



Halte aux idées
reçues : construire
plus de logements
ne fait pas baisser
leurs prix !



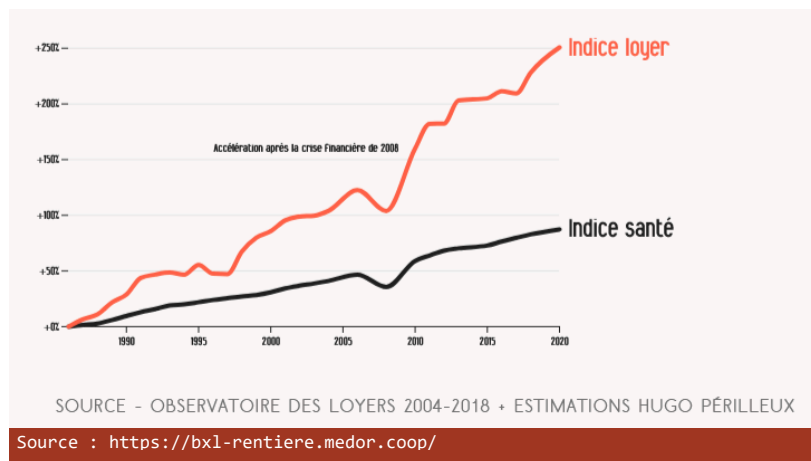
Face au manque structurel de logements abordables, les propositions de solution foisonnent. Parmi celles-ci, l'idée d'augmenter et d'accélérer la production de logements neufs de la promotion immobilière privée est régulièrement avancée dans les débats : il s'agirait d'ainsi créer un « choc de l'offre » qui, selon la loi classique de l'offre et de la demande, aurait pour conséquence de faire baisser les prix. Cette hypothèse, qui n'a jamais été vérifiée dans la réalité, continue pourtant à être soutenue par certains. Ouvrir en grand les vannes de la production immobilière privée pourrait, au contraire, se traduire par un renchérissement des prix du foncier, et donc constituer un frein à la production de logements publics abordables. Il faut en finir avec la fuite en avant du « toujours plus » qui élude les vraies questions : comment, pour qui et avec quelles conséquences la production de logement se fait-elle ?





A l'instar de beaucoup d'autres villes en Europe et dans le monde, Bruxelles connaît, depuis de nombreuses années, une « crise du logement ». Les associations (pour le cas de Bruxelles, voir en particulier le travail du Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (**RBDH**)) dénoncent depuis longtemps cette situation, qui trouve aujourd'hui un écho médiatique et politique grandissant. L'accroissement de l'écart entre les revenus des ménages bruxellois et les prix des logements (tant à l'acquisition qu'à la location) n'est pas un processus récent : il est observable depuis plusieurs décennies (et ne cesse de s'amplifier, voir graphique ci-dessous pour les loyers), à tel point qu'il est impropre de parler de crise, ce terme désignant avant tout un phénomène soudain et brutal. Parler de crise du logement « tout court » est également un raccourci qu'il faut éviter si l'on veut bien nommer les choses : Bruxelles ne manque pas de logements « tout court », mais bien de logements abordables, c'est-à-dire financièrement accessibles, ce qui est rappelé en préambule du Plan d'Urgence Logement (**PUL**) régional : « Le problème n'est pas le manque de logements disponibles mais l'inaccessibilité grandissante à ces logements pour une partie de plus en plus importante de la population ».

jugé « abordable » si les ménages n'y consacrent pas plus de 30 % de leur revenu disponible ¹). Une autre approche, plus juste, mais sans doute plus difficilement objectivable, consiste à considérer le « revenu résiduel », c'est-à-dire « le revenu dont dispose un ménage après s'être acquitté des frais de logement ² » : si un ménage aisé consacre une part élevée de ses revenus au logement, il lui restera tout de même des moyens importants à consacrer à ses autres dépenses, tandis qu'un ménage pauvre qui ne consacrerait qu'une petite part de ses revenus à son logement peut tout de même se retrouver avec des moyens insuffisants pour couvrir ses autres frais. L'« abordabilité » du logement ne peut donc pas se mesurer de manière absolue : elle se détermine par rapport aux revenus d'une population donnée. Si le logement à Bruxelles reste moins cher que dans d'autres villes européennes, il est néanmoins inabordable pour une grande partie de sa population, en particulier pour les 30 % vivant avec un revenu inférieur au seuil de risque de pauvreté. Les critères financiers ne doivent pas faire oublier l'importance de la qualité des logements : un logement peut être financièrement abordable mais dégradé (voire insalubre) et/ou trop petit par rapport à la composition du ménage qui l'occupe. Dans ces cas-là, il ne peut être considéré comme digne, or chacun devrait non seulement avoir accès à un logement payable mais aussi décent³.



Il n'existe pas de définition officielle du logement abordable (contrairement, par exemple, au logement social ou au logement moyen, qui sont définis dans des textes réglementaires comme le Code bruxellois du Logement) mais on considère généralement que « le logement est

Face à ce déficit structurel de logements abordables, les propositions foisonnent. Elles émanent du secteur associatif, du monde académique, des partis politiques et même de la promotion immobilière privée : certaines portent sur le stock existant de logements, d'autres sur la production⁴ de nouveaux logements ; elles se déclinent entre « aides à la brique » (actions sur l'offre de logements) et « aides à la personne » (soutiens à la « solvabilité » de la demande). L'analyse qui suit n'a pas pour ambition de toutes les examiner (ni même de les recenser) mais de se focaliser sur l'une d'entre elles, qui nous semble particulièrement problématique et qui se voit régulièrement convoquée par le lobby de la promotion immobilière, puis reprise dans les discours politiques et les médias : la perspective d'un « choc de l'offre ». D'après les tenants de cette théorie, augmenter l'offre de logements au-delà de la demande ferait mécaniquement baisser les prix selon la loi classique de l'offre et de la demande : encourager et soutenir la production par divers moyens (comme, par exemple, l'accélération de la délivrance des permis, des incitants fiscaux, la révision à la baisse

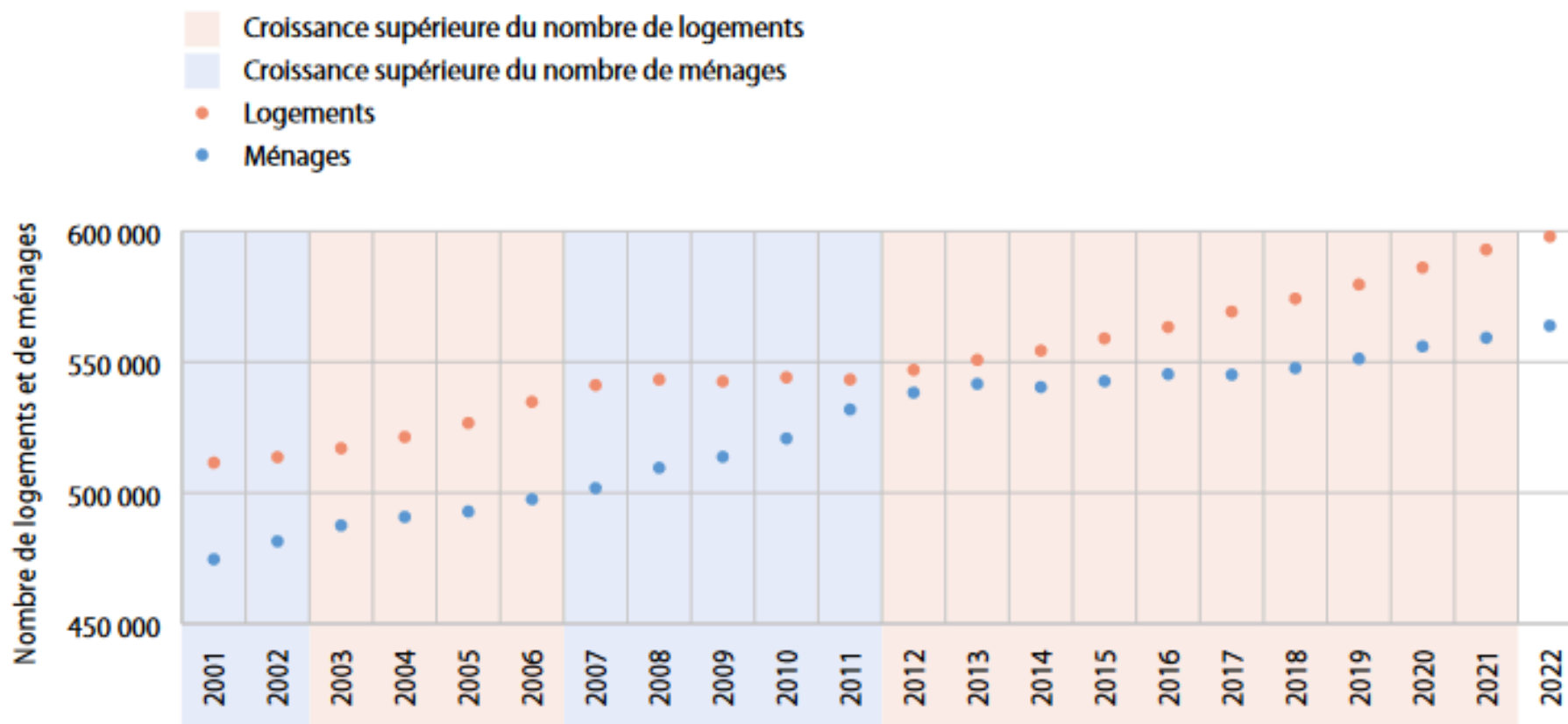
1 OCDE (2021), « Construire pour un avenir meilleur : des politiques pour un logement plus abordable », Synthèses sur l'emploi, le travail et les affaires sociales, OCDE, Paris, <http://oe.cd/logement-abordable-2021>.

2 Ibid.

3 Pour rappel, selon l'article 23 de la Constitution : « Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. À cette fin, la loi, le décret ou la règle visée à l'article 134 garantissent, en tenant compte des obligations correspondantes, les droits économiques, sociaux et culturels, et déterminent les conditions de leur exercice. Ces droits comprennent notamment : [...] 3° le droit à un logement décent »

4 La production de logements ne se réduit pas à la construction de logements neufs (sur des terrains vierges ou par des opérations de démolition-reconstruction) mais englobe aussi, par exemple, les conversions de bureaux en logements ou encore la division de maisons unifamiliales en plusieurs appartements.

7-4 Croissance du nombre de logements et du nombre de ménages, Région bruxelloise, 2001-2022



Note : Ces chiffres doivent être interprétés avec prudence étant donnés d'une part, les absents de la **population officielle** (pour le nombre de ménages) et d'autre part, le fait que les données de logement déclarés au cadastre ne reflètent pas toujours la situation de fait. Les évolutions en sont donc affectées (cf. supra).

Source : IBSA ; calculs : Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles



de certaines normes, etc.) constituerait donc, selon eux, un moyen de faire baisser les prix (ou, du moins, de limiter leur hausse). Si cette théorie peut *a priori* paraître logique et relever du bon sens, de nombreuses recherches démontrent pourtant son absence de fondement, et même ses possibles effets pervers...

L'offre et la demande de logements à Bruxelles, bref état des lieux

D'après les dernières données disponibles sur le site de l'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA), la Région de Bruxelles-Capitale compte 601.872 logements (2023) et 578.881 ménages (2024). Comme le souligne [le Baromètre social 2023](#), ces chiffres sont à prendre avec précaution : « les écarts entre le nombre de logements et de ménages doivent être interprétés de manière prudente étant donnée la qualité des statistiques, tant relatives aux ménages qu'aux logements ». En effet, tant le nombre de ménages que le nombre de logements pourraient être plus élevés. Ainsi, le nombre de ménages ne prend pas en compte des populations comme les personnes sans-papiers ou encore des étudiants qui vivent dans des logements étudiants ou des colocations mais qui restent domiciliés chez leurs parents. Au niveau des logements, les statistiques officielles peuvent elles aussi ne pas coller très précisément à la réalité : on pense par exemple aux logements créés sans permis (typiquement suite à la division d'une maison unifamiliale en plusieurs appartements), qui ne sont donc pas comptabilisés.

En observant l'évolution sur les deux dernières décennies du nombre de logements (offre) et du nombre de ménages (demande) (voir graphique page précédente), on constate que l'offre a toujours été supérieure à la demande, même quand la croissance de la première a ralenti et que celle de la deuxième a accéléré (suite à la crise économique de 2008 pour l'offre et durant le boom démographique de 2007-2012 pour la demande). Si l'écart entre offre et demande s'est amenuisé entre la fin des années 2000 et le début des années 2010, on constate qu'il s'est depuis lors creusé, ce qui ne semble pourtant pas avoir eu d'effet sur les prix des logements, dont la croissance s'est poursuivie sur cette période : le prix de vente médian des appartements à Bruxelles est ainsi passé de 160.000 € en 2010 à 260.000 €

en 2024⁵, soit 62,5 % d'augmentation, largement au-dessus du taux d'inflation sur la période (41,65 %). D'après [les dernières prévisions démographiques](#), la croissance de la population bruxelloise devrait fortement ralentir ces prochaines années voire, à plus long terme, devenir négative. Si ces prévisions venaient à se confirmer, et que la production de logements restait telle que ces dernières années (c.-à-d. autour de 4.000 unités par an), on connaîtrait donc bientôt une situation de suroffre élevée. (voir graphique page suivante)

On ne peut évidemment pas conclure, sur base de ces données « brutes » du nombre de logements et de ménages, et leurs évolutions, que l'offre de logements satisfait la demande. À Bruxelles, l'allocation de la « ressource logement » s'opère, à plus de 90 %⁶, suivant les règles du marché : les logements privés ne sont donc pas « attribués » en fonction des besoins des ménages (comme le nombre de personnes qui les composent) mais bien en fonction de leurs capacités financières (sans parler des autres types de discrimination, particulièrement sur le marché locatif). Conséquence : la « ressource logement » est très inégalement répartie. Pour le dire schématiquement, on retrouve :

- D'un côté du « spectre » des familles nombreuses entassées dans des logements bien trop petits (et, pour certains, insalubres) : d'après l'enquête SILC⁷ (2023), 31 % de la population vit dans un logement surpeuplé en Région de Bruxelles-Capitale⁸ ;
- De l'autre côté, des couples ou des personnes seules vivant dans des maisons avec plusieurs chambres surnuméraires : « selon les données SILC de 2023, 60 % de la population belge vivrait dans un logement sous-occupé⁹ ».

Lorsque les tenants du « choc de l'offre » prônent l'augmentation de la production de logements, ils omettent, en général, d'aborder ces questions et oublient (ou feignent d'oublier) que les logements produits par la promotion immobilière privée ne s'adressent, de par leurs prix, qu'à la partie la plus aisée de la population.

5 Statbel, prix de l'immobilier <https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/prix-de-limmobilier>

6 D'après les données publiées dans le dernier numéro du Monitoring des projets de logements publics, la part de logements publics à finalité sociale s'élevait, en 2021, à 9,8 % du parc total de logements https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/perspective_monitoringprojetslogementspublics_06-fr-nl.pdf

7 Statistics on Income and Living Conditions <https://statbel.fgov.be/fr/survey/enquete-sur-les-revenus-et-les-conditions-de-vie-silc>

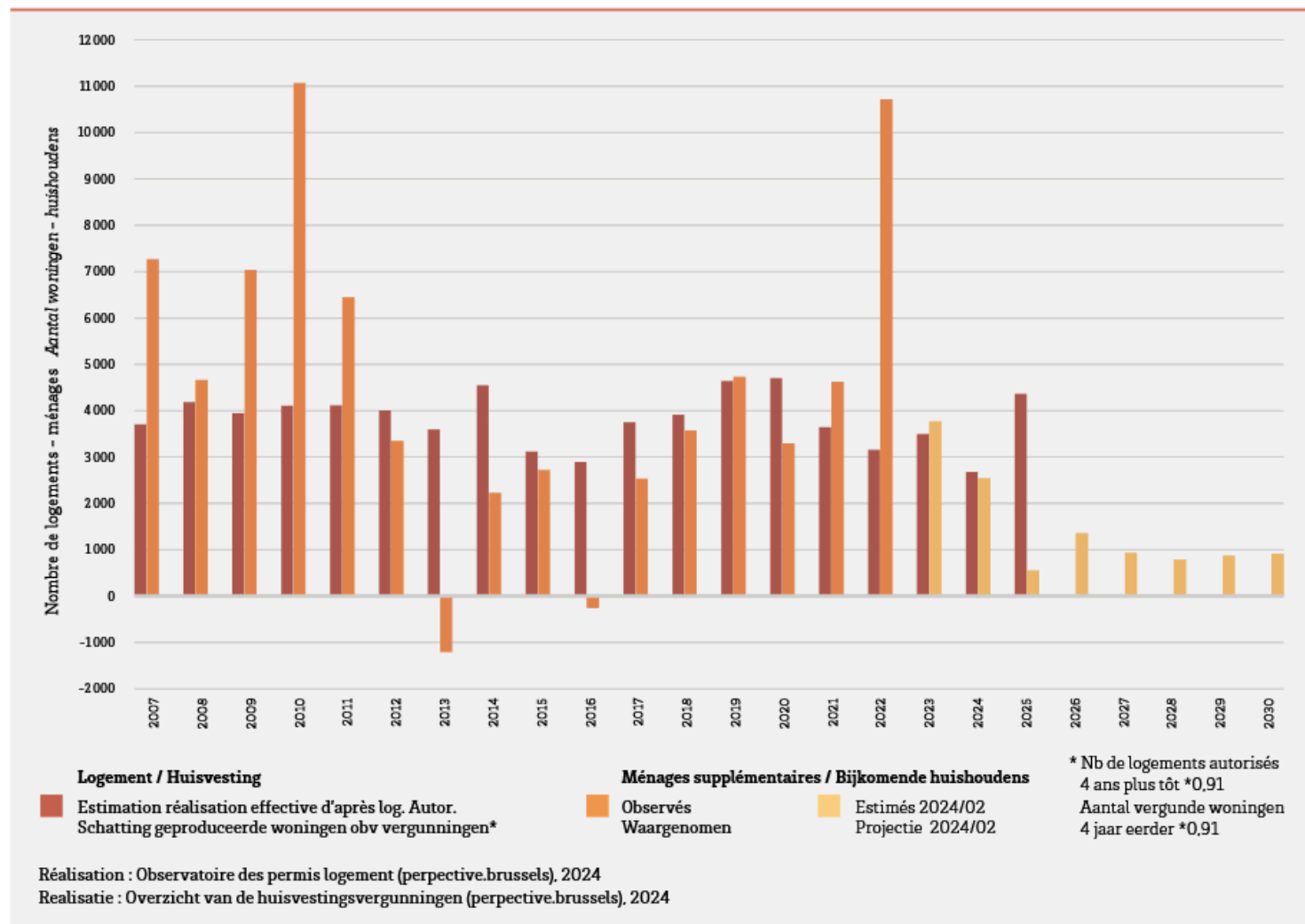
8 « Par ailleurs, selon la même enquête, 26 % de la population vit dans un logement ayant soit des fuites dans la toiture, soit des murs, sols ou fondations humides, soit de la pourriture dans les châssis de fenêtre ou le sol [...] Enfin, 11 % de la population bruxelloise est en situation de « privation grave de logement » (moins de 1 % en Flandre et en Wallonie), c'est-à-dire que le logement combine une situation de surpeuplement et au moins un des problèmes suivants (Statbel 2024c) :

- le toit qui fuit
- de l'humidité sur les murs ou au sol
- le pourrissement des boiseries
- ni baignoire/douche ni toilette intérieure
- un manque de lumière. »

IBSA, Panorama socio-économique 2024 de la Région de Bruxelles-Capitale https://ibsa.brussels/sites/default/files/publication/documents/Pano_SE24_FR.pdf

9 Jean-Marie Halleux, *Valoriser Les fonciers invisibles pour réussir Les transitions*, Actes de la 55^e École urbaine de l'ARAU, mars 2024, p.16 <https://www.arau.org/fr/soccuper-de-la-vacance/>

FIGURE 3 Évolution du nombre de logements produits sur base des logements autorisés (2003-2021) et nombre de ménages
FIGUUR 3 Evolutie van het aantal geproduceerde woningen (op basis van de vergunde woningen (2003-2021) en van het aantal huishoudens



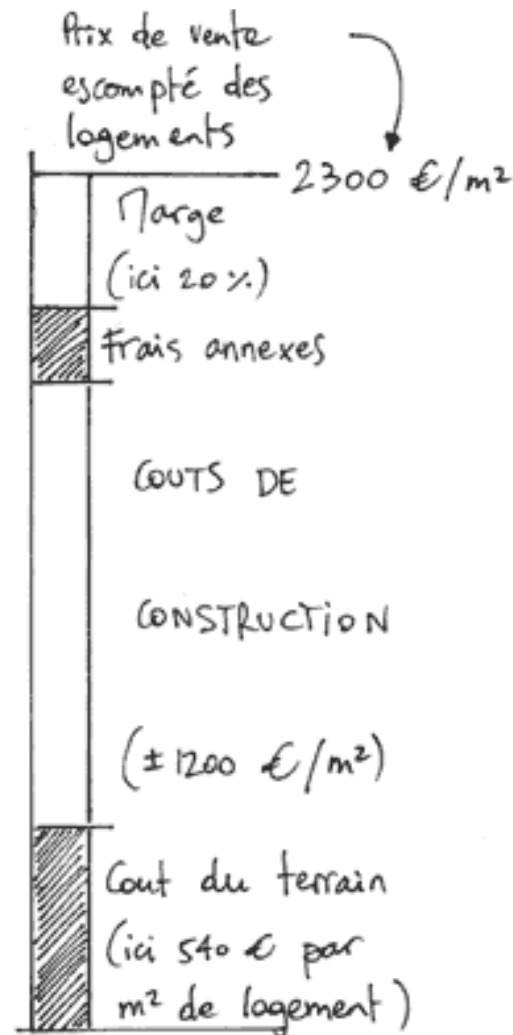
Sources : Urban et communes, Statbel (2024) et IBSA; traitements Perspective
Bron : Urban en gemeenten, Statbel (2024) en IBSA; verwerking Perspective

Acheter un logement neuf à Bruxelles : un rêve hors de portée ?

Les prix du logement en Belgique et à Bruxelles suscitent un flot quasi continu d'articles de presse ; en revanche, trouver des données sur les prix des seuls logements neufs est bien plus compliqué... Dans le cadre de l'élaboration d'un [projet d'ordonnance](#) visant à « imposer » des quotas de logements publics dans les grands projets immobiliers privés, la Région a fait réaliser une étude¹⁰ qui s'est notamment penchée sur les prix des logements neufs à Bruxelles. D'après cette étude, « la valeur du m² moyen en Région de Bruxelles Capitale est de 4.229 € », ce prix moyen variant fortement selon les quartiers : de 2.719,3 € pour le quartier le moins cher (quartier Duchesse, Molenbeek) à 7.216 € pour le plus cher (quartier de l'Observatoire, Uccle). Ainsi, le prix d'un appartement neuf de 75 m² est, en moyenne, de 317.175 €, ce qui est largement hors de portée de la grande majorité des ménages bruxellois... Pour illustrer le propos, prenons l'exemple d'un couple dont chacun des membres aurait un revenu de 1.727 €/mois (soit le revenu médian¹¹) ; selon une simulation de crédit hypothécaire en ligne¹², les mensualités de ce couple seraient de 1.500 €/mois, pendant 25 ans, en considérant qu'il aurait apporté 85.000 € de fonds propres (le minimum exigé par l'organisme de crédit) : dans ce scénario, ce ménage devrait donc consacrer plus de 43 % de ses revenus à son logement (sans compter l'investissement de départ !), ce qui dépasse le « taux de surcharge des coûts du logement ¹³».

Comment le prix de vente du logement neuf est-il « construit » ?

Dans le calcul financier des promoteurs immobiliers, le prix de vente est en fait la donnée d'entrée : « Le premier élément de ce calcul est le prix auquel le promoteur peut espérer vendre les logements, et qui est déterminé avant tout par la localisation du terrain. De ce prix qui détermine les recettes de l'opération, il déduit les coûts de construction, une série de frais annexes (honoraires de l'architecte, frais de raccordement, etc.), ainsi que la marge bénéficiaire minimum qu'il souhaite réaliser, c'est-à-dire celle qui assure à son capital le taux de profit minimal admissible. Le résultat de cette soustraction donne la somme maximale qu'il pourra allouer à l'achat du terrain¹⁴»



Source : Alice Romainville, « Comment produire des logements bon marché ? »...

10 IDEA consult, *Analyse de l'impact financier d'une faculté de rachat pour la RBC de 25 % des logements produits pour les opérations supérieures à 3500 m²*, Etude réalisée pour La secrétaire d'Etat à l'Urbanisme Ans Persoons, 18 décembre 2023.

11 Source : Baromètre social 2023 <https://www.vivalis.brussels/fr/publication/barometre-social-2023>

12 Simulation de crédit en ligne effectuée sur le site de Belfius en novembre 2024.

13 « Eurostat et l'OCDE fixent ce seuil à 40 % du revenu disponible des ménages (déduction faite des allocations de logement) » OCDE (2021)

14 Alice Romainville, « Comment produire des logements bon marché ? » in *Bruxelles en mouvements*, 24 octobre 2016. <https://www.ieb.be/Comment-produire-des-logements-bon-marche>



Contrairement à d'autres produits, le prix de vente du logement neuf ne résulte pas de l'addition des différents coûts de production : « Pour les biens et services ordinaires, les prix sont déterminés par le coût de production plus une marge. [...] En ce qui concerne les logements neufs, une des composantes, la composante foncière, n'a pas de coût de production¹⁵». À Bruxelles, l'incidence foncière moyenne a été évaluée¹⁶ à 818,25 €/m² : cela veut dire que sur le prix moyen d'un logement neuf de 4.229 €/m², le coût du terrain représente près de 20 % du prix final. Ramené à l'exemple de l'appartement neuf de 75 m² à 317.175 €, le coût de la partie de terrain qui lui est liée¹⁷ s'élève donc à 61.341 €. Cette incidence foncière moyenne varie fortement selon les quartiers, entre 185,57 €/m² pour les quartiers les plus abordables et 1.584,74 €/m² pour les plus chers.

Ces deux caractéristiques du marché immobilier (prix de vente comme donnée d'entrée et composante foncière) impliquent qu'une augmentation de l'offre de logements neufs supérieure à celle de la demande a peu de chances de se traduire par une diminution des prix, ce qui est confirmé empiriquement par l'observation des évolutions du marché immobilier.

« On ne peut pas réguler les prix par une politique de quantité »

Cette phrase, extraite d'une [présentation](#) de l'expert Alexandre Coullondre, résume parfaitement les conclusions auxquelles sont arrivés de nombreux chercheurs qui se sont intéressés à la théorie du choc de l'offre. Dans un texte en ligne de 2017¹⁸, Didier Cornuel (professeur d'économie à l'université de Lille), souligne qu'« il est [...] illusoire de croire que l'accroissement des volumes de construction fera baisser le prix des logements, parce que depuis 15 ans on est déjà dans une situation de suroffre sans que le prix des logements ait significativement baissé ». Cette observation, qui porte sur le marché immobilier français, peut tout à fait être transposée à la situation bruxelloise où, là aussi, une offre supérieure à la demande ces deux dernières décennies ne s'est pas traduite au niveau des prix. L'article *Promotion immobilière : Le mirage du choc d'offre*¹⁹, consacré à l'analyse des prix de l'immobilier en France sur la période 1985-2020, va dans le même sens : sans nier le principe de l'existence de liens entre offre

et demande, les auteurs constatent néanmoins que « concernant les effets de l'offre sur les prix, et vice versa : rien, dans cette mise en perspective historique, ne laisse entrevoir d'effet mécanique de l'un sur l'autre ». Au cours de ses travaux, Jacques Friggit, autre économiste spécialiste du marché immobilier, a évalué qu'une hausse du stock de l'offre de 1 % conduirait à une baisse de prix de l'ordre de 1 à 2 % : comme le précise Alexandre Coullondre dans son exposé, qui indique également que ces ordres de grandeur peuvent être observés dans d'autres pays de l'OCDE, cette hausse de 1 % du stock doit s'ajouter à la hausse « naturelle » pour produire un effet. Si l'on prend le cas de Bruxelles, où le stock de logements est d'environ 600.000 unités et où la production annuelle de nouveaux logements tourne autour de 4.000 unités, il faudrait donc produire 6.000 logements en plus des 4.000 déjà produits « naturellement » pour pouvoir observer une baisse des prix de l'ordre de 1 à 2 % : une projection irréaliste mais surtout non-désirable pour la promotion immobilière. Les promoteurs immobiliers n'ont en effet aucun intérêt à produire autant de logements surnuméraires par rapport à une demande qui, selon les projections démographiques, devrait fortement ralentir ces prochaines années, à moins de se retrouver avec un stock conséquent d'invendus sur les bras...

Les effets pervers d'un choc de l'offre

Si, malgré son inefficacité avérée, un choc de l'offre devait néanmoins être suscité par des mesures de la future majorité régionale, des effets pervers pourraient se manifester. On pense, en premier lieu, à la hausse des prix du foncier : puisque la demande de terrains de la part des promoteurs immobiliers augmenterait, tandis que l'offre de foncier ne pourrait, quant à elle, que difficilement augmenter²⁰, cela se traduirait par une hausse des prix des terrains à bâtir, les vendeurs de ceux-ci ayant alors tout le loisir de faire (encore plus) jouer la concurrence entre les promoteurs immobiliers. Cette pression foncière accrue ne pourrait en outre que nuire aux fonctions dites « faibles » (c.-à-d. économiquement peu ou pas rentables, comme les activités productives, les logements publics, les espaces verts, les équipements collectifs...) qui peinent déjà à trouver du foncier (relativement) bon marché pour s'implanter.

15 <https://www.economieimmobiliere.com/construire-davantage-ne-fera-pas-baisser-les-prix/>

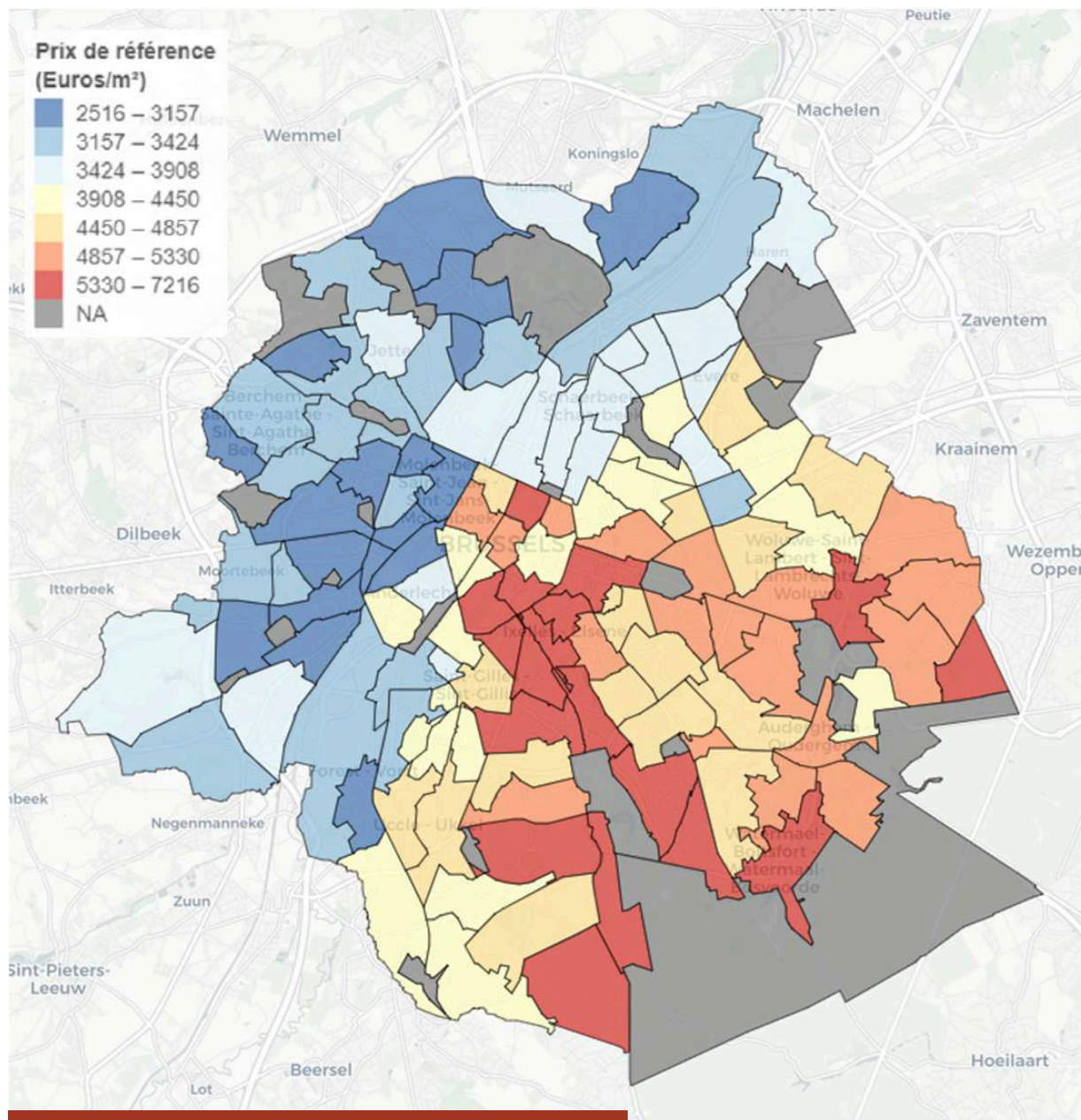
16 IDEA consult, *Analyse de l'impact financier d'une faculté de rachat pour la RBC de 25 % des Logements produits pour Les opérations supérieures à 3500 m², Etude réalisée pour La secrétaire d'Etat à l'Urbanisme Ans Persoons*, 18 décembre 2023.

17 Par exemple, pour un immeuble de 10 appartements, 1/10 du terrain sur lequel est situé l'immeuble.

18 *La politique du Logement est fondée sur un diagnostic erroné*, 3 novembre 2017 <https://politiquedulogement.com/2017/11/la-politique-du-logement-est-fondee-sur-un-diagnostic-errone/>

19 <https://fonciers-en-debat.com/promotion-immobiliere-le-mirage-du-choc-doffre/>

20 S'il est physiquement impossible de créer du nouveau foncier, il est toutefois possible d'en « produire » en autorisant la construction de logements là où il n'est actuellement pas permis d'en bâtir, par exemple en modifiant l'affectation du sol. C'est ce que le gouvernement bruxellois avait fait en 2013 en modifiant le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), toute une série de zones d'industrie, où le logement n'est pas autorisé, basculant alors en zones d'entreprises en milieu urbain (ZEMU), où des logements peuvent s'implanter. Pour plus de détail, voir notre analyse du 16 juillet 2012 <https://www.arau.org/fr/pras-demographique-avis-arau/>



Prix moyens des logements neufs à Bruxelles (source : IDEA Consult)

Un autre effet pervers est qu'un étalement horizontal accru par une trop forte augmentation de la construction de logements neufs viendrait encore un peu plus bétonner la ville, ce qui engendrait une amplification des problèmes déjà rencontrés : îlots de chaleur, difficulté d'absorption de gestion des eaux de pluie, disparition d'espaces verts, etc. L'alternative consistant à construire en hauteur, qui permet d'épargner du foncier, pose toutefois, elle aussi, de nombreux problèmes. Si elle peut s'envisager dans les quartiers où le bâti n'est pas trop dense et où les immeubles ne sont pas trop hauts, elle engendre, dans les espaces déjà « saturés », une perte conséquente de qualité de vie : effets d'ombrages et d'« écrasement » de l'espace public par les immeubles élevés (tours), problèmes de mobilité, etc. Or, les quartiers où le foncier est le plus « abordable » (là où il est donc en théorie possible, pour la promotion immobilière privée, de produire des logements relativement moins chers) sont, en bonne partie, des quartiers déjà très denses (voir carte ci-contre).

À qui profite l'illusion d'un choc de l'offre ?

Si une baisse des prix des logements neufs par un choc de l'offre relève du fantasme, cette théorie continue néanmoins à être régulièrement brandie dans les débats. Les promoteurs immobiliers, qui n'ont pourtant aucun intérêt au développement d'une offre excédant la demande, et qui sont parfaitement conscients de l'absence d'effet d'un choc de l'offre sur les prix, ne rejettent pourtant pas cette idée : c'est parce qu'elle leur sert à justifier leurs requêtes. Pour pouvoir produire plus de logements neufs, disent-ils, il faut supprimer les contraintes (ou, à tout le moins, les restreindre fortement) : réduire les délais de délivrance des permis²¹, faire baisser la « pression fiscale », alléger les normes, etc. Si jamais ces mesures parvenaient à « doper » la construction et à diminuer les coûts de production des logements, rien ne permet de penser que ces baisses se répercuteraient dans leur prix de vente final (qui, pour rappel, ne résulte pas de l'addition des différents coûts de production). Il y a de fortes probabilités (pour ne pas parler de certitude) que les gains qui seraient ainsi générés alimentent directement la marge des promoteurs et/ou la hausse des prix du foncier. En conséquence, les femmes et hommes politiques qui défendent le choc de l'offre comme solution à la crise du logement abordable, servent donc (sciemment ou non) les intérêts de la promotion immobilière privée !

La promotion immobilière privée est-elle capable de produire des logements abordables ?

Les promoteurs immobiliers n'ont pas intérêt à ce que la décorrélacion entre les prix des logements neufs et les revenus des ménages continue à indéfiniment s'amplifier, faute de quoi ils viendraient à manquer de clients²². C'est pourquoi ils appellent, par exemple, à la baisse des différents frais dont l'acquéreur d'un logement neuf doit s'acquitter, comme les frais de notaire et la TVA ; une manière de réduire le coût pour l'acheteur sans toucher aux marges des promoteurs : un « win-win », sauf pour la collectivité, privée d'importantes recettes fiscales...

Une autre proposition « historique » du secteur de l'immobilier pour rendre les prix plus « abordables » consiste à demander une réduction

de la taille des logements²³, ce qu'expose Cedric Van Meerbeek (Deloitte) dans [un article de La Libre](#) : « Le Belge a pour habitude de vivre dans beaucoup d'espace, mais autoriser des appartements de 60 m² plutôt que de 70 m², permettrait de gagner 30.000 euros sur le prix de vente, sans véritablement bouleverser l'occupation intérieure ». Il s'agit là, ni plus ni moins, de recourir à une forme de *shrinkflation*²⁴, pratique largement répandue de l'industrie alimentaire : on connaît tous l'exemple du paquet de chips dont le prix n'augmente pas mais dont le poids diminue, ce qu'on ne peut repérer qu'en consultant le prix au kilo. En matière de logement, c'est plus difficile à masquer, la réduction de 10 m² évoquée dans l'exemple équivalant à la superficie d'une chambre...



21 Une demande qui ne soulève pas d'objection de notre part, pour autant que le travail d'instruction des demandes de permis puisse être accompli dans de bonnes conditions par le personnel des administrations concernées, et que la participation citoyenne soit garantie.

22 Sauf à vendre toute leur production à des acteurs financiers, pour autant que ces derniers y voient un investissement suffisamment rentable.

23 À Bruxelles, les différentes pièces des logements neufs sont soumises à des normes minimales de superficie, définies dans le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) https://urbanisme.irisnet.be/pdf/RRU_Titre_2_FR.pdf

24 « La réduflation (*shrinkflation* en anglais) est une stratégie commerciale par laquelle, alors que la quantité de produit contenue dans un bien diminue, le prix du bien est stable voire augmente. Seules les références à un élément stable (prix au kilogramme, ou au litre, par exemple) permettent de s'en rendre compte. » <https://fr.wikipedia.org/wiki/R%C3%A9duflation>



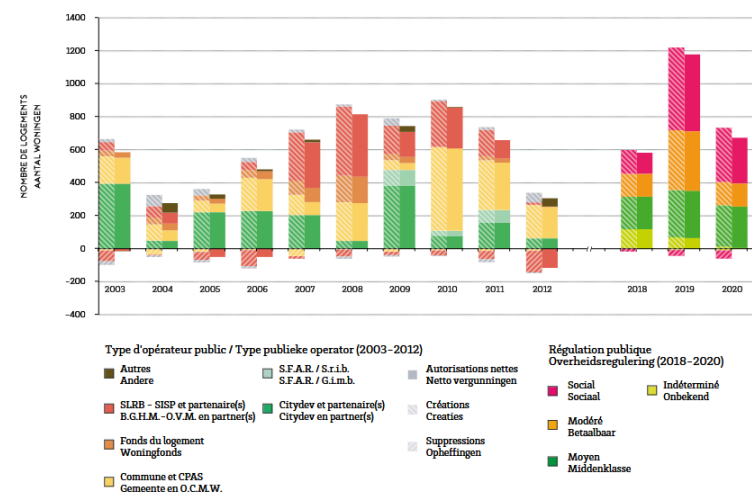
Tant que le logement continuera d'être considéré comme une marchandise comme les autres, il est illusoire de voir la promotion immobilière privée produire des logements abordables sans qu'elle y soit contrainte. Et si la financiarisation de l'immobilier, déjà bien à l'œuvre sur le marché des bureaux, venait à « contaminer » le secteur résidentiel, pour l'instant relativement épargné à Bruxelles²⁵, la perspective de mise sur le marché d'une offre significative de logements abordables s'éloignerait plus encore.

Les limites de la production publique

En l'absence de mesures contraignantes, la promotion immobilière privée se retrouve presque totalement hors-jeu : reste donc le secteur public. Tous types confondus (sociaux, modérés, moyens), les logements produits par des opérateurs publics représentent, ces dernières années, entre un cinquième et un quart de la production totale (pour rappel, située autour de 4.000 unités par an), soit de l'ordre de 800 à 1.000 logements par an (voir graphique ci-contre). Si on prend en compte uniquement les logements sociaux (qui sont les seuls logements publics dont les montants des loyers sont déterminés en fonction des revenus des locataires), le parc a crû de seulement 133 unités par an sur la dernière décennie²⁶ tandis que, sur la même période, la liste d'attente pour un logement social a crû de près de 950 ménages par an²⁷... Même si la secrétaire d'État en charge du logement, Nawal Ben Hamou, s'est montrée volontariste sous la dernière législature, notamment à travers le Plan d'Urgence Logement, et que la production de logements sociaux a connu récemment un rebond (253 logements sociaux réceptionnés en 2023 par la SLRB²⁸), on imagine difficilement voir leur nombre « exploser » dans les années à venir. Outre les blocages récurrents d'édiles communaux et les oppositions nimbystes de certains riverains, particulièrement dans les communes les plus riches, la production de logements sociaux doit aussi faire face à la hausse des coûts de construction et à la raréfaction de foncier abordable, ce qui implique des efforts financiers toujours plus élevés pour atteindre les objectifs fixés. Certaines des mesures contenues dans le projet de révision du système des charges d'urbanisme et dans le projet d'« ordonnance 25 % » ont le mérite d'avoir pour ambition de mettre le secteur privé à contribution mais, même si elles délivraient leur pleins effets, elles ne permettraient toutefois pas de changer fondamentalement la donne²⁹.

Rien ne garantit que la future majorité régionale adopte un jour ces deux réformes, ni qu'elle fasse de la production de logements sociaux une priorité. Or, sans choix politiques forts permettant des investissements massifs, la production de logements publics abordables ne pourra jamais vraiment décoller.

GRAPHIQUE 4²² Évolution des logements autorisés par type d'opérateur public et par segment de régulation publique (2003-2012 ; 2018-2020)
GRAFIEK 4²² Evolutie van de vergunde woningen per type publieke operator en per segment van overheidsregulering (2003-2012 ; 2018-2020)

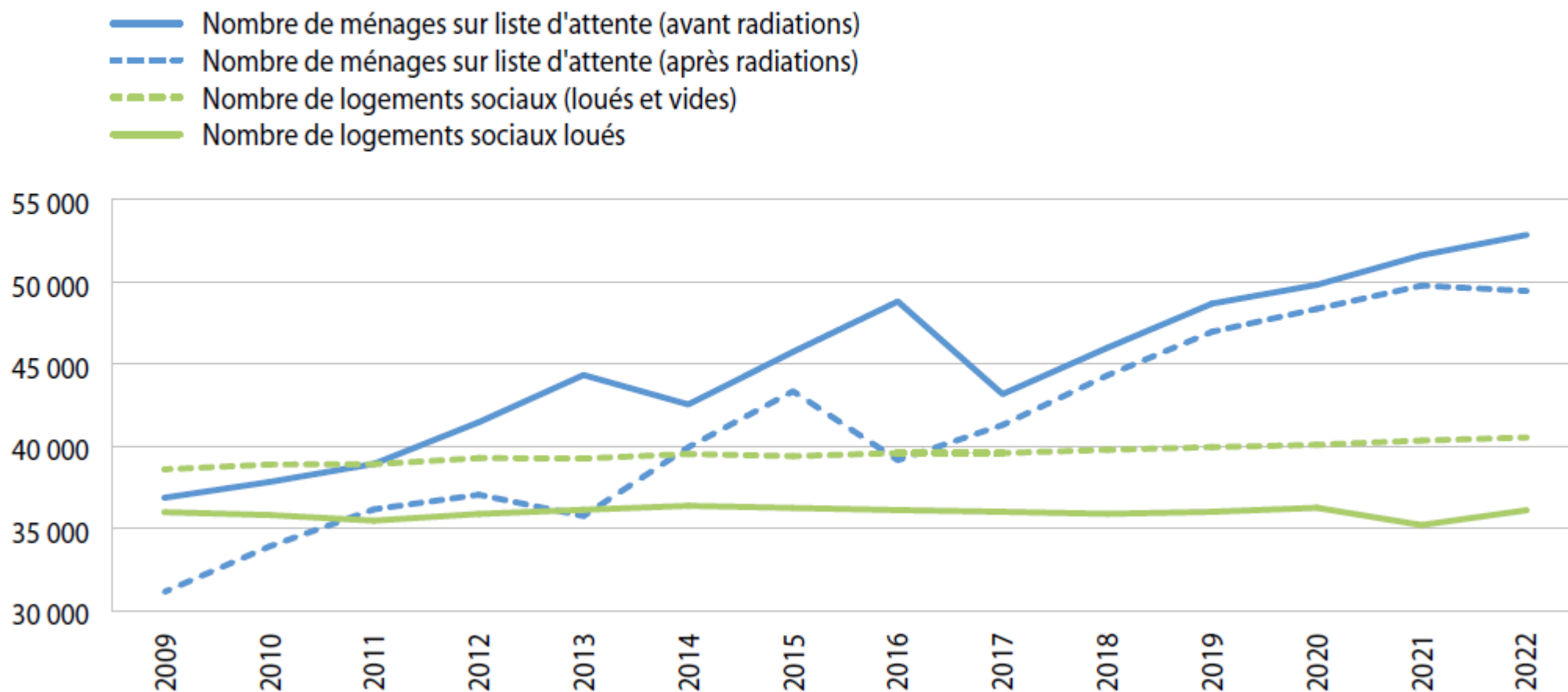


Réalisation: Observatoire des permis logement (perspective.brussels) – Source: DU/DAJ – urban.brussels et services communaux d'urbanisme ainsi que SLRB, Fonds du logement, Citydev, urban.brussels/FRU, CLTB et Sohonet
Realisatie: Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels) – Bron: DS/DIZ – urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten en BGHM, Woningfonds, Citydev, urban.brussels/DSV, CLTB en Sohonet

- 25 Voir à ce sujet les récents travaux de Hugo Périlleux : Hugo Périlleux, À Bruxelles, une propriété locative morcelée essentiellement au sein des classes intermédiaires et supérieures, Belgeo, 2024 <https://journals.openedition.org/belgeo/68543>
- 26 De 39.492 logements en 2014 à 40.824 logements en 2023 (source : <https://ibsa.brussels/themes/amenagement-du-territoire-et-immobilier/parc-de-logements-sociaux>)
- 27 De 44.332 ménages inscrits au 31 décembre 2013 à 53.801 ménages inscrits au 1er janvier 2024.
- 28 IBSA, Panorama socio-économique 2024 Contexte économique, social et environnemental de la Région de Bruxelles-Capitale, décembre 2024 https://ibsa.brussels/sites/default/files/publication/documents/Pano_SE24_FR.pdf
- 29 Pour le détail, voir nos récentes analyses [Nouvel arrêté charges d'urbanisme : bien, mais pas top](#) (6 février 2024) et [Bientôt 25 % de logements "sociaux" dans tous les grands projets immobiliers privés ? Gare à l'écart entre l'annonce et réalité.](#) (27 mars 2024).



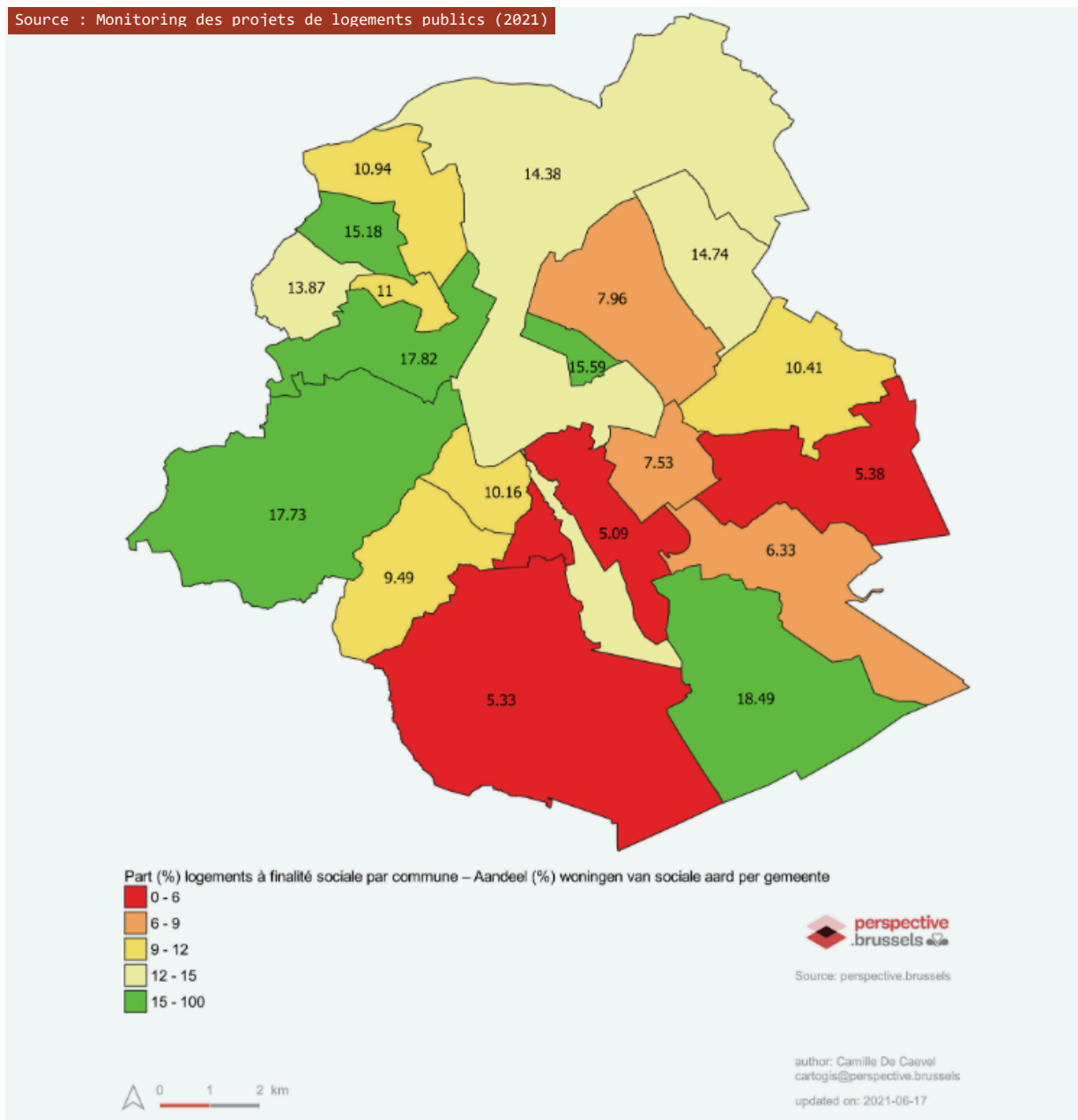
7-16 Nombre de ménages sur liste d'attente (avant et après radiations) et nombre de logements sociaux (total et loués), Région bruxelloise, 31 décembre 2009-2022



Source : SLRB



Source : Monitoring des projets de logements publics (2021)



La clé du foncier

Lorsqu'un opérateur public produit des logements sur un terrain qui lui appartient, l'incidence foncière est nulle. En revanche, lorsqu'il doit acheter ce terrain sur le marché, il entre en concurrence avec des promoteurs privés qui, vu les prix de vente qu'ils pratiquent, peuvent se permettre de faire monter les enchères. Si les opérateurs publics veulent maintenir des coûts de production raisonnables quand ils projettent de construire des logements sur des terrains à acquérir sur le marché, leur marge de manœuvre est limitée : une grande partie des quartiers de Bruxelles leur est *de facto* inaccessible. L'objectif de mieux répartir les logements publics sur l'ensemble du territoire de la Région fait dès lors face à un sérieux obstacle : les communes du quadrant sud-est, où les proportions de logements publics sont plus faibles que la moyenne (à l'exception de Watermael-Boitsfort, voir carte ci-contre) sont aussi celles où le foncier est le plus cher. À budget égal, le nombre de logements pouvant y être produits sera donc bien moindre que dans un quartier bon marché. Les opérateurs publics se retrouvent donc confrontés à un dilemme : produire un plus grand nombre de logements, mais en amplifiant les inégalités de répartition existantes, ou en produire moins...

Il est donc primordial de maintenir une maîtrise publique sur le foncier public (qu'il soit régional, communal ou même fédéral) et que ces terrains soient entièrement consacrés à des fonctions publiques : logements (en priorité sociaux), équipements collectifs (écoles, crèches, etc.) et/ou espaces verts. Actuellement ce n'est pas le cas : un site comme Tour et Taxis, qui était propriété de la Région, a été vendu pour une bouchée de pain à des promoteurs privés ; le projet d'urbanisation de la Friche Josaphat, également propriété régionale, prévoit plus de 55 % de logements privés ; des bâtiments publics comme l'ancien siège d'Actiris, l'ancien centre administratif de la Ville de Bruxelles ou encore l'ancien siège de Bruxelles Environnement (Guledelle) ont tous été vendus à des promoteurs privés, qui y développent des projets sans aucun logement public !

Au-delà de ces grandes opérations, les logements produits par des opérateurs publics destinés à l'acquisition³⁰ se retrouvent eux aussi (et les terrains sur lesquels ils sont construits), *in fine*, sur le marché privé. Pour maintenir une maîtrise foncière publique à long terme, il



faut privilégier le locatif, en priorité le social. En cas de production de logements acquisitif, le démembrement (la « brique » est vendue mais le sol est « loué » et reste donc propriété publique) doit devenir la règle : actuellement, ce système est encore bien trop marginal, même s'il se développe, en particulier via [le Community Land Trust Bruxelles](#) ou des [projets « pilotes » de Citydev](#).

Conclusion : la production de logements neufs n'est que le sommet de l'iceberg, il faut agir sur les prix du stock existant

Comprendre comment fonctionne la production de logements neufs et comment il est possible d'agir sur leurs prix est essentiel dans l'optique d'un élargissement de l'offre de logements abordables. Il ne faut toutefois pas perdre de vue que la production annuelle ne représente qu'un volume infime par rapport au stock existant de logements : les ~ 4.000 unités produites annuellement à Bruxelles équivalent en effet à seulement 0,66 % du stock existant (~ 600.000 unités) ! Prendre des mesures s'appliquant à la production future est bien évidemment nécessaire mais largement insuffisant si l'on entend rendre le logement abordable pour les Bruxellois. Une forme de régulation des prix, en particulier ceux des loyers (62 % des logements à Bruxelles sont occupés par des locataires), est donc indispensable (voir à ce sujet les mesures avancées par le RBDH dans les conclusions de son cycle de conférences de 2023 [Pour la régulation des loyers !](#)).

Personne ne peut nier l'écart croissant entre les prix du logement et les revenus des ménages bruxellois. Si, à une époque, certains pouvaient justifier cette hausse de l'immobilier par une forme de « rattrapage » au regard des prix bien plus élevés pratiqués dans d'autres grandes villes européennes, ce discours est, depuis longtemps, devenu totalement inaudible : la nécessité d'agir est plus que jamais urgente. Alors que les mécanismes d'autorégulation du marché (pour ceux qui croient en cette fable) ont largement prouvé leur inefficacité à répondre aux besoins des Bruxellois, la foi semble encore persister chez beaucoup, dont ceux qui soutiennent la théorie d'un choc de l'offre comme solution pour limiter les prix. Cette hypothèse n'a pourtant jamais été validée, ce qui n'a rien de surprenant quand on connaît la manière dont le marché immobilier

fonctionne. Continuer à produire des milliers des logements neufs impayables pour la grande majorité des Bruxellois ne les aidera pas à rendre effectif leur droit à un logement décent. Au contraire, la hausse des prix du foncier induite par la production sans régulation de la promotion immobilière privée rendra plus difficile encore la création de logements publics.

Continuer de débattre de la théorie du choc de l'offre est au mieux une perte de temps, au pire une manière d'é luder les vraies questions. Il faut en finir avec la fuite en avant du « toujours plus », qui ne profite qu'aux intérêts financiers des promoteurs privés, qui nuit aux habitants et qui fait fi des limites écologiques. Répondre aux enjeux sociaux, écologiques et urbanistiques demande avant tout de faire à partir du « déjà-là » : réhabiliter (quand c'est nécessaire) les « ressources » existantes de logements, les rendre plus accessibles et les partager plus équitablement. Il ne s'agit pas pour autant de plaider pour un arrêt de la production de logements à Bruxelles (même si leur croissance rencontrera un jour une limite) mais de répondre aux bonnes questions : comment, pour qui et avec quelles conséquences la production de logement se fait-elle ?

³⁰ Sur les 642 logements publics réceptionnés au cours de l'année 2020, 467 étaient des logements acquisitifs pour seulement 175 locatifs ; en 2021, 521 acquisitifs pour 582 locatifs (Source : Monitoring des projets de logements publics).



ARAU

**Atelier de recherche
et d'action urbaines**

Rue du Midi, 165 * 1000 Bruxelles
+32 (0)2 219 33 45

arau.org / info@arau.org
f (ARAU asbl) / [@arau_bxl](https://twitter.com/arau_bxl)