

Démolitions-reconstructions: la mesure soutiendra aussi l'immobilier

Le taux réduit de TVA bénéficiera plus à l'économie qu'aux consommateurs.

LA MESURE AVAIT ÉTÉ annoncée par la Vivaldi: un abaissement de la TVA à 6% sur les démolitions-reconstructions dans toute la Belgique et pas seulement dans les 32 centres urbains bien spécifiques en profitant déjà. De quoi relancer, à tout le moins souterrain, le secteur de la construction. Mais l'immobilier ne savait pas s'il pouvait espérer en profiter aussi. C'est-à-dire si cette mesure fiscale ne s'appliquerait qu'aux particuliers qui démolissent et reconstruisent une maison, comme c'est le cas dans les 32 centres urbains en question, ou aussi aux professionnels, développeurs et promoteurs, qui achètent un ou plusieurs anciens bâtiments et les remplacent par un ou plusieurs logements neufs, unifamiliaux ou appartements.

Cette semaine, le nouveau gouvernement a acté l'élargissement de la mesure à tous, ce dont se sont réjouis tant la Confédération Construction que l'Union professionnelle du secteur immobilier (Upsi). Quand bien même n'est-il que temporaire, valable du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2022. Un délai... dérisoire au regard de ceux qu'exige, en général, un projet immobilier (voir ci-contre). Mais qui pourrait néanmoins chambouler la dynamique de marché.

Des questions en suspens

"Les modalités d'application de la mesure ne sont pas encore définies", tempère Olivier Carrette, administrateur délégué de l'Upsi. "Le taux réduit s'attachera-t-il aux nouveaux permis ou aussi aux anciens? Y aura-t-il un effet rétroactif? Les candidats acquéreurs qui auraient déjà signé un contrat d'achat sur plans y auront-ils droit ou pas? Etc. On plaide bien sûr pour que le champ d'application soit le plus large possible, au risque que ce soit un coup dans l'eau."

Pour l'heure, l'on sait que cette mesure fiscale est également d'application pour les achats de logements restaurés, mais elle vaut uniquement pour les logements qui sont utilisés au moins cinq ans comme résidence principale et dont la superficie habitable ne dépasse pas les 200 m². *"Les modalités sont essentielles, il faut de la clarté et sans trop tarder. Car l'effet d'annonce est tel que certains candidats"*



La réduction du taux de TVA applicable à tout le pays est temporaire et court sur deux ans, du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2022.

acquéreurs opteront pour une position attentiste, ce qui n'est pas bon pour un marché."

Soutien à la rénovation urbaine

Il est cependant peu probable que les acquéreurs retrouvent les

"Les modalités d'application ne sont pas encore définies."

OLIVIER CARRETTE
Administrateur délégué de l'Upsi

15% économisés de manière sonnante et trébuchante dans la note finale. Cela ne s'est en effet pas vu quand d'autres mesures fiscales ont été imaginées, que ce soit dans l'immobilier (baisse des droits d'enregistrement) ou dans d'autres secteurs (baisse de la TVA dans l'Horeca). *"Il s'agit ici d'une mesure de soutien au secteur, à l'économie, au PIB", insiste Olivier Carrette, "mais aussi au redéveloppement de quartiers désaffectés, de chancres urbains. Cette baisse de la TVA est importante pour la rénovation urbaine, la densification et la durabilité de notre parc de logements."*

Elle permet par ailleurs de remplacer des bâtiments à faible performance énergétique par d'autres qui répondent aux exigences les plus strictes en la matière. C'est d'autant plus important, selon l'Upsi et la Confédération Construction, que l'Europe dressera désormais des amendes pour les États membres qui n'atteignent pas leurs objectifs climatiques.

Ce qui ne veut pas dire qu'elle n'aura aucun impact sur le portefeuille du consommateur. *"Elle pourrait bloquer certaines situations", détaille le CEO de l'Upsi, "compenser partiellement le surcoût lié à la lenteur actuelle des procédures d'octroi de permis de bâtir, augmenter l'offre et, de ce fait, stabiliser les prix, voire les abaisser."*

C.M.

Épinglé

Retard dans l'obtention des permis d'urbanisme: "la situation n'est plus tenable"

Enquête. Selon les calculs de l'Upsi, en Belgique, plus de cinq millions de mètres carrés de terrain à bâtir sont en attente d'un permis qui ne leur est toujours pas délivré en raison de procédures lentes et complexes mais aussi de multiples recours (quatre projets sur dix font l'objet d'un recours). Dont 2,7 millions pour les seules Régions wallonne et bruxelloise. Et ce n'est encore qu'une sous-estimation, indique l'association sectorielle. Ces retards empêcheraient d'activer quelque 120 000 emplois (de neuf à dix personnes par million d'euros investis) et, sachant que près de 47% des ventes et construction de ces projets immobiliers aboutissent, via taxes et impôts, dans les caisses des pouvoirs publics, priveraient l'État belge de près de six milliards d'euros de recettes.

Une situation *"pour le moins inquiétante"*, commente l'Union professionnelle du secteur immobilier, qui s'est aggravée avec la crise du coronavirus. *"Toutes les Régions sont confrontées à un retard supplémentaire d'au moins six mois"*, assure-t-elle. La Flandre est la Région qui accuse le moins de retard: actuellement, un professionnel de la brique y attend son permis de bâtir en moyenne trois ans et dix mois. La Wallonie suit avec un délai d'attente moyen de quatre ans. À Bruxelles, la durée moyenne s'élève à pas moins de cinq ans et huit mois. Pour certains projets, les promoteurs doivent même parfois attendre jusqu'à dix ans. *"Ce n'est plus tenable. La politique d'octroi des permis de bâtir dans notre pays est devenue trop complexe tant au niveau fédéral qu'au niveau régional. Les procédures devant le Conseil d'État sont laborieuses, et cela ne tourne pas rond non plus au niveau communal. Ce qui est possible à l'étranger est apparemment plus difficile en Belgique"*, indique Stéphane Verbeek, président de l'Upsi, cité dans le communiqué.