



Les acteurs de l'immobilier tirent la sonnette d'alarme : "Se loger en Wallonie devient un droit inaccessible !"

Face aux prémices d'une grave crise du logement, les principaux acteurs du secteur immobilier ont interpellé le gouvernement wallon ce jeudi 31 août 2023. Ils demandent la mise en place de mesures concrètes pour soutenir les citoyens et les professionnels.

"C'est assez rare que nous soyons tous réunis. Si c'est le cas aujourd'hui, c'est pour tirer la sonnette d'alarme, car nous sommes aux prémices d'une véritable crise du logement. Se loger décentement deviendra bientôt un droit inaccessible !" Cette inquiétude, Hugues Kempeneers, le directeur général d'Embuild Wallonie (ex-Confédération Construction) la partage avec quatre autres fédérations actives dans le secteur de l'immobilier, à savoir [Federia](#) (la fédération des agents immobiliers francophones), Fednot (la fédération du notariat), UPSI (l'Union professionnelle du secteur immobilier) et l'UWA (l'Union wallonne des architectes).

Réunis à Namur ce jeudi, ils ont rappelé que le coût du logement était en pleine explosion, un panel de chiffres à l'appui. Ainsi, en l'espace de deux ans, les coûts de la construction et de la rénovation de biens ont augmenté de 25%. Cette hausse est similaire à celle enregistrée précédemment sur une période de 11 ans, entre 2008 et 2019.

Les taux d'intérêt se sont également envolés. Un exemple : pour un emprunt de 250 000 euros avec un taux fixe à 20 ans, les taux sont passés de 1,2% début 2021 à 3,5% en août 2023. Selon les calculs de ces différents acteurs, les Wallons auraient perdu 50% de leur pouvoir d'achat immobilier en 4 ans.

"L'objectif du gouvernement est peu réaliste"

Face à ce constat, les différentes fédérations ont décidé de se mobiliser et d'interpeller les politiques. Elles ont d'ailleurs envoyé leur tout nouveau mémorandum à l'ensemble des ministres wallons.

Au cœur de leurs revendications ? De multiples enjeux, dont celui du climat. *"Il n'est pas question de renoncer aux défis environnementaux, mais leur intégration doit se faire dans un cadre et une approche progressive et réaliste"*, estime le notaire Benjamin Poncelet. La mise en place de la performance énergétique des bâtiments doit aussi se faire de manière cohérente. Ces acteurs regrettent entre autres la subjectivité des certifications PEB, tout comme le fait qu'elles n'aient pas la même valeur dans les trois Régions. *"La volonté du gouvernement est de tendre, en 2050, pour*

le parc résidentiel, vers le label A décarbonné. Cet objectif nous semble peu réaliste au regard des coûts d'isolation pour les citoyens et de la capacité du secteur à absorber la demande [...] Il faut pouvoir viser un objectif plus réaliste", jugent les signataires du mémorandum. Ces derniers estiment encore qu'il est impératif de mettre à la disposition des propriétaires les financements nécessaires pour faire face aux coûts des travaux.

Revoir la fiscalité

Sur la question des moyens alloués aux citoyens, les fédérations demandent notamment de réformer la fiscalité immobilière wallonne. Celle-ci constitue selon eux un levier non négligeable pour faciliter l'accès au logement, mais aussi pour encourager la rénovation du parc résidentiel.

"Le propriétaire qui loue son bien et qui déciderait de le rénover pourrait, par exemple, être exempté de précompte immobilier pendant quelques années", suggère Caroline Lejeune, présidente de [Federia](#). Selon le secteur, la "législation fiscale actuelle n'offre pas de mesures satisfaisantes [...] Elle propose en fait des avantages éparés qui ne permettent pas aux citoyens de dégager des moyens financiers suffisants pour faire face au prix d'acquisition d'un logement. Ensuite, certains régimes fiscaux s'avèrent complexes et utilisent des critères d'octroi aujourd'hui inadéquats tels que la prise en compte du revenu cadastral pour l'octroi du taux réduit."

Au centre du débat également : certaines démarches et échéances déraisonnables. *"Il faut par exemple entre quatre et cinq ans pour obtenir un permis de construire, c'est de la folie !" fulmine Olivier Carrette, administrateur délégué d'UPSI, qui représente les principaux promoteurs, lotisseurs et investisseurs immobiliers actifs en Belgique. "Notre secteur est partant pour construire du social, du conventionné. Il faut développer des partenariats public-privé et augmenter l'offre pour faire baisser les prix. Mais s'il vous plaît, donnez-nous des permis !"*

[Céline Demelenne](#)