

**Sylvie Brichard**  
quittera la direction de Trace le 31 juillet. © BELGA



# ÉCONOMIE

## Forte croissance du nombre de permis de bâtir octroyés

**IMMOBILIER** Les promoteurs et les particuliers passent de moins en moins à l'action

► +8 % encore en janvier : les Belges obtiennent davantage de permis de bâtir pour leur maison ou leur appartement alors que le nombre de crédits octroyés est en chute libre. Situation contradictoire.  
► Une tendance : les projets de nouvelles constructions restent de plus en plus lettre morte.

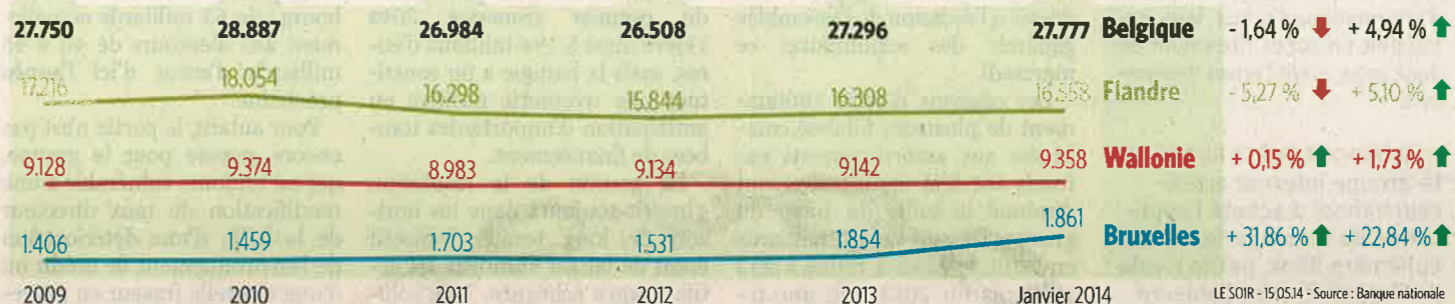
Le nombre de permis de bâtir octroyés en Belgique pour des nouvelles constructions résidentielles s'est envolé ces cinq dernières années, connaissant une hausse de 8 %. Une situation étonnante quand on la compare à l'activité du crédit hypothécaire sur ce même segment qui a, elle, plongé de 18 %. Et ce dans un contexte général d'activité immobilière en recul.

Les Belges obtiendraient donc des permis pour construire leur nouvelle maison ou leur appartement sans avoir besoin d'un crédit hypothécaire. Un raccourci que certains seraient tentés d'emprunter mais qui semble un peu facile. « Vu la conjoncture actuelle, les promoteurs et les particuliers attendent un peu plus longtemps entre le moment où ils reçoivent leur permis et le moment où ils commencent à construire leur bâtiment, estime

### Permis délivrés pour de nouvelles constructions - résidentiel



### Permis délivrés pour des rénovations - résidentiel



Steven Vanneste, senior economist chez BNP Paribas Fortis. Il est donc fort possible d'avoir son permis en main mais de ne pas passer à l'action.

Directeur du bureau d'expertise immobilière Stadim, Philippe Janssens va quant à lui un peu plus loin dans l'analyse : « Il y a toujours un décalage au niveau du timing entre l'obtention d'un permis et sa réalisation. Mais la crise apporte de nouvelles explications. Le marché de la construction est principalement aux mains des promoteurs, qui génèrent les trois quarts des réalisations : 90 % des appartements

et 60 % des maisons unifamiliales en moyenne. En période de crise, un promoteur tente toujours d'avoir dans son portefeuille un nombre de permis important. Cela valorise sa société et permet de gonfler artificiellement ses revenus. Et s'il veut vendre sa société, il est toujours intéressant d'avoir des projets qui sont prêts à être réalisés. »

Il est à noter qu'il y a d'importantes disparités entre les régions en la matière. Sept permis sur dix sont délivrés en Flandre, qui a connu une croissance de 17 % en cinq ans. A contrario, la

Wallonie enchaîne les contreperformances : elle est en recul pour la huitième année consécutive ! « Il faut toutefois relativiser cette hausse du nombre de permis de bâtir car nous sommes encore bien loin de la période 2004-2008 où 25.500 permis pour des maisons et 30.000 pour des appartements étaient délivrés par an en moyenne, explique Julien Manceaux, économiste chez ING. Remarquons aussi la nette hausse des appartements, qui ont reçu, en 2013, 13 % de permis en plus par rapport à 2012 alors que les maisons diminuaient de 3,7 %. »

Enfin, sur le segment de la rénovation, la situation est légèrement différente. Depuis 2009, il y a diminution du nombre de permis délivrés pour des rénovations (-1,64 %), mais un véritable effondrement des crédits à la rénovation (-26,77). « La situation est différente dans ce cas-ci, lance Steven Vanneste. Ces prêts concernent des montants moins élevés. Or, avec des taux d'épargne très bas, il est plus intéressant d'investir dans sa maison sans prendre un crédit que de laisser dormir son argent sur son compte. »

XAVIER ATTOUT

### L'AVIS DE L'EXPERT

#### Plus de lien naturel entre permis et crédit

Robert de Muelenaere est l'administrateur-délégué de la Confédération Construction.

Comment expliquer cette contradiction entre une activité soutenue en matière d'octroi de permis et un ralentissement des crédits hypothécaires et de l'activité immobilière ?

Il y a trois éléments à mettre en avant. Entre le moment où le client obtient son permis et celui où le chantier doit démarrer, beaucoup d'entrepreneurs constatent que le client n'a pas obtenu son crédit. Il n'y a plus ce lien naturel entre permis et crédit. Le secteur de la construction est l'une des principales victimes du resserrement opéré par les banques. Deux, il faut distinguer les nouvelles constructions et les achats/rénovations. Enfin, il faut différencier les régions : le déficit de permis est surtout présent en Wallonie.

#### Comment expliquer justement cette différence entre la Wallonie et la Flandre ?

Par une différence de 15 % du pouvoir d'achat. Les parents peuvent moins aider financièrement leurs enfants lorsque ces derniers souhaitent souscrire un crédit.

PROPOS RECUEILLIS PAR X. A.