



**CENTRE D'ÉTUDES
JACQUES GEORGIN**

Note d'analyse 8 – 22 du Centre d'études Jacques Georgin

**Le Centre d'Études Jacques Georgin est reconnu comme association
d'éducation permanente par la Fédération Wallonie-Bruxelles**

Accroître l'offre de logements abordables en Région bruxelloise : propositions concrètes

**Synthèse du colloque organisé le 15 juin 2022 par le Centre d'Études
Jacques Georgin et le groupe DÉFI du Parlement bruxellois, par
Christophe VERBIST, directeur du CEG**

Le 14 octobre 2022

PROGRAMME DE LA SOIRÉE

18h00 - Accueil des participants

18h15 - INTRODUCTION

**Par Joëlle MAISON, Députée bruxelloise DÉFI
et Marie NAGY, Députée bruxelloise DÉFI**

18h30 - Échanges de vues

Sous la modération de Christophe VERBIST,

Directeur du centre d'études Jacques Georgin

18h30 - Le logement abordable : avant tout une question de partenariat public-privé, au sens large

**par M. Pierre-Alain Franck, Administrateur UPSI/BVS
Union Professionnelle du Secteur Immobilier**

**18h50 - Densifier, sans artificialiser
Développer la ville à partir de l'existant**

**par Mme Mario Alecian, Historienne et urbaniste
Directrice de l'ARAU -
Atelier de Recherche d'Action Urbaines**

19h10 - Décomposition du prix des logements & propositions politiquement incorrectes pour faire baisser les prix des logement

**Par M. Vincent Gérin
CEO Anixton
Professeur École Polytechnique de Bruxelles - ULB
Directeur académique "Executive Master in Future-Proof Real Estate" - ULB**

19h30 - QUESTIONS / RÉPONSES

19h50 - CONCLUSION

Simon WILLOCQ, Attaché parlementaire DéFI

Introduction : par Joëlle MAISON et Marie NAGY, députées bruxelloises.

Joëlle Maison : Merci à toutes et tous d'être ici. Merci aux orateurs d'avoir accepté notre invitation. Merci au Centre d'Etudes Jacques Georgin et à Christophe Verbist de jouer le rôle de modérateur. Merci à l'ensemble des collaborateurs du groupe Défi, en particulier Simon Willocq qui va se charger de la tâche ingrate de faire conclusions de ce colloque. Merci aussi aux services du parlement qu'on met à contribution après le colloque sur la mobilité qu'on a tenu la semaine passée.

Avec ma collègue Marie Nagy , Simon et Christophe, nous avons décidé d'organiser ce colloque sur le logement. Pourquoi ? Parce que le logement, c'est évidemment une thématique qui est au cœur des préoccupations des bruxellois. On le sait, à Bruxelles, il y a énormément de locataires, c'est un peu la singularité de notre ville Région, il y a 60% de locataires et 40% de propriétaires, ce qui n'est pas du tout le cas à l'échelle de la Belgique. On sait aussi que Bruxelles est une ville d'abord qui a connu une croissance démographique très importante : 200.000 personnes en plus depuis la création de la Région bruxelloise, donc une augmentation de 20% de la population. Une population qui se paupérise à Bruxelles : 50% de personnes se trouvent dans les conditions de revenus du logement social, lequel ne parvient pas du tout à rencontrer cette demande.

On habite aussi dans une région où les loyers montent, grimpent et donc, on voudrait au-delà des solutions que l'on propose aussi mais ce n'est pas ici l'objet du colloque - des solutions à court terme, des solutions pour donner une bulle d'air aux locataires bruxellois comme par exemple, une allocation - loyer étendue à un maximum de familles précarisées.

Sous voulons aussi trouver des solutions à moyen et à long terme parce que tous les économistes et tous les observateurs le disent: si les loyers, si les logements deviennent aussi chers en région bruxelloise, c'est parce qu'il en manque. En réalité, la Région bruxelloise connaît un manque cruel de logements abordables et de qualité.

Nous avons décidé d'inviter des orateurs qui sont experts dans leurs domaines respectifs, qui ne sont pas nécessairement d'accord entre eux, pour présenter des propositions que l'on souhaiterait être très concrètes. On a convenu ensemble de dresser les constats mais d'esquisser des pistes plutôt concrètes pour accroître une offre de logements abordables et de qualité en région bruxelloise.

Pour ce faire, nous avons invité 3 orateurs qui sont autant d'experts : Pierre-Alain Franck de l'U.P.S.I. (l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier) ; Mario Alecian, directeur à l'ARAU et Vincent Gérin qui est professeur à l'école polytechnique de l'ULB, spécialiste du secteur immobilier et qui possède une agence immobilière appelée Anixton .

Il y a aussi des experts ici dans la salle qui ne vont pas nécessairement intervenir à la tribune mais qui pourront s'exprimer lors de la séance de questions-réponses, je pense plus particulièrement à Pol Zimmer qui est sociologue et qui creuse la question du

logement à Bruxelles depuis une bonne trentaine d'années. Il a notamment écrit un ouvrage qui s'appelle « *le logement entre héritage et perspectives* » et participé très récemment à la spending review qui concerne le logement social dont les conclusions ont été débattues au Parlement la semaine dernière.

Marie Nagy, députée bruxelloise : Bonsoir à toutes et à tous. Merci d'avoir répondu positivement à notre invitation.

Joëlle a ouvert beaucoup de portes sur la réflexion en matière de logement, mais en réalité, l'objectif de la soirée est de l'aborder de manière assez cadrée et sous un prisme qui est celui de l'urbanisme.

Pourquoi ? Parce que le débat en Région bruxelloise concerne le fait de se dire : dispose-t-on aujourd'hui assez de logements ? Doit-on considérer qu'au vu de l'évolution démographique, au vu de l'évolution sociologique des familles, on peut encore construire du logement ? Ou plutôt aménager des logements dans des lieux existants pour augmenter l'offre de logement ?

Le point de vue de Défi, - et je salue et remercie Bernard Clerfayt, notre Ministre au Gouvernement bruxellois d'être présent - parce que c'est un de nos interlocuteurs dans cette réflexion, c'est de se dire finalement, que dans une logique d'offre et de demande, si l'on veut exercer une pression à la baisse sur les prix, il faut que l'offre soit un petit peu plus élevée.

Aujourd'hui, on constate pourtant que l'offre de logement est fortement ralentie alors que effectivement, jusqu'en 2018-2019, on produisait, on avait jusqu'à 5.000 logements par an ; aujourd'hui, ce n'est plus le cas, je pense qu'au dernier nombre de permis d'urbanisme qu'on a délivré, on peut parler de 700 logements. Donc, nous sommes en présence d'un rétrécissement de l'offre de logements en Région bruxelloise alors qu'il y a, on le sait, des personnes mal logées, des logements sur-occupés et qu'on assiste à une augmentation croissante de la population.

Cette augmentation de la population fait l'objet de beaucoup de débats parce que ce n'est pas l'augmentation telle qu'on l'a connue, avec une courbe très élevée, mais d'une augmentation qui dépend en partie de la démographie bruxelloise : une population jeune qui croît.

Aujourd'hui, en Région bruxelloise, on peut, on doit produire du logement et le faire

pour que ce soit le plus abordable possible puisque notre objectif n'est pas de produire du logement pour produire du logement, mais produire du logement aussi pour que ceux qui aujourd'hui voudraient rester à Bruxelles ou voudraient venir à Bruxelles, puissent se loger à Bruxelles. On songe en particulier aux jeunes ménages qui finalement se disent qu'ils n'ont pas les moyens de rester à Bruxelles.

Donc, la question que nous avons posée à nos interlocuteurs c'est vraiment celle-ci : quelles sont vos propositions pour arriver à résoudre cette question ? Il y a un débat qui existe aussi en Région bruxelloise et qu'on ne va pas aborder ici aujourd'hui à savoir que vu les réserves foncières existantes, vu les friches plutôt industrielles ou les bâtiments industriels, vu le nombre de bureaux qui pourraient être reconfigurés, (...), comment avec tous ces éléments-là, constructions nouvelles, réaffectations de bâtiments, de terrains qui ont un autre usage aujourd'hui, augmenter l'offre des logements produite chaque année en région bruxelloise ?

Voilà le cadre est ainsi dressé et nous sommes tous disposés à partager des propositions concrètes, pratiques, réelles, opérationnelles qu'on puisse alors, nous, essayer de promouvoir, et de faire aboutir au niveau politique.

Christophe Verbist, directeur du CEG :

Bienvenue à tous et à toutes. Je suis particulièrement heureux de participer pour la septième fois à ce partenariat avec le groupe Défi du parlement bruxellois et de nous retrouver surtout en présentiel. Nous avons déjà eu un colloque la semaine dernière consacré à la sécurité routière. C'est déjà la deuxième fois que nous évoquons la question du logement après un webinar que nous avons organisé - nous étions encore en confinement - le 26 janvier 2021 et qui était intitulé de manière un peu provocante certes « *Nos logements sont-ils des passoires ?* ». Nous y évoquons la problématique et le défi colossal que représentent l'isolation et la rénovation du logement en région bruxelloise.

La secrétaire d'État bruxelloise au Logement, Nawal Ben Hamou s'exprimait dans les colonnes du Trends Tendances en mai dernier en nous alertant : « *le manque de logements abordables est criant à Bruxelles.* ».

Face à ce constat, à ces incertitudes qui peuvent confiner à une certaine inquiétude, je remercie nos experts d'avoir accepté de prêter leurs précieux concours à la réussite de cette soirée pour venir nous exposer leurs pistes de solutions pour accroître l'offre de logement abordable en région bruxelloise.

Je cède la parole à Monsieur Pierre-Alain Franck, Administrateur à l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI) qui va nous faire un exposé intitulé « *Le logement abordable avant tout une question de partenariat public-privé au sens large* ».

Le logement abordable : avant tout une question de partenariat public-privé, au sens large, par M. Pierre-Alain Franck - Administrateur UPSI/BVS - Union Professionnelle du Secteur Immobilier

Je vous remercie pour l'invitation. C'est toujours un plaisir de pouvoir énoncer les difficultés et les opportunités que représentent le secteur que je représente : l'UPSI.

L'UPSI, c'est la fédération des développeurs immobiliers. Des noms qui vous sont probablement connus : Thomas & Piron ; Matexi ; Atenor ; DPI. Des acteurs qui sont parfois bien dépeints, parfois un peu moins dans la presse et les médias.

J'ai eu l'occasion de les côtoyer au quotidien et aussi, de comprendre les difficultés qu'ils rencontrent pour justement rencontrer les défis qui sont les nôtres, habitant à Bruxelles ou travaillant à Bruxelles.

Le secteur que je représente évidemment ne peut pas tout résoudre à Bruxelles. Ce n'est pas sa vocation, c'est un acteur économique comme un autre mais il doit rencontrer des défis, des défis immobiliers et ce que vous me demandez d'évoquer ce soir, c'est un défi sociétal d'ampleur.

Le postulat de base, c'est qu'on ne produit pas assez de logements aujourd'hui en Région bruxelloise, raison pour laquelle les prix flambent. Les prix flambent essentiellement pour le bâti existant et pas pour le neuf. Le bâti neuf, si on parlait de 700 logements par an, il est aussi vrai que les statistiques à Bruxelles via Statbel ne sont pas tout à fait fiables, celles de l'Observatoire des permis, constituant davantage un méticuleux travail de recherches.

Ce ne sont pas moins de 3500 à 4000 nouveaux logements par an, produits à Bruxelles. L'Observatoire doit être remis à jour car la dernière mise à jour date de 2018 mais partons de ce postulat de 3500 à 4000 nouveaux logements. Les logements existants sont au nombre de 570.000 unités à Bruxelles. Le logement neuf est confronté à ses propres défis, j'y reviendrai.

Mais le logement existant est également confronté à ses propres défis et rencontre vraiment un problème de prix à la hausse malgré la qualité du bâti qui peut être qualifiée de passoire énergétique à certains égards. Pourquoi? Je dirais principalement pour une raison d'offre et de demande. Comment justifier cela? Tout simplement, parce que celles et ceux qui vendent ces logements, ce sont les agents immobiliers.

Les agents immobiliers regardent quelle est l'offre, quelle est la demande et c'est en fonction de ce ratio qu'ils fixent leurs prix et conseillent les vendeurs ou les acheteurs. Ce simple raisonnement me fait dire que le problème des prix en Région bruxelloise est avant tout une question d'offre et de demande.

Il y a également un problème de volume mais plus largement, d'équipements collectifs qui accompagnent la construction de logements. Davantage de logements pour davantage de ménages, cela nécessite davantage d'équipements (des crèches, des écoles, des équipements sportifs, culturels, ...), des nouveaux bureaux pour travailler, des nouveaux commerces aussi pour faire ses achats).

Des ambitions sociétales sont également présentes dans la rénovation du bâti, comme des solutions de mobilité. On l'oublie parfois mais dans les nouveaux projets, les solutions des mobilités sont totalement intégrées. Pour ne prendre qu'un seul exemple, la recharge de véhicules électriques aujourd'hui, ça fait partie intégrante des réflexions qui concernent les nouveaux projets immobiliers. Et c'est bien là, qu'effectivement, le secteur que je représente a un rôle à jouer.

Je souhaiterais tout d'abord lever une mauvaise compréhension que l'on peut avoir des secteurs immobiliers aujourd'hui. Un acteur immobilier, les promoteurs immobiliers vivent de l'activité économique. Ils ne vivent pas d'un foncier qui dort. Il faut bien se rendre compte qu'un promoteur, quand il a l'occasion - parce qu'il n'est pas si simple, d'acquérir un foncier ou d'acquérir des droits réels sur un foncier - il ne vit que par l'activité qu'il peut y développer, par les propres projets qu'il peut développer, n'a aucun intérêt à faire stagner le foncier.

Parfois, on voit effectivement, des projets qui traînent, j'y reviendrai, mais ce n'est pas par la volonté du promoteur, mais parce qu'un ensemble de considérations se mettent en place pour que les projets se développent. Le promoteur n'y gagne rien parce que le temps, c'est de l'argent qui s'écoule. Parce que ce foncier doit être acquis, doit être préfinancé, les promoteurs immobiliers n'ont pas nécessairement l'argent pour acheter du foncier, ils empruntent. Cela contribue à un gonflement des coûts et des contraintes qui, les unes après les autres, contribuent à rendre le logement difficilement abordable.

Souvent, on accuse les développeurs immobiliers de ne s'adresser qu'à une population qui a les moyens et que c'est à dessein qu'ils le font parce que leur ambition est de s'adresser qu'à des ménages qui ont les moyens financiers. Si l'on considère le risque commercial, il est beaucoup plus sécurisant pour les promoteurs immobiliers de s'adresser à la grande majorité de la population parce que le risque commercial est beaucoup plus faible pour lui. Les promoteurs immobiliers, s'ils en ont l'occasion, ne demandent pas mieux que de diminuer leurs prix pour la simple raison que cela garantit la commercialisation.

Plus les prix augmentent, plus grand est le risque commercial et financier tout simplement sur un projet.

Pour comprendre la dynamique et la structure des coûts de production des promoteurs immobiliers, il y a d'une part le foncier qu'il doit acquérir et d'autre part, les constructions qu'il doit y édifier. Quant à construire, il est clair que toutes les normes qui s'imposent dans les constructions sont de plus en plus exigeantes, sur le plan urbanistique, juridique, environnemental.

Le secteur de la construction lui-même est soumis à ses propres tensions : difficultés de trouver de la main d'œuvre, difficulté de trouver des matériaux à des prix abordables indépendamment du promoteur lui-même mais avec lequel il doit faire face pour développer son projet. Ensuite, il calcule une marge bénéficiaire à la base qui varie entre 10-15%.

Beaucoup de spéculations circulent autour des bénéfices que font les promoteurs mais sachez que dans ma fédération, il n'est pas rare d'avoir des promoteurs qui, tout simplement, font faillite ou qui ont du mal à joindre les deux bouts. C'est une réalité qui rencontre tout un ensemble de promoteurs : réussir les projets immobiliers dans l'insécurité qui règne aujourd'hui à tous les niveaux, c'est un véritable défi.

Ensuite, vient la partie préfinancement : c'est un aspect qu'il ne faut pas négliger bien au contraire. Comme je l'ai évoqué, un promoteur doit acheter du foncier, il doit préfinancer les études d'architecte pour pouvoir ensuite introduire un permis de bâtir et enfin obtenir ce permis, et cela dure un certain temps comme vous le savez en Région bruxelloise ! Certes, il peut évidemment vendre sur plan pour récupérer et limiter ce préfinancement, mais les ventes sur plan sont de plus en plus complexes, certainement aujourd'hui dans une période d'inflation. Au final, lorsque l'on additionne tous ces coûts, s'ajoute encore une TVA pour le logement neuf, qui est de 21%, ce qui n'est pas

négligeable et qui n'est pas un revenu pour le promoteur, soyons clairs, c'est de l'argent qui part directement à l'Etat.

Face à ce constat général que je viens de décrire concernant la structure des coûts, notre fédération a effectué une enquête en avril dernier concernant l'augmentation des coûts auxquels sont confrontés les promoteurs, enquête à laquelle une grande majorité d'ailleurs des membres de notre fédération a répondu.

L'une des questions posées était "*Comment estimez-vous l'évolution des coûts des matériaux?*" Il en ressort un constat selon lequel les 3-4 derniers mois principalement ont vu l'augmentation du prix des matériaux de 20%, la main-d'œuvre ayant quant à elle augmenté de 5 à 10 %. L'augmentation globale des coûts de construction est de l'ordre de 15%, ce qui est significatif.

J'en viens à la question des permis. La durée d'obtention du permis, en Région bruxelloise, est la plus longue des trois Régions de Belgique. Est-ce la durée des procédures COBAT qui est mise en situation ici ? Pas vraiment. Ce qui est remis en question ici, c'est la durée globale.

Prenons en compte dans le cadre de Bruxelles, ce qui est en amont d'une demande de permis de ce qui est en aval d'une demande de permis. En amont d'une demande de permis, il s'agit de constituer le dossier d'une demande de permis, et de rencontrer un ensemble d'autorités publiques et administratives en vue de cadrer quelles sont les demandes souhaitées par les autorités publiques.

Comme vous le savez, en Région bruxelloise, il y a plusieurs niveaux de pouvoir et, en fonction de ce qu'il entend, de ce qu'il voit, des réunions de projets qui voient le jour, il fait une synthèse et intègre ces éléments dans la demande de permis.

Ensuite vient le permis, la procédure qui prend un certain temps et vient enfin la période de recours potentiel. Les recours sont une réalité pour le promoteur. Aujourd'hui, d'après l'enquête qu'on a menée, comme vous le voyez ici, une très grande partie des projets sont soumis à recours de tiers devant le Conseil d'Etat. Ces tiers sont des associations, des riverains qui ne sont pas d'accord avec le projet qui a été octroyé par les autorités publiques qu'elles soient régionales ou locales et qui donc introduisent un recours contre ce projet. Le nombre de recours demeure considérable !

Ce qu'il faut surtout savoir, c'est que la gestion d'un recours prend approximativement 1 an et demi à 2 ans. C'est un temps significatif, d'autant plus qu'il s'ajoute à tout le

temps qui est déjà écoulé. C'est ainsi que l'on arrive à une moyenne - j'entends bien une moyenne et je représente bien ici les promoteurs de grands projets immobiliers, et non pas les plus petits acteurs qui développent un projet de trois appartements en Région bruxelloise, - de 4 ans et 10 mois ! Certains projets mettent 5, 6, voire 7 ans avant d'être octroyés...

Il s'agit d'un problème en termes de logements abordables parce que tous ces coûts de préfinancements doivent être assumés par la suite et s'ajoutent à l'addition pour pouvoir être quelque part reproduits dans les prix de vente de l'immobilier.

Un troisième élément de contexte qui n'est pas banal, ressort de ce schéma de développement de territoire qui est d'application même s'il a été retiré dans les faits mais qui va être réintroduit en Wallonie. C'est l'équivalent de ce qui a été développé en Flandre, et il y a par ailleurs une dynamique salubre malgré tout, de vouloir préserver le patrimoine existant mais qui vise aussi la durabilité.

On préserve le bâti existant, mais cela entraîne le fait que les opportunités de développer du foncier, rencontrent une demande criante parce qu'on ne peut plus développer en dehors des zones urbaines wallonnes et en dehors des zones urbaines flamandes. Cela met davantage la pression sur le centre urbain et donc, Bruxelles a davantage de pression sur l'immobilier parce que justement construire en périphérie bruxelloise devient de plus en plus compliqué.

A cause de ce souhait de maintien des bâtiments existants, tout le monde comprend que le foncier disponible est soumis à une pression énorme, qui explique que son coût augmente. La situation est devenue extrêmement compliquée pour le secteur immobilier qui, lui-même, de sa propre initiative, arrête tout un ensemble de projets.

Selon nos calculs, ce ne sont pas moins de 700.000 m² de projets qui sont mis à l'arrêt, des projets pour lesquels des permis ont déjà été octroyés, des permis pour lesquels les demandes de permis sont en cours.

Les promoteurs, actuellement, préfèrent arrêter leurs projets plutôt que d'être soumis à l'insécurité de production qu'on connaît en raison des délais de permis, en raison des coûts de construction qui explosent, en fonction du pouvoir d'achat des ménages qui n'évolue pas, se stabilise voire diminue. Nous sommes vraiment arrivés à un point de rupture. Pas plus tard qu'hier, lors d'un séminaire UPSI à Namur, c'était le débat central qui est ressorti.

Comment fait-on avec ces projets en cours où le risque de commercialisation devient à ce point important que les promoteurs n'osent plus lancer ? La question de ce jour est vraiment légitime de ce point de vue-là, elle a toujours été légitime, mais aujourd'hui, on se rend bien compte qu'on est vraiment face à la difficulté pour notre secteur de développer des projets parce qu'on se dit que vu le prix du volume, le risque de commercialisation est patent. Si on veut réussir des projets immobiliers, il faut diminuer ce risque.

Diminuer ce risque, cela signifie réussir à faire du logement abordable et réussir à faire en sorte que les promoteurs soient dans les conditions pour s'adresser à un public qui a les moyens. Comment peut-on adapter les structures existantes pour rendre la promotion abordable pour la population ? Assurément dans une logique de partenariat pris dans le sens où on prend toutes et tous conscience ici collectivement, que cela est inutile ne sert à rien de pointer du doigt le promoteur, le ménage, l'autorité publique.

On est au fil des années, pour des bonnes ou mauvaises raisons, entré dans des zones de conflits entre acteurs économiques, acteurs publics et société civile, et on est arrivé au point de rupture que j'ai évoqué tout à l'heure.

Quelles pistes ?

- **La TVA** : le neuf c'est d'office 21%, et pourtant pourquoi ne raisonne-t-on pas en termes de 6% pour les acteurs publics et pas à 6% pour les acteurs privés ? Si le secteur privé s'adresse à public cible, qui correspond parfaitement au même public que le secteur public, pourquoi ne pourrait-on pas considérer un même taux à 6% dans ce cas ? Ainsi, Nicolas Bernard que vous, experts, connaissez probablement, a réalisé une étude dans laquelle il expose très clairement que les contraintes juridiques et fiscales ne sont pas des tabous et donc devraient pouvoir être affrontées de manière à permettre à certains acteurs privés qui agissent comme promoteurs immobiliers dans un cadre très précis, de pouvoir commercialiser avec une TVA à 6%. Cela constituerait, vous en conviendrez, une différence significative.
- **Les difficultés qui existent en amont des projets.** Pourquoi ? Parce que autorité publique, administration ne sont pas coordonnés. Je lance vraiment un appel aux acteurs publics. Comment peut-on réussir à trouver un modus vivendi au niveau administratif, politique, de manière à se serrer les coudes, ensemble, derrière des projets ambitieux mais qu'on ait au moins une ambition commune d'avancer ensemble.

Pourquoi ? Parce que cela permet alors d'avoir un discours clair vis-à-vis du promoteur car effectivement nous sommes tributaires des majorités communales qui changent parce que la majorité régionale change, parce que les administrations ne sont pas toujours d'accord avec les autorités politiques, parce qu'il y a un ensemble de contraintes qui sont complexes, ce qui entraîne au final une perte de temps gigantesque.

- **La réforme du COBAT :**

Le COBAT est un outil salubre qui doit exister, mais qui est devenu aujourd'hui un outil de confrontation entre acteurs privés et acteurs publics, notamment au sein de la commission de concertation.

Par ailleurs, la gestion efficace des recours devrait idéalement permettre un délai maximum de 6 mois au lieu de 1 an et demi à 2 ans, comme c'est le cas actuellement.

- **Développer une main d'œuvre dans le secteur de la construction :**

Je sais que Monsieur Clerfayt y est sensible.

Comment peut-on développer davantage de main d'œuvre qualifiée en volume de manière à avoir davantage de concurrence, afin de permettre davantage de projets de voir le jour à des prix abordables ?

Les réglementations ont un sens, elles sont indispensables, elles doivent exister et évoluer.

La circularité est un sujet d'avenir, c'est évident pour tout le monde. Est-ce qu'il faut la développer à très court terme, avec des règles très strictes ? Probablement pas.

Pourquoi ? Parce que certains acteurs seulement arrivent à répondre aux normes, et décident du prix du marché, ce qui entraîne une distorsion de concurrence telle que pour rendre le logement abordable.

Je me permets de plaider pour que, lorsqu'on élabore des nouvelles législations et réglementations, l'on veille à ce que ce soit progressif, de manière à permettre à tout un secteur de s'adapter, de se préparer et quelque part de préserver autant que possible des prix acceptables.

- **Libérer le foncier au niveau vertical :**

C'est un sujet particulièrement sensible, c'est tout le débat de la densification.

Dans quelle mesure est-on prêt à accepter qu'on densifie en hauteur et pas nécessairement en largeur dans notre société ?

On dit d'une part stop à l'étalement urbain, on est d'accord pour préserver tout un ensemble de patrimoine, mais d'autre part on entend développer du logement

pour le rendre accessible.

Alors, il faut pouvoir accepter la densification, ce qui ne signifie pas pour autant qu'il faut des tours à tous les coins de rues.

Qu'entend-on par "tour" ? 3 étages, 6 étages, 10 étages ? Pour certains c'est 4 étages et pour d'autres c'est 20 étages !

Notre secteur a cette réflexion sur le stop à l'étalement urbain, sur cette pression foncière, mais entend engager ce débat de la densification de manière sereine.

Le principe de la densification apaisée est un terme qui est porteur parce que cela oblige les gens à accepter la densification mais pas à n'importe quel prix.

Cela signifie qu'il existe les charges de l'urbanisme, des normes de qualités environnementales qui sont exigées, tout un ensemble de normes qui s'appliquent à ces projets immobiliers mais qu'on ne remet pas en question le principe de la densification qui est le garant du logement abordable et en suffisance en région bruxelloise.

Des initiatives existent, sont en cours et elles portent leurs fruits.

Ces dernières années, on a développé avec la SLRB des partenariats qui fonctionnent, portent leurs fruits parce qu'il y a une écoute mutuelle.

Je terminerai mon exposé en réaffirmant qu'on doit réellement s'entendre, comprendre les contraintes des uns et des autres pour pouvoir mieux avancer ensemble faire des projets qui sont vraiment abordables.

Chacun y a intérêt, les défis sociétaux sont collectifs, les contraintes et opportunités de chacun d'entre nous sont différentes. Les promoteurs peuvent apporter, du financement, de la gestion de projet, tout un ensemble d'aspects juridiques ou fiscaux et techniques maintenant liés à la promotion immobilière.

D'un autre côté, les pouvoirs publics et la société civile peuvent y contribuer en comprenant les exigences du secteur privé, en y imposant ses normes de manière rationnelle et progressive et surtout de manière structurée, collective, de manière à pouvoir envoyer des messages clairs aux promoteurs pour qu'ils puissent développer leurs projets sereinement dans les meilleures conditions.

Je termine avec un point sur l'encadrement des loyers. Aujourd'hui, les acheteurs de logements neufs, ce sont les investisseurs. 60-70% des logements neufs sont produits par des investisseurs. Le rendement locatif varie entre 2,5 et 3,5%. On ne parle pas de 15-20% de marge quand on loue comme investisseur, on parle de 2,5 à 3,5%. Les biens sont achetés par ces investisseurs avec cette idée de rendement locatif de 2,5 à 3,5%.

Le prix du foncier ne baisse pas, il n'est pas encadré. Les prix de la construction augmentent aussi. Si vous encadrez les loyers, vous stoppez la promotion parce qu'il n'y a plus d'acheteurs. C'est mécanique, et cette marge de 2.5% à 3.5% disparaîtra.

Le paquet de logements est stable, il ne bouge plus. A qui profite-t-il ? Il profite à ceux qui ont le plus de garanties, au final, ces personnes qui n'arrivent pas à louer, doivent quitter Bruxelles parce qu'il n'y a plus de logement.

Que se passe-t-il ? Vous avez un parc locatif mais adressé simplement à d'autres personnes qui en ont plus les moyens. Et ces personnes qui ont moins de moyens, vous ne les aidez pas avec un encadrement de loyers, vous les condamnez à quitter la Région bruxelloise.

Développer la ville à partir de l'existant : Madame Marion Alecian, Directrice de l'ARAU (Atelier de Recherche d'Action Urbaines)

J'évoquerai le titre « *Densifier sans artificialiser* ».

On ne parlera pas de tours qui sont rarement accessibles, pas nécessairement de certains dossiers-types style les Dames Blanches, le Chant des Cailles qui restent passionnants en dépit du fait que l'on n'a pas des avis là-dessus toujours consensuels, mais l'idée est vraiment de vous proposer autre chose mais qui rejoint bien sur des constats de notre association.

Le profil de l'ARAU, c'est notre travail quotidien, il se veut analytique, une analyse de projets qu'on voit défiler tous les jours. Notre travail se concentre sur l'enquête publique, sur laquelle on intervient, qu'on porte une analyse et par laquelle on modifie les projets. On arrive aussi à modifier les projets par des recours souvent justifiés par le fait qu'il n'y a pas de logements accessibles ni de logements sociaux, mais il faut quand même bien comprendre que le recours hypothèque rarement une activité du logement social et du logement accessible.

A titre d'exemple, lorsque l'on observe un projet de reconversion de bureaux, et que l'on constate dans la notice explicative, qu'il n'y a aucun logement, on analyse les typologies de logement et l'ARAU intervient pour solliciter une évolution à terme programmatique du projet.

Quant à notre objet social, je précise tout d'abord que l'ARAU s'est toujours battue

pour la ville habitée par l'intermédiaire de la capacité des habitants à agir sur l'évolution de la ville. C'est une constante en termes d'intégrité que cette vision de l'ARAU au fil de 50 ans d'activités de défendre la ville habitée.

Forcément, notre association répond positivement à une invitation telle que celle-ci parce qu'on estime qu'il y a encore beaucoup de choses à faire en matière de défense de la ville habitée.

Dans les statuts de l'association qui ont été modifiés récemment, on a plus clairement intégré l'idée de travailler le logement pour les populations les plus démunies, avec un encouragement aussi à la construction de logements et de logements sociaux en particulier.

Pour présenter l'ARAU et comprendre le titre de notre proposition et de l'exposer, l'on se doit de partager une vision de l'urbanisme qui est aujourd'hui vraiment d'actualité, et qui évoque la sobriété et la frugalité. Depuis toujours, l'ARAU en parle et plaide pour une conception de projets à partir du bâti existant. Il y a une vision très écologique dans le rapport à l'urbanisme de l'ARAU.

La lutte contre la pression automobile en ville constitue aussi un combat très important de l'ARAU et, à cet égard, notre association a toujours testé les projets de l'infrastructure routière à Bruxelles, et cette question est toujours présente et liée au développement du logement. Les projets de parkings existent encore aujourd'hui et sont souvent liés à un projet de logements où l'on justifie du logement.

Il y a assurément une analyse très intéressante à faire entre l'histoire de la pression automobile et l'histoire du logement à Bruxelles.

La proposition que notre association va développer se base sur une situation qui inquiète tous les partis politiques, à savoir la fracture sociale et la dualisation de la ville, à propos desquelles l'on dispose de plus en plus de documents et d'études.

Cet élément est essentiel pour voir comment évoluent les projets de logements au sein desquels s'intègrent les logements sociaux à Bruxelles avec évidemment un grand écart entre les communes les plus pauvres à l'ouest du canal et puis la deuxième couronne sud-sud-est.

Il existe également un très grand écart dans la localisation des projets de logements sociaux. Il faut bien se rappeler que cette production de logement social est un vrai

problème depuis au moins trente ans à Bruxelles et que cela n'a pas eu beaucoup d'impact en termes quantitatifs et en proportion, bien qu'à l'ARAU on continue de revendiquer leur production dès que l'on peut.

Pour l'ARAU, il reste important de travailler avec la promotion immobilière, avec le privé, pour comprendre comment ils peuvent prendre leur part dans ce défi sociétal.

Un autre constat sur lequel notre association voulait revenir, c'est le refus des mesures court terme comme le gel de l'indexation des loyers à 2%-4% parce que la résolution du problème viendra de la construction de plus de logements, ce qui occasionnera une baisse des prix.

Du côté des chercheurs, des scientifiques, des académiques, ce n'est pas perçu comme mécanique et ne constitue pas une logique qui est vérifiée ni historiquement ni scientifiquement. Je prends juste deux exemples.

Je peux ainsi citer le géographe de l'ULB Mathieu Van Criekingen qui explique très clairement que nous ne sommes pas uniquement dans une logique de marché, et que plus de logements entraînera d'office des prix et des loyers moins chers. Le constat du Plan d'Urgence Logement conclut à la même chose.

Le problème ne réside pas dans le manque de logements disponibles mais dans l'accessibilité grandissante à ces logements pour une partie de plus en plus importante de la population et à cet égard le titre de votre colloque prend tout son sens.

Avant d'exposer la proposition concrète que je vais développer ce soir, il me semblait très important de souligner que l'ARAU soutient bon nombre de revendications défendues par le RBDH (ndlr: Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat) ou encore celles développées par le professeur Nicolas Bernard sur le thème de la TVA, que l'ARAU n'entend bien entendu pas se réapproprié et qui font partie du débat.

Il existe déjà beaucoup d'outils qui existent et qui nous permettent de revendiquer du logement social dans les projets.

Les charges d'urbanisme pourraient être aussi un thème à part entière.

Il existe également au niveau de la planification, une série d'outils existants tels les PPAS (ndlr: Plan Particulier d'Aménagement du Sol) avec la possibilité d'insérer des quotas et une proportion de logements et de logements sociaux voire même les PAD

(ndlr: Plan d'Aménagement Directeur).

J'en viens sensu stricto à l'objet de mon intervention. Nous faisons le même constat que d'aucuns par rapport au foncier, par rapport à la diminution du sol urbain et du foncier disponible pour construire du logement. L'ARAU estime toutefois qu'il faudrait continuer à s'attaquer à la part du foncier dévolu à la voiture pour créer du logement. Ce n'est pas une position neuve au sein de notre association.

Je cite un dossier historique qui concerne le quartier du Carrefour de l'Europe, cet endroit où il y a eu très longtemps à côté de la Gare Centrale un parking et puis, finalement, un projet de reconstruction pour lequel l'ARAU s'est mobilisé. Cette critique de la pression automobile sur la ville non seulement en termes de mobilité mais aussi de logements, est une constante à l'ARAU.

Il existe déjà pas mal d'études à ce sujet. Beaucoup d'études existent déjà. Ainsi, le rapport fort intéressant et précis remis par COOPARCH RU daté du 20 mars 2013 et faisant l'inventaire des lieux de densification potentielle en Région bruxelloise et qui mériterait une actualisation.

On se rend compte qu'il y a beaucoup de terrains intéressants qui sont actuellement déjà artificialisés pour la voiture et sur lesquels on peut développer des projets de logements. Les reconversions de parkings publics en projet de logements constituent à cet égard une évolution possible.

Il existe également une thématique intéressante à développer, c'est celle qui concerne la grande distribution à Bruxelles (exemple :groupe Carrefour, etc) qui est souvent propriétaire de parcelles en intérieur d'un îlot entier qui est imperméabilisé pour du parking en partie.

Il faudrait recenser scientifiquement toutes ces zones (parkings, alignement de garages dans un box) dans Bruxelles et le potentiel existe qu'il est nécessaire d'encadrer. Cela rentre dans nos objectifs car on reconstruit la ville, on reconstruit un front bâti continu, on crée des logements et, typiquement, ce sont des projets porteurs dans le sens où on pourrait peut-être intégrer plus de logements abordables quartier par quartier, îlot par îlot.

J'en arrive au principal : c'est la question de la révision du PRAS. Pourquoi le PRAS est-il vraiment, me semble-t-il, un instrument sur lequel on doit tous travailler et s'attarder ? Parce que le problème récurrent à Bruxelles, et dans beaucoup de villes,

c'est le foncier, la raréfaction du foncier, c'est le manque de terrain à bâtir. C'est finalement via le PRAS qui est un outil d'affectation du sol qu'on peut planifier ces possibilités-là et aussi par zoning.

Et j'en reviens à nos constats, car l'idée n'est pas de continuer à densifier dans des parkings de supermarchés de Molenbeek, mais plutôt de cartographier les zones dans les territoires qui doivent justement accueillir de la mixité sociale.

Pour l'ARAU, le PRAS permettra de faire justement une distinction et constitue un moyen de peut-être enrayer la fracture sociale en travaillant d'un côté sur la dé-densification des quartiers les plus pauvres, les plus denses et de l'autre, en acceptant des humains dans des intérieurs d'îlots qui accueillent pour l'instant des voitures.

La révision du PRAS est annoncée pour 2024, mais il y a des appels en cours pour les études préalables. Mais avant ces études préalables, il y a déjà eu des consultations réalisées au niveau des RRU (Règlement Régional d'Urbanisme). Ce qui est intéressant, c'est le lien effectué avec les enjeux de la DPR (ndlr: Déclaration de Politique Régionale), et ceux liés à la fonction logement.

La conclusion est que la création de logements abordables doit être activée par cet outil principal qu'est le PRAS davantage que le RRU, et qu'une grande vigilance s'impose à travers cette révision et cette modification. C'est maintenant qu'on peut essayer de réaliser les cartographies actualisées et de faire des liens à faire entre différents enjeux et je viens d'évoquer : la question de la fracture de dualisation de la ville, celle de la présence de parkings, et la création de logements.

Je rappelle que l'ARAU organise chaque année une école urbaine qui est son colloque annuel. Cette année, on a travaillé sur un thème très juridique, la ville sujet de droit et comment mieux défendre la ville en lui attribuant une personnalité juridique pour qu'à la fois associations, habitants élus puissent agir en justice pour défendre l'environnement urbain. On s'est retrouvés confrontés finalement à un enjeu primordial en ayant cette réflexion, à savoir la question de la ville comme bien commun, comme établissement commun, comme patrimoine commun.

De nouveau, lorsque l'on questionne tous ces enjeux-là, on arrive à questionner la nature et le statut du sol urbain et du foncier. Ce à quoi je veux faire référence, c'est l'idée que finalement, le sol et le foncier appartiennent à tout le monde, qu'on peut distinguer les deux. Le thème de notre école urbaine de 2023, à laquelle je vous invite

toutes et tous d'ores et déjà, portera sur la question foncière.

J'en viens à la question de la réforme du RRU. Bien que le PRAS nous semble l'outil le plus important, on est déjà plus avancé dans la révision du RRU, suite de ce projet « Good living ».

Pour rappel, le Règlement régional d'Urbanisme (RRU) est un instrument qui encadre l'ensemble des projets de construction ou de rénovation ainsi que l'aménagement de l'espace public. En 2019, un projet modificatif avait été soumis à une enquête publique, engendrant une série d'observations; ensuite le gouvernement bruxellois a entendu mener à bien la réforme du RRU, sous le nom du projet "Good Living".

Le rapport de la commission d'experts contient plus de 90 recommandations, transversales et portant sur l'ensemble du RRU ou sur des thèmes en particulier. Dans ce dernier cas, elles ciblent des chapitres spécifiques du RRU. Il s'agit de doter le RRU d'une nouvelle structure subdivisée en trois catégories : Urbanité, Espaces ouverts, Habitabilité.

Ce qui est intéressant, c'est de voir que dans le rapport des experts, la question des intérieurs d'îlots est présente, ainsi autoriser des opérations de réaffectation de rénovation de bâtiments existants situés en intérieur d'îlots ou encore permettre de nouvelles constructions en intérieur d'îlots.

Je termine avec l'enquête publique. Notre capacité d'action pour faire évoluer les projets avec une défense du logement abordable du logement social, pourrait se voir déforcée si on atténue la portée de l'enquête publique et les mesures particulières de publicité. C'est grâce aux procédures qui sont liées à l'enquête publique que l'ARAU a réussi à faire prévaloir la construction de logements et donc, il faut impérativement que les associations, les habitants, gardent une capacité d'action et de réaction au moment de l'enquête publique.

Or, aujourd'hui, on est assez méfiant envers la réforme, sous prétexte de plus de réunions de projets, de meilleures concertations en amont, qu'on demande aussi sur les grandes lignes des projets. Il demeure primordial que les possibilités d'action et de se faire entendre pendant l'enquête publique restent pleines et entières.

Le logement abordable : décomposition du prix, par Monsieur Vincent Gérin

Je vais vous expliquer en quoi cela consiste et vous exposerai également « *les propositions politiquement incorrectes pour faire baisser les prix du logement* »

abordable ». En tous cas, mes propositions seront certainement moins révolutionnaires que celles que je viens d'entendre à certains égards.

Le débat est ouvert et j'essaierai de poser un regard académique. Je pose un problème, on regarde, je vous explique un petit peu et après, si vous voulez, on y réfléchit ensemble.

Je vais tout d'abord vous donner une définition du logement abordable. Mes recherches sur Internet ne m'ont conduit à aucune définition sur ce qu'est du logement abordable. J'ai consulté la D.P.R., la Déclaration Politique Régionale et j'y ai fait une recherche sur le mot « *logement* », qui apparaît 101 fois. Le mot « *abordable* » apparaît 1 fois et il n'est même pas accolé au mot « *logement* ». Donc, je me suis posé la question plus en avant : c'est quoi le logement abordable à Bruxelles ?

J'ai l'impression, en lisant la D.P.R., que lorsque l'on parle de logement abordable, on parle de logement social et pourtant est-ce que c'est la même chose ? Je vais vous donner mon interprétation.

Permettez-moi de reprendre notre Constitution et l'article 23 qui stipule:

« 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; »

Le logement social est aussi assez bien défini : c'est un logement dont le loyer est modéré et éventuellement pour lequel un pouvoir public intervient, au niveau de la construction et du financement. Le logement abordable n'a pas de définition juridique. Le Larousse qui existe encore parle de « *qui est d'un prix accessible* », ce qui est très subjectif reconnaissons-le. Je parlerais plutôt d'un logement qui doit répondre aux besoins des citoyens dont les revenus sont situés juste au-dessus de ceux qui peuvent accéder aux logements sociaux mais qui sont nettement en-dessous des prix réels du marché. Ceci concerne vraiment cette tranche intermédiaire, de citoyens : la fameuse classe moyenne dont on parle depuis longtemps de manière intense.

Une définition que je vous demande de retenir pour l'exercice pratique serait la suivante: il s'agit d'un logement considéré comme abordable lorsque son loyer

représente au maximum 90% de la médiane du marché, ce qui signifie 10% en réduction par rapport au prix moyen du marché.

Ma définition revient sur la notion de logement décent, et donc sur celle utilisée dans la Constitution, et qui concerne un logement qui a été réalisé à prix coûtant, c'est-à-dire que personne n'a à l'égard de ce logement, pris une marge, n'a été lésé dans un sens comme dans l'autre, n'a gagné de l'argent.

C'est un logement à propos duquel on a respecté les législations, les normes en vigueur, parce que vivre dans une yourte ou dans une tente, c'est aussi du logement et où on ne respecte pas la législation, que l'on a construit au prix du marché de la construction, en payant les ouvriers, le béton au bon prix.

On peut mettre en évidence 3 classes de logement :

- le logement d'urgence: les abris d'urgence pour les sans-abris par exemple, du logement de transition, par exemple pour les réfugiés ukrainiens ;
- le logement du marché privé avec la location et l'acquisition ;
- le logement abordable où il y a quand même le locatif social, le locatif abordable et en propriété abordable.

Qu'appelle-t-on logement « aidé » et jusqu'à quel niveau ?

Le logement du marché privé s'intéresse aussi au logement abordable, parfois, par choix. Des acteurs s'impliquent aussi de manière significative dans le logement social parfois par obligation parce qu'il faut une certaine mixité. Cette zone du logement abordable constitue celle où le privé et le public peuvent travailler. Il s'agit vraiment du secteur de l'immobilier sur lequel il faut une collaboration.

Mon opinion est que le logement abordable constitue un mix des deux effectivement, le secteur public du foncier, des réglementations pour le faire et le secteur privé, un certain niveau pour développer ses projets.

Je voudrais vous parler de la famille « G » et de son logement. La famille « G », c'est la famille Gérin. Papa et Maman Gérin, dans les années 80. Papa est professeur dans l'enseignement de la ville de Bruxelles, Maman ne travaille pas. Avec un salaire à la maison, on vit vraiment comme des rois, en tout cas on a l'impression de vivre comme des rois. On avait notre maison deux étages avec notre jardin, mes grands-parents n'ont pas donné d'argent à mes parents, ou un peu. On partait en vacances, on avait des vêtements, on a fait des études, etc.

La « new » famille Gérin en 2022, dans les mêmes conditions, avec un salaire à la maison, vous ne pouvez plus acheter votre maison et il n'y a qu'une génération de différence, car il s'agit bien de mes parents, pas de mes arrière-grands-parents.

Il y a donc eu glissement et celui-ci, selon moi, peut s'expliquer de deux manières :

- la première explication réside dans le fait que le prix de l'immobilier a augmenté.
- la seconde explication dans le fait que le pouvoir d'achat a diminué.

Ces deux explications sont cumulatives et pas exclusives: il y a eu une augmentation des prix de l'immobilier mais il y a aussi une baisse du pouvoir d'achat.

Le prix de la construction

Comment calcule-t-on le prix d'un projet immobilier ?

Le budget pour solliciter le permis est déjà significatif et se répercute forcément sur le prix de sortie. On a vu les coûts de construction principalement en termes de matériaux et de main d'œuvre, des honoraires de géomètre et d'architecte et d'ingénieurs. Il y a évidemment le coût d'achat du foncier et celui de la marque de promotion.

Le dernier rapport de l'ABEX (Association Belge des Experts) (ndlr: L'**indice ABEX** représente l'évolution du prix de la construction. Deux fois par an, la Commission de l'**indice ABEX** édite cet **indice**. L'**indice ABEX** est une compilation des observations des membres d'une Commission dont l'activité s'exerce au niveau national). Cet indice est le reflet des variations du prix des constructions : prix de la main d'œuvre, coût des matériaux, ... Cet indice change deux fois par an, en janvier et en juillet. Il existe une corrélation entre l'indice ABEX et la hausse des prix en assurance incendie. L'indice ABEX est en effet indissociable de l'assurance habitation, car c'est lui qui va déterminer si un bien immobilier est précieux ou non puisqu'il tient compte des coûts de construction. Ainsi, plus l'indice ABEX va augmenter, plus la prime annuelle ou mensuelle d'assurance habitation va être impactée par une hausse.

Cet indice ne permet pas uniquement d'augmenter les tarifs des primes d'assurance incendie, il protège également la valeur de votre habitation et de vos biens contre l'inflation en élargissant aussi les limites d'interventions en cas de sinistres.

Le dernier indice ABEX est à 906. Il a été calculé fin novembre 2021, avant la guerre en Ukraine et dans une période post-COVID et déjà l'ABEX attirait l'attention sur le fait qu'une augmentation des prix se reflétait dans l'indice comme cela ne s'était jamais passé les années auparavant.

L'ABEX au 1/11/2021 estimait que le prix moyen pour construire en Belgique un logement neuf est à 2.282,60€/m² honoraires d'architectes et TVA comprise. En juin 2022, l'estimation est un peu moindre parce que les honoraires augmentent moins que le prix des matières premières et si l'on table sur une augmentation de 12% , cela représente 2.550€/m² honoraires compris

L'appartement-type que j'ai estimé en logement abordable à Bruxelles fait 2 chambres et mesure 65m², le promoteur s'est payé une marge à 5% et on a payé 12,5% de droits d'enregistrement. Il coûte 235.000 €. Sur Immoweb, on trouve 492 appartements qui correspondent à ces critères. Lorsque le critère du prix est à moins de 200.000€, il n'y en a plus que 169.

Dans le meilleur cas, la banque prête 80% du montant hors frais. L'acheteur doit mettre 20% plus des droits d'enregistrement en fonds propres, soit 75.000€. Qui a 75.000€ d'avance pour s'acheter un logement abordable ?

La génération actuelle, en tous cas les primo-accédants, a droit à 80% dans le meilleur des cas donc ils doivent mettre 75.000€. Je me suis dit, je vais jouer le jeu. Après combien de temps puis-je acheter mon appartement ? Si j'économise 300€/ mois, ce qui n'est pas mal, convenons-en, je devrais travailler pendant 21 ans et économiser tous les mois 300€ pour obtenir ces fonds propres.

Donc, admettons que je commence dans la vie professionnelle à 20 ans. Avant 40 ans, en ayant économisé tous les mois 300€, quoiqu'il arrive, je ne peux pas commencer à aller voir la banque.

Admettons que l'acheteur dispose de ces 75.000€, il ne lui reste plus que 160.000€ à emprunter, ce qui fait un crédit de 2% pendant 25 ans, soit un montant de 680€ à rembourser par mois ce qui paraît raisonnable.

Il y a vingt ans, vous aviez encore accès à ces fameux crédits à 120%, ce qui permettait de payer la maison, les droits d'enregistrements à 12,5% et un viatique d'argent pour changer la cuisine, le revêtement de sol, etc.

Peut-on rogner sur les honoraires d'un architecte? Je ne pense pas .

La fameuse marge du promoteur, le promoteur qui gagne beaucoup, elle est de 4 à

5%, elle ne sert même pas à couvrir une augmentation de prix. Il y a un autre acteur qui ne prend aucun risque, c'est l'Etat, qui arrive chez le notaire tranquille et qui prend 12,5%.

Peut-on diminuer le prix du foncier ?

La réponse est très certainement oui. La Région possède du foncier et le vend sous forme de marchés publics c'est l'offre la plus économiquement favorable, ce qui donne le plus d'argent en poche. Même les pouvoirs publics participent à la spéculation des prix en essayant de tirer le maximum des terrains qu'ils vendent.

Une manière de réduire cette part du foncier quasiment à zéro, effectivement, c'est de ne pas acheter ce foncier mais de le louer. C'est ce qu'on appelle une emphytéose. Pour rappel, l'emphytéose permet à celui qui en bénéficie (appelé emphytéote) d'avoir le plein usage d'un bien immobilier appartenant à une autre personne (appelé le bailleur emphytéotique). L'emphytéose, d'une durée minimale de 15 années et maximale de 99 années, est souvent utilisée pour des raisons fiscales). L'emphytéote ne peut rien faire qui diminue la valeur de l'immeuble (sans tenir compte de l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure). Il peut, par contre, modifier la destination de l'immeuble, sauf si le contrat signé avec le bailleur emphytéotique l'interdit).

Cela signifie que l'emphytéote dispose d'une large marge de manœuvre. Il peut par exemple réaliser tous les travaux (y compris les travaux de démolition et de changement d'affectation) pour réaménager le bien, tant qu'il ne perd pas de la valeur.

Est-ce que c'est un modèle vers lequel on veut évoluer ? Il est terriblement efficace parce qu'il permet d'enlever 15% ou 20% de mon patrimoine immobilier mais il ne s'agit pas d'un modèle vraiment durable parce que il n'y a pas de transmission, pas de patrimoine, pas d'héritage, et philosophiquement cela pose question.

Est-ce qu'on peut diminuer les coûts de construction? Lorsque l'on constate les scandales qui ont émaillé l'actualité en matière de main d'œuvre sous-payée ou qui vient d'autres pays, je ne pense pas qu'on peut baisser ce coût.

Par contre, on peut jouer peut-être sur d'autres facteurs dans le prix de construction, à savoir la notion simplement de mètre carré. Est-ce que l'appartement 2 chambres doit mesurer 65 m² ? Il s'agit de la moyenne quand on additionne toutes les surfaces dans le RRU.

On peut se poser la question légitimement : pour baisser le prix de l'immobilier, est-ce

qu'on doit vivre dans 65m² ou dans 60 m² ? On pourrait revoir certaines normes d'habitabilité, cela constitue une piste.

Est-ce qu'il y a une crise du logement ? La réponse est non.

Les appartements qui figurent en vente sur Immoweb, ne s'y trouvent plus après une semaine. Donc, il n'y a pas de crise du logement, ce qui constitue une bonne nouvelle.

Est-ce qu'il y a une crise du logement abordable? La réponse est clairement oui !

Sur un certain segment, il n'y a pas de crise, tout ce qui se trouve sur le marché trouve potentiellement acquéreur, mais celui qui veut un logement abordable ne le trouve pas et c'est ce paradoxe entre l'offre et la demande. En changeant ce paradoxe entre l'offre et la demande, peut-être qu'on y arrivera.

La grille indicative et contraignante des loyers, est un projet sur lequel j'émets quand même des doutes. Pourquoi ? Parce que l'échantillon sur lequel se base la grille c'est 2% ; la notion de mètre carré n'est pas définie donc l'on mesure ce qu'on veut. Si je demande de mesurer le même appartement à 20 personnes, j'aurai 20 réponses différentes avec des différences de 10 à 15%.

Cette grille indicative permet un décalage de 20%, elle est faite sur 2% d'échantillonnage et la notion de mètre carré n'est pas définie.

Nouvelles constructions versus rénovation

On peut construire sur des terrains vierges, on peut rénover, on peut construire horizontalement, verticalement etc. Il y a urgence à produire du logement abordable.

Est-ce que pour des rénovations, on doit imposer les mêmes normes aussi strictes pour des constructions neuves? Ainsi, la rénovation de la Tour Astro pour accueillir Actiris, pour lequel on parlait du plus vieil immeuble de Bruxelles et dont on a fait le premier bâtiment passif d'Europe, mais qui a coûté vraiment beaucoup d'argent.

Les calculs de retour économique s'échelonnent sur des dizaines d'années, en dépit de l'excellence du projet dont j'applaudis la réalisation.

En cas d'urgence, doit-on imposer des normes identiques pour des nouvelles constructions avec de nouveaux matériaux sur un terrain vierge que dans le cas d'une rénovation?

Quant à la rénovation et réaffectation des bureaux vides, les chiffres vont dans tous les sens, mais on est au moins certain qu'on dispose d'un million de mètres carrés de bureaux vides et certains disent que cela monte jusqu'à 3 ou 4 millions. Admettons qu'on ait 3 millions de mètres carrés de bureaux vides, divisés par 100m² pour une surface moyenne d'un appartement, on peut construire trente mille appartements dans ces mètres carrés de bureaux et on aurait résolu 60% de la problématique qui nous occupe.

Cette réalité est très schématique voire fallacieuse.

Pourquoi ? Parce que l'on prend dans cette hypothèse un chiffre global mais il faut préciser que derrière ces panneaux « à vendre » ou « à louer », c'est 100m² un immeuble de 2000, c'est 1000m² dans un bâtiment de 3000.

Est-ce qu'on va faire des nouvelles constructions sur des terrains vierges qui deviennent de plus en plus rares ou entend-on d'abord s'occuper du bâti existant et qui est vide ou inoccupé ? Parce que si on ne fait que construire sur des nouveaux terrains, ce qui est inoccupé va devenir encore plus inoccupé et va générer davantage de chancres.

Les conversions de bureau en logements sont pratiquées depuis une dizaine d'années mais le nombre d'immeubles dans lesquels ce genre de processus était faisable, à des conditions économiques acceptables, est tout à fait épuisé à mon sens.

On a estimé que pour améliorer le parc immobilier bruxellois à un niveau qui est bon mais qui n'est pas non plus extraordinaire, on en est à 50 milliards d'euros d'investissement, vous conviendrez que c'est un chiffre qui donne le tournis.

Permettez-moi d'évoquer le ROI, le Return of Investissmentt qui s'avère très long, en rénovation, c'est 20 ans. Lorsque l'on change des châssis en des châssis double vitrage d'une nouvelle génération, il faut 15 ans pour que ce soit rentable.

Je préfère utiliser un autre terme, le ROP, le Return on Planet, qui est immédiat. et qui pose une question philosophico-politique: j'accepte de participer financièrement à faire un investissement sur lequel je n'aurai pas forcément une rentabilité.

A cet égard, les primes « Révolution » m'interpellent car pour accéder à ces primes, il faut gagner moins de certains seuils, voire un salaire tellement bas que la personne qui gagne ce salaire, que personne ne va puiser dans cette enveloppe « Révolution ».

Il existe également un autre phénomène: celles et ceux qui éventuellement peuvent puiser dans cette enveloppe parce qu'ils gagnent peu et qui ont la chance en plus d'être propriétaires, il faut s'imaginer qu'ils ne sont pas propriétaires d'un appartement vendu sur plan à 5000€/m², mais de ce qu'on appelle péjorativement « *une passoire énergétique* ». Rénover un appartement « *passoire énergétique* », c'est 80.000€ et reçoit 20% donc, il doit encore mettre 50.000€ !

Existe-t-il une bulle immobilière ?

Selon moi, nous ne sommes pas dans l'hypothèse d'une surévaluation.

Quels sont les types de logements au sein desquels les personnes ont envie de vivre? A propos de la problématique qui nous occupe aujourd'hui, à savoir le logement abordable où il en manque 50.000, la Région a affirmé se donner le devoir d'accueillir 12.000 réfugiés ukrainiens ; ces 12000 s'additionnent aux 50.000 familles qui attendent depuis 10 ans. Donc, il y a incontestablement un impact qu'il faut pouvoir mesurer.

L'indexation des loyers

Je pense qu'à court terme, l'impact est immédiat et cela soulage pas mal de gens à long terme, mais je rejoins plutôt la position défendue par le Ministre Clerfayt. C'est une mesure émotionnelle, qui fait du bien à court terme, du tort à long terme à mon sens. Je suis d'accord pour considérer que toutes les mesures de blocage ou de réduction de l'indexation découragent la construction et la rénovation. En tant qu'expert, j'estime qu'il faut conserver à Bruxelles les investisseurs pour le plan Renolution (ndlr: RENOLUTION est le nom de la Stratégie Rénovation de la Région bruxelloise qui a pour objectif un niveau moyen de performance énergétique de 100kWh/m²/an pour l'ensemble des logements bruxellois en 2050, soit une consommation moyenne divisée par 3 par rapport à la situation actuelle).

L'impact de la démographie

La démographie augmente assurément moins rapidement qu'avant, il m'apparaît que c'est un faux problème parce qu'il faut loger cette génération qui est déjà née, il faut bien loger ces gens.

Le droit de préemption

Pour rappel , qu'entend-on par droit de préemption? Il s'agit de la possibilité pour une personne privée (un locataire, un fermier,...) ou publique d'acquérir en priorité un bien immobilier mis en vente par son propriétaire. Les pouvoirs publics ont l'obligation d'offrir le même prix que le candidat acheteur, ils ne peuvent donc pas influencer le prix. Actuellement, il existe différents « périmètres de préemption » en Région bruxelloise. C'est par exemple le cas de la zone « Gare de l'Ouest », du quartier « Albert » ou de la zone « Midi ». La Région bruxelloise souhaiterait généraliser le droit de préemption à l'ensemble de son territoire pour les biens immobiliers d'une certaine superficie.

Cette nouvelle mesure ne pourrait être exercée que par les acteurs bruxellois du logement public, en priorité par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) pour développer de nouveaux projets de logements sociaux. Ceux qui ont des biens de plus de 700m² et qui les vendent, sur lesquels éventuellement la Région peut émettre son droit de préemption, sont des professionnels de l'immobilier. Ce droit de préemption part de bonnes intentions mais ne seront pas concernés toute une série de biens qui pourraient être préemptés à mon sens.

Il ne faut pas oublier l'intervention du Comité d'acquisition d'immeubles qui peut retarder le processus.

Pénurie de main d'oeuvre et de matériaux.

C'est un élément qui selon moi est largement sous-estimé .

L'ADEB qui fait partie de la Confédération Construction et qui représente les grandes entreprises de construction, à savoir environ 50.000 employés du secteur de la construction indique avoir besoin de 10.000 personnes pour continuer à produire des chantiers. Or, on est vraiment en situation de pénurie de main-d'œuvre, mais aussi de matériaux. De surcroît , la guerre en Ukraine va modifier nos chaînes d'approvisionnement, à coupler avec une augmentation du prix des matériaux.

Je voudrais faire prendre conscience du fait que déclarer la rénovation de X milliers de logements, je cite le chiffre de 300.000, alors qu'il n'y a une pénurie de main d'œuvre et de matériaux, va nous forcer à devoir faire des choix.

Mobilité, Smart City, etc.

Il est assez paradoxal de disposer d'un logement abordable si d'un autre côté, je dois

avoir une voiture pour faire mes courses

Je suis convaincu par le concept de “ville à 10 minutes”, en vélo ou à pied, on a accès à à peu près tout et cela permet d’alléger le budget global d’un ménage.

J’en viens à ma conclusion et aux 10 mesures que je proposais de prendre :

- **Augmenter le pouvoir d’achat ;**

- **Diminuer la fiscalité immobilière ;**

Je salue l’initiative du gouvernement actuel bruxellois qui planche là-dessus et qui nous annonce des diminutions assez substantielles mais je reprends mon article 23 de la Constitution : on doit assurer un logement décent à toute personne. La question que je pose est : pourquoi ne pas mettre le premier logement à un taux de 6% car il s’agit d’un bien de première nécessité ?

- **L’accessibilité au financement :**

Si j’emprunte 80%, je ne sais pas acheter un appartement. Si j’emprunte 120%, je vais devenir propriétaire, je vais payer même moins cher qu’en payant le loyer moyen Bruxelles. C’est assurément au secteur public de réguler les banques.

Je formule une proposition plus “*politiquement incorrecte*” : est-ce que les promoteurs immobiliers ne devraient pas devenir banquiers ? Ils vendront peut-être plus d’appartements, en assurant eux-mêmes le financement !

- **Limiter l’indexation des loyers :**

Concerne le secteur public et aussi un peu le privé parce des propriétaires le font de manière spontanée. A court terme, c’est très bien , à long terme, j’ai des doutes.

(Madame Anne-Sophie Dupont, du RBDH (Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l’Habitat) (NB: insertion de son intervention lors du débat qui a suivi le colloque sur le sujet dans ce cadre. A Bruxelles, il y a plus de 60% de locataires à Bruxelles qui vivent dans des logements existants, qui payent des loyers beaucoup trop chers. Pourquoi ne pas agir sur les prix des loyers existants ? Le RBDH est partisan d’un encadrement des loyers, pas juste une limitation de l’indexation. Il ne s’agit pas de « one shot » mais bien d’un encadrement des loyers pérenne, durable parce que les gens ne vont plus pouvoir payer.

La plupart des ménages bruxellois ne peuvent pas rembourser des mensualités

de 1000€ que l'on a évoqué. Limiter l'indexation à 2%, c'est vraiment la moindre des choses à faire.

Si les loyers sont moins chers, c'est moins de risques d'impayés de loyer. Certains économistes mettent en évidence le risque d'éclatement de bulle immobilière dans différents pays et la Belgique est menacée de par certains indicateurs parce que l'augmentation des revenus n'est pas corrélée par rapport à l'augmentation du coût du logement et des loyers.

Je rappelle qu'un tiers des bruxellois vit sous le seuil de pauvreté : c'est environ 1300€/mois pour une personne isolée.)

- **La grille indicative/contraignante des loyers** : même constat que pour la limitation de l'indexation des loyers.
- **Le prix du foncier et le démembrement de la propriété** : public et privé.
- **La réduction de la marge ou équilibrage de la marge du promoteur** : concerne uniquement dans le secteur privé.
- **Accélérer et faciliter la délivrance des permis** : on doit impérativement raccourcir la délivrance des permis.
- **Les normes dans les projets de rénovation** : j'ai évoqué la différence entre immeubles anciens et immeubles neufs.
- **La R&D** (ndlr :recherche et développement) : on doit investir dans des matériaux durables.

Voici quelques pistes permettant l'accroissement de l'offre de logements abordables et essayer de construire ces 50000 logements de 50000 mais on en sort péniblement 200/an, 50000 divisé par 200, ça fait 250 ans.

Incise de Joëlle MAISON, députée bruxelloise, à propos des immeubles inoccupés:

Un recensement qui a été effectué récemment fait état d'un chiffre situé entre 16.000 et 30.000 unités de logements effectivement vacantes, ce qui représente +/- 8% de logements vacants, alors que la moyenne européenne est de 6% donc on est un petit peu au-dessus de la moyenne. Le gouvernement bruxellois s'y est attelé puisque la Secrétaire d'État au Logement a sorti un projet d'ordonnance qui édicte la question du recensement de ces logements inoccupés, ainsi que les moyens à mettre en œuvre pour

faire en sorte qu'ils soient occupés à nouveau.

Pour être plus précise, je parlerais de 16 à 30.000 logements **présumés** inoccupés.

Dans la vie d'un logement, dans la vie d'une famille, il peut y avoir beaucoup d'événements qui font en sorte que temporairement, que ce soit la rénovation, l'attente d'un permis d'urbanisme ou le règlement d'une succession, (...) le logement est présumé inoccupé, c'est-à-dire que l'on constate qu'il n'y a pas consommations d'eau, de gaz ou d'électricité.

On a amélioré le système parce qu'auparavant, c'étaient les communes qui étaient chargées de recenser les logements inoccupés. Aujourd'hui, c'est la Région qui se dote d'un outil pour le faire et qui donne les moyens aux communes pour se charger de la réaffectation de ces logements, le cas échéant, s'ils se révèlent réellement inoccupés.

Le gouvernement bruxellois a en tous cas, très récemment, pris la mesure de cette situation et s'est doté des outils pour résorber l'inoccupation qui serait une inoccupation structurelle et liée à la spéculation.

Conclusion par Simon Willocq (juriste politologue au groupe DéFI) :

Merci à nos trois orateurs pour leurs interventions de grande qualité. Trois interventions, finalement, assez complémentaires et je pense parfaitement compatibles les unes avec les autres.

On le sait, on le lit partout, on l'entend partout, notre région est confrontée à une crise du logement et, plus précisément, à une crise du logement abordable comme Vincent Gérin a tenté de nous le démontrer et on va rejoindre ce que peut dire le RBDH en tous cas jusqu'à un certain point.

Les prix de vente des logements en Région bruxelloise, qu'ils soient neufs ou existants sont devenus inabordables. Non seulement pour les ménages à bas revenus mais aussi pour une bonne partie des ménages de la classe moyenne et par ailleurs, sur le marché locatif privé, il y a une proportion importante de locataires, pas tous, mais une proportion importante, qui éprouve aujourd'hui des difficultés à trouver un logement de qualité à un loyer financièrement accessible, eut égard à leur propre revenu.

Il y a une crise du logement et comment peut-on la résoudre ? Les pouvoirs publics,

les autorités régionales disposent de toute une série de leviers et ils mènent déjà beaucoup de bonne politique publique.

La Région investit dans le logement social, elle octroie des allocations loyers, soutient des agences immobilières sociales, elle produit des logements moyens acquisitifs via CityDev, des logements modérés acquisitifs, via le Fonds du logement et assurément on n'a pas suffisamment parlé du Fonds du logement ce soir.

La Région peut aussi accorder des avantages fiscaux aux candidats acquéreurs qui veulent accéder à la propriété.

Donc, la Région dispose de toute une série d'instruments mais, malheureusement, et c'est un peu le point de départ qui nous a conduit à organiser ce colloque, ce sont des solutions de court terme, des solutions partielles imparfaites qui ne permettent pas de résoudre la crise du logement.

Chez DÉFI, nous sommes convaincus que si nous voulons stabiliser et peut-être même faire baisser les prix de vente des logements, si nous voulons stabiliser et peut-être même faire baisser les loyers sur le marché locatif, il faut impérativement accroître de manière structurelle l'offre de logements en Région bruxelloise.

La question qui était posée à chacun de nos trois orateurs, était la suivante: : est-il possible d'accroître l'offre de logements en Région bruxelloise ?

Nous sommes soulagés, les trois intervenants ont répondu par l'affirmative à cette question. Alors, sans être trop long, et sans vouloir être exhaustif, je crois qu'on peut relever toute une série de propositions intéressantes.

Peut-être commencer par les mesures qui relèvent de la compétence d'un autre niveau de pouvoir, l'autorité fédérale, mais on a entendu des propositions de Monsieur Gérin, de Monsieur Franck visant à réduire la TVA sur les logements neufs pour les primo-accédants pour la faire passer de 21 à 6%.

On a également entendu Monsieur Franck insister sur la nécessité de raccourcir drastiquement les délais de traitement des recours contre les permis d'urbanisme qui ont été délivrés à des promoteurs.

Pour venir à l'essentiel, au niveau de la Région bruxelloise, nos autorités peuvent prendre des initiatives visant à favoriser l'extension de l'offre. Il y a la possibilité par

exemple de reconverter des immeubles de bureaux inoccupés même si l'une des personnes qui est intervenue dans le cadre de la séance de questions réponses, soulignait, à juste titre, que ce n'est pas une solution miracle, qu'on ne pourra pas convertir tous ces immeubles.

On peut également envisager d'explorer des mécanismes de démembrement du droit de propriété comme l'emphytéose, c'est effectivement une piste qui est sur la table.

On peut également, comme Monsieur Franck l'a soulevé, tenter de créer un climat propice, un climat de collaboration en bonne intelligence entre les pouvoirs publics et le secteur de la promotion immobilière (Charte de la Promotion immobilière, dans la DPR).

Et puis, il y a d'autres pistes et le maître-mot de toutes ces pistes, c'est finalement le concept de densification, concept pour lequel on peut développer des visions différentes qui ne sont pas forcément contradictoires mais des visions différentes.

Monsieur Franck nous a parlé d'une densification apaisée où il proposait de libérer du foncier à la verticale en construisant un peu plus haut.

Monsieur Gérin a évoqué, quant à lui, la densification relative à la superficie des logements en proposant de réduire la superficie moyenne des logements. Je pense qu'on ne doit pas aller jusqu'aux extrémités qu'on peut connaître, par exemple, à Paris, d'un appartement de 35 m² à 13000€ du mètre. Je crois que ce n'est pas souhaitable.

Et puis, dernière piste et sans doute une piste originale dont on avait finalement assez peu entendu parler jusqu'à présent, la piste évoquée par Madame Alecian, qui consiste à proposer une densification sans pour autant entraîner une artificialisation supplémentaire et il s'agirait par exemple, d'explorer la possibilité de bâtir sur toute une série de parkings, qu'il s'agisse de parkings publics, de parkings de supermarchés, de la grande distribution ou encore les fameux box de garages.

Donc, je crois que ce sont toutes des pistes intéressantes mais on revient à un dénominateur commun, c'est le concept de densification que le groupe Défi a toujours assumé d'ailleurs, tout en rappelant que dans certaines communes, la densification est peut-être déjà excessive. On peut penser à certaines communes du croissant pauvre de la région de Bruxelles Capitale et de la première couronne. Et là, on pourrait éventuellement étudier la possibilité de dédensifier.

Pour conclure, je crois aussi que c'était tout l'enjeu de ce colloque, on l'a entendu et là, nos trois intervenants étaient parfaitement d'accord, il y a à Bruxelles, dans les années qui viennent, de belles opportunités de s'emparer de tous ces enjeux à travers la réforme et l'évaluation du Cobat, à travers la révision du règlement régional d'urbanisme et puis enfin, à travers la révision du plan régional d'affectation du sol.

Donc, je crois qu'il y a pas mal d'ouvrages sur le métier pour notre gouvernement.

Recommandations du Centre d'Études Jacques Georgin

Le CEG souscrit à l'analyse selon laquelle il sera nécessaire d'accroître l'offre de logements abordables à Bruxelles pour faire baisser le prix de vente et le prix des loyers.

Une récente étude de Perspective Brussels (pas encore disponible au moment du colloque qui a été organisé le 15 juin 2022) vient de démontrer que sur le million de mètres carrés de bureaux vides à Bruxelles, 80% ne peuvent pas être reconvertis : reconvertir au préalable le stock de bureaux vides en logements pour résoudre cette crise structurelle du logement et faire face à la hausse démographique ne sera pas la piste privilégiée car le potentiel reconversion est largement insuffisant.

Selon cette étude, seuls 35 immeubles sur 314 sont totalement vides et peuvent faire l'objet d'une reconversion (ndlr: 197531 m²) mais de surcroît la majorité de ces immeubles font déjà l'objet d'une reconversion, et dans de nombreux cas, la fonction de bureau est maintenue.

Dès lors, l'immobilier neuf et abordable demeure la piste prioritaire pour tenter de solutionner la crise du logement à Bruxelles.

Pour le CEG, le développement de la ville constitue déjà une réponse significative à la perte de biodiversité liée à l'étalement urbain.

Il s'agit de proposer une vision qui allie qualité de la vie et densification intelligente

La densification concerne une multitude d'habitats possibles, et assurément pas uniquement les tours : on doit viser une densité plus équilibrée, tout en préservant des espaces publics de qualité.

A cet égard, les règlements bruxellois devront demain s'adapter et au niveau fédéral il est patent que la réduction de la TVA de 21% à 6% sur les logements neufs aurait davantage de sens que la réduction du taux de TVA sur les démolitions /reconstructions ce qui est contradictoire avec les objectifs de durabilité.

En tout état de cause, étant donné le fait que la crise du logement se double avec un problème environnemental majeur constitué par les passoires énergétiques composant le marché locatif pour une bonne part, il ne faut pas pour autant pénaliser l'accessibilité du logement au nom de l'ambition sur le plan environnemental.