

MON ARGENT

# La flambée des matériaux retarde les projets immobiliers neufs



©BELGAIMAGE

**ISABELLE DYKMANS** | 25 juin 2022 06:00

Répercuter ou non la hausse des prix de construction sur l'acquéreur, telle est la question à laquelle les promoteurs cherchent encore une réponse équilibrée. En attendant d'y voir plus clair, ils temporisent.

a situation du marché immobilier neuf se complique face à la **persistance de l'inflation sur les matériaux de construction**. "Les prix des matériaux de construction ont augmenté d'environ 20%. Dans un projet immobilier, 40% des coûts du promoteur ont trait à ce poste.

**L**’inflation conduit donc à une augmentation de 8% des coûts à charge du promoteur", explique Olivier Carette, le CEO de l’Upsi (Union professionnelle du secteur immobilier). Or, dans la dernière enquête qu’elle a menée auprès de ses membres en avril dernier, l’Upsi constatait que 74% des promoteurs n’avaient pas inclus de clause de révision des prix dans les compromis de vente. "Et même si c’est le cas, il est commercialement compliqué pour le promoteur de l’appliquer", poursuit-il. Dans les projets en cours, la hausse des prix n’est donc généralement pas répercutée sur l’acquéreur, ce qui met à mal la marge des promoteurs qui tourne en temps normal autour de 15%.

Or, de leur côté, **les entreprises de construction se protègent de plus en plus**. Selon le dernier baromètre de conjoncture de la Confédération construction, elles répercutent la hausse des prix dans deux tiers des nouveaux contrats, et le plus souvent en totalité. Mais que la révision soit prévue ou non, la Confédération construction insiste sur l’importance de **trouver un équilibre contractuel** pour que le projet puisse aboutir. C’est d’ailleurs ce qui occupe les promoteurs dont les projets sont déjà en phase de développement.

### **Les promoteurs inséreront une clause de révision des prix de manière standard pour les nouveaux projets.**

**OLIVIER CARETTE**  
CEO DE L’UPSI

En revanche, "les promoteurs inséreront une clause de révision des prix de manière standard pour les nouveaux projets", avertit Olivier Carette. Même si selon un agent immobilier spécialisé dans le neuf, certains promoteurs acceptent encore d’y renoncer **de crainte de faire fuir les acquéreurs potentiels**. Cette clause leur permet d’augmenter le prix d’un bien entre le compromis de vente et la livraison dans les limites de la loi Breyne, sur base de l’évolution des indices des salaires des ouvriers et des matériaux de construction.

### **Sky is not the limit**

#### **CONSEIL**

Laissez-vous inspirer par les entrepreneurs wallons.  
Inscrivez-vous maintenant à La Wallonie Entrepren.

Encodez votre adresse e-mail

Envoi hebdomadaire par e-mail - Désinscription en un seul clic

Mais "sky is not the limit". Selon Olivier Carette, "**on ne peut pas tout demander à l'acquéreur final**, que ce soit pour une question d'accessibilité au logement pour les propriétaires occupants ou de rendement pour les investisseurs. Il faudra donc que tout le monde prenne sa part. Au final, la hausse des prix du neuf devrait rester comprise entre 2 et 3% d'ici la fin de l'année", estime-t-il.

En attendant d'y voir plus clair, pour les nouveaux projets et les phases futures de projets déjà engagés, les promoteurs sont attentistes. "Les effets néfastes risquent de se faire sentir en fin d'année, avec des retards et une légère pénurie", conclut Olivier Carette.

Source: L'Echo



## LIRE EGALEMENT

### BELGIQUE

#### Plus de 70% des ménages belges sont propriétaires de leur logement

Selon l'enquête sur le comportement financier des ménages publiée par la BNB, 72% des ménages belges sont propriétaires de leur habitation. Parmi eux, 18% possèdent un autre logement, qu'ils utilisent...

### IMMOBILIER

#### Tikehau, ce gestionnaire de fonds très discret qui lorgne Bruxelles

Encore peu présent sur le marché belge, Tikehau Capital y dispose depuis 2015 d'une tête de pont logée dans l'IT Tower, à l'extrémité de l'avenue Louise. C'est là que nous rencontrons le patron pour le Benelux ...

### CONTENU SPONSORISÉ

#### "Les moins bons résultats de 2022 ne rendent certainement pas les investissements durables moins intéressants"

Les fonds durables ont connu un premier trimestre difficile en 2022, en raison notamment de la hausse des prix de l'énergie et de la guerre en Ukraine. Mais leur tendance à la croissance ne s'est...

### IMMOBILIER

#### Le prix des villas à Bruxelles quatre fois plus élevé qu'en Wallonie

La Région de Bruxelles-Capitale est la plus chère du pays en termes d'immobilier. Elle affiche un prix médian de 1.225.000 euros pour une maison quatre façades, indique Statbel.

### IMMOBILIER

#### E-maprod rachète à Equilis les commerces des Papeteries de Genval

Equilis est résolument à la vente ces derniers temps. Cette fois, c'est une partie des Papeteries de Genval qu'il cède à e-maprod, particulièrement à l'achat de son côté.

### IMMOBILIER

#### Aedifica lève plus de 250 millions d'euros