

Le délai pour la délivrance des permis a été rallongé par la crise du Covid-19. Cela n'arrange pas, mais alors pas du tout, les affaires des promoteurs... © DR.

L'Upsi veut accélérer la cadence



Le coronavirus a encore allongé le temps d'attente pour la délivrance des permis de bâtir pour les grands ensembles. L'organisation sectorielle demande une simplification des procédures.

PAOLO LEONARDI

Le constat est alarmant et c'est l'Union professionnelle du secteur immobilier (Upsi) qui le dresse. L'organisation sectorielle, qui regroupe plus de 150 promoteurs, constructeurs, lotisseurs et investisseurs du pays, estime ainsi que plus de 5 millions de mètres carrés de terrains à bâtir sont actuellement en attente d'un permis. Les raisons ? Des procédures lentes et complexes ainsi que de multiples recours (qui touchent 4 projets sur 10).

Et le coronavirus n'a pas arrangé les choses, loin de là. En moyenne, les délais de délivrance se sont allongés de six mois, et c'est valable pour toutes les Régions. Pour donner encore plus de poids à ce constat, le regroupement des professionnels de l'immobilier fait remarquer que cette situation empêche d'activer quelque 120.000 emplois et que l'Etat se prive du coup de près de 6 milliards d'euros de recettes.

Cette revendication de l'Upsi n'est bien sûr pas neuve. Mais il semble que le virus ait entraîné une variante d'urticaire particulièrement violente parmi les promoteurs. « La politique d'octroi des permis de bâtir dans notre pays est

devenue trop complexe tant au niveau fédéral que régional », insiste ainsi Stéphane Verbeeck, le président de l'Upsi. « Les procédures devant le Conseil d'Etat sont laborieuses et cela ne tourne pas rond non plus au niveau communal alors que les communes disposent souvent de tout le personnel nécessaire pour traiter ces demandes. Ce qui est possible à l'étranger est apparemment plus difficile en Belgique. »

En analysant la situation de plus près, l'Upsi relève que le retard dans la délivrance des permis s'élevait en moyenne à 3 ans en Flandre et en Wallonie, et à 5 ans à Bruxelles (on parle ici évidemment des projets de grande ampleur). Le coronavirus a porté cette attente à 3 ans et 10 mois en Flandre, à 4 ans en Wallonie et 5 ans et 8 mois à Bruxelles.

En ce qui concerne les 5 millions de m² qui attendent de sortir de terre, ils doivent évidemment contribuer à la transformation durable des agglomérations tant souhaitée ainsi qu'à la densification urbaine. « Rien que pour la Wallonie et Bruxelles, on arrive à 2,7 millions de m², et ce n'est encore qu'une sous-estimation », explique quant à lui Olivier Carrette, le CEO de l'Upsi. « On ne peut pas se priver de 6 milliards de

taxes et d'impôts pour l'unique raison que les procédures d'octroi des permis ne se déroulent pas comme il faut. N'oublions pas que 47 % des ventes et constructions des projets immobiliers aboutissent dans les caisses des pouvoirs publics. »

Selon l'Upsi, chaque million d'euros investi dans le secteur immobilier fournit de l'emploi à 9 à 10 personnes par projet. Rien que pour les membres de l'organisation sectorielle, cela représente 56.000 emplois en Flandre, 47.000 à Bruxelles et 16.000 en Wallonie.

« N'oublions pas que 47 % des ventes et constructions des projets immobiliers aboutissent dans les caisses des pouvoirs publics. »

Olivier Carrette, CEO de l'Upsi.

L'Upsi demande ainsi aux autorités de simplifier les procédures car la lenteur dans la délivrance des permis entraîne un surcoût du prix global des projets, lequel est le plus souvent, pour ne pas dire tout le temps, répercuté sur les acheteurs.

Pour l'Upsi, il est donc plus que temps d'agir. Une proposition consiste à baisser la TVA de 21 % à 6 % sur la première tranche de 60.000 euros à l'achat d'une nouvelle habitation. Quant aux travaux de démolition-reconstruction, l'Upsi demande à ce que la baisse du taux de TVA à 6 %, qui figure dans l'accord du gouvernement Vivaldi et qui devrait bientôt être applicable sur l'ensemble du territoire (et non plus dans 32 centres urbains comme c'est le cas aujourd'hui), ne profite pas qu'aux maîtres d'ouvrage.

On s'explique. Un particulier qui achète une maison, la démolit et la reconstruit bénéficie aujourd'hui de la TVA à 6 % (pour autant qu'il se trouve dans l'un des 32 centres urbains privilégiés). Mais ce n'est pas le cas pour un quidam qui achèterait un bien dans un immeuble démolit et reconstruit par un promoteur ou un entrepreneur.

L'Upsi, rejoint en cela par la Fédération Construction et la Fédération des entrepreneurs généraux de la Construction (FEGC), veut être sûre que la TVA à 6 % soit étendue à tout le monde.

Bref, en un mot comme en cent, les professionnels du marché veulent de la clarté. Et si possible, le plus vite possible...