

L'instabilité est clairement de mise

Une enquête de l'Upsi révèle que la construction vit des moments particulièrement instables. Les promoteurs, lotisseurs et autres investisseurs les vivent en première ligne.

PAOLO LEONARDI

Comme chaque année à pareille époque depuis trois ans, l'Upsi (Union professionnelle du secteur immobilier, qui regroupe les promoteurs, lotisseurs et investisseurs immobiliers du pays) publie son enquête sur les permis et les recours. Celle-ci a été réalisée auprès de ses membres du 29 août au 13 septembre 2022. Sur les 175 membres effectifs de l'Upsi, 168 ont répondu (quasi la totalité, donc), même si seulement 94 réponses étaient complètes.

Au niveau du profil, on signalera tout d'abord que 35 % (la très grande majorité) des promoteurs inscrits à l'Upsi sont actifs dans le résidentiel, 15 % le sont dans le secteur du bureau, 10 % dans le *retail* et 2 % dans la logistique. Rayon investisseurs, le taux de ceux actifs dans le résidentiel est de 9 %.

Les premiers tableaux de l'enquête répondent à une question cruciale : quelle est la durée moyenne pour l'obtention d'un permis d'urbanisme en Belgique ? Rappelons qu'on parle ici de permis concernant les travaux de grande ampleur (quartiers entiers, immeubles avec un grand nombre d'appartements...) et pas du permis convoité par Monsieur Tout-le-monde qui cherche à agrandir sa véranda.

Important : l'Upsi a fait la distinction entre les procédures menant à la délivrance du permis (y compris les réunions de projets) et celles qui interviennent une fois le permis obtenu (les recours qui ralentissent parfois très fort le processus de délivrance). Si on additionne les deux, on obtient la durée moyenne totale d'obtention d'un permis.

En Région bruxelloise, celle-ci est de 5 ans et 9 mois, soit à peu près le même résultat qu'en 2020. Elle s'élevait à un peu moins de 5 ans l'an dernier. En Flandre, un permis s'obtient en moyenne après 3 ans et 8 mois, ce qui n'a pas beaucoup changé par rapport à 2020 et 2021. En Wallonie, la durée est de 4 ans, soit le même score qu'en 2020, mais c'est mieux que l'an dernier où l'on en était à un peu moins de 5 ans.

On l'aura compris, en fonction de la Région, les promoteurs et autres lotisseurs doivent attendre en moyenne

entre 3 ans et 8 mois et 5 ans et 9 mois pour pouvoir démarrer leurs travaux. Les permis délivrés, mais surtout purgés de tous recours, se transforment souvent en véritable chemin de croix. « Ne tournons pas autour du pot : la situation est dramatique partout », intervient tout de go Pierre-Alain Franck, administrateur à l'Upsi qui a supervisé l'enquête. « Car on ne parle ici que de moyennes. Certains permis attendent parfois dans les cartons pendant bien plus longtemps ! »

L'Upsi donne également le pourcentage de projets confrontés à des recours, une des épines les plus douloureuses dans le pied de ses membres. Il est de 54 % en Flandre, 60 % à Bruxelles et 37 % en Wallonie. C'est donc en Flandre que les projets immobiliers semblent faire le plus de mécontents.

L'Union a également interrogé ses membres sur les paramètres qui sont les plus imprévisibles et complexes à gérer. En Flandre et en Région bruxelloise, la gestion administrative des permis et des recours (coûts et temps) arrive en première position tandis qu'elle arrive en deuxième position en Wallonie, où la préoccupation majeure concerne les coûts et le manque de disponibilité des matières premières et des matériaux de construction.

Parmi les autres inquiétudes, on relève l'absence de décisions politiques sur les permis en prévision des élections de 2024 (on sait que le tempo décisionnel a toujours tendance à ralentir à l'approche d'une pareille échéance, histoire de ne pas se brouiller avec ses électeurs avant le vote fatidique...), le coût et la rareté du foncier en raison du stop au béton décrété dans le pays, le coût et la disponibilité de la main-d'œuvre ainsi que les coûts de financement nécessaires pour un projet.

Une situation « extrêmement tendue » en Wallonie

Le dernier volet de l'enquête est sans doute le plus intéressant. Les membres ont dû répondre à la question suivante : en ces temps incertains, quelle stratégie préconisez-vous pour les projets qui ont obtenu le feu vert mais dont les travaux n'ont pas encore démarré ? Ils avaient le choix entre construire et vendre avec des coûts/prix variables (le pourcentage



En Région bruxelloise, la durée moyenne pour l'obtention d'un permis est de 5 ans et 9 mois, selon une enquête de l'Upsi. © DR.

le plus élevé a été obtenu par Bruxelles), idem avec des coûts et prix fixes (option majoritaire en Flandre) et ne pas construire pour l'instant et attendre des jours meilleurs (c'est en Wallonie que le taux est le plus élevé).

« Dans cette dernière région, 26 % des projets sont à l'arrêt alors que le secteur sort de deux années extrêmement difficiles à cause du covid », explique Pierre-Alain Franck. « C'est énorme et cela s'explique par la différence qui s'est creusée entre le pouvoir d'achat des Wallons et l'augmentation des coûts de construction. Les promoteurs savent que les prix ont déjà atteint leur plafond. S'ils augmentent encore leurs prix de vente, ils resteront avec leurs appartements sur les bras. Ajoutons à cela que les promoteurs wallons préfèrent, et de loin, construire et vendre à des prix fixes, et vous comprendrez pourquoi la situation y est extrêmement tendue. »

En Wallonie, 26 % des projets sont à l'arrêt alors que le secteur sort de deux années extrêmement difficiles à cause du covid

Pierre-Alain Franck
Administrateur à l'Upsi

”

En Région bruxelloise, la préoccupation majeure tient à l'insécurité juridique liée aux permis. « 21 % des projets sont à l'arrêt », intervient l'administrateur de l'Upsi. « Dans les quartiers les plus défavorisés, ils sont évidemment plus nombreux que dans les communes où le pouvoir d'achat est élevé. »

En Flandre, seuls 16 % des projets sont actuellement à l'arrêt. « Le plein-emploi en Flandre et le pouvoir d'achat élevé expliquent que la confiance y est plus élevée qu'ailleurs », conclut Pierre-Alain Franck. « Mais quelle que soit la Région, nous vivons aujourd'hui une période particulièrement instable. L'imprévisibilité est de mise partout, dans les coûts et la disponibilité des matériaux, le pouvoir d'achat sous tension, l'évolution des réglementations, les décisions politiques et les procédures liées aux permis. Diminuer leur temps d'obtention est plus que jamais crucial... »

Le Fonds du logement bruxellois relève ses taux

L'un des piliers de la politique sociale du logement en Région bruxelloise est contraint d'augmenter ses taux hypothécaires. La hausse est conséquente.

PAL

C'est une conséquence de la période agitée que l'on est en train de vivre : le Fonds du logement bruxellois vient d'augmenter les taux de son crédit hypothécaire acquisitif. Depuis ce lundi 12 septembre, ils sont passés dans une fourchette de 3 à 4,5 % maximum. Ils oscillaient auparavant entre 1,7 et 2,5 %.

La raison est simple : pour attribuer



des conditions d'emprunt avantageuses, le Fonds du logement doit lui-même emprunter de l'argent sur les marchés financiers et le coût de ces emprunts a augmenté. S'il veut poursuivre son action envers les ménages bruxellois, le Fonds a donc été contraint d'augmenter

ses propres taux. « Ils restent toutefois inférieurs à ceux des banques », avertit Héléne Tenreira, responsable communication auprès du Fonds du logement pour la Région de Bruxelles-Capitale. « Mais surtout, l'intérêt premier du Fonds est de proposer aux ménages des

crédits sur 30 ans et d'emprunter jusqu'à 120 % de la valeur du logement. »

Le Fonds dit devoir faire face à une forte demande d'emprunts hypothécaires : « En 2021, le Fonds a octroyé 998 crédits, contre 765 en 2020. » Et il y a fort à parier qu'en ces temps particulièrement difficiles pour beaucoup, la demande va continuer à croître.

Pour l'heure, la population bruxelloise qui peut prétendre à un prêt du Fonds du logement oscille entre 70 et 80 %. « Le Fonds innove également au quotidien pour offrir des solutions de financement aux jeunes couples, aux familles monoparentales, aux ménages à faibles revenus, aux allocataires sociaux ou encore aux primo-arrivants, qui se trouvent souvent exclus du circuit bancaire classique et ne disposent que de peu de fonds propres », précise encore le Fonds dans un communiqué. « Les ménages à revenus moyens qui rencontrent des difficultés à se financer en banque peuvent également avoir recours à nos crédits. »

Les familles monoparentales sont en première ligne pour profiter des conditions avantageuses du Fonds du logement. © BELGA