transitoires sont essentielles et a dénoncé la discrimination instaurée par le fait que les maîtres d'ouvrage professionnels et les lotisseurs ne puissent bénéficier de primes pour les coûts excessifs d'investigation.

L'UPSI, le VOKA et la VCB ont plaidé auprès du Gouvernement flamand, et en particulier auprès du Ministre-Président G. Bourgeois, pour que les recommandations du SARO soient prises en considération.

- b. En octobre 2015, le projet d'arrêté d'exécution a été approuvé en 2ème lecture : la demande de l'UPSI en matière de mesures transitoires a été retenue, celle concernant l'accès aux primes pour les maître d'ouvrage professionnels et les lotisseurs ne l'a pas été.
- c. L'UPSI a communiqué une fois de plus ses remarques et propositions lors d'une réunion de concertation au Cabinet du Ministre-Président G. Bourgeois le 10 novembre 2015. L'UPSI continuera à suivre le sujet en 2016.

## 4. PERFORMANCE ENERGETIQUE (NZEB – NEARLY ZERO ENERGY BUILDING)

### A. Contexte / Priorités UPSI

L'UPSI estime qu'aucune nouvelle construction ne peut être mise sur le marché si elle ne répond pas aux niveaux de coût optimal en matière d'exigences énergétiques. L'UPSI est d'avis que la construction d'habitations NZEB pourrait être encouragée sans qu'on instaure d'obligations génériques ni de concurrence déloyale entre les différents acteurs.

### B. Actions engagées et avancées obtenues

- a. Le Gouvernement flamand a proposé que les règles européennes ne soient pas implémentées davantage que nécessaire. L'UPSI a réitéré son point de vue lors de la réunion du VBOC (Vlaams Bouw Overleg Comité) du 2 février 2015.

Plusieurs réunions de concertation ont eu lieu concernant les « coûts optimaux » pour le résidentiel et le non-résidentiel. L'UPSI (Commission technique) a régulièrement participé à ces réunions.

- b. En juillet 2015, dans le cadre d'une consultation publique de la Commission européenne et par le biais de l'UEPC (Union Européenne des Promoteurs-Constructeurs), l'UPSI a plaidé pour le maintien du principe d'optimisation des coûts et pour la liberté des Etats Membres à ne pas instaurer l'obligation de constructions d'habitations NZEB en cas de non-respect de ce principe d'optimisation des coûts.



#### G-Label

Project Ciboulette / Saumon d'Or - Driehoeksplein te Knokke  
Arch.: Bureau Project, Piet Bailyu

#### Gands

Project Meloopce - Rijnkaai-Amsterdamstraat - 't Eilandje  
Antwerpen  
Arch.: Crepain Binst Architecture

#### Ghelamco

Project Blue Towers - Sluisweg 1-2 te Gent  
Arch.: Bontinck Architecture and Engineering



## 5. BROWNFIELDS

### A. Contexte / Priorités UPSI

L'appel de septembre 2014 en matière de conventions « brownfield » visait un redéveloppement économique. Concrètement, minimum 50% de la surface du projet redéveloppé devait avoir une affectation économique ; il devait s'agir d'activités prévues sur des terrains industriels. L'UPSI estime que les redéveloppements de « brownfields » devraient pouvoir viser d'autres affectations que celles d'entreprise ou d'industrie. Par le passé, de nombreux redéveloppements ont permis la réalisation de projets mixtes de rénovation urbaine comprenant des habitations, des commerces, des zones récréatives et autres fonctions non-industrielles. La plupart des « brownfields » qui restent conviendraient parfaitement à ces usages.



### B. Actions engagées et avancées obtenues

- a. L'UPSI a communiqué clairement son point de vue (voir ci-dessus) lors de la réunion du VBOC (Vlaams Bouw Overleg Comité) du 2 février 2015.
- b. L'UPSI a également plaidé pour une approche coordonnée des différentes compétences ministérielles, ce qui devrait conduire à un alignement des procédures appliquées pour certains brownfields et à une utilisation coordonnée des budgets disponibles.
- c. Le Moniteur Belge du 3 avril 2015 a publié un nouvel appel concernant l'introduction de demande de négociations relatives à l'établissement d'une convention brownfield. Suite au lobbying de l'UPSI, le Gouvernement flamand a opté pour un appel où les projets multifonctionnels et les projets de centres urbains ou communaux sont pris en considération pour la passation de conventions.



#### Groep Huyzentruyt

Project Park Interlin - Koning Albertlaan te Beveren-Leie  
Arch.: *Cnockaert Architecture*

#### Group GL International

Project Residentie Sensus - Vennestraat - Wilde Kastanjelaan te Genk  
Arch.: *UJU collectiv*

#### Home Invest Belgium

Projet The Link - Rue Maurice Charlent 53 à Auderghem  
Arch.: *DSW Architects*



# WHERE REAL ESTATE STORIES ARE TOLD

---



**REALTY**  
LET'S TALK REAL ESTATE



**24, 25 & 26 MAY 2016 | TOUR&TAXIS BRUSSELS**

[www.realty-brussels.com](http://www.realty-brussels.com)

 @realtybrussels  Realty Brussels





## 6. RULING (VLABEL)

### A. Contexte / Priorités UPSI

Suite à la VIème Réforme de l'Etat et au transfert de certaines compétences fiscales vers les Régions, il est impossible depuis le 1er janvier 2015 d'obtenir une garantie préalable concernant le régime fiscal qui sera appliqué aux démembrements de la propriété par le biais notamment de baux emphytéotiques relatifs à des biens immeubles situés en Région flamande.

Afin de restaurer une certaine sécurité juridique, le Service flamand des Impôts (Vlaamse Belastingdienst – VLABEL) a proposé début 2015 la possibilité de demander préalablement une « décision interprétative ». Pareille décision interprétative n'a pas la même valeur juridique contraignante qu'un ruling (fédéral). En outre, les demandes de décision interprétative ne peuvent être introduites que pour des matières flamandes. Lorsqu'une question a un rapport avec l'application d'impôts flamands ou fédéraux, aucune décision interprétative n'est possible ; c'est précisément le cas des baux emphytéotiques qui concernent aussi bien le droit de préemption flamand d'application pour la cession de tréfonds, que les droits d'enregistrement fédéraux dus lors de l'établissement du droit d'emphytéose.

L'UPSI demande avec insistance un éclaircissement et une sécurité juridique concernant notamment la procédure à suivre et la manière dont le Service flamand des Impôts (VLABEL) interprète les dispositions fiscales anti-abus.

### B. Actions engagées et avancées obtenues

- a. Le 17 juillet 2015, par voie décrétole, l'autorité flamande a communiqué sa propre politique en matière de ruling. La réglementation flamande reprend dans les grandes lignes les règlements fédéraux existants relatifs aux décisions anticipées en matières fiscales.

Depuis le 14 août 2015, il est possible d'introduire une demande de ruling (décision anticipée) auprès du Service flamand des Impôts (VLABEL) ; depuis le 15 septembre 2015 et en cas de dossiers mixtes (matières fédérales et flamandes), la Commission flamande de ruling peut donner un avis contraignant au Service fédéral de ruling, qui intègre ensuite cet avis dans le ruling commun.

- b. Début 2015, le Service flamand des Impôts a publié une circulaire concernant l'application des dispositions anti-abus pour les droits d'enregistrement et de patrimoine ; cette nouvelle circulaire remplace la Circulaire n° 5/2013 du 10 avril 2013 du SPF Finances pour la Région flamande. Ladite nouvelle circulaire mentionne certains cas (liste non exhaustive) que le Service flamand des Impôts (VLABEL) considère comme abus fiscaux.
- c. Le 30 octobre 2015, l'UPSI a communiqué ses inquiétudes et propositions aux responsables en charge des dossiers ruling (fédéral) au Cabinet de la Ministre Annemie Turtelboom.
- d. Le 26 novembre 2015, l'UPSI a organisé un grand débat fiscal sur les démembrements / ruling en présence du Vice-Ministre Président du Gouvernement flamand et Ministre flamand des Finances, du Budget et de l'Energie, Madame Annemie Turtelboom, de Monsieur Luc Saliën (Membre du Collège fédéral du SDA), de Madame Annick Ghysels (Conseiller Service flamand des Impôts – VLABEL), du Professeur Dr Bruno Colmant (Vlerick, UCL et ULB) et de Monsieur Ivan Massin (Deloitte). L'UPSI continuera à suivre le sujet avec beaucoup d'attention en 2016.

## 7. DROITS D'ENREGISTREMENT POUR PROFESSIONNELS

### A. Contexte / Priorités UPSI

Dans le cadre de la VIème Réforme de l'Etat, le VLABEL (Service flamand des Impôts) est devenu compétent en matière de perception de certaines taxes d'enregistrement (auparavant « droits d'enregistrement »). Ce transfert de compétence n'étant pas clairement défini, l'UPSI a demandé des précisions sur les détails pratiques relatifs (notamment) aux droits d'enregistrement réduits pour les professionnels.

### B. Actions engagées et avancées obtenues

Suite à la demande de l'UPSI (Commission Fiscale), l'autorité flamande a apporté les éclaircissements utiles lors du séminaire organisé par l'UPSI le 26 février 2015 en présence de Madame Saskia Arijns (Chef de Service à l'Administration fiscale – Section Coordination des taxes) et de Monsieur Erwin Aerts (Conseiller en matières fiscales au Cabinet de la Ministre Annemie Turtelboom).

## 8. AUTRES

Si les sujets susmentionnés ont été prioritaires pour l'UPSI en 2015, d'autres dossiers ont été suivis et d'autres actions ont été entreprises :

- ▶ Suppression de la concurrence déloyale de la part du secteur d'habitations sociales acquises : depuis de nombreuses années, l'UPSI dénonce la concurrence déloyale du secteur d'habitations sociales acquises, et en particulier le subventionnement pour l'acquisition de terrains et l'aménagement d'infrastructures pour les habitations sociales acquises. En 2015, grâce à l'intervention de l'UPSI, la Ministre L. Homans a décidé de supprimer le subventionnement de l'acquisition de terrains et l'aménagement d'infrastructures pour les habitations sociales acquises ; une période de transition limitée sera probablement instaurée.
- ▶ Implantations commerciales : la VIème Réforme de l'Etat prévoit la régionalisation des permis d'implantation commerciale. L'UPSI, avec la collaboration du VOKA, du BLSC (Belgian Luxembourg Council of Shopping Centers) et de Comeos, a clairement fait savoir qu'elle plaide pour l'intégration des permis d'implantation commerciale dans le permis unique flamand (Omgevingsvergunning). L'UPSI s'est également opposée à ce que les communes puissent avoir la possibilité de délimiter les zones où l'offre commerciale serait limitée ou d'instaurer différentes limitations par le biais d'un instrument dit « règlements relatifs aux petits commerces ». Un avis juridique a été analysé par la Commission Affaires juridiques de l'UPSI en novembre 2015. L'UPSI suivra le sujet en 2016.



**Région wallonne**



<b>1. CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (CODT) .....</b>	<b>58</b>
<b>2. CHARGES D'URBANISME .....</b>	<b>60</b>
<b>3. PACTE POUR LE LOGEMENT .....</b>	<b>61</b>
<b>4. REGIONALISATION DU BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE .....</b>	<b>61</b>
<b>5. PEB - PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS .....</b>	<b>62</b>
<b>6. AUTRES .....</b>	<b>63</b>



# 1. CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (CODT)

## A. Contexte / Priorités UPSI

Dans le cadre d'un meilleur développement du territoire wallon, l'UPSI a continué à plaider en 2015 pour le développement d'instruments à valeur réglementaire qui permettraient une simplification administrative et une plus grande efficacité dans les procédures de délivrance des permis et qui assureraient une sécurité juridique et une plus grande prévisibilité pour les investissements.

## B. Actions engagées et avancées obtenues

a. L'UPSI a répondu favorablement à la demande de concertation du Ministre C. Di Antonio qui, afin d'assurer la stabilité juridique et la sécurité des investissements en Région wallonne, a décidé de revoir les aspects problématiques du CoDT tel qu'approuvé par le Gouvernement. L'UPSI a ainsi pu donner son point de vue sur

- ▶ les délais de rigueur dans le cadre de la procédure de délivrance des permis et les compensations alternatives
- ▶ les dispenses de permis
- ▶ la composition des demandes de permis, les certificats et le contenu simplifié du permis d'urbanisation
- ▶ les enquêtes publiques et les affichages
- ▶ les impétrants
- ▶ les compensations alternatives
- ▶ les charges d'urbanisme

b. Après approbation du CoDT 2.0 en 2<sup>ème</sup> lecture en mai 2015, l'UPSI a obtenu plusieurs avancées, notamment :

- ▶ La procédure d'adoption d'un **périmètre SAR** a été simplifiée et l'adoption du périmètre SAR vaut désormais permis d'urbanisme pour les actes et travaux de réhabilitation et de rénovation.
- ▶ **Périmètre de remembrement urbain**: possibilité de mener conjointement la procédure de reconnaissance de périmètre de remembrement urbain et celle du permis relatif au projet d'urbanisation du site et de la création, la modification ou la suppression de la voirie communale lorsque le projet peut être octroyé en dérogation au plan de secteur.
- ▶ La possibilité de déroger au **plan de secteur** dans les périmètres SAR ou SRPE est réintégrée dans le CoDT 2.0 compte tenu de l'évolution de cet outil opérationnel.
- ▶ Le CoDT 2.0 confirme que le ou les propriétaires de plus de la moitié des terrains peuvent demander à être chargés de l'exécution des **travaux d'aménagement**.
- ▶ Un **permis d'urbanisation** au contenu simplifié est prévu lorsqu'il n'y a pas de création de voirie.
- ▶ La dispense de **permis d'urbanisation** en cas de PUCG a été retenue.
- ▶ La dispense de **permis d'urbanisation** dans le périmètre d'un schéma d'urbanisation - rebaptisé schéma d'orientation local - a été retenue.
- ▶ La **répartition entre les fonctionnaires délégués et les communes** : une reformulation a été opérée pour les projets mixtes dans un souci de clarification.
- ▶ Le CoDT 2.0 propose qu'à défaut de l'envoi de l'accusé de réception dans les 20 jours, la demande de **permis** est considérée comme recevable et la procédure se poursuit.

- ▶ A l'instar du rapport de synthèse dans la procédure relative au permis d'environnement, l'avis du fonctionnaire délégué contient une proposition motivée de décision qui vaudra **permis d'urbanisme** dans l'hypothèse où le collège communal ne statue pas dans le délai qui lui est imparti.
  - ▶ Le CoDT 2.0 reprend l'obligation de « notification » en cas de **cession du permis**, mais spécifie toutefois que cette obligation ne vaut que pour les permis non intégralement mis en œuvre.
- C.** Le texte a été approuvé en 3ème lecture par le Gouvernement en octobre 2015 et une approbation par le Parlement est prévue pour janvier 2016. La mise en oeuvre du CoDT 2.0 ne devrait pas être effective avant mi-2016. L'UPSI restera très attentive à l'évolution du sujet.



#### **Hoprom**

Project Residentie Magritte - Julius Hostestraat 5-7 te Knokke-Heist — Arch.: *EL Architects*

#### **Horizon Groupe**

Projet 'Les Terrasses de l'Ourthe' - Avenue des Ardennes 24 à Tilff  
Arch.: *Bureau Lignes - Architecte Laurent Godin*

#### **Huysman Bouw**

Kijkwoning - Brugsesteenweg 265 te Eeklo  
Arch.: *Kurt Dyselincx, Architectenkantoor DEDALUS*

## 2. CHARGES D'URBANISME

### A. Contexte / Priorités UPSI

Actuellement, les charges d'urbanisme en Wallonie sont uniquement encadrées par la Circulaire du 20 mai 2009. Afin de dénoncer les dérives pratiques concernant cette Circulaire – dérives notamment avec certaines autorités délivrantes qui conditionnent la réalisation de projets à des conditions/charges d'urbanisme disproportionnées – l'UPSI a fait plusieurs propositions aux autorités.

La révision du CoDT est l'occasion de revoir tous les arrêtés qui y sont liés, dont celui relatif aux charges d'urbanisme et ladite Circulaire du 20 mai 2009.

### B. Actions engagées et avancées obtenues

- a. En étroite concertation avec la Confédération de la Construction Wallonne (CCW), l'UPSI a développé, avec la collaboration d'un groupe de travail spécifique, un point de vue officiel qui a été communiqué au Gouvernement wallon. Dans ce document et au-delà de certains points spécifiques, l'UPSI a insisté sur le nombre global très important et varié de charges d'urbanisme auxquelles les promoteurs et investisseurs immobiliers sont déjà confrontés. Ce point de vue a pu être présenté et défendu lors de tables rondes organisées par le Cabinet du Ministre C. Di Antonio, en présence d'autres acteurs du terrain (UVCW, responsables des départements urbanistiques de la Région et de certaines villes, notaires, architectes, etc).
- b. En juin 2015, le Cabinet du Ministre C. Di Antonio a présenté un nouveau projet d'arrêté sur les charges d'urbanisme. Le groupe de travail UPSI s'est réuni à plusieurs reprises afin de communiquer son avis sur ce projet d'arrêté, qui comprend des points positifs et négatifs, dont :

- ▶ La possibilité d'intégrer des charges sociales dans les charges d'urbanisme semble être définitivement écartée.
  - ▶ Le principe de liberté de négociation est maintenu, et avec lui la possibilité de ne pas avoir de charges d'urbanisme imposées sur certains projets immobiliers.
  - ▶ Le principe de proportionnalité est définitivement acquis, et la charge de la preuve incombe à l'autorité délivrante.
  - ▶ L'objet des charges d'urbanisme est clairement déterminé.
  - ▶ L'autorité délivrante devra motiver les raisons qui justifient la demande de charges d'urbanisme. Dans ce cadre, la prise en considération de l'argument que le projet immobilier entrerait – ou non – dans la stratégie de développement territorial de la ville / commune semble être une bonne chose (en d'autres termes : si le projet entre dans cette stratégie, les charges pourraient être revues à la baisse – par exemple le redéveloppement de quartiers difficiles, la dépollution de sols, ...).
  - ▶ Il n'y a pas de seuils.
  - ▶ Le principe de libération progressive des cautionnements pourrait être développé, comme c'est le cas en Région de Bruxelles-Capitale.
- c. Différentes concertations entre parties prenantes ont eu lieu afin de faire évoluer le texte vers quelque chose de plus pragmatique, compréhensible et utile pour les acteurs du terrain. L'UPSI continuera à suivre le sujet avec attention en 2016.

### 3. PACTE POUR LE LOGEMENT

#### A. Contexte / Priorités UPSI

L'UPSI plaide pour que les jeunes ménages à revenus moyens puissent bénéficier d'un taux de TVA à 6% (au lieu de 21%) sur l'achat de nouveaux logements à des prix plafonnés. Cette mesure devrait s'adresser à tous les acteurs et inciterait donc également le secteur immobilier, qui dispose de leviers financiers et de toutes les compétences techniques, à produire davantage de logements.

#### B. Actions engagées et avancées obtenues

- a. Pour mémoire : après avoir très largement communiqué son Pacte Logement aux autorités wallonnes, plusieurs des propositions de l'UPSI ont été reprises dans l'accord de Gouvernement wallon en 2014.
- b. En juin 2015, l'UPSI a été invitée par le MR à participer à une Table Ronde sur le logement en Région wallonne.  
Sur base d'une étude interne, l'UPSI y a présenté ses propositions sur les thèmes suivants :
  - ▶ Quelle production de logements est suffisante pour répondre à l'évolution démographique en Wallonie ?
  - ▶ Par quels moyens rendre l'investissement immobilier attrayant en Région wallonne ?
- c. A travers les nombreuses actions menées pour le Pacte Logement en Région de Bruxelles-Capitale et suite à ses nombreux contacts avec des experts juridiques et économiques, l'UPSI a également obtenu un soutien pour développer son initiative en Région wallonne. L'UPSI continuera à suivre le sujet en 2016.

### 4. REGIONALISATION DU BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

#### A. Contexte / Priorités UPSI

La VI<sup>ème</sup> Réforme de l'Etat a transféré à la Région wallonne un nouveau pan de compétences relatif au logement ; c'est ainsi que la Région est devenue compétente pour fixer les règles spécifiques concernant la location des biens ou parties de biens destinés à l'habitation.

#### B. Actions engagées et avancées obtenues

- a. En juillet 2015, l'UPSI a participé à une Table Ronde organisée par le Ministre P. Furlan.
- b. En septembre 2015, sur base du travail réalisé par le groupe de travail sur la régionalisation du bail en RBC, l'UPSI a remis un avis large et détaillé sur les propositions du Gouvernement wallon en matière de réforme du logement privé.  
L'UPSI a notamment insisté pour qu'il y ait une cohérence des législations entre les 3 Régions pour
  - ▶ ne pas créer de distorsion de concurrence sur base d'éléments étiquement discutables
  - ▶ ne pas complexifier les législations pour les preneurs qui verraient leurs droits évoluer selon les Régions où ils habitent sans qu'ils en aient réellement connaissance.



## 5. PEB - PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

### A. Contexte / Priorités UPSI

Dans le cadre du renforcement des normes PEB en Région wallonne, l'UPSI a été invitée par la DGO4 et par le Cabinet du Ministre P. Furlan à participer aux négociations et concertations concernant la définition de la notion NZEB (Nearly Zero-Energy Buildings) et l'établissement d'une feuille de route. Globalement, l'UPSI a plaidé pour un niveau d'exigences et une feuille de route qui soient réalistes par rapport au pouvoir d'achat des Wallons et pour une simplification des procédures administratives.

### B. Actions engagées et avancées obtenues

- a. Début 2015 et en collaboration étroite avec la Confédération de la Construction Wallonne (CCW), l'UPSI a introduit ses remarques et suggestions concernant les propositions du Cabinet du Ministre P. Furlan relatives à la définition du NZEB et à la feuille de route, aussi bien pour le secteur résidentiel que pour le secteur tertiaire.  
L'UPSI a demandé aux autorités d'être attentives au niveau du « cost optimum » des exigences et de faire une distinction entre les maisons unifamiliales et les immeubles à appartements d'une part, les locaux destinés à l'activité de bureaux et de commerces d'autre part.
- b. En avril 2015, l'UPSI a communiqué au Cabinet du Ministre P. Furlan et à l'Administration les inquiétudes du secteur immobilier concernant l'entrée en vigueur des nouvelles procédures administratives PEB, à savoir les déclarations PEB initiales et provisoires – sans logiciel performant - , les informations dans les publicités PEB, les études de faisabilité et les transferts du déclarant au responsable PEB. Ces nouvelles contraintes entraînent une surcharge de travail importante et ne vont pas dans le sens d'une meilleure communication vers le grand public ; elles ne sont pas acceptables pour le secteur. L'UPSI a également insisté pour que les autorités établissent des exigences distinctes de niveau de performance énergétique pour les projets de rénovations (y compris assimilés à du neuf) et de constructions neuves.
- c. Lors de différentes interventions publiques, le Ministre P. Furlan a déclaré avoir entendu le secteur et confirmé vouloir aller dans le sens de celui-ci. L'UPSI continuera à suivre le sujet en 2016.

## 6. AUTRES

Si les 5 sujets susmentionnés ont été prioritaires pour l'UPSI en 2015, d'autres ont été suivis avec beaucoup d'attention et ont obtenus plusieurs avancées :

- ▶ **Réforme fiscale** : dans le chef des autorités wallonnes, la réforme de la fiscalité immobilière vise deux objectifs : limitation de l'enveloppe budgétaire et plus grande efficacité des moyens utilisés par rapport aux objectifs poursuivis. L'étude lancée par la Région en février 2015 porte notamment sur la réforme du bonus logement, les droits d'enregistrement et le précompte immobilier. L'UPSI a fait savoir aux Ministres P. Furlan et Ch. Lacroix qu'elle était disposée à contribuer positivement à la réforme fiscale immobilière et leur a communiqué ses remarques et propositions. L'UPSI a également eu un entretien informel avec Monsieur M. Bourgeois, Co-Président du Tax Institute de l'Université de Liège.
- ▶ **Politique des sols** : début 2015, Monsieur Ph. Henry, ancien Ministre et actuellement député wallon, a proposé au Gouvernement wallon de réactiver le dossier « décret sols » ; une série de consultations a été lancée par l'Union Wallonne des Entreprises (UWE) dans le but de remettre un avis global au Gouvernement wallon. Dans ce cadre, l'UPSI a communiqué ses remarques et revendications, qui ont notamment été reprises par la Confédération Wallonne de la Construction (CCW) lors d'une intervention au Parlement wallon. Dans un souci d'efficacité, l'UPSI a plaidé pour la rédaction d'un nouveau décret (plutôt que pour un décret modificatif) qui encouragerait la prise en charge privée des assainissements par le développement d'incitants, qui sécuriserait les transactions immobilières et améliorerait la maîtrise des coûts de dépollution et la gestion des pollutions historiques. L'UPSI s'est, une fois de plus, profilée comme partenaire des autorités publiques pour la mise sur pied d'un nouveau décret sur les sols pollués en Région wallonne.



### Immo Bam

Project Duurzame wijk Tivoli te Laken  
Arch.: Adriana (Cerau, Atelier 55, Atlante, YY & Eole)

### Immoflandria

Projet 2x12 appartements à Wetteren  
Arch.: OVG - Architect Orens - Van Grimbergen



### Impact Ontwikkeling

Woonproject Nieuwe Kade - Park Spoor Noord & 't Eilandje te Antwerpen — Arch.: *Poponcini & Lootens IR Architecten*

### Intégrale

Projet Immeuble de bureau BIM - IBGE - Avenu du Port 86C à Bruxelles — Arch.: *Cepezed bv -Samyn & Partners bvba*

### Interparking

Parking 'Entre-2-Portes' - Avenue de la Toison d'Or à Ixelles Arch.: *UNStudio / Jaspers-Eyers Architects*

### Investpro

Project Tweemolens - Schorsmolenstraat 32 te Mechelen Arch.: *Architectenbureau Signa nv*

# Infiniment proche



Curieux de connaître les avantages pour votre entreprise  
et vos clients ? Contactez-nous :

Koen Van Hove - 0476 32 90 31 - [koen.van.hove@proximus.com](mailto:koen.van.hove@proximus.com)  
Ann De Schryver - 0475 52 59 20 - [ann.deschryver@proximus.com](mailto:ann.deschryver@proximus.com)  
Sylvie Blairvacq - 0475 80 06 80 - [sylvie.blairvacq@proximus.com](mailto:sylvie.blairvacq@proximus.com)

proximus

Close partner of

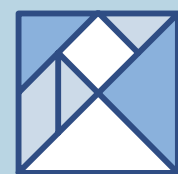




The background features a dynamic, abstract design with flowing, wavy lines in shades of blue and white, creating a sense of movement and depth. A large, bold, black number '06' is prominently displayed in the center, with a white outline and a subtle drop shadow, making it stand out against the background.

**06**

**UPSI - Interne & Externe**



**UPSI**

<b>1. AFFILIATIONS EXTERNES &amp; SIEGES .....</b>	<b>68</b>
<b>2. ACCORDS DE COLLABORATION .....</b>	<b>71</b>
<b>3. COMMUNICATION VERS LES MEMBRES .....</b>	<b>72</b>
<b>4. EVENEMENTS .....</b>	<b>79</b>
<b>5. PARTENARIATS STRUCTURELS .....</b>	<b>82</b>
<b>6. ENTRETIENS CABINETS MINISTERIELS &amp; ADMINISTRATIONS .....</b>	<b>86</b>
<b>7. REMERCIEMENTS .....</b>	<b>89</b>

# 1. AFFILIATIONS EXTERNES & SIEGES

## A. Au niveau européen

### UEPC (Union Européenne des Promoteurs-Constructeurs)

L'UEPC (Union Européenne des Promoteurs-Constructeurs) est une fédération européenne de fédérations nationales qui regroupent des promoteurs-constructeurs.

Depuis septembre 2014, l'UPSI est représentée au sein de l'UEPC par :

- ▶ Monsieur Etienne Dewulf (Président de l'UPSI) en tant que Vice-Président de l'UEPC
- ▶ Monsieur Olivier Carrette (Administrateur Délégué de l'UPSI) en tant qu'Administrateur de l'UEPC
- ▶ Monsieur Didrik van Caloen (Vice-Président de l'UPSI pour la Région de Bruxelles-Capitale) en tant qu'Administrateur de l'UEPC.

Monsieur A. Sougné, Président honoraire de l'UPSI et de l'UEPC, participe également aux réunions de cette organisation européenne.

## B. En Région de Bruxelles-Capitale

### BECI (Brussels Enterprises Commerce and Industry)

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

### Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

L'UPSI siège au sein du Conseil Consultatif du Logement depuis fin 2011 et y est représentée

depuis avril 2013 par Messieurs O. Carrette, membre effectif, et P.A. Franck, membre suppléant; l'UPSI communique ainsi régulièrement ses avis, suggestions et propositions sur les sujets traités par cette instance.

### Conseil Economique et Social de la Région de Bruxelles-Capitale (CESRBC)

L'UPSI est représentée en tant que membre suppléant au sein du CESRBC et y communique ses avis pour toutes les matières liées à l'immobilier et à l'aménagement du territoire.

## C. En Région flamande

### VOKA (Vlaams Economisch Verbond – Kamer van Koophandel)

Depuis plusieurs années, l'UPSI et VOKA collaborent de façon positive et constructive pour des matières qui intéressent les deux organisations. En 2015, la politique du logement en Région flamande et les zones de réserve d'habitat ont été les principaux sujets suivis conjointement par les deux organisations.

### Vlaamse Woonraad

Par arrêté du Gouvernement flamand du 19 juin 2015, deux membres de l'UPSI siègent depuis le 1er juillet 2015 au sein du Vlaamse Woonraad : Madame Cl. Callens (Durabrik) en tant que membre effectif, et Monsieur J. Van Gool (Gands) en tant que membre suppléant.

Le Vlaamse Woonraad conseille le Gouvernement et le Parlement flamands au niveau stratégie en matière de politique du logement ; cette présence au sein du Vlaamse Woonraad permettra à l'UPSI de faire passer ses idées & propositions aux autorités.



## D. En Région wallonne

### UWE (Union Wallonne des Entreprises)

Dans le cadre de son affiliation à l'UWE, l'UPSI participe à de nombreuses réunions des groupes de travail Environnement et Aménagement du Territoire de l'UWE.

En 2015, la concertation entre les 2 organisations professionnelles a porté en particulier sur le projet de Code du Développement du Territorial (CoDT), les charges d'urbanisme et le décret « sols ».

### Commission Régionale de l'Aménagement du Territoire (CRAT) de la Région wallonne

Monsieur E. Scharz (Matexi) siège au sein de la CRAT depuis 2013 en tant que membre suppléant dans la Section Aménagement Actif et y représente l'UPSI.

### Conseil Supérieur du Logement de la Région wallonne (CSL)

Dans le cadre du renouvellement de la composition du CSL, l'UPSI a présenté sa candidature au Ministre Furlan en juin 2015.



#### ION

Project Waregem Business Park - Vredestraat 49-59  
te Waregem — Arch.: *Architectenbureau Govaert & Vanhoutte*

#### JCX Immo

Projet Ducuroir - Avenue Van Volxem 308 à Bruxelles  
Arch.: *Archi 2000*

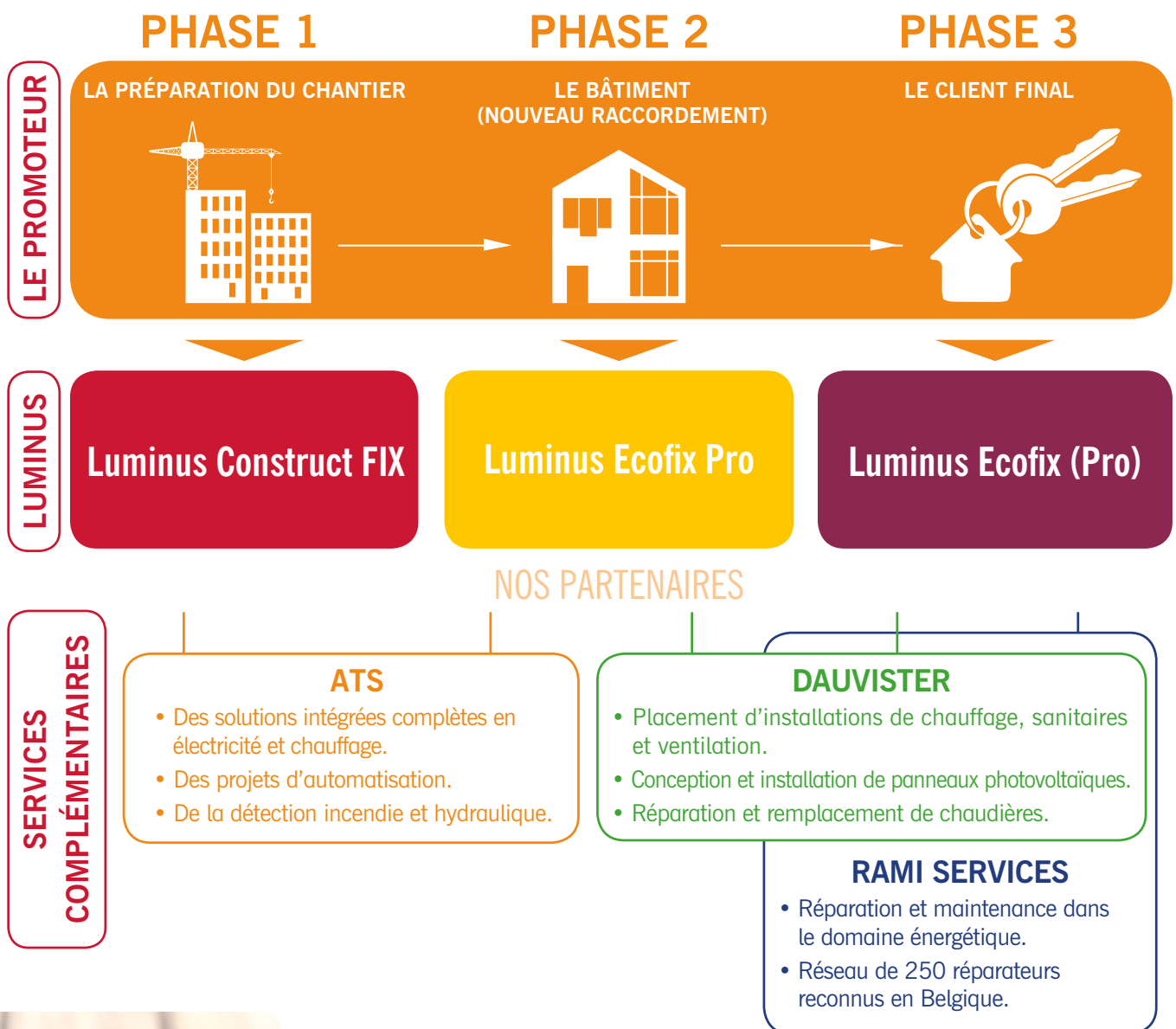
#### JM Construction

Quartier des Musiciens & Immeuble Clos Ysaye à Anderlecht  
Arch.: *Axent Architects*



# Luminus & UPSI-BVS

Un partenariat qui vous offre de solides avantages



**Vous désirez recevoir plus d'informations sur le partenariat Luminus – UPSI-BVS ?**  
 Contactez M. Niels Dejonghe : 0471/ 98 08 00 • niels.dejonghe.EXT@luminus.be

**Pour vos questions, contrats et conseils, contactez le conseiller de votre région.**  
 Il est votre personne de contact privilégiée et a une réelle connaissance du secteur immobilier. En cas d'absence n'hésitez pas à contacter le Service Desk Immo & Construction : 078/ 180 187 • immo&construction@luminus.be

## 2. ACCORDS DE COLLABORATION

### Collaboration avec la Confédération Construction

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

### Collaboration avec le BLSC

Dans le cadre de leur accord de collaboration, l'UPSI et le BLSC (Belgian Luxembourg Council of Shopping Centers) examinent ensemble et globalement la problématique des implantations commerciales. La régionalisation des réglementations relatives aux implantations commerciales est le principal sujet suivi par les deux organisations.

### Collaboration avec le RICS

De commun accord, l'UPSI et le RICS donnent des avantages à leurs membres respectifs à l'occasion d'organisation d'événements.

### Collaboration avec la CIB

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

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

### Agence Bruxelloise pour l'Entreprise (ABE) et CityDev

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



**Kairos**  
Project Kievit II - Van Immerseelstraat te Antwerpen  
Arch.: *Stéphane Beel Architects & Jaspers-Eyers Architects*

**KBC Real Estate**  
Project Renovatie Weyveld-complex - Weyveldlaan 35-37 te Zaventem  
Arch.- en studie bureau : *Architeam – Technum – Signum*

### 3. COMMUNICATION VERS LES MEMBRES



#### Kolmont Woonprojecten

Project luxeappartementen Zuidzicht - Kanaalkom te Hasselt  
Arch.: *Buro II & ARCHI+I*

#### Koramic Real Estate

Koramic Real Estate & Van Roey Vastgoed - Project K-Tower  
Diksmuidekaai 11 te Kortrijk  
Arch.: *Philippe Samyn and Partners*

#### A. WEBSITE

Le website de l'UPSI [www.upsi-bvs.be](http://www.upsi-bvs.be) contribue à une meilleure visibilité de l'Union à l'égard de ses membres, des autorités et du secteur immobilier en général.

#### B. FLASHES

En 2015, les membres de l'UPSI ont reçu systématiquement les extraits importants du Moniteur Belge par courrier électronique ainsi que toutes les nouvelles intéressantes et importantes relatives au secteur immobilier.

Ci-dessous un récapitulatif des « flashes » envoyés en 2015 :

- Flash 01/2015 Extrait MB – Région flamande – Code Immobilier flamand – arrêté d'exécution
- Flash 02/2015 Région wallonne – CoDT.2 – Dix modifications majeures
- Flash 03/2015 Région wallonne – Décret implantations commerciales
- Flash 04/2015 Partenariat UPSI - Proximus
- Flash 05/2015 Séminaire 26/02/15 « Praktische toelichting bij het regime van de beroepsverkopers » - slides
- Flash 06/2015 Séminaire 03/03/15 « Zones Stratégiques de Développement en RBC » - slides
- Flash 07/2015 Déjeuner professionnel UPSI : présentation Luc Coene et extrait De Tijd





### **Kumpen**

Project Jordaenspark - Lazarijstraat te Hasselt  
Arch.: *Architectengroep J. Drieskens & Dubois*

### **Leasinvest Real Estate**

Bâtiment Royal 20 - Boulevard Royal 20 à Grand-Duché de Luxembourg  
Arch.: *Agences Elisabeth & Christian de Portzamparc*

### **Les Entreprises Louis De Waele**

Projet Ambassade du Qatar - Avenue Franklin Roosevelt 79 à Bruxelles  
Arch.: *M & J-M Jaspers & J. Eyers Architects*

### **Macan Development**

Projet TAGAWA - Avenue Louise 321-325 à Bruxelles  
Arch.: *Bureau d'Architecture Altiplan*



<b>Flash 08/2015</b>	Nouvelle loi sur la protection des consommateurs – Avis SPF Economie et Laga	<b>Flash 21/2015</b>	Région wallonne – Evolution démographique – Production logements – Investissement immob.
<b>Flash 09/2015</b>	Extrait MB - Région flamande – Appel à «brownfieldconvenanten»	<b>Flash 22/2015</b>	RBC – Conseil Economique et Social – représentation UPSI
<b>Flash 10/2015</b>	Projet MediaPark Bruxelles – Consultation du milieu professionnel de l’immobilier	<b>Flash 23/2015</b>	ONSS – Enregistrement des présences sur chantiers
<b>Flash 11/2015</b>	Région wallonne – implantations commerciales – décret d’entrée en vigueur	<b>Flash 24/2015</b>	RBC – Bruxelles Passif 2015 – Impact financier
<b>Flash 12/2015</b>	Extrait MB – RBC – Plan intégré Air-Climat-Energie – enquête publique	<b>Flash 25/2015</b>	SLRB – Rapport annuel 2014
<b>Flash 13/2015</b>	Obligation de déclarations des travaux – Interprétation de l’article 30bis, 5°, § 7	<b>Flash 26/2015</b>	Loi du 6 avril 2010 relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur
<b>Flash 14/2015</b>	Nouvelles règles fédérales relatives à la précadastration	<b>Flash 27/2015</b>	Région flamande – Qualité énergétique du parc résidentiel flamand « Steunpunt Wonen »
<b>Flash 15/2015</b>	Administration Générale de la Fiscalité – Dispositions fiscales	<b>Flash 28/2015</b>	Région wallonne – Enquête de l’UWE sur la demande de terrains en Wallonie
<b>Flash 16/2015</b>	Région flamande – Composition du Vlaamse Woonraad 2015 - 2019	<b>Flash 29/2015</b>	Région flamande – Vision 2050 du Gouvernement flamand
<b>Flash 17/2015</b>	Deloitte Residential Property Index 2015	<b>Flash 30/2015</b>	Real Estate Housing Statistics & Dynamics
<b>Flash 18/2015</b>	Précadastration à partir du 01/07/2015 : mesures transitoires et pratiques	<b>Flash 31/2015</b>	Grand débat fiscal 26/11/2015 – Présentations
<b>Flash 19/2015</b>	Déclaration des travaux immobiliers ONSS – Interprétation de l’article 30bis, 5°, §7	<b>Flash 32/2015</b>	Région wallonne – Quartiers nouveaux
<b>Flash 20/2015</b>	Région flamande (uniquement en néerlandais) : Verhandelbare ontwikkelingsrechten (VOR)	<b>Flash 33/2015</b>	Taux réduit de TVA sur la rénovation – Régime transitoire jusque, et y compris, 2017
		<b>Flash 34/2015</b>	Région flamande – « Omgevingsvergunning »

Toutes les informations et tous les flashes de l’UPSI se trouvent sur son site Internet [www.upsi-bvs.be](http://www.upsi-bvs.be). Tous les membres disposent d’un code et d’un mot de passe pour accéder aux documents qui leur sont réservés.

Today's world is changing faster than ever before, also in the Real Estate & Construction industry.

Investors, developers and building contractors need to respond to their changing customer and competitor landscape through digital transformation. Learning how to use data to predict what their customers want tomorrow is key. Businesses need to be agile. Embrace intuition and drive continuous innovation. The future belongs to those who are preparing for tomorrow, today.

Contact Frédéric Sohet, Real Estate & Construction Industry Leader: [fsohet@deloitte.com](mailto:fsohet@deloitte.com)

TomorrowIsToday.be

**Deloitte.**





### **Maisons Bajot**

Projet à Kleinbettigen (Luxembourg)  
Arch.: Frédéric Delarbre

### **Maisons Blavier**

Projet les Jardins de la Senne - Chaussée de Mons à Soignies  
Arch.: FAR

### **Makhzen**

Project Avian- Amelia Earhartstraat 11-15  
te Sint-Denijs-Westrem  
Arch.: Bontinck Architecture & Engineering

### **Matexi**

Project Havenkwartier te Hasselt  
Arch.: De Gregorio & Partners

### **Mitiska REIM**

Project Dansaert Park - Robert Dansaertlaan 7  
te Groot-Bijgaarden — Arch.: AAVO Architects

### **Montea**

Project Site Heerlen, huurder DocMorris  
Arch.: Bouwbedrijf Van de Ven





**Nacarat**

Projet Parc Schlumberger - Rue du Wagon à Uccle  
Arch.: *DDS & Partners & Philippe De Bloos*

**Novus Projectontwikkeling**

Verkaveling Stekene - Kemzekestraat  
Arch.: *Studiebureau Irtas*

**Odebrecht**

Project De Capucien - Capucienelaan 93 te Aalst  
Arch.: *Jaspers - Eyers architects*

**Oryx Projects**

Project Les Balcons - Marcel Thiry laan 194-200  
te St-Lambrechts-Woluwe — Arch.: *A2M sc sprl*

**Palladium Belgium**

Résidence Donatello à Ganshoren  
Arch.: *Walter Van Besien & Co*

**Promobuild**

Project Residentie Bareel - hoek Leuvensesteenweg en  
Stationstraat te Kortenberg  
Arch.: *AEEN Architecten bvba*





### Re-Vive

Project Den Indruk - Gentpoortvest te Brugge

Arch.: *Cameleon Architects*

### Real Houses

Project Zilt Residences - Nieuwpoortlaan 151 te De Panne

Arch. : *Marc Corbiau*

### Redevco Retail Belgium

Project Viva Shopping - Gentseweg 524 te Sint-Eloois-Vijve

Arch.: *Goedefroo + Goedefroo*

### Resiterra

Project Janseniushof fase II - Minderbroedersstraat te Leuven

Arch.: *De Gregorio & Partners - Conix RDBM Architects*

### S.I.G.G.

Projet La Traviata - Rue Maus et Rue des Pierres à Bruxelles

Arch.: *A2RC Architects*

## 4. EVENEMENTS

### A. REALTY

L'UPSI a été partenaire officiel de la septième édition du salon de l'immobilier de Belgique « Realty 2015 », qui a eu lieu les 19, 20 et 21 mai 2015 sur le site de Tour & Taxis à Bruxelles.

Le mercredi 20 mai, l'UPSI a organisé une conférence intitulée « Trends & Evolutions in Real Estate – Future Living – Working & Playing », avec comme orateurs Messieurs Stefaan Vandist (Futurist & Trendwatcher), Stéphane Verbeeck (CEO Gands), Jo Vandebergh (CEO Ertzberg), Nicolas Laisné (Nicolas Laisné Associés) et Manal Rachdi (Oxo Architects).

### B. DEJEUNERS PROFESSIONNELS / CONFERENCES

#### ▶ 24 mars 2015 :

orateur : **Monsieur Luc Coene**  
Président Honoraire de la BNB

#### ▶ 20 mai 2015 (Realty) :

orateurs : **Monsieur Stefaan Vandist**  
Futurist & Trendwatcher

**Monsieur Stéphane Verbeeck**  
CEO Gands

**Monsieur Jo Vandebergh**  
CEO Ertzberg

**Monsieur Nicolas Laisné**  
Nicolas Laisné Associés

**Monsieur Manal Rachdi**  
OXO Architects

#### ▶ 18 juin 2015 :

orateur : **Monsieur Yvan Mayeur**  
Bourgmestre de la Ville de Bruxelles

#### ▶ 24 septembre 2015 :

orateur : **Monsieur Guy Vanhengel**  
Ministre des Finances du  
Gouvernement de la RBC

#### ▶ 26 novembre 2015 :

orateurs : **Madame Annemie Turtelboom**  
Vice-Ministre Président du  
Gouvernement flamand et Ministre  
flamand des Finances, du Budget et  
de l'Énergie

**Monsieur Luc Saliën**  
Service fédéral des Décisions  
Anticipées – SDA

**Prof. Dr. Bruno Colmant**  
Professeur à Vlerick, l'UCL et l'ULB

**Madame Annick Ghysens**  
Administration fiscale VLABEL

**Monsieur Ivan Massin**  
Deloitte



# 500 kN/m<sup>2</sup> DE CONFIANCE, S'IL VOUS PLAÎT.

Avec vous, nous nous engageons à garantir la sécurité, la qualité et la durabilité dans le secteur immobilier. Pour ce faire, nous mettons à votre service nos experts dès le début du projet jusqu'à la gestion de vos biens. Notre expertise et votre réputation constituent les fondations idéales d'un projet immobilier durable.



Pour vous.  
Approuvé par Vinçotte.

## Sécurité, Qualité et Durabilité

Grâce à notre palette complète de contrôles, tests, certifications et formations, nous vous offrons sous le même toit toutes les solutions afin de vous garantir ainsi qu'à votre environnement, la sécurité, la qualité et la durabilité et d'optimiser en même temps la rentabilité de vos investissements.

[vincotte.be](http://vincotte.be) // suivez-nous   



**YOUR REPUTATION IS MINE.**

## C. EVENEMENTS / SEMINAIRES

▶ 21 janvier 2015

### Réception de Nouvel An

En collaboration avec la Solvay Brussels School of Economics and Management, le RES (Real Estate Society vzw) et le RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)

▶ 26 février 2015

### Droits d'enregistrement « marchands de biens » en Région flamande

Séminaire organisé par l'UPSI pour ses membres actifs en Région flamande, en présence de Mr E. Aerts (Conseiller au Cabinet de la Ministre A.M. Turtelboom) et Mme S. Arijs (Chef du Service des impôts)

▶ 03 mars 2015

### Zones de développement stratégiques en Région de Bruxelles-Capitale

Séminaire organisé par l'UPSI en présence de Monsieur Y. Rouyet (Responsable des Zones de développement stratégiques à l'ADT)

▶ 22 avril 2015

### « Building Brussels : une invitation »

Séminaire organisé par l'UPSI sous le haut patronage de Monsieur E.E. Verbeeck, Président honoraire, en présence de Monsieur K. Borret, Bouwmeester de la Région de Bruxelles-Capitale

▶ 29 septembre 2015

### « Antwerp Real Estate »

Organisé par la Ville d'Anvers en collaboration avec VOKA, RES et l'UPSI  
Thème : « Verdichting & Stads-vernieuwing »

▶ 22 octobre 2015

### Partnerday « Visit of the New Port House of Antwerp »

Visite du projet « New Port House of Antwerp » et déjeuner avec tous les partenaires structurels de l'UPSI, le Conseil de Direction et les Présidents des Commissions de travail de l'UPSI

▶ 10 novembre 2015

### « Vastgoedevent Gent »

Organisé en collaboration avec la Vlaamse Confederatie Bouw, l'UPSI, la CIB (Confédération des Immobiliers de Belgique), le RES (Real Estate Society), le BLSC (Belgian Luxembourg Council of Shopping Centers), le RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) et FIABCI (International Real Estate Federation), et avec le soutien des autorités de la Ville de Gand et de la Province de Flandre orientale.

Thème : « Gent Metropool »

▶ 01 décembre 2015

### « Visite Résidence Palace » Bruxelles

Invitation à l'attention des administrateurs délégués de toutes les sociétés-membres effectifs de l'UPSI, comprenant la visite du projet « Résidence Palace », futur nouveau siège du Conseil de l'Europe, et déjeuner offert par l'UPSI

▶ 08 décembre 2015

### « Zones stratégiques de développement à Namur »

Séminaire organisé par l'UPSI en collaboration avec le Cabinet du Bourgmestre de la Ville de Namur, en présence du Bourgmestre de la Ville de Namur et des Echevins en charge du Logement & Urbanisme & Aménagement du Territoire et Mobilité



## 5. PARTENARIATS STRUCTURELS



Fin 2015, l'UPSI compte 8 partenaires structurels :

- ▶ Artexis - Realty
- ▶ Deloitte & Laga Real Estate
- ▶ Vinçotte
- ▶ CEA Belgium
- ▶ Bopro
- ▶ Proximus
- ▶ Luminus

Tous les partenaires ont des branches d'activités ayant un lien direct avec les activités des membres de l'UPSI.

Les partenaires de l'UPSI assistent régulièrement aux réunions de travail / commissions, à l'occasion desquelles leurs connaissances dans des matières spécifiques sont partagées avec nos membres.



### **Skyline Europe**

Project Duinenzee - Dynastielaan te De Panne  
Arch.: *PVL-Architecten*

### **Sogerim Construction**

Projet Résidence Monceau - Val des Seigneurs 65 à  
Woluwe-Saint-Pierre  
Arch.: *Jean Bodart*

### **Thomas & Piron Bâtiment**

Projet Domaine de Cromwell - Rue Par-Delà l'Eau 11 à Nivelles  
Arch.: *Montois Partners Architects sa & Architecture Hervé Gilson*





**Upgrade Estate**  
 Project 't Eilandje Upkot - August Michielsstraat 19-21 te Antwerpen — Arch.: *8office*

**Uplace**  
 Project Uplace Machelen  
 Arch.: *Benoy en Jaspers&Eyers Architects*

**Vanhaerents Development**  
 Project ZuidBoulevard - Zuiderlaan-Holstraat te Waregem  
 Arch.: *Robbrecht & Daem Arch., Goedefroo & Goedefroo Arch.*

**Virix**  
 Project KanaalPark (Gebouw Cantecler) - Maria Theresialaan 33-45 te Vilvoorde  
 Arch.: *A33 Architecten en BOB361 Architecten*

**Vlasimmo**  
 Verkavelingen te Heule - Mellestraat, te Braives - Rue Grande - Rue de Genon en Rixensart - Rue du Réservoir



# A wise choice to see the full legal picture

**A top legal practice in Belgium, Laga is a full service business law firm. Laga comprises approximately 140 qualified lawyers, based in Brussels, Antwerp and Kortrijk.**

Laga offers expert advice in the fields of banking & finance, commercial, corporate/M&A, employment, IT/IP, public/administrative, insolvency and reorganisations, real estate, tax law and litigation.

Laga provides thorough and practical solutions tailored to the needs of clients ranging from multinational companies, national large and medium-sized enterprises, financial institutions and government bodies, to high-net-worth families and individuals (Greenille by Laga).

**[www.laga.be](http://www.laga.be)**



## 6. ENTRETIENS CABINETS MINISTERIELS & ADMINISTRATIONS

### FÉDÉRAL

#### TVA sur terrain attenant

- 13/03/2015 Mr Yvan Dupont, Premier Attaché  
Administration centrale de la TVA
- 23/09/2015 Mr J. Marckx, Conseiller Général  
Administration centrale de la TVA

#### Droits d'enregistrement en cas de cession d'infrastructure

- 10/06/2015 Mr J. Marckx, Conseiller Général  
Administration centrale TVA
- 30/10/2015 Mr E. Aerts, Conseiller fiscal Cabinet  
Ministre A. Turtelboom

### RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

#### Pacte Logement / TVA sur acquisition logements

- 27/01/2015 Cabinet  
Ministre-Président R. Vervoort
- 24/03/2015 Mr Etienne de Callataÿ (expert  
économique indépendant)
- 08/06/2015 Professeur M. Bourgeois (Ulg)
- 11/06/2015 Professeur N. Bernard (FUSL)
- 23/06/2015 Cabinet Ministre C. Fremault
- 10/09/2015 Bourgmestre de la Ville de Bruxelles,  
Monsieur Yvan Mayeur
- 21/09/2015 Professeur R. Gillet (Sorbonne Paris)
- 13/10/2015 Cabinet Ministre G. Vanhengel
- 27/11/2015 Cabinet Ministre C. Fremault
- 09/12/2015 Professeur E. Traversa (UCL)

#### Charges d'urbanisme

- 27/01/2015 Cabinet  
Ministre-Président R. Vervoort

#### Memorandum / Suivi accord de gouvernement

- 27/01/2015 Cabinet  
Ministre-Président R. Vervoort

#### Performance énergétique des bâtiments (PEB)

- 12/01/2015 Cabinet Ministre C. Fremault
- 02/06/2015 Bruxelles-Environnement et SES
- 25/06/2015 Bruxelles-Environnement et SES
- 02/07/2015 Bruxelles-Environnement et SES
- 21/09/2015 Cabinet Ministre C. Fremault +  
Bruxelles-Environnement

#### Problématique de l'amiante

- 01/10/2015 Cabinet Ministre C. Fremault

#### Mobilité

- 28/01/2015 Table Ronde UPSI  
avec Ministre P. Smet
- 18/03/2015 Cabinet Ministre P. Smet

#### Zones stratégiques de développement

- 14/04/2015 entretien avec la SAF (Société  
d'Acquisition Foncière)

#### Réforme du CoBAT

- 16/11/2015 réunion de concertation avec  
B. Wagnine, Chef de Cabinet  
Adjointe Cabinet  
Ministre-Président R. Vervoort

#### Réforme du RRU

- 01/07/2015 Table Ronde Cabinet  
Ministre-Président R. Vervoort
- 30/10/2015 Table Ronde  
Cabinet Ministre C. Fremault

#### Investissements immobiliers – Brussels Invest & Export

- 16/07/2015 Table Ronde  
Cabinet Ministre C. Jodogne

#### Régionalisation du bail d'habitation

- 24/08/2015 Facultés Universitaires Saint-Louis,  
mandatées par Cabinet  
Ministre C. Fremault

## RÉGION FLAMANDE

### Décret « expropriation » (« Ontheffingsdecreet »)

04/03/2015 Cabinet  
Ministre-Président G. Bourgeois

### Décret archéologie – fond de solidarité (archeologie – solidariteitsfonds)

31/03/2015 Cabinet Ministre G. Bourgeois  
10/11/2015 Cabinet Ministre G. Bourgeois

### Memorandum / Suivi accord de gouvernement

28/05/2015 Open VLD

### Statuut & dubbele taxatie beroepskopers

15/01/2015 Cabinet A. Turtelboom

## RÉGION WALLONNE

### Performance énergétique des bâtiments - NZEB

28/01/2015 Cabinet Ministre Furlan  
03/04/2015 Cabinet Ministre Furlan/Administration

### CoDT.2

25/02/2015 Délais de rigueur dans le cadre de la  
procédure de délivrance des permis +  
Compensations alternatives - Cabinet  
Ministre Di Antonio

02/03/2015 + 24/04/2015

Tableau Nomenclature : dispense  
permis – petit permis – dispense archi-  
tecte – Cabinet Ministre Di Antonio

04/03/2015 + 28/04/2015

composition des demandes de  
permis – certificats – contenu simplifié  
du permis d'urbanisation - Cabinet  
Ministre Di Antonio

11/03/2015 + 27/04/2015

Enquêtes publiques – affichages –  
Cabinet Ministre Di Antonio

13/03/2015 + 22/04/2015

Impétrants – Cabinet Ministre Di  
Antonio

03/06/2015 compensations alternatives – Cabinet  
Ministre Di Antonio

### Charges d'urbanisme

08/01/2015 UWE

23/02/2015 Cabinet Ministre C. Di Antonio

01/06/2015 Cabinet Ministre C. Di Antonio

### Valorisation des terrains portuaires et aéroportuaires

21/08/2015 PWC, mandaté par Cabinet B. Prevot

### Quartiers nouveaux – Appel à manifestation d'intérêt

17/11/2015 Cabinet Ministre C. Di Antonio



  
 Les Résidences  
 de La Strada

**Vooruitzicht**

Project Zenith - Aalscholverlaan 2 te Linkeroever  
 Arch.: Marc Corbiau en Styfhals & Partners

**Vossemeren**

Residentieel project 't Zuid Antwerpen  
 Arch.: Stijn Mertens

**Wereldhave Belgium**

Genk Shopping 1 - Europalaan te Genk  
 Arch.: THV B-Architecten & Jaspers-Eyers

**Wilhelm & Co**

Les Résidences de La Strada à La Louvière  
 Arch.: Skope

## 7. REMERCIEMENTS

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

L'UPSI remercie :

- ▶ tous les membres effectifs et tous les membres de soutien
- ▶ les membres du Conseil de Direction, son Président ainsi que ses Présidents honoraires, sans la collaboration desquels elle ne pourrait ni fonctionner ni se développer de façon constructive
- ▶ particulièrement les présidents des commissions de travail et le Conseiller Général de l'UPSI pour leur travail assidu et leur expertise.
- ▶ ses membres qui mettent gracieusement à sa disposition des salles de réunion, de conférence ou de déjeuner
- ▶ ses partenaires structurels : Artexis-Realty, Deloitte & Laga Real Estate, Vinçotte, CEA Belgium, Bopro, Proximus et Luminus
- ▶ les orateurs qui ont accepté de prendre la parole lors de ses conférences ou autres séances d'information



### **Willemen Real Estate**

Projet Résidence Ardea - Rue Beckers à Etterbeek

Arch.: A2M sc sprl

### **Xior Group**

Project Voskenslaan 58 te Gent

Arch.: Arch & Teco, Sebastien Cools



## Membres effectifs

(Promoteurs, lotisseurs et investisseurs)

Acasa Projects	Faregan	Odebrecht
Actibel	Fenixco	Orbis
Aedifica	Federale Real Estate	Oryx Projects
AG Real Estate	Fidentia Real Estate Investments	Palladium Belgium
Alides (Group Maes)	G-Label	Projenor
Allfin	Galika	Prologe
Allianz	Gands	Promobuild
APE	Generali Real Estate Investments	Propintra
Ap&D Verkavelingen	Ghelamco	ProWinko België
Arthus	Group GL International	Re-Vive
Atenor Group	Groep Huyzentruyt	Real Estate International Management (REIM)
Attis	Home Invest Belgium	Real Houses
Axa Real Estate	Hoprom	Redevco Retail Belgium
Baltisse Comm V	Horizon Groupe	Resiterra
Banimmo	Huysman Bouw	Retail Estates
Banque Degroof - Petercam	ICM	Rockspring
BBR Belgique/ E-maprod	Immo BAM	Simonis Entreprises
Befimmo	Immo Durabrik	Socatra
Belfius Immo	Immo Pottelberg	Société Internationale de Gestion et de Gérance (SIGG)
Bene Property (Ikea Groep)	Immobel	Sogerim Construction
Besix RED	ImmoFlandria	Thomas & Piron
Bouygues Immobilier	Impact Ontwikkeling	Upgrade Estate
Bouw Francis Bostoën	Imroder	Uplace
BPI	Inclusio	Vanhaerents
Brummo	Indimmo	Vastned Retail Belgium
Buelens	Intégrale	Virix
Burco	Interparking	Vlasimmo
BW Promo	Intervest Offices & Warehouses	Vlerick Vastgoed
Canal Properties	Investpro	Vooruitzicht
CBRE Global Investors Belgium	Invimmo	Vossemeren
City Mall	ION	Warehouses Estates Belgium
Codic Belgique	J.M. Construction	Wereldhave Belgium
Cofinimmo	JCX Immo	Wilhelm & Co
Compagnie de Promotion	Kairos	Willemen Real Estate
Compagnie Het Zoute	KBC Real Estate	Wilmarc Invest
Connectimmo	Kolmont Woonprojecten	Xior Group
Construction & Investment Partners	Koramic Real Estate	
Cores Development	Kumpen	
Danneels Projects	Leasinvest Real Estate	
DCB	Les Entreprises Louis De Waele	
Dedeyne Projects	Macan Development	
DMI Vastgoed	Machon Vastgoedpromotoren	
Eaglestone	Maisons Baijot	
Eiffage Development	Maisons Blavier	
Elbeko	Makhzen / Probam	
Ertzberg	Matexi Group	
Ethias	Mitiska REIM	
Etienne Dewulf sprl	Montea	
Eurostation	Nacarat	
Extensa Group	Nexity Belgium	
	Novus	

## Membres de soutien

4 MJ  
A-RES  
A.2R.C Architects  
Aareal Bank AG  
ABO  
ADE Architects - Marc Stryckman  
& Partners  
Advisers  
Agence Rosseel  
Alfi  
Alg. Aannemingen Van Laere  
Allen & Overy LLP  
Alma Consulting Group  
Altius CVBA  
Anixton  
AON Belgium  
Archi 2000  
Architectes Associés  
ARQ Architectenstudio  
Art and Build  
Asap Avocats  
Assar Architects  
Astridcenter  
Atelier des Architectes Associés  
Atelier Broos  
Axel Lenaerts Vastgoedmakelaars  
B Legal  
BakerMcKenzie  
BDO Corporate Finance  
Bel Square  
Belgibo  
Belvi  
Berquin Notarissen  
Blue Properties  
BNP Paribas Fortis  
Bontinck Architecture &  
Engineering  
Bours & Associés Avocats  
Buro II & Archi+I  
CAP – Carpet Land Projects  
C02LOGIC  
CBRE  
Cegelec  
CERAU  
Chapman Taylor Benelux  
Clifford Chance  
Colliers International Asset  
Management Belgium  
Corbus  
Crepain Binst Architecture  
Cuisenaire consultancy  
Cushman & Wakefield VOF  
DDS & Partners  
De Crombrugghe & Partners  
Decathlon  
Desso  
Diversis  
DLA Piper UK LLP  
DTZ Winssinger Tielung  
E.T.A.U.  
Editions & Séminaires  
Emix  
Ernst & Young  
Establis Group  
ESV Consulting  
Eubelius  
Eversheds Brussels  
Fair Estate  
FL Consult  
Freshfields Brückhaus Deringer  
GOM  
GSJ Advocaten  
Haumont - Scholasse & Partners  
Hooox Real Estate  
Communication  
Immo Dussart  
Immobiliën Hugo Ceusters  
Immoni  
ING Belgique  
Ingenium  
Inowai Property Partners  
Interbuild  
I.T.B.  
Janson Baugniet  
Jones Lang Lasalle  
JPB Consulting  
K Law  
KPMG Tax and Legal Advisers  
Latour & Petit  
LD2 Architectes  
Le Tissage d'Arcade  
Lenders Advocaten  
Les Portes de l'Immobilier  
Liedekerke Wolters Waelbroeck  
Krikpatrick  
Linklaters Advocaten  
Loyens & Loeff Advocaten  
Luissan  
Lydian Lawyers  
M. & J.M. Jaspers - J. Eyers &  
Partners  
M & R Engineering  
Mazars - Reviseurs d'Entreprises  
MBG  
MCS  
MDW Architecture  
Miele  
Mitsubishi Electric Europe BV  
Montois & Partners  
Mourik  
NautaDutilh  
Nibelle Avocat  
Orens-Van Grimbergen  
Architecten  
Orys Advocaten  
Panarea  
Phicap  
Pierre Van den Eynde & notaires  
associés  
PriceWaterHouseCoopers  
Progressive  
REI Consult  
Relaw  
Rova  
Santerra  
Savviva Lifestyle Management  
Seco  
SGL Ingenieurs  
Siemens  
Sigoma  
Simont Braun  
Socotec  
Sofidev  
Stabo  
Stibbe  
Style at Home  
Tase  
Technum  
TecnoSpace  
The Crew  
Tiberghien Advocaten  
Triodos Banque  
Universoil  
Urban Nation Associates  
Urban Platform  
Valens  
Van Marcke  
Van Roey  
Viessman Belgium  
VK Engineering  
White Capital  
Widnell Europe



Befimmo





Liste des logos tels que mis à disposition par les membres effectifs. Certaines sociétés n'ont pas transmis leur logo, d'autres n'en ont pas.





**Union Professionnelle de Secteur Immobilier**  
**Rue de la Violette 43**  
**B-1000 Bruxelles**  
**tél. : 02/511 47 90**  
**fax : 02/219 71 99**  
**e-mail : [info@upsi-bvs.be](mailto:info@upsi-bvs.be)**  
**site internet : [www.upsi-bvs.be](http://www.upsi-bvs.be)**

L'UPSI, créée en 1956, est une union professionnelle qui regroupe les promoteurs-constructeurs, les lotisseurs et les investisseurs immobiliers.

Le logo de l'UPSI fait allusion au tangram chinois ; un carré est divisé en 7 parties géométriques avec lesquelles un nombre illimité de figures peut être créé.

Le promoteur-constructeur réunit des éléments juridiques, financiers, techniques et urbanistiques dans un ensemble créatif, cohérent, durable et environnemental.

---

#### DISCLAIMER

*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).*

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

designed by

---



printed by

---



