



Communiqué de presse

SE LOGER DÉCEMMENT, UN DROIT BIENTÔT INACCESSIBLE ?

Namur, le 31 août 2023 - En 4 ans, les Wallons ont perdu 50% de leur pouvoir d'achat immobilier. En 2 ans, la construction et la rénovation d'un bien sont devenues 25% plus chères. Les loyers s'envolent également. Face aux prémices d'une crise du logement, les acteurs de l'immobilier s'unissent pour tirer la sonnette d'alarme. Redéfinition des charges d'urbanisme, soutien à l'isolation extérieure des bâtiments, modulation de la fiscalité immobilière, mise en place d'une approche progressive et réaliste intégrant les enjeux climatiques. Ils appellent les autorités wallonnes à prendre des mesures adaptées pour soutenir les citoyens dans ce qui constitue la dépense la plus importante des ménages.

Les acteurs de l'immobilier, **Embuild** (ex-Confédération Construction), **Federia** (Fédération des agents immobiliers francophones), le Conseil francophone de **Fednot** (Fédération du notariat), **UPSI** (Union Professionnelle du Secteur Immobilier) et **UWA** (Union Wallonne des Architectes), soutenus par **l'Institut pour un Développement Durable**, le **Centre d'Etudes en Habitat Durable** et **UCM**, s'unissent pour interpellier les autorités wallonnes. Dans un Mémoire envoyé ce 31 août à l'ensemble des Ministres wallons, ils demandent la mise en place, sans tarder, de mesures concrètes pour enrayer une crise du logement sans précédent, et ce, en concertation avec le secteur de l'immobilier.

Car se loger est un droit. Le droit à un logement décent est d'ailleurs reconnu à l'article 23 de la Constitution qui garantit à l'ensemble des citoyens le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Si la rénovation et l'amélioration de la performance énergétique du parc résidentiel constituent un défi majeur, l'accès à un logement décent et durable l'est tout autant.

Or, en 2 ans seulement, les coûts de construction et de rénovation ont enregistré une hausse de 25%, soit une augmentation similaire à celle enregistrée précédemment sur une période de 11 ans (2008 - 2019). Face à cette hausse des prix liés au logement et à l'inflation, les Wallons ont perdu 50% de leur pouvoir d'achat immobilier depuis 2019.

C'est pourquoi les acteurs de l'immobilier préconisent une nouvelle vision de la politique du logement poursuivant **deux objectifs majeurs** : garantir à tous les citoyens l'accessibilité au logement et soutenir la transition énergétique. Des recommandations concrètes et réalistes sont exprimées, dans un juste équilibre entre les besoins liés à la transition énergétique et les réalités financières et sociales des citoyens wallons.

1) Garantir le droit à un logement décent, durable et accessible

→ En matière de logement (privé-public) :



1. Développer des partenariats public-privé pour renforcer l'offre de logements de qualité à un coût abordable et prévoir une concertation en amont avec les acteurs, pour notamment analyser la faisabilité du projet.
2. Stimuler le secteur privé à investir dans la création et la rénovation de logements.
3. Dans le cadre de la construction de logements publics, garantir une mixité économique et sociale pour éviter le phénomène de ghettoïsation.

→ En matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire :

1. Repenser en profondeur les charges d'urbanisme pour réduire le coût des constructions et éviter leurs effets centrifuges (tendance à construire en dehors des centralités).
2. Améliorer le cadre de vie dans les centres urbains et ruraux et disposer de visions et de cadres urbanistiques intégrés sur le long terme.

2) Soutenir l'amélioration énergétique des bâtiments

1. Mettre en œuvre de manière progressive et par étapes les mesures d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.
2. Mettre à la disposition des propriétaires les financements nécessaires pour faire face aux coûts des travaux.
3. Adresser ces mesures aux logements occupés par leurs propriétaires, mais aussi aux logements mis en location.
4. Modifier les règles relatives à la PEB pour garantir leur soutenabilité.
5. Mettre en place une méthode de calcul de la PEB qui repose sur un socle commun entre les trois Régions.

Les outils mobilisables pour atteindre ces objectifs sont notamment :

1) La fiscalité et la mise en place de moyens de financement innovants

1. Développer des incitants fiscaux, par exemple sous la forme d'une réduction des droits d'enregistrement conditionnée à une rénovation énergétique – comme l'ont initié la Région flamande et la Région de Bruxelles-Capitale – ou de la TVA (l'achat d'un bien neuf – respectant les exigences en matière de PEB – est aujourd'hui soumis à la TVA au taux de 21%).
2. Accorder une réduction temporaire du précompte immobilier en cas de rénovation énergétique par le propriétaire du bien ou encore pour les logements neufs et les démolitions-reconstructions.
3. Proposer une stratégie de financement permettant d'accompagner la stratégie de rénovation à long terme du bâti wallon afin de mobiliser de manière conséquente les moyens privés complémentairement aux moyens publics.

2) La gouvernance

1. Remettre le logement au cœur des politiques wallonnes, avec une vision transversale et un cadre juridique prévisible, stable et accompagné de mesures transitoires.
2. Encourager la mutualisation des services communaux.



3. Inciter les communes à se doter de leurs propres schémas de développement communaux ou pluricommunaux complémentaires au SDT régional.

L'ensemble du secteur immobilier en appelle à la **progressivité des mesures ayant un impact sur les coûts des travaux** (construction et rénovation) et invite les autorités à la **concertation** afin d'assurer une **vision globale et transversale** des défis de la transition énergétique.

Bernard Piron, Président Embuild Wallonie : « *Face à la réalité de l'enjeu climatique, nous devons plus que jamais adopter une approche réaliste afin que tous aient une chance de relever ce véritable défi. Aussi une approche pragmatique, progressive et transversale est plus que jamais nécessaire afin de correctement appréhender toutes les facettes de cet enjeu au travers des prismes que sont les budgets (privés et/ou publics), le droit à un logement décent et efficient, l'emploi qualifié nécessaire, l'adhésion et la cohésion sociale. La concertation et une analyse cost-optimum seront clairement des outils clés dans ce contexte, afin que demain nous construisions au sens propre et figuré LA société résiliente de tous.* »

Caroline Lejeune, Présidente de Federia : « *Sur le terrain, les agents immobiliers observent que de nombreux ménages n'ont déjà plus d'autre choix que de revoir à contrecœur leur projet de vie, même avec deux salaires. Un ralentissement du marché se fait déjà clairement ressentir.* »

Benjamin Poncelet, Président de la Commission Immobilier du Conseil Francophone de Fednot : « *Des défis majeurs nous attendent. Il est primordial que les mesures prises pour relever ces défis soient équitables, transparentes, cohérentes et stables. Il est important que le citoyen puisse faire ses choix en connaissance de cause et appréhender son projet sur le long terme.* ».

Edouard Herinckx, Président de l'UPSI pour la Région wallonne : « *Une collaboration 'win-win' entre le secteur public et les promoteurs, développeurs et constructeurs immobiliers sous forme de PPP, PPP qui valorisent adéquatement les fonciers publics, permettrait de renforcer rapidement l'offre de logements durables à un coût abordable* ».

Fabrizio Tengattini, Président de l'UWA : « *La hausse des prix des matériaux de construction et des prêts hypothécaires provoque le ralentissement de la commande publique, des grandes promotions immobilières et freinent bien entendu l'accès au logement pour le particulier. Nous sommes prêts à travailler avec les autorités et à trouver des solutions tous ensemble.* ».

Mémorandum

Veillez trouver le mémorandum complet : [Accès au logement-Mémorandum](#)



A propos

A propos d'Embuild

Embuild Wallonie est l'entité régionale d'Embuild, The Belgian Construction Association. Notre mission principale est la défense des intérêts des entreprises du secteur de la construction, en tant que porte-parole du secteur vis-à-vis du gouvernement en Région Wallonne. Voici un aperçu de nos principales missions :

- Informer sur les évolutions réglementaires
- Conseiller et vous accompagner
- Développer l'activité construction en Wallonie
- Promouvoir une image positive du secteur
- Défendre vos intérêts

Afin de soutenir au maximum les entreprises, nous avons également développé en collaboration avec nos partenaires wallons des services spécifiquement adaptés aux besoins de la construction en Région Wallonne.

A propos de Federia

Reconnue comme association professionnelle auprès du Conseil Supérieur des Indépendants, Federia, la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique, compte aujourd'hui plus de 1.100 membres sur le territoire Wallonie-Bruxelles. Elle représente les différents métiers de la profession d'agent immobilier : courtiers, syndics et régisseurs immobiliers. Aux côtés des agents immobiliers, Federia compte également parmi ses membres les employés d'agences immobilières.

La vocation de Federia est avant tout de représenter les agents immobiliers et de défendre leurs intérêts auprès des pouvoirs publics, des instances diverses et du grand public mais aussi d'accompagner ses membres au quotidien. Elle leur fournit une large gamme de conseils, de services et de formations pour développer leurs compétences, leur éthique et leur professionnalisme.

Plus d'informations sur www.federia.immo

A propos de Fednot

Le réseau de 1 113 études réunit 1 693 notaires et 8 727 collaborateurs. Ensemble, ils traitent plus d'un million d'actes par an.

Fednot soutient les études en matière d'avis juridiques, de management, de solutions informatiques, de formations et d'information vers le grand public.



Plus d'informations sur www.fednot.be

A propos de l'UPSI

L'UPSI est l'union professionnelle qui représente les principaux promoteurs-constructeurs, lotisseurs et investisseurs immobiliers de Belgique.

La mission de l'UPSI est de promouvoir et appuyer toutes les mesures législatives et administratives qui aideront le secteur immobilier à remplir sa fonction au sein de la société, à savoir créer et mettre à disposition des particuliers, des entreprises et des administrations, les immeubles dont ils ont besoin.

L'UPSI représente ses membres auprès des autorités fédérales et régionales, collabore avec les instances publiques et leur donne conseil.

A propos de l'UWA

L'Union Wallonne des Architectes (UWA) a été créée en 2008 dans le but de défendre et de promouvoir les architectes et l'architecture en Wallonie. Elle est l'association wallonne la plus représentative du secteur.

Elle a 3 missions principales :

1. Être le porte-parole de la profession d'architecte.
2. Assurer la promotion de l'architecture et des architectes en Wallonie.
3. Répondre aux besoins et questionnements de ses membres.

Pour assurer ces rôles, elle représente les architectes auprès de toutes les institutions. Elle agit en vue de la sauvegarde et de la promotion des intérêts professionnels, sociaux et culturels des architectes en Wallonie. Elle assure la formation continue et améliore le savoir-faire professionnel des architectes. Elle promeut et coordonne les activités des associations professionnelles d'architectes qui le souhaitent.

Elle organise également le Grand Prix d'Architecture de Wallonie avec la Maison Régionale d'Architecture et d'Urbanisme, concours qui vise à donner un coup de projecteur sur les projets remarquables bâtis en Wallonie ou conçus par des Wallons en-dehors de la région. L'UWA est une asbl qui compte 13 employés et 2000 membres, soit près d'un architecte wallon sur deux.



Contacts

Embuild Wallonie :

Hugues Kempeneers – Directeur général – hugues.kempeneers@embuild.be –
+32 474 32 55 06

Federia :

Charlotte De Thaye – Directrice générale – charlotte.dethaye@federia.immo –
+32 474 47 65 80

Conseil Francophone de Fednot :

Benjamin Poncelet – Président de la Commission Immobilier du Conseil francophone de
Fednot – benjamin.poncelet@belnot.be – +32 476 28 95 36 / 04 220 16 16

UPSI :

Katrien Kempe – Administrateur – katrien.kempe@upsi-bvs.be – +32 486 66 10 65

UWA :

Gaëtan Doquire – Directeur Général – direction@uwa.be – +32 473 11 29 83
