



# UPSI

UNION PROFESSIONNELLE DU SECTEUR IMMOBILIER

Rue de la Violette 43 - B-1000 Bruxelles - Tél: 02 511 47 90 - Fax: 02 219 71 99  
info@upsi-bvs.be - www.upsi-bvs.be \ Banque: IBAN: BE81 3900 5221 2024 - BIC: BBRUBEBB

## ASSEMBLEE GENERALE

### COMPTE RENDU

Date                    mercredi 21 janvier 2015

Heure                    18h00

Lieu                     Hôtel Le Plaza  
                              Boulevard Adolphe Max 118-126  
                              1000 Bruxelles

---

Monsieur Etienne Dewulf ouvre la séance à 18h00 et souhaite la bienvenue aux membres effectifs présents.

Les convocations à la présente Assemblée générale ont été envoyées aux membres effectifs le 11 décembre 2014. Un exemplaire-type de la convocation restera annexé au présent procès-verbal.

Il résulte de la liste des présences que 76 membres effectifs sont présents ou représentés. Suivant l'article 14 des statuts, « *les résolutions de l'Assemblée générale sont prises à la majorité ordinaire des voix des membres présents ou représentés* ».



## **Point 1            Approbation de l'ordre du jour**

### Ordre du jour :

1.        Approbation de l'ordre du jour
2.        Approbation du compte rendu de l'Assemblée générale du 23 janvier 2014
3.        Proposition de modifications des statuts
4.        Cotisations
5.        Rapport d'activités 2014 – Rapports oraux des Présidents des Commissions
6.        Approbation du Bilan 2014 – Décharge Administrateurs
7.        Approbation de la proposition de Budget 2015
8.        Priorités de l'UPSI en 2015

L'ordre du jour est approuvé à l'unanimité.

## **Point 2            Approbation du compte rendu de l'Assemblée générale du 23 janvier 2014**

Le compte rendu de l'Assemblée générale du 23 janvier 2014 n'a soulevé aucune remarque.  
Le compte rendu est approuvé à l'unanimité et signé par le Président et le Secrétaire.

## **Point 3            Proposition de modifications des statuts**

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, les rémunérations des Administrateurs personnes morales en société seront soumises à la TVA.

Sachant qu'à l'heure actuelle l'UPSI n'est pas assujettie à la TVA (statut d'union professionnelle), ladite réglementation entraînera des dépenses supplémentaires pour l'UPSI.

L'UPSI a demandé l'avis d'un avocat spécialisé concernant une éventuelle modification des statuts et un assujettissement de l'UPSI à la TVA.

Un groupe de travail restreint, en collaboration avec Deloitte, se penchera sur le sujet en 2015.

Une proposition de modifications des statuts sera soumise à l'approbation de l'Assemblée générale du 21 janvier 2016.

## **Point 4            Cotisations**

L'éventuel assujettissement de l'UPSI à la TVA aura inévitablement un impact sur les cotisations en 2016.

Monsieur O. Carrette rappelle que les cotisations des membres n'ont pas été modifiées depuis 5 ans :

- membres effectifs : 3 niveaux de cotisations (2.500 €, 4.150 € et 8.250 €) en fonction des fonds propres et du total de l'actif.
- membres de soutien : 2 niveaux de cotisations (950 € et 2.500 €) en fonction de l'importance (# FTE) et de l'impact de la société membre sur le secteur immobilier.

Une proposition de modifications des cotisations sera soumise à l'approbation de l'Assemblée générale du 21 janvier 2016.

## **Point 5 Rapport d'activités 2014**

Le rapport d'activités 2014 est distribué sur place et présente en détails tous les sujets suivis par les différents groupes et commissions de travail de l'UPSI.

Monsieur **Rik Missault**, Président de la **Commission Lotisseurs & Développeurs de résidentiel**, parcourt les points importants suivis par sa Commission en 2014 :

### Au niveau européen,

- Faciliter l'accès au logement abordable : « Help to Buy scheme » - exposé de Mr J. Slaughter, représentant de la fédération des promoteurs anglais (HBF – Home Builders Federation)
- Diminution du taux de TVA pour les logements neufs à 6%

Au niveau régional : analyse des accords gouvernementaux et définition des priorités pour 2015 :

### *Région flamande :*

- Principe "Habiter dans sa propre région" ("Wonen in eigen streek")
- Développement responsable des zones d'extension d'habitat et demande de compensation
- Rédaction d'un décret "expropriation"
- Subsidés à la location

L'UPSI a défendu et justifié toutes ses revendications lors de ses entretiens aux Cabinets des Ministres J. Schauvliege, L. Homans et A. Turtelboom.

L'UPSI sera également présente à la réunion du VBOC (Vlaams Bouw Overleg Comité) du 2 février 2015 et y présentera toutes ses priorités pour la Région flamande.

### *Région de Bruxelles-Capitale :*

- Introduction d'un droit de préemption pour les locataires occupants
- Inciter les propriétaires privés disposant d'un parc de logements à consacrer 15% de ces logements à une destination sociale
- Maintien de la déductibilité fiscale "prêt logement", qui sera néanmoins analysée

*Région wallonne :*

- Bonus logement: maintien de l'avantage fiscal accordé aux prêts hypothécaires conclus
- Ouverture à la proposition de produire – par le privé – de l'acquisitif avec une TVA à 6% en PPP
- Faciliter l'accès à la propriété des jeunes via des prêts complémentaires aux crédits octroyés par les banques
- Entamer une négociation avec le secteur bancaire afin d'assouplir les conditions d'accès au crédit hypothécaire
- Localiser une partie significative de logements à créer d'ici 2030 dans des quartiers urbains et ruraux réhabilités ou de nouveaux quartiers, ainsi que dans une ou plusieurs villes nouvelles en extension des pôles urbains existants, exemplaires sur le plan urbanistique
- Charges d'urbanisme: entamer un dialogue avec le Cabinet du Ministre C. Di Antonio sur le principe des charges d'urbanisme qui pourrait être repris dans le CoDT.

Monsieur Etienne Dewulf remercie Monsieur Rik Missault pour son dévouement pour la Commission Lotisseurs & Développeurs de résidentiel.

Monsieur O. Carrette rappelle que les Commissions de travail de l'UPSI sont ouvertes à tous les membres effectifs de l'Union et que la participation aux réunions est gratuite.

- - -

En lieu et place de

Madame **Françoise Roels** (Présidente de la Commission Fiscalité),  
Monsieur **Xavier Denis** (Président de la Commission Investisseurs),  
Monsieur **Chris Lee** (Président de la Commission Technique),  
Monsieur **Filiép Loosveldt** (Président de la Commission Affaires juridiques & européennes)  
Monsieur **Philippe Weicker** (Président de la Commission Retail & Bureaux & Logistique),  
empêchés pour la présente Assemblée générale,

Messieurs Olivier Carrette et Pierre-Alain Franck commentent les principaux sujets suivis par les différentes Commissions de travail et rappellent les différentes actions menées par l'UPSI.

*Au niveau fédéral, notamment :*

- Plusieurs rencontres avec les politiciens et Administrations suite au memorandum
- Résumé de l'accord gouvernemental
- Contact avec Mr J.C. Laes, Président de l'Observatoire de la Fiscalité régionale, dans le but de mettre en place un groupe de travail « Etat/Régions » et de discuter de la TVA (sur locations professionnelles, sur prix d'acquisition d'un logement moyen neuf ou démol/reconstruit)

- Contact avec le Cabinet de la Ministre A. Turtelboom concernant la double taxation (fédérale et régionale) pour les marchands de biens
- Contacts avec CEA Insurance qui a permis, moyennant modification de la loi (Loi Breyne), aux entrepreneurs non-agrérés et aux promoteurs de faire appel à des compagnies d'assurance (au même titre que les banques) pour délivrer la garantie d'achèvement
- Proposition concrète pour qu'un délai soit imposé au Conseil d'Etat tant pour les recours en suspension que pour les recours en annulation.

*Au niveau de la Région flamande, notamment :*

- Plusieurs rencontres avec les politiciens et Administrations suite au memorandum
- Résumé de l'accord gouvernemental
- Renforcement de l'accessibilité au logement moyen neuf (e.a. aspects PEB & durabilité)
- Introduction d'une assurance pour la moitié des fonds propres dans un emprunt hypothécaire
- Renforcement du marché locatif privé
- Diminution de la TVA pour les logements construits par le secteur privé, au même titre que pour les logements construits par le secteur public
- Accélération des appels pour les conventions « brownfield » pour des projets multifonctionnels
- Opposition à l'augmentation des règlements et taxes au niveau des communes
- Plus grande responsabilisation du « Raad voor Vergunningbetwistingen » (Conseil pour les Conflits de Permis)
- Demande d'une garantie de compensation planologique en cas de suppression de zones d'extension d'habitat
- Demande d'intégration des permis d'implantations commerciales dans les permis d'urbanisme
- Demande d'accès au Fonds Archéologique pour les professionnels / promoteurs privés, sur base volontaire et en cas de coûts excessifs
- Principe de la réalisation propre au lieu de l'expropriation (« zelfrealisatiebeginsel ») : point repris explicitement dans l'accord du gouvernement flamand.

L'UPSI présentera également toutes ses revendications lors de la réunion du VBOC (Vlaams Bouw Overleg Comité) le 2 février 2015.

*Au niveau de la Région de Bruxelles-Capitale, notamment :*

- Plusieurs rencontres avec les politiciens et Administrations suite au memorandum
- Résumé de l'accord gouvernemental
- Révision des droits d'enregistrement sur les grandes transactions immobilières – Sur demande du Cabinet du Ministre G. Vanhengel et pour répondre au souhait de la RBC d'obtenir 30 Mio € de recettes complémentaires, l'UPSI a fait une proposition de 3,25% de droits d'enregistrement pour les transactions supérieures à 2 Mio €. Cette proposition sera rediscutée avec le Ministre-Président R. Vervoort le 27 janvier 2015.

- Demande d'une TVA à 6% pour l'acquisition d'un logement neuf par les ménages à revenus moyens
- Organisation d'un séminaire sur les aspects pratiques des charges d'urbanisme – circulaire attendue – sujet à rediscuter au Cabinet du Ministre-Président R. Vervoort le 27 janvier 2015
- PEB : demande d'un moratoire d'un an pour l'application du renforcement des normes « passives » ; concertation avec l'IBGE et le Cabinet de la Ministre C. Frémault pour revoir certaines règles (compacité des logements, critères de surchauffe, etc)
- Proposition de révision des textes sur les sols pollués, en collaboration avec l'IBGE
- CoBRACE : l'UPSI a perdu son recours en annulation contre certaines dispositions de l'Ordonnance qu'elle estimait constitutives d'une atteinte au droit de propriété (forme d'expropriation des emplacements de parkings excédentaires) – La Commission Investisseurs se penchera prochainement sur la mise en pratique du CoBRACE.
- Ordonnance sur les implantations commerciales : si la procédure particulière adoptée par les autorités n'a pas vraiment permis à l'UPSI d'être entendue, les textes proposés ne posent à priori pas de problème au secteur immobilier.

*Au niveau de la Région wallonne, notamment :*

- Le pacte pour le logement avec la demande d'instauration d'une TVA à 6% (au lieu de 21%) pour l'acquisition d'un logement neuf
- Le permis socio-économique : l'UPSI a dénoncé la durée du permis limitée à 20 ans et, grâce à son lobby intense, a été entendue en Commission parlementaire ; la presse a largement relayé la position de l'UPSI, partagée par le BLSC, Comeos, l'UWE et les Classe Moyennes.
- Le CoDT (Code du Développement Territorial) : adopté par le Parlement mais immédiatement désapprouvé par le Ministre Di Antonio. Participation de l'UPSI à plusieurs tables-rondes au Cabinet et obtention d'un consensus politique pour accélérer les procédures et notamment la délivrance des permis ; l'UPSI a également plaidé pour que soit accepté le principe du permis tacite octroyé sur avis positif du fonctionnaire délégué ou suite à l'octroi d'un permis d'urbanisation
- Charges d'urbanisme : la Région wallonne veut instaurer des charges d'urbanisme à l'image de la Région bruxelloise ; ces charges auront un impact important sur le secteur. Une concertation UPSI – Cabinet Ministre Di Antonio est engagée et se poursuivra en 2015.
- PEB : l'UPSI a été invitée par le Cabinet du Ministre Furlan pour une concertation au sujet de l'impact des exigences PEB (NZEB) sur les prix des logements
- Sols pollués : la problématique continuera à être suivie en 2015.

---

Le Président rappelle l'importance des Commissions de travail de l'UPSI et remercie tous les membres effectifs qui y participent, y apportent leur soutien et leur know how.

## **Point 6 Bilan 2014 – Décharge Administrateurs**

Monsieur Kim Creten, Trésorier, commente poste par poste la situation financière au 31/12/2014 et le Bilan 2014.

Il certifie avoir contrôlé la comptabilité de l'UPSI par échantillonnage et confirme l'exactitude des chiffres présentés.

L'Assemblée générale du 21 janvier 2015 approuve à l'unanimité le Bilan 2014 et donne décharge des administrateurs.

## **Point 7 Proposition de Budget 2015**

Les membres effectifs présents prennent connaissance de la proposition de Budget 2015, commentée poste par poste par Monsieur Olivier Carrette.

La proposition de Budget 2015 a été préparée sur base des situations financières de fin 2013 et de 2014, en tenant compte notamment des revenus engendrés par les cotisations, les déjeuners professionnels, les séminaires et les partenariats structurels.

L'Assemblée générale du 21 janvier 2015 approuve à l'unanimité la proposition de budget 2015.

## **Point 8 Priorités de l'UPSI en 2015**

Monsieur O. Carrette confirme que les sujets susmentionnés (fédéraux et régionaux) qui sont toujours en cours, continueront à être suivis par l'UPSI en 2015. L'UPSI se penchera également sur toute éventuelle & nouvelle réglementation qui pourrait avoir un impact sur ses membres.

- - -

Monsieur Etienne Dewulf remercie tous les membres pour leur soutien aux nombreuses initiatives et actions de l'UPSI.

L'Assemblée générale se termine à 19h00.

- - -