

« L'immobilier devient inaccessible », alertent les professionnels du secteur

Inquiets face à l'augmentation des coûts de l'immobilier en Wallonie, les principaux acteurs du secteur se sont unis pour tirer la sonnette d'alarme et proposer des solutions aux autorités. Objectif : faire en sorte que le logement décent reste un droit accessible à tous.

MARIE-EVE REBTS

Les Wallons parviendront-ils encore à se loger correctement à l'avenir ? La question se pose car aujourd'hui, on constate un décrochage entre l'évolution du revenu moyen des citoyens et le coût du logement. Entre 2020 et 2022, le prix total d'une construction a, par exemple, augmenté de 25 %, soit à peu près l'équivalent de la hausse enregistrée entre 2008 et 2019 (+23 %). Les taux d'intérêt, qui avoisinaient le 1,5 % début 2022, atteignent quant à eux entre 3 et 4 % aujourd'hui. En conséquence de ces différentes hausses, les Wallons auraient perdu environ 50 % de pouvoir d'achat immobilier en quatre ans seulement.

Cette situation inquiète le secteur wallon de l'immobilier, à tel point que ses principaux acteurs, dont Fednot

(Fédération des notaires), Embuild (Fédération de la construction), l'Upsi (Union professionnelle du secteur immobilier), Federia (Fédération des agents immobiliers francophones) ou encore l'UWA (Union wallonne des architectes) tirent ensemble la sonnette d'alarme : « La Wallonie est aux prémices d'une crise du logement. »

En réaction à ce constat, les acteurs de l'immobilier ont travaillé de concert pour rédiger un mémorandum avec des propositions concrètes. « Notre but est de travailler ensemble avec les autorités pour contribuer à la transition énergétique et à l'accès au logement de qualité », souligne Hugues Kempe-neers, directeur général d'Embuild Wallonie. « Cette action est aussi un appel à reconnecter les autorités à la réalité du terrain. Nous sommes en effet tous à la disposition des politiques et des administrations. »

les principales recommandations

Incitants fiscaux, permis plus rapides, exigences énergétiques...

M.-E.R.

Développement d'incitants fiscaux, accélération de l'octroi des permis... voici les principales recommandations élaborées par les acteurs wallons de l'immobilier.

Remettre le logement au cœur des politiques

« En Wallonie, le logement n'est plus une politique en soi, mais la résultante d'autres politiques, urbanistique, environnementale, etc. », souligne Benjamin Poncelet, président de la commission Immobilier du Conseil francophone de la fédération des notaires (Fednot). « Il faut remettre le logement au cœur sans pour autant renoncer à d'autres enjeux, comme les enjeux climatiques, mais en adoptant une approche plus progressive et réaliste. »

Le mémorandum souligne aussi l'intérêt de disposer d'une vision transversale grâce à la consultation des acteurs de terrain et à un travail concerté entre ministres compétents.

Egalement en matière de gouvernance, le document propose que les communes puissent mutualiser leurs services liés à l'urbanisme. Cela permettrait d'apporter davantage d'efficacité car la matière est complexe et certaines communes peinent à trouver du personnel qualifié ou disposent d'une seule personne pour gérer les dossiers.

Revoir la fiscalité et le financement

La fiscalité étant un levier important en matière de rénovation et d'accès au logement, le mémorandum recommande d'y recourir davantage. L'une des pistes évoquées est d'accorder une réduction temporaire du précompte immobilier lorsqu'un propriétaire effectue une rénovation énergétique de son bien. L'incitant fiscal pourrait aussi prendre la forme d'une réduction de la TVA lors de l'achat d'un bien neuf, ou d'une baisse des droits d'enregistrements conditionnée par une rénovation énergétique.

Le mémorandum propose également d'innover en matière de financement des logements et des rénovations, en allongeant par exemple la durée de remboursement des crédits, en développant la location avec option d'achat ou encore en recourant à des rénovations groupées permettant de négocier de meilleures

conditions de financement.

Soutenir l'amélioration énergétique

Le bâti wallon étant ancien, il est crucial de le rénover énergétiquement pour faire face aux enjeux climatiques. Les acteurs de l'immobilier en sont conscients, mais soulignent que cela impacte les prix de la construction et, par extension, l'accès au logement. Ils prônent donc une mise en œuvre progressive des mesures, tout en mettant à disposition des propriétaires les fonds nécessaires pour assurer les travaux.

Afin de réduire le coût des rénovations, le mémorandum propose aussi de revoir certaines exigences relatives à la PEB : par exemple, privilégier l'isolation thermique des principales pièces de vie et diminuer les exigences pour les pièces secondaires (garage, buanderie...). Les acteurs de l'immobilier soulignent également l'importance d'harmoniser la méthode de calcul de la PEB, actuellement différente selon les trois Régions.

Faciliter le développement de logements de qualité

Entre l'augmentation des coûts des matériaux et de la main-d'œuvre, la hausse des taux, etc., les promoteurs immobiliers ont de plus en plus de difficultés à proposer des logements abordables. Pour Olivier Carrette, CEO de l'Union professionnelle du secteur immobilier (Upsi), il existe un remède simple : « Délivrer plus rapidement les permis pour augmenter l'offre de logements. Actuellement, le délai moyen est de 4-5 ans, ce qui est rétrograde. D'autant plus qu'il faut souvent régler la problématique des recours des riverains... »

Le mémorandum propose aussi de repenser les charges urbanistiques afin de réduire le coût des constructions, ou encore de développer des partenariats publics-privés pour accroître l'offre de logements de qualité. Plusieurs pistes sont évoquées, comme la mise en place de coopératives d'habitants ou encore un démembrement du droit de propriété afin d'utiliser des terrains publics pour la construction de logements privés.

Retrouvez ici l'ensemble du mémorandum élaboré par les acteurs wallons du secteur immobilier : drive.google.com/file/d/11UQVASQgRaTEGLCKedBxw1MFbyrUbYyv/view