



Olivier Carrette: “Un logement neuf ne doit pas être un produit de luxe”



Olivier Carrette, CEO chez UPSI

Durabilité, logement à prix abordable, mobilité, évolution technologique, emploi, croissance économique et simplification administrative : les défis sociaux d'aujourd'hui sont nombreux. Comment notre secteur immobilier tente-t-il d'y répondre, quelles sont les principales questions sensibles et où sont les priorités ? Nous avons rencontré Olivier Carrette et Pierre-Alain Franck, respectivement CEO et administrateur de l'UPSI.

Pourriez-vous brosser un rapide portrait de l'UPSI à l'attention des profanes ? Quand est-elle née et quelle est sa mission ?

Olivier Carrette et Pierre-Alain Franck : UPSI est l'acronyme d'Union Professionnelle du Secteur Immobilier. Créée il y a plus de cinquante ans, notre fédération rassemble les principaux promoteurs-construc-teurs, lotisseurs et investisseurs immobiliers de Belgique. Nous représentons donc les constructeurs et les investisseurs professionnels actifs dans le secteur immobilier au sens large (résidentiel, bureaux, commerces, logistique, partenariats public-privé PPP, etc.). En tant que groupe de défense d'intérêts, nous informons nos membres des principaux développements juridiques, fiscaux et techniques. En tant qu'experts, nous suivons de près les défis actuels du secteur immobilier et

fournissons des conseils en matière immobilière aux autorités et administrations (semi) publiques, aux niveaux européen, fédéral, régional et communal. Nous organisons également des événements de networking (séminaires, déjeuners d'affaires, visites de sites, missions immobilières à l'étranger, réceptions du Nouvel An, événements pour les Young UPSI-BVS, etc.) et maintenons un contact permanent avec nos organisations sœurs, notamment la FEGC, la Confédération Construction, Bouwunie, la CIB, le NAV, le Voka, Fednot, la Beci, l'UWE, Build Europe, Febelfin, et d'autres.

Pression fiscale sur les logements neufs

Ces dernières années, l'UPSI a réalisé plusieurs études du secteur immobilier belge en général et du secteur de la construction résidentielle en particulier. Quels en sont les principaux enseignements ?

Olivier Carrette et Pierre-Alain Franck : Avant tout, que le cadre institutionnel belge est d'une complexité infinie, avec tout ce que cela implique pour le cadre législatif. Ce n'est pas pour rien que l'on parle d'une « lasagne » quand on considère la masse de lois, décrets et autres ordonnances en matière administrative, publique et fiscale. Le revenu cadastral (RC) et le précompte immobilier (PI) constituent un exemple sidérant. Déterminé au niveau fédéral, le RC ne doit pas être payé directement, mais sert de base au calcul de l'impôt foncier et à la détermination des revenus immobiliers repris dans l'impôt sur le revenu des personnes physiques. Le PI est un impôt annuel déterminé sur la base du RC

“ En Belgique, le délai de réalisation d'un grand projet immobilier peut facilement atteindre cinq à dix ans alors que, pendant cette période, les règles du jeu ne cessent de changer. C'est proprement inacceptable ! ”

indexé. Il s'agit d'un impôt régional qui est perçu par des instances différentes : en Flandre et à Bruxelles par les autorités régionales, en Wallonie par le gouvernement fédéral. Les litiges concernant le RC sont réglés au niveau fédéral tandis que ceux concernant le PI le sont au niveau régional.

Outre cet imbroglio législatif, quels sont les problèmes les plus urgents auxquels le secteur est confronté aujourd'hui ? Et quelles solutions entrevoyez-vous ?

Olivier Carrette et Pierre-Alain Franck : Les défis sont innombrables. À nos yeux, le plus important est le logement durable et financièrement abordable. En dépit de taux d'intérêt historiquement bas, il devient de plus en plus difficile à un ménage de la classe moyenne à deux revenus d'acheter un logement neuf. D'autant plus que l'immobilier résidentiel neuf est beaucoup trop lourdement taxé. En conséquence, les jeunes sont contraints d'acheter ou de louer un logement existant non durable (lire : à rénover). Nous sommes confrontés à deux autres défis stratégiques : d'une part la gestion des permis et des procédures de recours dans les trois régions et, de l'autre, l'incertitude juridique qui prévaut en certaines matières (aménagement du territoire, fiscalité, etc.). En Belgique, le délai de réalisation d'un grand projet immobilier peut facilement atteindre cinq à dix ans alors que pendant cette période les règles du jeu ne cessent de changer. C'est proprement inacceptable !

Une enquête récente menée auprès de vos membres a montré que la pression fiscale sur l'immobilier neuf est particulièrement lourde, surtout par rapport aux prix des maisons sur le marché secondaire. Comment expliquer et justifier cette différence de traitement ?

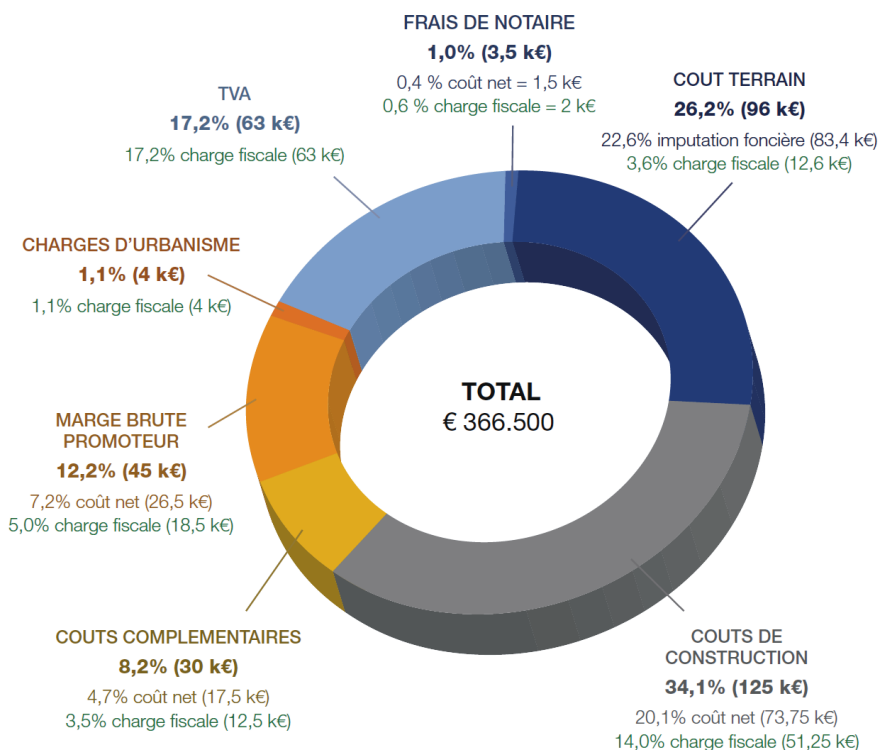
Olivier Carrette : La fiscalité sur l'achat d'un appartement neuf moyen représente 45 % du coût total. Imaginez un appartement neuf de 300 000 euros (hors TVA) et d'une superficie de 100 m² : son coût total est de 366 500 euros et la part de la



ACHAT APPARTEMENT NEUF

EXEMPLE CHIFFRE

Appartement neuf (Anvers) / Superficie: 100 m²
Prix de vente (hors TVA): € 300.000 (3.000 €/m²)



PRESSIION FISCALE = 45% du coût total

Coût total: € 366.500

Charges fiscales: € 163.591

Répartition pour Région & Communes: € 13.797

Répartition pour le Fédéral: € 149.793

fiscalité se monte à 163 591 euros. En comparaison, le coût d'un appartement existant d'une surface et d'un prix de vente identiques s'élève à 322 500 euros, la part de fiscalité ne représentant que 20 000 euros (6,2%). La différence la plus importante se situe au niveau de la TVA : 21% sur le terrain et la construction pour un logement neuf contre 6% de droits d'enregistrement pour les logements existants en Flandre (depuis le 1er janvier 2020, à condition qu'il s'agisse du seul bien immobilier de l'acquéreur). En Wallonie et à Bruxelles, ce taux de droits d'enregistrement est actuellement de 12,5 %

avec abattement fiscal sous certaines conditions pour les primo-acquéreurs. En outre, les nouveaux logements sont grevés de diverses taxes sur les coûts de la construction, la marge du promoteur, les tantièmes du terrain et les frais d'urbanisme. La différence sur le prix d'achat se monte à 44 000 euros. Je ne comprends pas qu'un logement neuf soit considéré comme un produit de luxe avec une TVA de 21% alors que disposer d'un logement est un besoin de base et un droit fondamental. Nous plaçons donc pour une TVA de 6 % pour les logements neufs dans toute la Belgique.



Pierre-Alain Franck,
Administrateur chez l'UPSI

La réduction de la TVA de 21 à 6 % pour la démolition/reconstruction ne constitue-t-elle pas un pas dans la bonne direction ? Elle devrait faciliter l'accession à un logement neuf au citoyen moyen.

Olivier Carrette: Cette mesure temporaire du gouvernement fédéral fait partie du plan de relance post-covid et nous ne pouvons que la saluer. Elle est également bénéfique pour le verdissement de notre patrimoine immobilier vieillissant qui, avec un âge moyen de 50 à 55 ans, compte parmi les plus anciens d'Europe. J'y mets tout de même un bémol puisque cette mesure ne devrait pas aller au-delà du 31 décembre 2022 et ne s'applique qu'aux projets immobiliers déjà en cours. Étant donné les délais d'obtention des permis et des procédures de recours, les secteurs de la construction et de l'immobilier appellent d'ores et déjà à sa prolongation. Et j'insiste: la seule façon de garantir que le citoyen moyen puisse acquérir un bien immobilier neuf est d'appliquer de manière permanente une TVA de 6 % aux logements neufs dans toute la Belgique... et d'accélérer la délivrance des permis nécessaires !

Le phénomène NIMBY

En ce qui concerne les procédures d'octroi de permis, des études menées par l'UPSI ont démontré qu'elles peuvent entraîner des retards énormes. De combien de temps est-il question et quelle région se montre la plus lente ?

Pierre-Alain Franck: Nous avons calculé le temps qu'il faut réellement aux promoteurs immobiliers pour obtenir un permis. Le processus d'octroi se déroule en trois phases : la période consacrée à l'élaboration du projet et aux consultations nécessaires (1), le suivi de la procédure d'octroi (2) et la période pendant laquelle sont traités les recours des tiers (3). 76% de nos

QUEL EST L'IMPACT ÉCONOMIQUE DE CES RETARDS ?

	Bruxelles	Wallonie	Flandre
Mètres carrés en développement bloqués dans les procédures de permis ou de recours	1,9 million m ² 	0,75 million m ² 	2,8 millions m ²
Impact sur l'emploi (postes/an)	47.000 ●●●●● = 10.000 postes	16.000 ●●●●●	56.000 ●●●●●●●●●●
Pertes de rentrées fiscales	2,3 milliards €	0,8 milliard €	2,8 milliards €

membres ayant participé à l'étude, nous pouvons considérer les résultats comme représentatifs de l'ensemble de la Belgique. En Flandre, la procédure d'octroi de permis dure en moyenne trois ans et dix mois, mais peut parfois prendre jusqu'à dix ans. Les résultats sont sensiblement les mêmes en Wallonie alors que Bruxelles est de loin la plus mal lotie avec une moyenne de cinq ans et huit mois.

Quelle est la principale cause de la lenteur des procédures et quelles solutions voyez-vous à ce problème ?

Pierre-Alain Franck: Le secteur admet que certaines procédures d'octroi de permis puissent prendre plus de temps quand elles concernent des projets de grande envergure ou situés à des endroits stratégiques. Cependant, un grand nombre sont bloqués par la procédure d'octroi. La cause principale est le phénomène NIMBY qui, à l'instar de ce qui passe chez nos voisins, devient de plus en plus fréquent en Belgique. Pourtant, tout le monde comprend le besoin de logements supplémentaires pour une population en croissance et la nécessité de construire en milieu urbain pour préserver les espaces verts restants. C'est une contradiction sociétale qui ne peut se résoudre qu'avec le concours de tous : du secteur immobilier qui doit proposer des projets de qualité, des riverains qui ne doivent pas s'opposer par principe aux projets immobiliers et des autorités qui doivent prendre leurs responsabilités en soutenant les bons projets en toute transparence.

Pouvez-vous chiffrer la dépréciation économique que de tels retards entraînent ?

Pierre-Alain Franck: Notre étude indique qu'en Flandre, cela concerne une superficie d'environ 2 390 000m².

Cela équivaut à 56 000 emplois et à 2,8 milliards d'euros de recettes fiscales pour les pouvoirs publics. Pour l'ensemble de la Belgique, les chiffres se montent à 5 millions de m², 120 000 emplois et 6 milliards d'euros de recettes fiscales.

Le politique semble-t-il prêt à prendre les choses en main ? Voyez-vous des initiatives qui pourraient ou devraient être encouragées ?

Pierre-Alain Franck: Nous vivons une période difficile, car de nombreuses villes et communes s'interrogent sur le développement urbain. À court terme, la meilleure solution est probablement d'entamer un dialogue transparent avec les promoteurs immobiliers afin de parvenir, ensemble, à des résultats qui répondent aux souhaits de chacun. À plus long terme, villes et communes doivent élaborer des plans de développement urbain ambitieux, fondés sur une vision à long terme de la manière dont elles souhaitent se développer. La consultation des citoyens et des développeurs de projets permettrait d'avoir une idée plus précise de ce qui serait souhaitable pour un développement harmonieux.

Olivier Carrette: Il est certain que nous devons tous vivre de manière plus compacte et en hauteur, de préférence près du centre des villes ou des villages et plus près des transports publics ou de notre travail. Ce n'est que de cette manière que nous trouverons une solution à notre aménagement erratique du territoire qui a conduit ces dernières décennies à une forte congestion du trafic et à un paysage fragmenté. Nous devons tendre vers une politique de logement durable qui tienne compte de la croissance démographique, d'une mixité fonctionnelle attractive, de la mobilité et de notre empreinte écologique. ■

