Le nombre de permis de construire diminue fortement

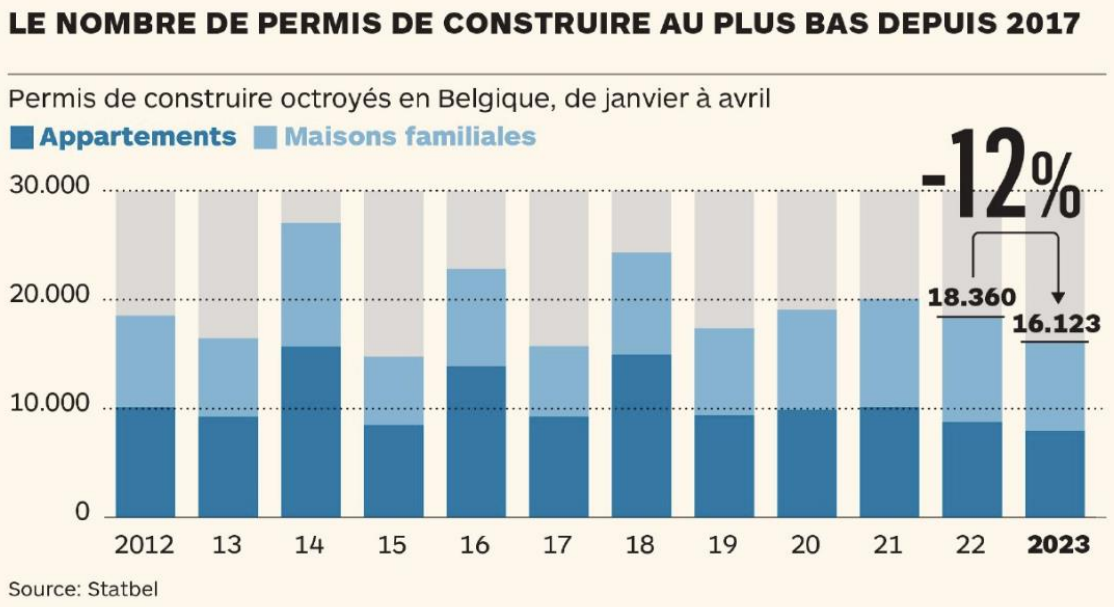
De janvier à avril, 8.162 permis de construire ont été accordés pour des logements neufs. C'est 15% de moins qu'au cours de la même période de l'année dernière.

OLAF VERHAEGHE
03 août 2023 06:00

Cette année, le nombre de permis accordés pour la construction de nouveaux logements dans notre pays est nettement inférieur à celui des dernières années.

Après le coup de froid sur le marché de la construction d'appartements l'année dernière, **le rythme des nouvelles constructions de maisons familiales ralentit également**. De janvier à avril, le nombre de permis de construire a diminué de plus de 15% par rapport à la même période en 2022, selon une analyse réalisée par De Tijd sur la base des chiffres de l'office statistique belge Statbel.

Au cours des quatre premiers mois de cette année, 8.162 permis de nouvelles maisons familiales ont été accordés en Belgique. Un an plus tôt, le compteur s'élevait à plus de 9.600 permis. Par rapport à la moyenne des cinq dernières années, le nombre de nouveaux permis de construire affiche une baisse de plus de 11%. **En Flandre**, qui représente environ deux tiers de tous les permis accordés dans notre pays, **la baisse est plus importante qu'en Région wallonne.**



Les chiffres de cette année rompent ainsi la tendance à la hausse de ces dernières années. "Mais nous venons d'une période où le nombre de permis était élevé", tempère Marc Dillen, directeur général de la fédération de la construction Embuild Flanders. "Surtout en Flandre, où environ 18.000 permis pour des maisons familiales étaient accordés chacune de ces dernières années. En Flandre, les nouvelles constructions sont principalement réalisées par des promoteurs professionnels. Dans le climat économique actuel, un ralentissement n'est donc pas si surprenant."

6%

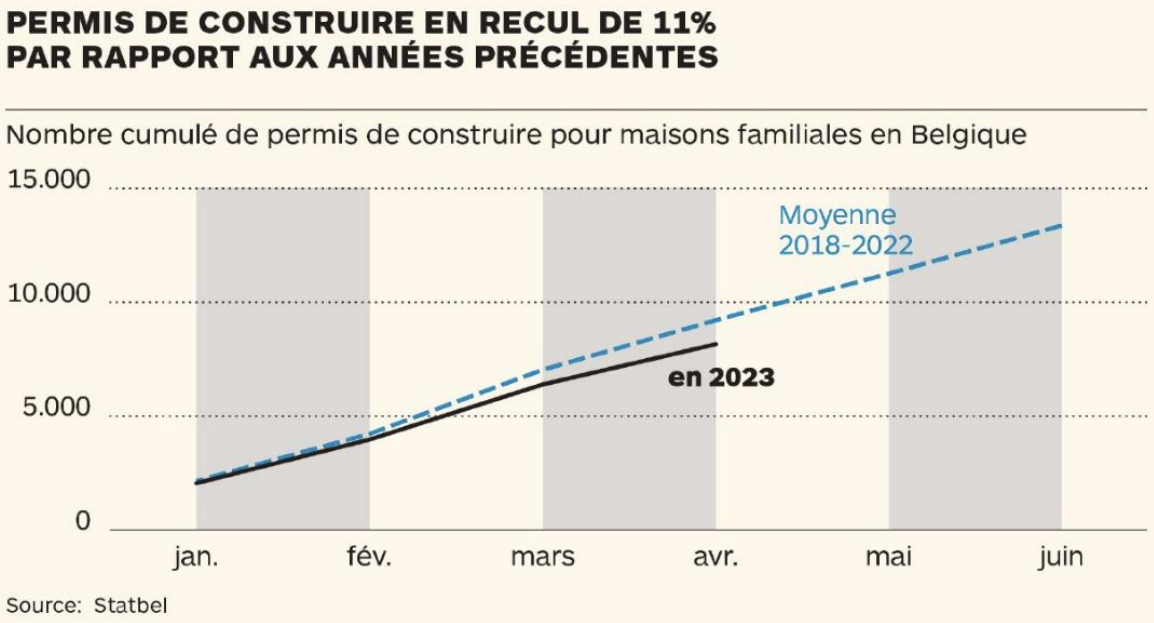
L'incertitude fiscale concernant le taux de TVA de 6% pour la démolition et la reconstruction participe à ce ralentissement. Cette mesure expire en principe à la fin de cette année. Le retour à 21% va faire très mal.

Tempête parfaite

Comme le confirme Olivier Carrette, porte-parole de l'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI). "Nous sommes dans une

tempête parfaite. D'une part, il y a la forte hausse des prix des matériaux de construction, l'indexation des salaires et l'inflation qui reste élevée. D'autre part, les taux d'intérêt continuent d'augmenter, ce qui a un impact majeur sur les coûts de financement des promoteurs. Enfin, il y a l'incertitude fiscale concernant le taux de TVA de 6% pour la démolition et la reconstruction. Cette mesure expire en principe à la fin de cette année. **Le retour à 21% va faire très mal.**"

À cela s'ajoute le ralentissement du rythme des achats de biens, en particulier chez les investisseurs. Résultat: les promoteurs de la construction ont quelque peu levé le pied ces derniers mois, souligne Olivier Carrette. "Après quelques années fastes, le marché traverse un creux. De nombreux promoteurs échelonnent ou reportent leurs projets jusqu'à ce que les perspectives s'éclaircissent un peu."



Rénovation

La question est de savoir si la baisse du nombre de nouveaux permis de construire n'entravera pas la réalisation des objectifs en matière de climat et d'énergie. Par rapport au parc immobilier résidentiel très largement vieilli en Belgique, **les constructions neuves affichent de bien meilleurs scores en matière d'efficacité énergétique**. "Une nouvelle habitation est construite aujourd'hui selon des normes futures", souligne Marc Dillen.

Pourtant, ce sont les rénovations énergétiques du parc immobilier existant qui contribueront le plus à la réalisation des objectifs climatiques, fait remarquer Marc Dillen. "Le nombre d'achats de logements existants est environ deux fois plus élevé que celui des habitations neuves", explique-t-il.

"Depuis le début de l'année, **les propriétaires sont tenus de rénover leurs biens s'ils affichent un mauvais label PEB E ou F. Ils doivent les remonter au moins au label D dans les cinq ans. C'est là que se trouve la clé**, surtout si l'on sait que les autorités relèveront systématiquement la barre dans les années à venir."

Les appartements font également grise mine

De leur côté, les projets de nouveaux appartements confirment leur tendance baissière en 2023. Le nombre de permis de construire a atteint ainsi un **niveau plancher depuis au moins une décennie**.

De janvier à avril, des permis ont été accordés pour 7.961 appartements neufs, soit **un quart de moins que la moyenne de la période 2018-2022**.

Le nombre total de nouveaux permis de construire – maisons et appartements confondus – enregistre pour l'instant son niveau le plus bas depuis 2017. Avec un peu plus de 16.000 nouveaux permis de construire, les chiffres sont inférieurs de près de 20% à la moyenne des cinq dernières années.