



LOGEMENTS QUELLES VOIES D'ACCÈS?

Texte : Thierry Laffineur - Photos : Ennio Cameriere

Reflet des évolutions et préoccupations des acteurs de la construction/ rénovation de logements, l'édition 2025 du salon Batibouw aura été l'occasion de s'interroger sur plusieurs aspects fondamentaux du secteur. Quid ainsi de l'accessibilité, de la fiscalité, de la durabilité, de la circularité ou encore des modes d'occupation des logements.

Pour analyser ces défis, leurs causes et conséquences, la présente Table Ronde réunissait :



Christine LHOSTE
Directrice Générale
EMBUILD

Eglantine DAUMERIE
Directrice opérationnelle
HOMEGRADE

Hervé CAMERLYNCK
Directeur
FEBELCEM

Xavier MERTENS
Président
SOHONET

Arnaud CLEDA
Associé
CENTRALE CRÉDIT
HYPOTHÉCAIRE

Michael GUEBEL
CEO
T.PALM

Nathalie RENNEBOOG
Dir. Gen.
Rénovation urbaine
CITYDEV

Sébastien MORENO – VACCA
Architecte / Adm.
A2M

CONSTRUCTION: PÉNALITÉS & PERSPECTIVES

« Au regard de sa situation actuelle et de ses perspectives, le secteur de la construction/installation est un des segments économiques aujourd'hui les plus affectés (*) constate **C. Lhoste**. Débutées fin 2021 ses difficultés trouvent leurs origines dans trois facteurs principaux :

- La très forte augmentation des prix des matériaux (+36% entre 2020 et 2022);
- La brutale augmentation des taux d'intérêts entre 2022 et 2023;
- La difficulté d'accès au crédit;

Malgré une stabilisation des prix des matériaux et une baisse des taux (voir note), 2024 a vu l'activité du secteur baisser de 0,4%. Fléchissement qui devrait se poursuivre de 0,3% en 2025. Plus en détails, on relève que c'est principalement la construction de logements neufs qui est pénalisée (- 7,3% en 2024 et - 3,3% en 2025, soit - 10,6% en 2 ans!). Moins affectée la rénovation voit toutefois sa

croissance ralentie depuis trois ans: + 2,5% en 2022, +1% en 2023 et seulement +0,5% en 2024.

Or, deux objectifs doivent être atteints aux horizons 2030 et 2050: - Répondre à l'évolution démographique – dont la multiplication des ménages mono parentaux – demande la construction de 375K logements endéans les 5 ans.

- La réduction des GES (Gaz Effet de Serre) à l'horizon 2030 et l'objectif Zéro Carbone du parc résidentiel en 2050 supposent la rénovation de 471 logements/jour. Nous en sommes à 144!

Cela signifie que des initiatives telle Révolution (en Région Bruxelloise) sont des incitants indispensables si l'on veut soutenir financièrement le citoyen dans ses démarches.

Par ailleurs, le manque de main d'œuvre ou l'absence d'enthousiasme des jeunes pour les métiers de la construction sont de profonds sujets d'inquiétude. En réponse nous avons entrepris de promouvoir une image positive de ces métiers. Il s'agit de mettre en évidence leurs évolutions, qu'il s'agisse



« Les métiers de la construction doivent mettre en évidence leur attractivité : diminution de la pénibilité, valorisation technologique et bon niveau de rémunération. »

C. LHOSTE

de la diminution de leur pénibilité, de leur valorisation technologique (ex. : maquette numérique 3D) ou encore de leur niveau de rémunération. Enfin, même si une amélioration du secteur ne peut s'envisager avant 2026 pour rebondir en 2027, des signaux positifs sont envoyés depuis l'Arizona! Ainsi la TVA pour les rénovations et démolitions/reconstructions restent à 6%.

(*) Son poids économique au sein du PIB est de ± 70 milliards €

Reprenant cette analyse **M. Guebel** souligne que « les difficultés du marché dues autant à des raisons conjoncturelles que structurelles (diminution des modèles 4 façades au profit de lotissements, nouveaux modes d'habiter des nouvelles générations, ...) ont lourdement pénalisé les commandes durant les derniers mois de 2024. Toutefois, la baisse des taux (fin 2024) a stimulé un effet de rattrapage, traduit par une hausse très ponctuelle de 40% du volume de nos commandes en janvier 2025. »

Mouvement confirmé par **A. Cledda**. « Sur le marché de niche qu'est le courtage, la baisse des taux d'intérêts a provoqué une reprise de la demande de crédits. A notre échelle cette reprise est de l'ordre de ± 30%. Elle met surtout en évidence le besoin d'aide et de services à apporter au client dans ses démarches d'acquisition/financement d'un bien.

Or, si nous collaborons avec des organismes financiers, dont le but est le placement de crédits hypothécaires via le réseau du courtage, dans les faits nous disposons de solutions plus variées que le canal bancaire

traditionnel. En effet, notre approche du risque étant plus spécifique, nos réponses sont davantage personnalisées. Le client a la possibilité de faire le lien entre sa situation financière et les réalités entremêlées des marchés de l'immobilier et du crédit qu'il s'agisse de l'épargne, de l'impact d'une mensualité sur un budget, des différents coûts de financement (inflation) dans le temps, etc.

Il serait donc opportun que le secteur bancaire trouve de nouveaux leviers (crédit bullet, hypothèque inversée, etc.) permettant aux ménages d'entretenir et/ou d'accroître qualitativement et durablement le parc immobilier à l'échelle du pays. A défaut on perpétuera le schéma de l'endettement, d'une potentielle surcharge financière mensuelle et d'une absence d'auto-financement possible pour les acquéreurs. »

Ndlr: La baisse des taux d'intérêt a permis aux Belges de récupérer du pouvoir immobilier: en janvier 2024, un contrat sur 20 ans avec un remboursement mensuel de 1.000 euros permettait d'emprunter environ 158.000 euros, contre un peu plus de 180.000 aujourd'hui. Cela explique la hausse (+3%) des montants empruntés, dont la moyenne nationale est désormais de 233.500€. (Source BNP Paribas Fortis)

DE LA HUTTE À LA TOUR ...

Si l'on considère la problématique logement et climat au niveau mondial, plusieurs évidences s'imposent explique **S. Moreno-Vacca**:

- La limite d'une hausse des températures à 1,5°C (Accord de Paris) est un vœu pieux auquel on ne croit plus et la transition énergétique n'a jamais existé: nous sommes, au contraire, dans un processus d'accumulation des ressources fossiles.

- De la hutte à la Tour, le stock mondial de logements est évalué à ± 1 milliard d'unités. Seuls 2% de ce parc sont réalisés par des architectes et des ingénieurs. Pour répondre à la croissance mondiale, le stock actuel devrait être multiplié par 2 et les infrastructures par 3 d'ici 2060 (source: <https://www.architecture2030.org/why-the-built-environment/why-buildings/>). Vu l'état actuel du bâti, on est mal parti pour atteindre la neutralité carbone en 2050!

A notre échelle, espérer que le parc résidentiel bruxellois soit entièrement passif à l'horizon 2050 (modèle que nous avons contribué à développer en 2011 et mettre en œuvre en 2015), suppose la rénovation de 2 logements/heure, au standard passif, durant les 25 prochaines années. Ce n'est pas que nous soyons des nains mais nous travaillons mal!





« Les nouvelles générations plus mobiles sont moins enclines à investir dans la brique. En conséquence les rénovations sont très souvent réalisées au moins coûtant. »

M. GUEBEL

ROADMAP ET APPROCHE DE VALEUR

Illustrant le ralentissement du secteur de la construction, les 5 cimentiers (CCB, Cemminerals, Heidelberg Materials, Holcim en WVM) représentés au sein de **Febelcem** font état d'une baisse de 6,1% de la quantité de ciment utilisé en 2023.

« Il est un peu tôt pour le confirmer mais il pourrait exister un découplage entre activité de construction et consommation béton/ciment. Il s'explique par le recours à un modèle davantage circulaire. En effet, poursuit **H. Camerlynck**, les structures en béton des immeubles, dès lors qu'elles ont été bien conçues et réalisées, peuvent être conservées et réutilisées quasi indéfiniment. C'est le cas lorsqu'un immeuble est *strippé* pour être réhabilité. Dans le cas où cette structure n'est pas conservée il est alors possible de recycler le matériau: on économise le gravier mais le ciment reste l'indispensable liant.



Selon ce principe, visant à une réduction de consommation de matières premières et d'émissions de GES, les cimentiers ne sont plus dans une approche de 'vendre du volume et couler un maximum de béton' mais bien dans une approche de valeur de produits de qualité (ex.: béton 'vivant' cà-d auto réparant ou autorégénératif) selon une double démarche:

- Décarbonation: atteindre une production de ciment **Net Zero**, et même négative en carbone pour 2050 voire plus tôt (**)
- Démolition sélective: plus une démolition sera sélective, plus la valeur du recyclage sera importante.

Retenons encore deux points:

- Recycler du béton est plus onéreux que d'utiliser des matières premières primaires;
- La menace d'une pénurie de sable/calcaire est absolument injustifiée en Europe occidentale. Même s'il s'agit de matières premières à préserver, nous disposons de réserves pour des dizaines voire des centaines d'années.

(**) voir: https://www.febelcem.be/fileadmin/user_upload/factsheet/fr/Roadmap-2025-FR.pdf

« Le phénomène de cherté du recyclage n'est pas propre au béton rappelle **M. Guebel**: Le prix d'une brique de réemploi (descellée et nettoyée) est supérieur à celui d'une brique neuve. Donc et alors que les Pouvoirs Publics veulent promouvoir la circularité, cette méthode, très peu appréciée par le lobby des briquetiers, impacte négativement le coût de la construction. »



« En tant que courtier notre approche du risque est spécifique. Elle permet au client de mieux percevoir le lien entre sa situation financière et les réalités des marchés de l'immobilier et du crédit. »

A. CLEDA

NE PAS TAXER LE PAIN COMME LES CONFISERIES!

Si répondre aux besoins de logements est partout un défi, la Région Bruxelles Capitale (RBC) est un cas critique du phénomène.

Comme l'explique **N. Renneboog** « l'écueil majeur est celui de l'appauvrissement de la population. Ainsi, entre sa création (1988/89) et aujourd'hui la population de la Région a augmenté de 25% pour atteindre désormais 1,2 million d'habitants. Toutefois, durant cette période le revenu moyen est passé de 13,5% au-dessus de la moyenne nationale à 21,5% en-dessous!



Face à la dualisation de la société, il importe de rappeler que disposer d'un logement est un droit fondamental. Dès lors, pourquoi le primo-logement est-il taxé à même hauteur qu'une résidence secondaire? On ne taxe pas le pain (essentiel) comme les confiseries (non essentielles).

La réponse est multiple et pointe:

- La financiarisation. Le logement est devenu un produit financier qu'il convient de rentabiliser;
- Le phénomène de location d'AirBnB. Une location à court terme est plus intéressante qu'un bail classique;
- De 1973 à 2001 le prix médian des appartements suivait l'inflation. Depuis 2001 sous l'effet de l'offre><demande les prix des appartements progressent au double de celui de l'inflation;
- Le coût du foncier en RBC: Devenu rare et donc cher (entre 650 et 1650€/m²) il obère le prix de sortie du bien construit;
- La fiscalité: Outre une TVA pénalisante à 21%, qu'attend la Région pour aligner ses droits d'enregistrement (aujourd'hui toujours à 12,5%) sur ceux des 2 autres Régions (3%)?
- L'absence de liquidité de l'immobilier. Une taxation lourde allonge le délai d'amortissement d'un bien. En conséquence les habitants ne 'bougent' pas! Or dans un marché non liquide les possibilités de rénovation au moment de la vente d'un bien sont limitées.

Il ressort de cette énumération que les charges fiscales qui pèsent sur la construction/rénovation/réhabilitation pour se retrouver appliquées jusque sur la voirie (lors de chantiers) pénalisent d'autant le coût final du bâtiment».



« Parce qu'ils visent une réduction de consommation de matières premières et d'émissions de GES, les cimentiers sont passés d'une approche volume à une approche valeur. »

H. CAMERLYNCK

DEUX DEALS POUR CHANGER DE RYTHME

« L'objectif 2033 en Région Bruxelloise est la disparition des biens PEB F et G, rappelle **Xavier Mertens**. Or, ces biens représentent aujourd'hui 45% du parc de logements (soit ± 230 K logements sur un total de ± 550 K). La cadence des rénovations actuelles est de 7000 opérations/an. Il en faudrait ± 30.000 pour atteindre l'objectif 2033!!!

En conséquence, il faut accélérer le rythme, notamment en modifiant les normes d'attribution des primes à la rénovation. Comment?

Au sein de **Sohonet** (Societal Housing Network – voir www.sohonet.be), centre de réflexion qui réunit opérateurs privés, publics et associations qui veulent encourager la construction de plus de logements à loyer abordable, deux axes majeurs proposent une réponse:

- Le **Housing Deal**: il repose sur le principe d'un bail emphytéotique de longue durée (à titre gratuit ou peu onéreux) accordé par les autorités publiques sur un site public en faveur d'un opérateur privé ou associatif. Celui-ci s'engage à produire du logement abordable et, ensuite, à le faire gérer pendant toute la durée du bail emphytéotique par une AIS (Agence Immobilière Sociale); le Housing Deal a un double avantage: les sites publics restent la propriété des pouvoirs publics. Ils conservent leur affectation sociale, plutôt que d'être vendus au plus offrant et de perdre définitivement toute fonction sociale ou sociétale.
- **Social Reno Deal**: Il vise à assurer la rénovation du bâti résidentiel bruxellois par les acteurs privés, associatifs et publics actifs dans la production du logement à vocation sociale (ex.: Renovassistance).



« Depuis 2001 en Région Bruxelloise, sous l'effet effet de l'offre><demande, le prix des appartements progresse au double de celui de l'inflation. Dans le même temps le revenu moyen des 1,2 million habitants a chuté de plus de 20%. »

N. RENNEBOOG

Dans ce cadre, des changements administratifs et législatifs doivent être entrepris. C'est notamment le cas du système Révolution. Celui-ci tombe en effet sous le coup de la réglementation européenne sur les aides d'Etat, et les primes Révolution sont donc plafonnées à 300K€ sur 3 an. Si la formule est valable pour un particulier qui rénove son logement, elle ne l'est pas du tout pour des opérateurs qui travaillent à plus grande échelle, comme les sociétés de logements sociaux (SISP) ou autres opérateurs à vocation sociale. Pourquoi dès lors ne pas adapter la formule afin qu'elle ne tombe plus sous le coup de cette réglementation?



Autre écueil, les primes Rénolution sont plafonnées à 50K€/logement. Cela signifie que les opérateurs favoriseront les immeubles permettant l'aménagement de petits logements. Mieux vaudrait donc un système allouant des primes par chambre ou par surface.

Enfin, il paraîtrait logique que les investisseurs qui rénovent lourdement un bien et qui garantissent son affectation sociale pour une très longue durée, soient mieux soutenus financièrement..

A défaut de ces adaptations, un logement dont le coût de rénovation est très important (= sans rentabilité si on maintient l'objectif social) passera dans le privé et son loyer s'alignera sur celui du marché. L'effet sera d'allonger encore la liste d'attente pour des logements sociaux ou assimilés : de 42.000 demandes il y a 10 ans nous sommes passés aujourd'hui à 56.000. »



« Via un bail emphytéotique les sites publics restent la propriété des pouvoirs publics plutôt que d'être vendus au plus offrant et perdre toute fonction sociale ou sociétale. »

X. MERTENS

EXPLORER D'AUTRES PISTES

« D'autres pistes peuvent être explorées ajoute S. Moreno-Vacca. Ainsi pourquoi ne pas envisager :

- Une TVA à 0% et/ou une fast track (permis obtenu en 3 mois) dès lors que l'on construit/réhabilite un immeuble vertueux dont l'empreinte carbone est inférieure à 700 kg CO₂e (***) ;
- Une TVA nulle voire négative pour la construction d'un immeuble (résidentiel, tertiaire, école, ...) qui contribue à régénérer l'environnement d'un quartier/ilot parce que positif en énergie, autonome en eau, etc. ;
- Autoriser des permis (en m³) qui permettent le changement d'affectation d'un immeuble au cours de de son existence.
- Etc.



« Le ROI des travaux de rénovation montre qu'il n'y a pas de lien direct entre le coût des travaux effectués et le gain réalisé sur les consommations. »

E. DAUMERIE

(***) L'empreinte carbone d'un bâtiment est la somme de tous les GES émis durant les phases de son cycle de vie (construction + occupation/exploitation). L'empreinte carbone du secteur de la construction est estimée entre 850 et 1000 kg de CO₂e (= équivalent CO₂) par m².

NE PAS HYPOTHEQUER L'AVENIR POUR CORRIGER LE PASSÉ

« Les modalités et les règles qui sous-tendent l'attribution de primes conditionnent directement le comportement des citoyens et les types de demandes formulées explique E. Daumerie. Dans l'ensemble, les personnes qui s'adressent à Homegrade ont un projet de rénovation postachat mais manquent d'informations. C'est particulièrement vrai dans les petites copropriétés pour lesquelles le mécanisme des primes est complexe et dont la méconnaissance des réglementations, qui président à leur fonctionnement, rend difficile les prises de décisions et leur mise en œuvre.

A cet égard on rappellera que les primes sont liées aux logements individuels et non au bâtiment dans son ensemble. Les crédits du type Ecoreno sont destinés à des propriétaires non à des copropriétés. Autre hiatus, au sein des copropriétés les copropriétaires doivent prioritairement



s'accorder sur la nature des travaux à entreprendre. Or, tous n'ont pas les mêmes intérêts. En conséquence nombre de travaux sont réalisés 'à court terme' généralement sans architecte.

Par ailleurs, si 45% des appartements sont classés F et G ce quota monte à 70% pour les maisons. Dans les deux cas les propriétaires, qui ne disposent pas toujours des ressources financières pour effectuer les travaux de mise en conformité, envisage de vendre leur bien.

Autres inconvénients :

- Le ROI des travaux de rénovation (ex. : passer d'un PEB F à un PEB C) n'est pas aussi important qu'escompté. Il n'y a pas de lien direct entre le montant de la facture des travaux effectués et celui du gain réalisé sur les consommations.
- Aujourd'hui les certificats PEB sont essentiellement axés sur l'énergie et éludent les autres aspects qu'il conviendrait toutefois d'intégrer dans un bilan global du bien : quid de la nature des matériaux utilisés, de la valeur des matériaux recyclés, des pathologies du bâtiment si on n'envisage pas une rénovation globale, de sa localisation au regard de la mobilité, etc.

En réponse, notre mission (voir <https://homegrade.brussels/>) est donc d'informer les locataires, propriétaires et copropriétaires quant à l'ensemble des modalités administratives, techniques et financières. Notre objectif, en adoptant une vision transversale du logement, est d'accompagner pour permettre à tout un chacun d'atteindre une rénovation responsable qu'il s'agisse d'isolation, de chauffage, d'acoustique, de salubrité, de sécurité, de patrimoine, etc. »

« Avec des rénovations à minima on hypothèque voire on condamne l'avenir d'un bien rappelle S. Moreno-Vacca. A quoi sert-il d'investir afin d'atteindre un PEB D aujourd'hui si en 2035 on impose du triple vitrage, une isolation renforcée en toiture ou un parc locatif/acquisitif limité aux biens A ou B? Il est donc plus que nécessaire de préparer une roadmap (reprenant différents scénarios) répondant à la question : quels points peuvent être traités dans l'immédiat sans hypothéquer l'avenir du bâtiment et atteindre la neutralité carbone endéans les 20 ans? »

Un avis corroboré par M. Guebel. « Les rénovations sont souvent le fait des jeunes générations, plus mobiles (travail, loisirs), elles disposent de

moins de ressources où sont moins enclines à investir dans la brique. En conséquence les travaux sont exécutés au moins coûtant. En outre, le marché montre un énorme manque de cohérence. Pour un appel d'offre fait auprès de 5 entrepreneurs vous aurez 5 solutions différentes. Cette situation impose que soit effectivement établie une structure (roadmap). »

ALTERNATIF, UN AUTRE ANGLE D'ANALYSE

« Un des effets du covid aura été de mettre en évidence que le logement devait répondre à plusieurs besoins fondamentaux. L'habitat est devenu davantage multifonctionnel. Via e.a. le home office il aura permis un autre angle d'analyse. Ce dernier peut être transposé à la crise actuelle et répondre à une question que nous nous posons : quels concepts d'habitats alternatifs (colocation, coliving, habitats intergénérationnels, logements coopératifs, ...) mettre en œuvre pour favoriser l'accessibilité au logement? » conclut N. Renneboog



« Ce n'est que lors de pénuries telles qu'apparues durant la pandémie de Covid que le principe du réemploi/recyclage s'est avéré moins cher que le neuf. »

S. MORENO-VACCA