

Les confinements continuent à alimenter l'inflation sur le marché domestique

- En raison du Covid-19, les Belges se ruent sur les maisons quatre façades.
- La hausse des prix de l'immobilier se poursuit au premier semestre de 2021 mais à un rythme plus lent. Nous avons revu à la hausse nos prévisions de l'inflation de l'immobilier à 2,8 pour cent pour 2021.
- La TVA passe de 21 à 6 pour cent sur les démolitions et les reconstructions dans toute la Belgique.

Les confinements semblent aller de pair avec une forte demande d'habitations plus grandes. Les statistiques nationales de l'immobilier de Statbel montrent que le prix médian d'une maison quatre façades a augmenté en 2020 de 15.000 euros pour atteindre 315.000 euros, soit une hausse de 5 pour cent. En revanche, les prix des maisons trois façades ou mitoyennes ont à peine progressé (+0,7 pour cent).

Cela s'explique pour une large part par la crise du Covid-19. Pendant le confinement, avoir sa propre maison est devenu encore plus important pour les Belges car ils sont nombreux à télétravailler ou à suivre les cours à distance. Dans ce cadre, il importe d'avoir assez de place, de sorte que la demande d'habitations avec un jardin ou des pièces supplémentaires augmente. En outre, les ménages plus nantis sont moins touchés par la crise économique que les jeunes ménages aux revenus inférieurs. La demande de maisons mitoyennes est dès lors temporairement moins forte que dans le segment plus cher de l'immobilier résidentiel, les maisons quatre façades.

Ces effets continueront à exercer un certain temps encore une pression sur les prix de l'immobilier en 2021. Les chiffres du Covid-19 baissent plus lentement que prévu et un véritable assouplissement des mesures sanitaires n'interviendra qu'après l'été. Des chiffres de la Fédération du notariat suggèrent que les hausses de prix des habitations se sont déjà manifestées au premier trimestre de 2021, même si le rythme a quelque peu ralenti par rapport à la fin de l'an passé. Nous prévoyons que la pression sur les prix ne diminuera légèrement qu'à partir du second semestre de cette année et nous avons dès lors revu à la hausse nos prévisions de l'inflation de l'immobilier à 2,8 pour cent pour 2021.

La flambée des prix des dernières années rend plus difficile l'accès à un logement payable pour les jeunes ménages. Une des mesures de soutien de l'accord gouvernemental doit faciliter quelque peu cette recherche. Jusqu'en décembre 2022, la TVA passera de 21 pour cent à 6 pour cent sur la démolition d'une ancienne habitation pour la remplacer par une nouvelle. Un taux de TVA moins élevé pour la démolition et la reconstruction existait déjà dans 32 villes, mais le système est temporairement étendu à toute la Belgique. Il doit s'agir d'habitations qui pendant cinq ans, sont l'habitation propre et unique de l'acheteur/maître d'œuvre et qui ont une superficie habitable de maximum 200 mètres carrés. **Cette mesure gouvernementale vise à donner un coup de pouce à la construction qui souffre de la crise du Covid-19. La diminution de la TVA représente une économie considérable pour les Belges qui veulent construire leur propre habitation.** C'est surtout dans les régions où les prix des terrains à bâtir sont élevés qu'il peut être plus intéressant de démolir une ancienne habitation et de la remplacer par une nouvelle que d'acheter un terrain à bâtir à un prix exorbitant et de construire ensuite à un tarif de 21 pour cent. **En outre, la mesure contribue à réduire les émissions de CO2 en remplaçant les anciennes maisons, dont le score est généralement mauvais en matière de consommation énergétique, par des habitations peu énergivores.**

La baisse de la TVA expirera fin de l'an prochain mais il est envisageable de prolonger la mesure. Une étude de la KU Leuven montre qu'une diminution de la taxe a clairement un effet positif sur la démolition et la construction et que cela ne doit rien coûter à l'État. Les recettes qui échappent à l'État en raison de la baisse de la TVA sont compensées par les effets de retour positifs. L'augmentation de la production dans le secteur de la construction génère des rentrées fiscales via l'impôt sur les salaires et des sociétés ainsi que les droits d'enregistrement, qui sont plus élevés que les recettes TVA perdues. La législation européenne reste pour l'instant le principal obstacle à une diminution générale de la TVA sur la démolition et la reconstruction. Une directive de l'U.E. stipule que la mesure n'est autorisée que dans le cadre de la politique du logement social. Compte tenu de l'impact économique durable de la crise du Covid-19 sur l'économie, et les ambitions climatiques élevées, il semble intéressant d'appliquer à l'avenir plus largement la diminution de la taxe.

Références:

<https://statbel.fgov.be>

www.notaris.be

Goeyvaerts, G. & Buyst, E. (2019)

De impact van de btw-verlaging naar 6% op sloop en heropbouw.

Goeyvaerts, G. (2020)

De budgettaire impact van de btw-verlaging van 21% naar 6% voor sloop en heropbouw.