

Appel aux autorités wallonnes

Logement

# SE LOGER DÉCEMMENT, UN DROIT BIENTÔT INACCESSIBLE ?



Le coût du logement est en pleine explosion. Les prix de construction, d'achat, de rénovation et de location sont en constante augmentation, et cette tendance croît encore plus ces dernières années. Le coût de l'usage des logements (énergie, etc.) augmente lui aussi. En 2 ans, les coûts de construction et de rénovation ont connu une augmentation de 25%, soit la même augmentation que celle enregistrée sur une période de 11 ans, entre 2008 et 2019.

**Sans mesures adaptées, la Wallonie fera bientôt face à une crise du logement sans précédent. C'est pourquoi, nous, les acteurs de l'immobilier<sup>1</sup>, unissons nos forces, avec le soutien scientifique de l'Institut pour un Développement Durable (IDD) et le Centre d'Etudes en Habitat Durable (CEHD), pour tirer la sonnette d'alarme. Notre démarche est également appuyée par UCM.**

Nous disons oui à la transition écologique et à l'évolution vers la neutralité carbone si elles sont mûrement réfléchies et coordonnées avec le secteur de l'immobilier. Nous disons oui au respect des normes environnementales à condition de tenir compte de la réalité des citoyens wallons : **le décrochage entre le revenu moyen et le coût de l'immobilier.**

**Se loger est un droit.** Le droit à un logement décent est d'ailleurs reconnu à l'article 23 de la Constitution qui garantit à l'ensemble des citoyens le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine.

L'amélioration de la performance énergétique du parc résidentiel est un **défi majeur**. L'**accès à un logement décent et durable** l'est tout autant. Ce n'est qu'en travaillant ensemble à des mesures réalistes que nous arriverons à les relever.

Ce mémorandum est le fruit de nos réflexions communes. Nous y proposons des pistes de recommandations et nous nous mettons à la disposition des autorités de la Région wallonne pour travailler et réfléchir ensemble, et ainsi éviter tout drame social à court et moyen termes. Les prochaines élections approchent à grand pas. Il est désormais temps de réfléchir ensemble aux actions à mener dans le cadre de la prochaine législature.

Bernard Piron  
Président Embuild Wallonie

Caroline Lejeune  
Présidente de Federia

Denis Grégoire  
Président du Conseil Francophone  
de Fednot

Edouard Herinckx  
Président de l'UPSI pour la Région wallonne

Fabrizio Tengattini  
Président de l'UWA

---

<sup>1</sup>Embuild (ex-Confédération Construction), Federia (Fédération des agents immobiliers francophones), le Conseil francophone de Fednot (Fédération du notariat), UPSI (Union Professionnelle du Secteur Immobilier) et UWA (Union Wallonne des Architectes).

## Table des matières

---

Introduction : objectifs et lignes directrices	4
Contexte : des chiffres éloquentes	6
Garantir le droit à un logement décent, durable et accessible	10
Soutenir l'amélioration énergétique des bâtiments	13
Réformer la fiscalité et le financement	15
Revoir la gouvernance	18
A propos	20
Contacts	22
Annexe 1 — Indicateurs du marché immobilier 2010-2023	23
Annexe 2 — Indices des prix immobiliers par rapport aux salaires en Région wallonne	24
Annexe 3 — Coût de la construction et budget des ménages - Juin 2023	26
Sources	27

## Introduction : objectifs et lignes directrices

---

Ce mémorandum décrit, d'une part, 2 objectifs principaux et prioritaires qui, selon nous, doivent être atteints par une nouvelle politique du logement et, d'autre part, les outils mobilisables pour les atteindre.

Ces 2 objectifs sont les suivants :

### 1) L'accessibilité pour tous à un logement neuf ou rénové (privé ou public) décent et durable :

- Décent, comme le prévoit l'article 23 de la Constitution.
- Durable, comme le prévoit le Code wallon de l'habitation durable.
- Accessible :
  - En termes financiers : aux propriétaires et aux locataires, aux citoyens à faibles revenus, aux primo-acquéreurs, aux familles monoparentales, aux familles nombreuses et aux personnes âgées, *etc.* Le coût du logement doit, par ailleurs, permettre aux ménages de faire face aux autres besoins/nécessités de la vie.
  - En termes d'emplacement : l'accessibilité doit s'entendre par rapport à la localisation du logement, à l'accès aux services publics et de proximité, aux transports en commun, aux espaces verts, *etc.*

### 2) Le soutien à l'amélioration énergétique des bâtiments :

L'amélioration énergétique du parc résidentiel est un objectif majeur qui devrait notamment permettre de diminuer la facture énergétique et de réduire l'impact des fluctuations des prix de l'énergie des ménages ainsi que des entreprises et réduire les émissions de CO<sub>2</sub>. Toutefois, les **mesures** prises doivent être **économiquement et socialement soutenables**.

2 objectifs à atteindre, dans le respect des **lignes directrices** suivantes :

- **Équité et transparence**. Cela implique notamment que les objectifs poursuivis soient clairs pour tous les citoyens et que les outils mis en place pour les atteindre leur soient accessibles.
- **Cohérence et stabilité** pour permettre aux citoyens de réaliser leurs choix en connaissance de cause et d'appréhender leur projet sur le long-terme. Cela participerait, par ailleurs, à la **sécurité juridique**.

Les **outils mobilisables** pour atteindre ces 2 objectifs sont :

### **1) La fiscalité immobilière et la mise en place de moyens de financement innovants**

La fiscalité immobilière doit être adaptée afin de faciliter l'accès au logement pour tous et aider les ménages à améliorer la performance énergétique de leur habitation.

Les budgets publics ne permettront pas à eux seuls de rencontrer ces objectifs. Quant aux ménages wallons, ils ne disposent pas tous des ressources financières suffisantes pour améliorer la performance énergétique des bâtiments. Les mesures fiscales doivent dès lors être complétées par des moyens de financement innovants.

### **2) La mise en place de mesures de « bonne gouvernance »**

La politique du logement est la résultante de différentes politiques notamment énergétique, environnementale ou encore urbanistique. Il est nécessaire de remettre le logement au cœur des politiques publiques à travers un cadre juridique prévisible et stable.

Par ailleurs, il convient d'organiser des consultations sectorielles le plus en amont possible, lors de l'élaboration de textes, afin de tenir compte des réalités du terrain (techniques, économiques, *etc.*).

## Contexte : des chiffres éloquentes

- 1) Le logement constitue le **premier poste de dépense** des ménages et est celui qui **augmente le plus rapidement**.

Selon Statbel, entre 2014 et 2022 :

- Le prix des constructions neuves a augmenté de 41%.
- Le prix des logements existants a connu une hausse de 34%.
- L'indice des prix à la consommation a augmenté de 11,9%.

**D'où la perte de pouvoir d'achat** : les salaires n'augmentent pas de la même manière que le prix de l'immobilier (voy. annexe 1 – Indicateurs du marché immobilier 2010-2023).

Une partie de la population n'a d'autre choix que de se tourner vers des biens plus anciens et, généralement, peu performants d'un point de vue énergétique.

- 2) **L'accessibilité au logement** connaît une chute historique de plus de 50% et concerne tous les types d'habitations : constructions neuves ou à rénover, location, logements publics et privés, appartements et maisons 2-3-4 façades.

### Pourquoi ?

- A. La hausse importante du prix des terrains et des **coûts de construction et de rénovation** :

- Entre 2008 et 2019 : +23% du prix total (terrain, construction, TVA et autres frais).  
Et ce, malgré une diminution enregistrée des surfaces de 22% !
- Entre 2020 et 2022 : +25 % du prix total.

- B. La tendance à la **hausse des taux d'intérêt** :

- En août 2023 : pour un emprunt de 250.000 € (dont la quotité empruntée est inférieure ou égale à 80%) avec un taux fixe à 20 ans, les taux sont passés de 1,2% (en février 2021) à 3,5% (en août 2023).
- Entre mai 2022 et mai 2023 : les taux hypothécaires sont passés de 1,5% à 3,11% voire 4,31% (selon que la période initiale de fixité du taux est soit de 10 ans soit de 1 à 5 ans).

- C. Un **financement pour une construction/rénovation de 250.000 €** correspond à des mensualités de 1.450 € sur 20 ans, soit une **hausse de la mensualité de 25% depuis 2021**, qui pourrait atteindre 30% à la fin 2023.

→ **La capacité d'acquisition a été réduite de moitié en seulement 4 ans !**

- 3) L'**inflation** touche également les loyers qui connaissent une forte augmentation depuis 2010. La part de loyer (hors charges) dans le revenu des ménages locataires est de 31,4% en moyenne.

➤ **Taux d'effort locatif inégal entre les tranches de revenus :**

- Les locataires dont le revenu est inférieur à 1.000 € utilisent plus de la moitié de leur revenu (53,6%) pour se loger.
- Pour les revenus entre 1.000 € et 1.499 €, ce taux atteint 42,5%.
- Entre 4.000 € et 4.499 € de revenus, ce taux d'effort diminue jusqu'à 20%.

Ces augmentations des prix des loyers constituent un **frein** supplémentaire à la réalisation de **travaux économiseurs d'énergie**.

- 4) Le marché locatif est aussi en ébullition, conséquence néfaste de la chute de l'accessibilité aux travaux de construction et de rénovation : moins de constructions neuves et moins de rénovations de biens obsolètes conduisent à une rareté et à la hausse du prix des biens de qualité sur le marché existant, fatalement plus recherchés. Les citoyens à bas et moyens revenus seront les plus impactés par ce phénomène.
- 5) Au deuxième trimestre 2023, le nombre de crédits hypothécaires a diminué de plus de 36% par rapport au deuxième trimestre 2022, en raison d'une réduction de la demande (et non en raison de refus d'octroi).
- 6) La stratégie wallonne en matière de PEB est de tendre en 2050, pour le parc résidentiel, vers le **label PEB A décarboné en moyenne**. Près de la moitié du parc immobilier wallon est antérieur à 1945. Des travaux d'envergure sont dès lors nécessaires pour améliorer la performance énergétique de ces bâtiments.

Actuellement, **moins de 1% seulement** du parc de logements est rénové annuellement. Or, pour que 90% du parc résidentiel soit rénové d'ici 2050, il conviendrait qu'au moins 3% du parc résidentiel le soit chaque année.

- 7) Depuis septembre 2022, 26% des permis détenus par des promoteurs ne sont pas mis en œuvre car ceux-ci **construisent à perte** en raison de l'augmentation des coûts de construction.

Le nombre de permis d'urbanisme est en diminution. En 2022, 4.222 permis d'urbanisme ont été délivrés pour des appartements, contre 5.626 en 2021, ce qui représente une **réduction de 24,3%**. Le nombre de permis d'urbanisme se rapportant à des maisons a, quant à lui, **diminué de 11,5%** (6.506 permis délivrés en 2022, contre 7.364 en 2021).

- 8) Certaines banques refusent d'octroyer des **crédits hypothécaires** en raison de la mauvaise performance énergétique du bien mis en vente. Elles peuvent en effet

estimer que le candidat-acquéreur n'a pas la capacité financière d'améliorer celle-ci, en raison de l'augmentation **du prix de l'énergie**.

➤ **Objectifs PEB 2050** - estimations de la banque BNP Paribas Fortis en 2022 :

- 300 milliards d'euros = budget de rénovation du parc résidentiel belge.
- 120 milliards d'euros = budget de rénovation du parc résidentiel wallon (assez ancien et vétuste).
- Soit au moins 150 milliards d'euros aujourd'hui (après inflation 2023) rien qu'en Wallonie.

9) Le secteur de l'immobilier fait face à une **pénurie de main d'œuvre**. Il manque 6000 à 7000 travailleurs dans le secteur wallon de la construction. Et donc, les coûts induits par la pénurie de main d'œuvre impactent le prix de vente des logements neufs et des travaux de rénovation et, par conséquent, l'accessibilité au logement.

10) La croissance du nombre de ménages se poursuit, malgré un rythme ralenti. Les besoins en logements continuent donc à augmenter, surtout en raison de l'augmentation du **nombre de ménages d'une seule personne**, pour lesquels le parc immobilier actuel n'est pas adapté.

Le Bureau fédéral du plan estime que les ménages composés d'une seule personne devraient représenter **40,7% des ménages wallons en 2040**. Soit une augmentation de 3,5% par rapport à l'année 2023.

11) Certaines législations adoptées dans d'autres matières telles que l'énergie, l'environnement ou encore l'urbanisme peuvent **freiner l'accès au logement**.

En 2008, le prix moyen au mètre carré d'un logement était de 822 €.

A la suite de l'introduction de la norme « Q-Zen » (Quasi zéro énergie) en 2021, ce prix est passé à 1.385 €, soit **une augmentation de plus de 65%**. En 2022, il était de **1.672 €**.

40% de ces montants correspondent aux prix des matériaux et 40% aux coûts de la main-d'œuvre<sup>2</sup>. Les logements publics sont impactés de la même façon que les logements privés.

Ces chiffres démontrent la nécessité d'un échelonnement raisonnable des exigences, tant pour la construction neuve que pour les travaux de rénovation. En effet, la rénovation pour atteindre le label A est devenue fort coûteuse pour les citoyens malgré les économies possibles à terme.

Les acteurs de l'immobilier insistent sur le fait que le dépassement des normes européennes

<sup>2</sup> Les 20% restants représentent les autres coûts.

en matière environnementale et énergétique (hiérarchie des déchets, obligations d'énergie renouvelable, *etc.*) aura un impact considérable notamment en ce qui concerne les contraintes financières des ménages mais aussi sur les finances publiques.

L'absence de progressivité dans la mise en place d'obligations simultanées et mal définies aura des effets indésirables qui seront aggravés par les hausses de coûts généralisées. Le secteur de l'immobilier appelle à une approche progressive et réaliste pour intégrer les enjeux climatiques sans surcharge financière.

## 1. Garantir le droit à un logement décent, durable et accessible

### Diagnostic

A) La Région wallonne connaît un **déficit de logements publics**.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, **41.913 ménages** étaient en attente d'un logement social, selon le Centre d'Etudes en Habitat Durable. En outre, le temps d'attente est, malgré certains progrès, encore en augmentation : 696 jours en 2023 contre 657 jours en 2020.

Le droit à un logement décent, garanti par la Constitution, implique une réponse à ce déficit, tout en assurant la qualité des logements publics que ce soit en termes énergétiques ou en termes d'accessibilité.

D'importants moyens financiers ont été dégagés par les autorités wallonnes afin de rénover les logements publics existants et construire ou acquérir de nouveaux logements. Nous saluons bien entendu ces récentes initiatives. Cependant, à long terme, le recours à des subsides publics ne peut constituer une solution pérenne pour répondre à la rénovation et à la construction des logements publics. Des partenariats avec le secteur privé seront essentiels.

B) La Région wallonne poursuit le projet de mettre **fin à l'étalement urbain**.

Nous soutenons bien entendu cet objectif. Il convient néanmoins, dans la mise en œuvre, de tenir compte du prix du foncier généralement plus élevé en zone urbaine et affecté de coûts supplémentaires, liés aux délais plus longs des procédures administratives, aux techniques pour les bâtiments de grande hauteur, *etc.*

C) Les permis d'urbanisme sont généralement assortis de charges d'urbanisme.

Les **charges d'urbanisme** constituent un coût supplémentaire et peuvent menacer l'équilibre financier d'un projet. Il s'agit non seulement d'un **frein à la réalisation de logements** (essentiellement dans les centralités) mais également à **leur accessibilité d'un point de vue financier**.

### Recommandations

→ **En matière de logement (privé et public)**

- 1) Développer **des partenariats public-privé** pour renforcer l'offre de logements de qualité à un coût abordable et prévoir une **concertation en amont** avec les acteurs, pour notamment analyser la faisabilité du projet.

Plusieurs variantes sont envisageables, dont notamment :

- a) Un **démembrement du droit de propriété** avec la mise à disposition de terrains publics pour la construction de logements privés. Les pouvoirs publics et les sociétés régionales du logement sont en effet, dans la majorité des cas, des propriétaires fonciers importants. L'activation du foncier public permettrait de **réduire les coûts des projets**. La mobilisation des terrains des pouvoirs publics permettrait, par ailleurs, de réaliser assez rapidement des projets de construction.
- b) La valorisation de terrains publics par des acteurs privés, autrement que par un démembrement du droit de propriété.
- c) L'acquisition de logements privés par une SLSP en vue de les attribuer au titre de logements publics, comme indiqué dans le programme 243 du Gouvernement wallon.
- d) La création de logements conventionnés.
- e) La mise en place de coopératives d'habitants (ou d'habitations).
- f) *Etc.*

- 2) **Inciter le secteur privé à investir.**

Il pourrait ainsi être envisagé de :

- a) Encourager le secteur privé, par exemple via des incitants fiscaux, à investir dans des logements décents, durables et accessibles.
- b) Promouvoir le système des AIS auprès des citoyens, via notamment des incitants fiscaux favorisant l'achat d'immeubles en vue de leur location aux AIS.

- 3) Dans le cadre de la construction de logements publics, **garantir une mixité économique et sociale** pour éviter le phénomène de ghettoïsation.

## → En matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire

- 1) Repenser **en profondeur les charges d'urbanisme** pour réduire le coût des constructions et éviter leurs effets centrifuges (tendance à construire en dehors des centralités) :
- 2)
  - a) Développer une méthodologie transparente qui tienne compte du principe de proportionnalité et des impacts négatifs des charges d'urbanisme sur le prix des logements.

- b) Réfléchir à l'opportunité de ne pas imposer de charges d'urbanisme dans les centralités.
- 3) Améliorer **le cadre de vie dans les centres urbains et ruraux** et disposer de visions et de cadres urbanistiques intégrés sur le **long terme** :
- a) Via la réalisation de l'objectif de mettre fin à l'étalement urbain.
  - b) Via une réflexion en amont de la réalisation de la centralité répondant aux besoins de ses habitants.
  - c) Chaque entité amenée à se densifier se dotera d'un cadre urbanistique précisant clairement et **de façon pérenne** où seront situées les différentes affectations de son territoire. Et ce, en **concertation** avec la population afin notamment de la faire adhérer au projet, le cas échéant de l'améliorer et d'éviter l'effet Nimby (« pas chez moi ») au détriment de la collectivité.

## 2. Soutenir l'amélioration énergétique des bâtiments

### Diagnostic

Le parc immobilier wallon est, pour une part importante, très anciens (près de la moitié du parc immobilier wallon est antérieur à 1945).

Les certifications PEB actuelles montrent une certaine subjectivité. Pour un même bien, en faisant appel à différents certificateurs, on obtient autant de certificats PEB qu'il y a de certificateurs. Dans ces circonstances, nous nous interrogeons sur la **pertinence de lier les obligations de rénovation au certificat PEB** tel qu'il est conçu actuellement.

En outre, le certificat PEB n'a pas la même valeur dans les trois Régions du pays. Un label A en Région flamande ne correspond pas au même label en Région wallonne ou bruxelloise.

Les exigences en matière d'isolation sont les mêmes pour la construction et pour la rénovation. Or, en cas de rénovation, il n'est pas toujours possible de respecter ces exigences pour des raisons techniques (par exemple, manque de place pour placer suffisamment d'épaisseur d'isolant, etc.). Cela risque d'encourager le maître d'ouvrage à renoncer aux travaux d'isolation afin de ne pas être exposé aux amendes prévues par la législation PEB.

Enfin, les exigences en matière d'isolation sont identiques pour l'ensemble d'un bâtiment, sans distinction de l'usage des pièces.

### Recommandations

- 1) Mettre en œuvre de manière **progressive et par étapes** les mesures d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.
- 2) Mettre à la disposition des propriétaires les **financements** nécessaires pour faire face aux coûts des travaux.
- 3) Adresser ces mesures aux logements occupés par leurs propriétaires mais aussi aux logements mis en location. En plus de participer aux objectifs climatiques et énergétiques, cette initiative permettra de lutter contre la précarité énergétique et de garantir l'accès à un logement décent et durable aux locataires.
- 4) Modifier les règles relatives à la PEB afin de :
  - a) Réduire au maximum les différences de résultats du calcul de la PEB et ainsi rendre le certificat PEB plus cohérent.

- b) Autoriser une réduction de l'isolation thermique lorsque, pour des raisons techniques, il est impossible d'installer un isolant qui réponde aux exigences de la réglementation actuelle en matière de PEB. Il est, en effet, préférable d'isoler un peu que pas du tout.
  - c) Privilégier l'isolation thermique des principales pièces de vie et diminuer les exigences pour les pièces accessoires (garages, annexes, espaces de rangement, buanderies, etc.). Et ainsi réduire le coût des travaux de rénovation énergétique des bâtiments sans compromettre les objectifs climatiques/énergétiques.
  - d) Mettre en place une méthode de calcul à l'échelle du bâtiment et non de l'unité de logement (ex. : copropriété).
- 5) Mettre en place une **méthode de calcul de la PEB** qui repose sur un **socle commun** entre les trois Régions, quitte à appliquer une **progressivité** de niveaux d'exigence différents selon les Régions.
- 6) Faciliter **l'isolation thermique de l'enveloppe des bâtiments par l'extérieur** impliquant un empiètement sur le domaine public. Cet empiètement nécessite, selon le cas, soit une modification de la voirie communale soit une permission de voirie qui est une autorisation révoicable et personnelle. Il convient de lever ces difficultés en modifiant le décret du 6 février 2014 relatif aux voiries communales et le décret du 9 mars 2009 relatif à la conservation du domaine public régional routier et des voies hydrauliques.
- 7) La volonté du Gouvernement wallon est de tendre en 2050, pour le parc résidentiel, vers le label A décarboné en moyenne. Cet objectif nous semble peu réaliste au regard des coûts d'isolation pour les citoyens et de la capacité du secteur à absorber la demande. Plutôt que d'atteindre le label A décarboné en moyenne pour l'ensemble du parc immobilier, il doit être envisageable de viser un objectif plus réaliste (légèrement moins ambitieux) pour autant que l'énergie restante consommée soit d'origine décarbonée.
- 8) Il est important de rappeler que vu le nombre de créations de logements neufs en Région wallonne, ce segment ne peut à lui seul améliorer significativement la performance énergétique du parc immobilier existant. Dès lors, les exigences en matière de PEB selon qu'il s'agit de constructions neuves ou de travaux de rénovation doivent intégrer la notion de « Cost-Optimum » afin de permettre une accessibilité financière optimale aux ménages wallons.

### 3. Réformer la fiscalité et le financement

#### Diagnostic

La fiscalité immobilière constitue un levier important pour faciliter l'accès au logement mais également pour booster la rénovation énergétique du parc résidentiel.

Cependant, la législation fiscale actuelle n'offre pas de mesures satisfaisantes pour répondre à ces objectifs. Premièrement, elle offre des avantages éparés qui ne permettent pas aux citoyens de dégager des moyens financiers suffisants pour faire face au prix d'acquisition d'un logement. Ensuite, certains régimes fiscaux sont complexes et utilisent des critères d'octroi qui sont aujourd'hui inadéquats tels que, par exemple, la prise en compte du revenu cadastral pour l'octroi du taux réduit. Enfin, elle ne prévoit presque aucun incitant à la réalisation de travaux économiseurs d'énergie.

Par ailleurs, le fédéralisme belge implique que la fiscalité est partagée entre les différents niveaux de pouvoir, ce qui ne permet pas de mener une politique fiscale cohérente.

#### Recommandations

- 1) Réformer la fiscalité immobilière régionale afin qu'elle devienne :
  - a) **Cohérente et équilibrée avec les autres niveaux de pouvoir.**
  - b) Inscrite dans une **vision globale** de la fiscalité immobilière (TVA, précompte immobilier, droits d'enregistrement, impôts sur les revenus, taxes locales, etc.).
  - c) **Incitative en octroyant un avantage immédiat** au bénéficiaire. Il convient, en effet, d'aider les citoyens à financer leurs projets d'achat, de construction et de rénovation. Il importe dès lors d'octroyer l'avantage avant la réalisation de certains travaux et de prévoir un remboursement de l'avantage octroyé en cas de non-respect par le bénéficiaire de ses engagements.
  - d) **Ciblée.** Notamment, le bénéficiaire de la mesure fiscale doit être précisément identifié.
  - e) **Stable.** Le citoyen doit pouvoir connaître à l'avance les différents avantages dont il peut bénéficier. La stabilité des règles fiscales doit, par ailleurs, s'accompagner d'une stabilité des objectifs (énergétiques, urbanistiques, environnementaux, etc.) à atteindre.
  - f) **Conditionnée** à l'engagement du bénéficiaire à réaliser certains travaux.
  - g) **Proportionnée** au coût des travaux.
  - h) **En adéquation avec les objectifs** qu'elle entend atteindre. A titre d'exemple, en matière de précompte immobilier, certains ménages en raison de leur composition peuvent solliciter une réduction. Nous pouvons légitimement

nous demander si la matière du précompte immobilier est l'outil à actionner pour mener une politique familiale.

- 2) Inciter **davantage les propriétaires et les acquéreurs à rénover** leur bien et ainsi **accroître** l'offre de **logements de qualité**. La mutation d'un bien est un moment clé pour permettre une amélioration énergétique des logements. Toutefois, cette exigence ne doit pas figer le marché de l'immobilier, au risque de ne pas atteindre l'objectif.
  - a) Les incitants fiscaux pourraient prendre la forme d'une **réduction des droits d'enregistrement** (dont les droits de donation mais également les droits de succession) – comme l'ont initié la Région flamande et la Région de Bruxelles-Capitale – **ou de la TVA** (l'achat d'un bien neuf – respectant les exigences en matière de PEB – est aujourd'hui soumis à la TVA au taux de 21%) moyennant le respect de certaines conditions.
  - b) L'incitant fiscal pourrait, par ailleurs, prendre la forme d'une **réduction temporaire du précompte immobilier** en cas de rénovation énergétique par le propriétaire du bien ou encore pour les logements neufs et les démolitions-reconstructions. Cette mesure doit s'accompagner d'une **compensation proportionnelle pour les communes**.
  
- 3) Favoriser **dans certains cas la démolition-reconstruction**. Selon les circonstances, une démolition-reconstruction est moins coûteuse qu'une rénovation et permet d'atteindre une meilleure performance énergétique. Cette solution permet, par ailleurs, de densifier davantage et donc de lutter contre l'étalement urbain.
  
- 4) Proposer une **stratégie de financement** permettant d'accompagner la stratégie de rénovation à long terme du bâti wallon. Les budgets publics ne suffiront pas à eux seuls à répondre aux besoins d'investissements estimés pour atteindre les objectifs de rénovation des logements. Une mobilisation conséquente des moyens privés est indispensable. Les incitants fiscaux à la rénovation énergétique, à la démolition-reconstruction et à la construction neuve doivent être complétés par l'octroi de primes, de prêts à taux zéro et de **moyens de financement innovants** tels que :
  - a) Les options d'achat (HappyNest appelé aussi « location-hamster »).
  - b) Le crédit vert (dans le cadre d'un crédit à la consommation et d'un crédit hypothécaire avec un taux préférentiel).
  - c) Les « trains » de travaux (massification) qui permettent de négocier des conditions de financement plus avantageuses, mais également de générer des économies d'échelle au niveau de la réalisation des études, de l'achat des matériaux, du coût de la main-d'œuvre et des installations de chantier (ex. échafaudages).
  - d) Les crédits à la brique.
  - e) Les prêts à taux zéro.



- f) L'allongement des durées de remboursement des prêts à la rénovation énergétique.
- g) Des crédits « bullet » balisés assortis, par exemple d'un montant empruntable plafonné, un remboursement liés à la revente du bien, une garantie publique, *etc.*
- h) *Etc.*

Les conditions d'accès à ces incitants et outils **financiers publics devront également prendre en compte les ménages les plus précarisés.**

Enfin, **l'épargne des ménages** pourrait être mobilisée vers l'amélioration énergétique des logements par le biais de dispositifs innovants (ex. : green bond).

## 4. Revoir la gouvernance

### Diagnostic

La politique du logement est aujourd'hui déterminée par de nombreuses autres politiques, notamment énergétique, environnementale, urbanistique, que ce soit aux niveaux international, fédéral, régional ou encore local.

A titre exemplatif, nous pouvons citer :

- 1) La politique du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) (dite du « **stop au béton** »).  
Entre 1985 et 2021, l'artificialisation du territoire a progressé de 44,6%, soit, en moyenne, de 15,6 km<sup>2</sup>/an. Après avoir connu un pic entre 1990 et 1994, le rythme d'artificialisation du sol ralentit : entre 2015 et 2019, il était de 11,2 km<sup>2</sup>/an.  
L'objectif de la Commission européenne de 0% de nouvelle artificialisation nette (ZAN) signifie ne plus consommer de nouveaux terrains d'ici 2050. Cet objectif est repris dans la déclaration de politique régionale 2019-2024 du Gouvernement wallon.
- 2) La réforme actuellement en cours du CoDT et du SDT en vue de déterminer des **centralités**.
- 3) Les **charges d'urbanisme** imposées lors de la délivrance d'un permis et les **prescriptions urbanistiques** applicables aux projets.

Ces différents éléments engendrent des coûts supplémentaires et doivent dès lors s'accompagner de mesures concertées pour réduire leur impact sur l'accès au logement.

### Recommandations

- 1) Il est urgent de **redonner une place centrale au logement, de le remettre au cœur des politiques wallonnes**, et de :
  - a) Disposer d'une **vision transversale**, ce qui implique que les Ministres compétents travaillent de manière concertée et en consultant les acteurs du secteur de l'immobilier.
  - b) Garantir un **cadre juridique prévisible**, stable et **accompagné de mesures transitoires** permettant aux acteurs de s'adapter aux changements.
- 2) **Encourager la mise en place d'une mutualisation des services communaux afin d'améliorer leurs efficacités.**

Les matières du logement, de l'urbanisme et de l'environnement ne cessent de se complexifier. Les communes wallonnes peinent à trouver du personnel qualifié et à former leurs agents. Dans les petites communes, une seule personne gère généralement ces dossiers (ce qui peut être problématique en cas d'absence). Une solution serait, **sur base volontaire**, de **mutualiser les services communaux** liés à l'urbanisme, aux logements et aux travaux publics, à l'instar des services (zones) de secours et des services de police.

### 3) **Inciter les communes à se doter de leurs propres schémas communaux.**

Chaque entité amenée à se densifier doit se doter d'un cadre urbanistique précisant clairement où seront situés les zones d'emplois, les équipements, les flux de transports, les zones d'espaces verts, *etc.* Ce cadre urbanistique qui prendrait la forme d'un schéma communal devrait permettre d'assurer une certaine prévisibilité des décisions.

\*\*\*

**Le droit à logement décent, durable et accessible – aussi bien pour les propriétaires que pour les locataires – est fortement menacé.**

**Si la Région wallonne entend garantir ce droit à l'ensemble des citoyens wallons tout en relevant le défi climatique, elle se doit, dès maintenant, d'agir mieux et autrement.**

**Nous espérons que notre message sera entendu et que nous aurons l'occasion de travailler ensemble, avec les autorités régionales, pour le bien des wallonnes et wallons.**

\*\*\*

## A propos

### A propos d'Embuild

Embuild Wallonie est l'entité régionale d'Embuild, The Belgian Construction Association. Notre mission principale est la défense des intérêts des entreprises du secteur de la construction, en tant que porte-parole du secteur vis-à-vis du gouvernement en Région Wallonne. Voici un aperçu de nos principales missions:

- Informer sur les évolutions réglementaires
- Conseiller et vous accompagner
- Développer l'activité construction en Wallonie
- Promouvoir une image positive du secteur
- Défendre vos intérêts

Afin de soutenir au maximum les entreprises, nous avons également développé en collaboration avec nos partenaires wallons des services spécifiquement adaptés aux besoins de la construction en Région Wallonne.

### A propos de Federia

Reconnue comme association professionnelle auprès du Conseil Supérieur des Indépendants, Federia, la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique, compte aujourd'hui plus de 1.100 membres sur le territoire Wallonie-Bruxelles. Elle représente les différents métiers de la profession d'agent immobilier : courtiers, syndics et régisseurs immobiliers. Aux côtés des agents immobiliers, Federia compte également parmi ses membres les employés d'agences immobilières.

La vocation de Federia est avant tout de représenter les agents immobiliers et de défendre leurs intérêts auprès des pouvoirs publics, des instances diverses et du grand public mais aussi d'accompagner ses membres au quotidien. Elle leur fournit une large gamme de conseils, de services et de formations pour développer leurs compétences, leur éthique et leur professionnalisme.

Plus d'informations sur [www.federia.immo](http://www.federia.immo)

### A propos de Fednot

Le réseau de 1 113 études réunit 1 693 notaires et 8 727 collaborateurs. Ensemble, ils traitent plus d'un million d'actes par an.

Fednot soutient les études en matière d'avis juridiques, de management, de solutions informatiques, de formations et d'information vers le grand public.



Plus d'informations sur [www.fednot.be](http://www.fednot.be)

### **A propos de l'UPSI**

L'UPSI est l'union professionnelle qui représente les principaux promoteurs-constructeurs, lotisseurs et investisseurs immobiliers de Belgique.

La mission de l'UPSI est de promouvoir et appuyer toutes les mesures législatives et administratives qui aideront le secteur immobilier à remplir sa fonction au sein de la société, à savoir créer et mettre à disposition des particuliers, des entreprises et des administrations, les immeubles dont ils ont besoin.

L'UPSI représente ses membres auprès des autorités fédérales et régionales, collabore avec les instances publiques et leur donne conseil.

### **A propos de l'UWA**

L'Union Wallonne des Architectes (UWA) a été créée en 2008 dans le but de défendre et de promouvoir les architectes et l'architecture en Wallonie. Elle est l'association wallonne la plus représentative du secteur.

Elle a 3 missions principales :

1. Être le porte-parole de la profession d'architecte.
2. Assurer la promotion de l'architecture et des architectes en Wallonie.
3. Répondre aux besoins et questionnements de ses membres.

Pour assurer ces rôles, elle représente les architectes auprès de toutes les institutions. Elle agit en vue de la sauvegarde et de la promotion des intérêts professionnels, sociaux et culturels des architectes en Wallonie. Elle assure la formation continue et améliore le savoir-faire professionnel des architectes. Elle promeut et coordonne les activités des associations professionnelles d'architectes qui le souhaitent.

Elle organise également le Grand Prix d'Architecture de Wallonie avec la Maison Régionale d'Architecture et d'Urbanisme, concours qui vise à donner un coup de projecteur sur les projets remarquables bâtis en Wallonie ou conçus par des Wallons en-dehors de la région. L'UWA est une asbl qui compte 13 employés et 2000 membres, soit près d'un architecte wallon sur deux.

## Contacts

### **Embuild Wallonie :**

Hugues Kempeneers – Directeur général – [hugues.kempeneers@embuild.be](mailto:hugues.kempeneers@embuild.be) –  
+32 474 32 55 06

### **Federia :**

Charlotte De Thaye – Directrice générale – [charlotte.dethaye@federia.immo](mailto:charlotte.dethaye@federia.immo) –  
+32 474 47 65 80

### **Conseil Francophone de Fednot :**

Benjamin Poncelet – Président de la Commission Immobilier du Conseil francophone de  
Fednot – [benjamin.poncelet@belnot.be](mailto:benjamin.poncelet@belnot.be) – +32 476 28 95 36 / 04 220 16 16

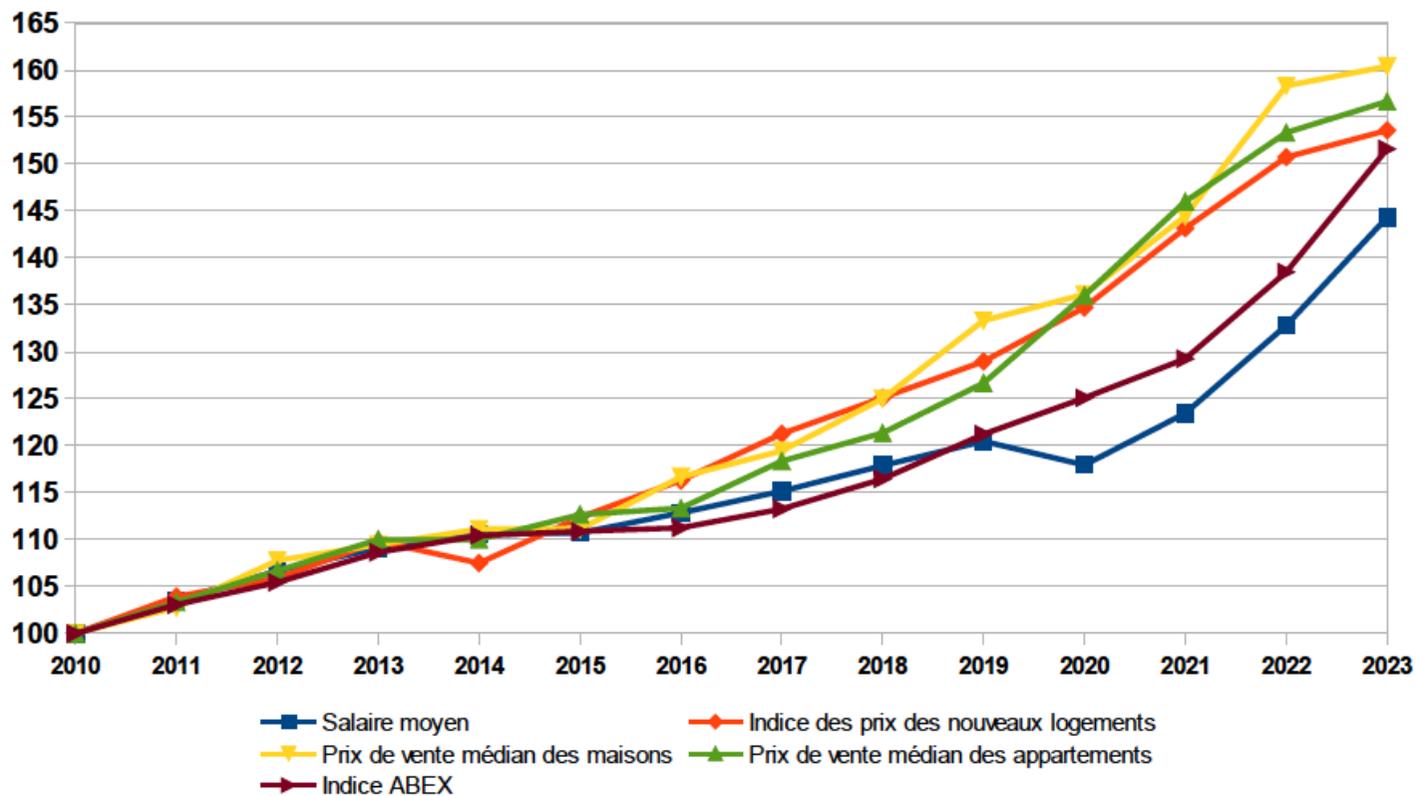
### **UPSI :**

Katrien Kempe – Administrateur – [katrien.kempe@upsi-bvs.be](mailto:katrien.kempe@upsi-bvs.be) – +32 486 66 10 65

### **UWA :**

Gaëtan Doquire – Directeur Général – [direction@uwa.be](mailto:direction@uwa.be) – +32 473 11 29 83

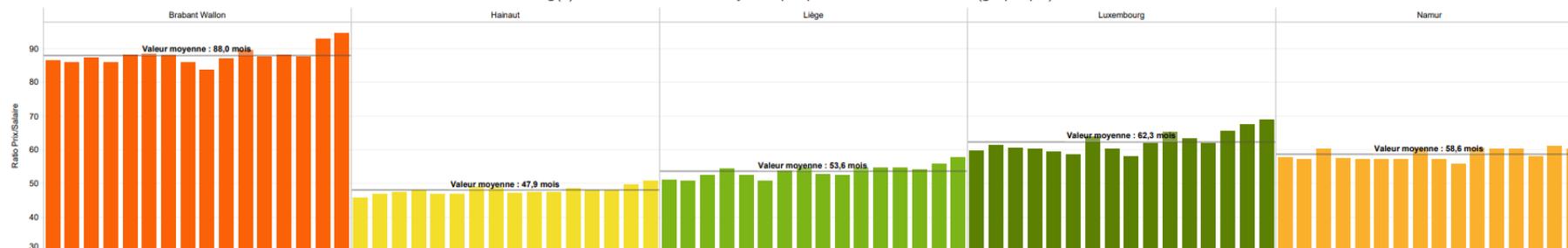
## Annexe 1 – Indicateurs du marché immobilier 2010-2023



## Annexe 2 - Indices des prix immobiliers par rapport aux salaires en Région wallonne

### Indice des prix immobiliers par rapport aux salaires en Région Wallonne Focus sur les maisons

Fig(1) : mois de salaire brut moyen requis pour l'achat d'une maison (graphique)



Fig(2) : mois de salaire brut moyen requis pour l'achat d'une maison (texte)

Province	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020
Brabant Wallon	86,4	86,1	87,4	86,1	88,0	88,4	88,1	85,9	83,9	87,2	89,6	87,7	88,1	87,6	92,8	94,6
Hainaut	45,7	47,0	47,4	48,1	47,0	46,9	49,0	48,8	47,1	47,3	47,3	48,7	48,1	48,0	49,6	50,7
Liège	51,2	50,7	52,5	54,3	52,3	50,9	53,8	54,9	52,8	52,3	54,6	54,8	54,8	54,1	55,9	57,8
Luxembourg	59,5	61,4	60,7	60,3	59,4	58,6	64,0	60,2	58,2	62,0	65,4	63,3	62,0	65,5	67,4	68,9
Namur	57,7	57,2	60,3	57,4	57,4	57,1	57,1	60,2	57,1	55,8	60,6	60,5	60,4	57,9	61,1	60,3

Fig(3) : indice de l'évolution du nombre de mois de salaire brut moyen requis pour l'achat d'une maison

Province	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020
Brabant Wallon	100,0	99,6	101,1	99,6	101,9	102,3	102,0	99,4	97,1	100,9	103,7	101,4	102,0	101,4	107,4	109,5
Hainaut	100,0	102,8	103,8	105,2	102,9	102,5	107,1	106,8	103,0	103,5	103,5	106,6	105,2	105,1	108,6	111,0
Liège	100,0	99,1	102,6	106,2	102,3	99,6	105,3	107,2	103,2	102,3	106,7	107,1	107,2	105,8	109,3	113,0
Luxembourg	100,0	103,2	102,0	101,3	99,9	98,4	107,6	101,2	97,8	104,1	109,9	106,4	104,2	110,1	113,3	115,8
Namur	100,0	99,1	104,3	99,5	99,4	98,8	98,9	104,3	98,9	96,6	104,9	104,8	104,6	100,2	105,8	104,4

#### Explications

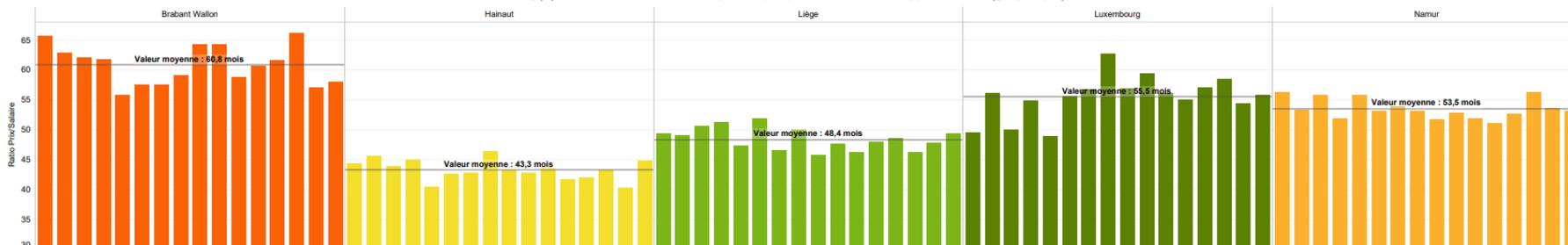
Fig(1) : ce graphique représente l'évolution du nombre de mois de salaire brut moyen requis pour l'achat d'un appartement correspondant au prix moyen de la province concernée, en la comparant à la valeur moyenne de la période.

Fig(2) : ce tableau indique les valeurs de la fig(1).

Fig(3) : ce tableau indique les évolutions du nombre de mois de salaire moyens brut requis pour acheter un bien, par rapport à la première date disponible.

Indice des prix immobiliers par rapport aux salaires en Région Wallonne  
Focus sur les appartements

Fig(1) : mois de salaire brut moyen requis pour l'achat d'un appartement (graphique)



Fig(2) : mois de salaire brut moyen requis pour l'achat d'un appartement (texte)

Province	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020
Brabant Wallon	65,6	62,8	62,1	61,8	55,7	57,5	57,5	59,1	64,3	64,3	58,7	60,6	61,5	66,2	57,1	58,1
Hainaut	44,3	45,7	43,9	44,9	40,4	42,6	42,7	46,4	43,3	42,8	43,5	41,7	42,0	43,3	40,3	44,8
Liège	49,3	48,9	50,6	51,2	47,4	51,9	46,5	49,9	45,7	47,7	46,2	47,9	48,5	46,2	47,8	49,3
Luxembourg	49,5	56,0	50,0	54,9	48,9	55,6	56,7	62,7	56,9	59,4	56,0	55,0	57,1	58,4	54,4	55,8
Namur	56,4	53,3	55,8	51,9	55,8	53,2	53,8	53,2	51,7	52,8	51,8	51,1	52,7	56,4	53,7	53,1

Fig(3) : indice de l'évolution du nombre de mois de salaire brut moyen requis pour l'achat d'un appartement

Province	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020
Brabant Wallon	100,0	95,8	94,7	94,1	84,9	87,6	87,6	90,1	98,0	98,0	89,5	92,3	93,8	100,9	87,0	88,5
Hainaut	100,0	102,9	99,0	101,3	91,2	96,0	96,3	104,7	97,5	96,4	98,2	94,0	94,7	97,6	90,8	100,9
Liège	100,0	99,3	102,7	103,9	96,1	105,4	94,3	101,2	92,7	96,8	93,7	97,3	98,5	93,8	96,9	100,0
Luxembourg	100,0	113,2	100,9	110,9	98,8	112,3	114,6	128,7	114,9	119,9	113,2	111,1	115,3	117,9	109,9	112,6
Namur	100,0	94,6	99,1	92,0	99,0	94,4	95,5	94,3	91,8	93,6	92,0	90,7	93,5	100,0	95,2	94,3

Explications

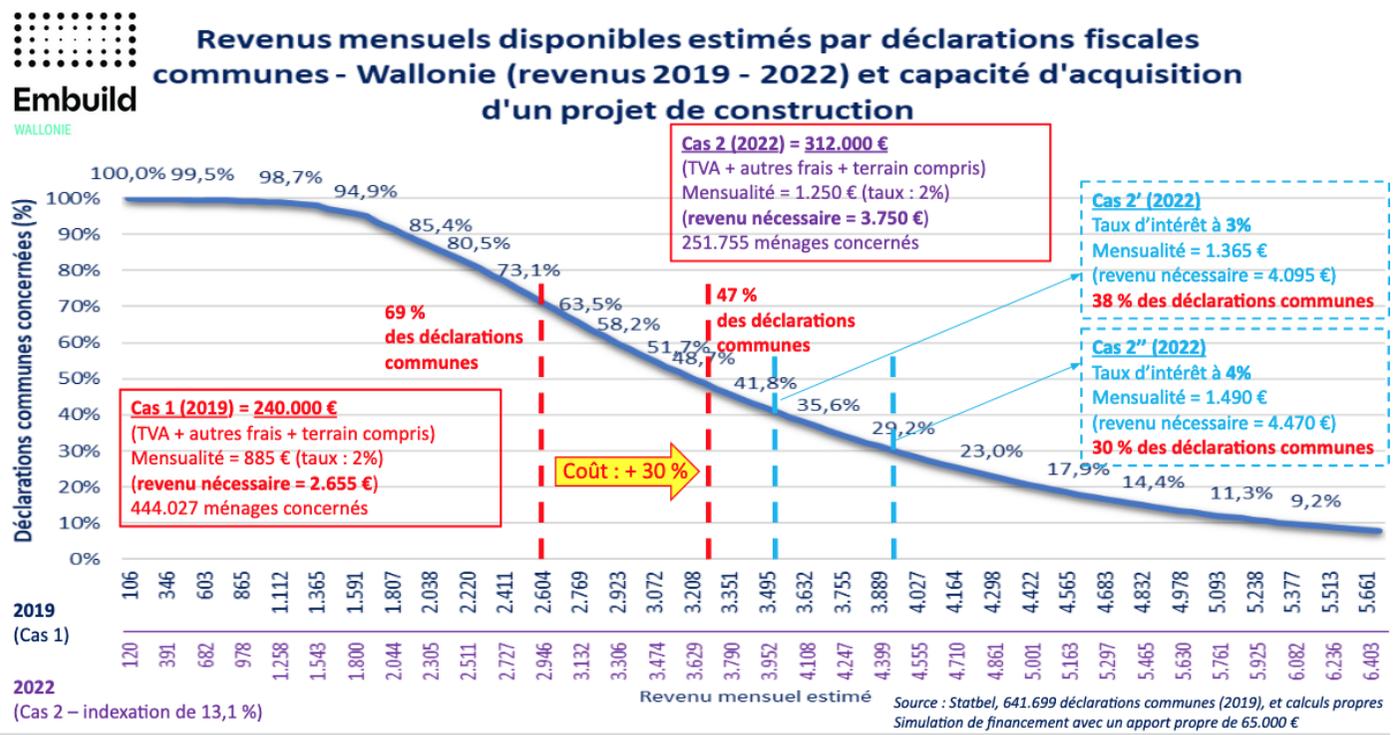
Fig(1) : ce graphique représente l'évolution du nombre de mois de salaire brut moyen requis pour l'achat d'un appartement correspondant au prix moyen de la province concernée, en la comparant à la valeur moyenne de la période.

Fig(2) : ce tableau indique les valeurs de la fig(1).

Fig(3) : ce tableau indique les évolutions du nombre de mois de salaire moyens brut requis pour acheter un bien, par rapport à la première date disponible.

→ L'inflation s'élève en janvier 2023 à 8,05% contre 10,35% en décembre et 10,63% en novembre 2022 (source Statbel). Elle se répercute sur le **prix des matériaux de construction** ainsi que sur les **terrains** et, par conséquent, sur le **prix de vente des logements** neufs ou rénovés.

## Annexe 3 - Coût de la construction et budget des ménages - Juin 2023



→ L'augmentation des taux d'intérêt est un obstacle supplémentaire à l'acquisition d'un logement.

Depuis les années 2012-2013, l'accès au marché immobilier s'est durci : les crédits couvrent 80 voire 90% de la valeur d'acquisition (contre 120% auparavant).

## Sources

Statbel, « Salaires mensuels bruts moyens », ([Salaires mensuels bruts moyens | Statbel \(fgov.be\)](#)).

Statbel, « Chiffres clés », 2022 ([F Chiffres clés 2022 WEB v4.pdf \(fgov.be\)](#)).

[Belgique - Taux d'inflation | 1921-2023 Données | 2024-2025 Prévisions \(tradingeconomics.com\)](#).

UPC-BVK, « Forte diminution de l'octroi de crédit hypothécaire au premier trimestre », communiqué de presse, 27 avril 2023 ([27\\_04\\_2023 \\_ Evolution crédit hypothécaire 1er trimestre 2023 \(1\).pdf](#)).

Immothekeer Finothekeer – Baromètre des taux - <https://www.immotheekerfinothekeer.be/fr/barometre-des-taux/>

CEHD, « Observatoire des loyers », 2020 ([\\*rapport-2020 owl-2019 final.pdf \(cehd.be\)](#)).

OECD (2021), Environmental performance review of Belgium, assessment and recommendations, ([https://www.oecd-ilibrary.org/environment/oecd-environmental-performance-reviews-belgium-2021\\_738553c5-en](https://www.oecd-ilibrary.org/environment/oecd-environmental-performance-reviews-belgium-2021_738553c5-en))

UPSI, Rapport annuel 2022 ([upsi jaarverslag 2022 fr lr.pdf \(upsi-bvs.be\)](#)).

Statbel, « Permis de bâtir – Permis de bâtir par mois, région, province, arrondissement et commune » ([Permis de bâtir par mois, région, province arrondissement et commune | Statbel \(fgov.be\)](#)).

BNP Paribas Fortis, « Pour 80% des belges, la durabilité est un critère important dans le choix d'un logement, mais... », Communiqué de presse, 16 mai 2022, ([Pour 80% des Belges, la durabilité est un critère important dans le choix d'un logement, mais... \(bnpparibasfortis.com\)](#)).

Bureau fédéral du Plan, « Perspectives démographiques 2022-2070 – [Perspective de ménages 2022-2070](#) », 31 janvier 2023.

CEHD, « Chiffres-clés du logement – Quatrième édition », 2019.

SWL, « Rapport d'activités 2022 » ([RA2022-ok-BR.pdf \(swl.be\)](#)).



Iweps, « Indicateurs statistiques - Artificialisation du sol» ([Artificialisation du sol en Wallonie - Iweps](#)).

Communication de la Commission au Parlement européen, au Conseil, au Comité économique et social européen et au Comité des régions. Feuille de route pour une Europe efficace dans l'utilisation des ressources, *C.O.M.* (2011), 571 final.

Déclaration de politique régionale 2009-2014 du Gouvernement wallon.

\* \*  
\*