

L'accès au logement neuf en débat

Temps de lecture: 17 min ⌚



De gauche à droite : Guy Huyberegts, Joël Polus, Aurélie Cauchie, Niko Demeester et Veronica Pezzuti. - Pierre-Yves Thienpont.

Acheter un logement neuf est inaccessible à beaucoup de Belges aujourd'hui, tant les prix sont élevés. Comme les permis délivrés sont également au ralenti, suffit-il de développer l'offre pour rendre ces biens plus accessibles ?



Par Marie-Eve Rebts

Publié le 7/10/2026 à 11:05

[./775373/article/2026-10-07/lacces-au-logement-neuf-en-debat](https://775373/article/2026-10-07/lacces-au-logement-neuf-en-debat)

Réunis lors d'un petit-déjeuner du *Soir Immo*, cinq promoteurs, représentants du monde de la construction et du secteur associatif, ont discuté de la question.

Nos invités

Aurélië Cauchie Chargée de mission aménagement du territoire chez Canopea ASBL, fédération des associations environnementales belges.

Niko Demeester CEO d'Embuild, fédération des entrepreneurs et installateurs de Belgique.

Guy Huybèrehts Directeur ventes, marketing et communication chez le promoteur Equilis.

Veronica Pezzuti Coordinatrice de SoHoNet ASBL, réseau d'opérateurs du logement abordable public, privé et associatif à Bruxelles.

Joël Polus Directeur prospection et développement chez le constructeur et promoteur Thomas & Piron.

Entretien

Taxes, politiques, délais... : les contraintes sur l'immobilier neuf aboutissent à des prix déconnectés des revenus



De gauche à droite : Aurélie Cauchie, Joël Polus, Niko Demeester, Veronica Pezzuti et Guy Huyberechts. - Pierre-Yves Thienpont.

Il existe pourtant des pistes pour aboutir à davantage d'accessibilité financière, même dans le neuf.

On incombe souvent les prix élevés des logements neufs à la TVA, à la hausse de la main-d'œuvre et des matériaux, aux normes toujours plus strictes, mais une série d'autres éléments moins souvent mis en lumière pèsent aussi sur le prix final des logements. Nos invités, tous acteurs du monde de l'immobilier et de la construction, évoquent, entre autres, un empilement de taxes ou encore des exigences communales parfois déconnectées des besoins et du portefeuille des citoyens.

Même si l'équation semble de plus en plus difficile, il existe pourtant des pistes pour aboutir à davantage d'accessibilité financière.

Quels sont vos constats par rapport à l'accès au logement en Belgique aujourd'hui ?

Veronica Pezzuti Chez SoHoNet, on s'appuie beaucoup sur des études officielles, et cette année, l'Observatoire bruxellois du social et de la santé Vivalis a sorti une publication avec plusieurs constats intéressants. Par exemple, le fait que les ménages les plus précaires doivent faire un effort de plus de 50 % de leur

budget pour se loger. Par rapport au marché locatif, on fait aussi le constat que depuis vingt ans, les loyers, inflation comprise, ont doublé en région bruxelloise. Et pour l'acquisitif, c'est encore plus compliqué...

Joël Polus Je ne peux qu'abonder : le marché locatif surchauffe. La possibilité d'acquérir un logement est devenue excessivement compliquée, et pour ce qui est de l'immobilier neuf, je n'ai pas peur de dire que la machine est cassée aujourd'hui. Nous n'avons jamais vendu aussi peu de logements, ce qui s'explique par une conjonction de phénomènes. Il y a le contexte géopolitique, la hausse des taux qui rend les mensualités de plus en plus élevées, et puis, simplement, le coût du logement, qu'il soit neuf ou rénové. Quand on empile l'ensemble des réglementations et de la fiscalité qui s'imposent à nous, on arrive à des budgets qui sont déconnectés de la réalité du revenu médian. Ce qui pousse beaucoup plus de gens vers la location.

Niko Demeester Les logements sociaux, le marché locatif et le marché acquisitif sont des vases communicants. Ceux qui ne peuvent plus acheter une maison ou un appartement se tournent vers le marché locatif, où les listes d'attente s'allongent, et cette pression se répercute ensuite sur le marché du logement social, où les listes d'attente débordent. Dans le marché acquisitif, il n'existe pas de liste d'attente, mais le manque d'offre génère une pression énorme sur les prix. Dans le temps, on annonçait un tarif et le jeu était de négocier le prix de 5 à 10 %, alors qu'aujourd'hui, il faut faire une offre 10, 20, voire 25 % supérieure pour obtenir le bien.

Aurélië Cauchie Je tiens à souligner qu'en Wallonie, on a plus de logements que de ménages à loger. Cela ne veut bien sûr pas dire que tous ces logements sont forcément salubres ou adaptés, mais ce n'est pas si vrai de dire qu'on manque d'offre. Le vrai problème, c'est de faire coïncider cette offre avec la demande. Le parc immobilier est principalement constitué de maisons unifamiliales pouvant générer un coût excessif pour les ménages isolés ou sans enfants, qui représentent une part plus importante de la population en Wallonie aujourd'hui. Tout le monde devrait donc travailler sur l'adéquation entre les besoins des gens et la typologie des logements.

N.D. Si on regarde les chiffres globaux, on peut en effet se dire que l'offre correspond à la demande, mais le marché locatif n'est pas un marché absolu. S'il y a un équilibre général ou, même, un surplus dans le pays ou dans une région, il

peut aussi y avoir des bassins où l'offre ne correspond pas à la demande. En cas de surplus d'offre à Liège, on ne peut pas demander aux gens d'Arlon d'aller s'installer là pour résoudre le problème du logement.



« Quand on multiplie les surfaces avec le prix au mètre carré de la construction, on arrive à des tarifs qui sont rédhibitoires pour les ménages », déplore Guy Huyberegts. - Pierre-Yves Thienpont.

Cette inadéquation entre l'offre et la demande risque-t-elle de s'accroître dans les années à venir ?

N.D. On sait que la population ne va faire que grandir : d'ici 20 à 25 ans, il y aura 800.000 Belges en plus. Donc, il faudra les loger. Pas tous dans des logements neufs, et surtout pas sur des terrains vierges, mais il faut commencer maintenant à optimiser tout ce qui n'est pas occupé ou n'est pas adapté aux besoins. Cela veut dire qu'il faut rénover le parc de bâtiments existants, mais il faudra aussi prévoir une couche de nouveaux logements. La balance entre les deux sera à discuter en fonction des bassins de vie.

A.C. Oui, la population va augmenter, mais de nouveau pas de manière égalitaire. La croissance aura principalement lieu en Flandre, et Bruxelles est déjà en train de perdre des habitants. En Wallonie, la population va évoluer jusqu'en 2040-2045 puis diminuer, et c'est la diminution de la taille des ménages qui va augmenter les besoins. Cela veut donc dire qu'on aura besoin de plus petits logements.

Guy Huyberegts Je vous remercie de pointer ce phénomène. C'est une réalité, et aujourd'hui, le monde politique ne le comprend pas. On nous impose des logements trois chambres à Bruxelles de manière démesurée, des surfaces d'appartements qui sont trop grandes. Quand on multiplie ces surfaces avec le prix au mètre carré de la construction, on arrive à des tarifs qui sont rédhibitoires pour les ménages.

J.P. Chez Equilis, vous le savez très bien : on vient de nous refuser un permis à Braine-l'Alleud parce que les logements ne font pas en moyenne 120 m² nets avec deux emplacements de parking en sous-sol ! C'est ce que certaines communes imposent aujourd'hui, et c'est complètement déconnecté de l'accessibilité, car quand on additionne le tout, le ticket d'entrée est à 800.000 euros. Autre exemple : nous avons un permis pour un projet à Watermael-Boitsfort, et cela fait 25 ans qu'on travaille dessus. Pour obtenir quoi au final ? Un projet beaucoup moins dense, mais avec des logements beaucoup plus grands et des maisons qui vont coûter un million d'euros. Est-ce que c'était vraiment ce dont on avait besoin à cet endroit ? Ce n'est pas un mouvement insufflé uniquement par les pouvoirs locaux, mais aussi par les riverains, parce que la peur de l'autre guide aujourd'hui les politiques en matière d'urbanisme.



« Se pose la question des outils pour contraindre les communes à produire des logements abordables », soutient Veronica Pezzuti. - Pierre-Yves Thienpont.

Les communes doivent-elles donc revoir leur politique, les projets qu'elles acceptent, ou bien non ?

J.P. Ce qui est ironique, c'est que lorsqu'on se situe à côté d'une gare avec une connexion directe vers Bruxelles, on s'entend encore dire aujourd'hui que construire des appartements à cet endroit ne correspond pas au bon aménagement des lieux. Exemple vécu à Rixensart à 300 mètres de la gare, où un immeuble de vingt appartements a été refusé pour y faire huit ou neuf grandes maisons. C'est la réalité de certaines communes, notamment les communes riches en périphérie de Bruxelles. A l'inverse, à certains endroits, il y a une vraie politique incitative pour attirer des investisseurs et rénover le centre-ville. Si je suis porteur d'un projet, je suis par exemple reçu par une cellule investisseurs et

on me présente d'emblée les contraintes imposées par la Ville. Ça existe à Charleroi, Mons... Et, pour autant qu'on respecte les règles données d'entrée de jeu, on sait que le permis va être délivré relativement rapidement.

A.C. Les autorités communales doivent aussi mieux connaître les données de leur territoire en matière d'évolution des ménages, pour pouvoir piloter leurs décisions avec des chiffres et données objectifs. Souvent, les villes veulent attirer des familles pour augmenter leurs recettes, mais les personnes isolées ne sont pas forcément pauvres, et elles ont aussi droit à un logement bien situé et qualitatif. Donc, il faut aussi développer une offre pour ces personnes, ce qui n'est pas toujours audible dans les communes. Cet exemple à Rixensart est représentatif de cela.

N.D. Pour abonder dans ce sens, je pense effectivement que le niveau communal est clé. Mais à côté du problème de disposer des données, il y a un problème de compétences. Même les grandes villes ne possèdent généralement pas le nécessaire pour mettre au point une vision du développement de leur territoire. Le deuxième problème, qui a été cité par Joël, c'est qu'on fait de la politique sociale via l'aménagement du territoire. Donc, ça coince totalement la bonne exécution du développement d'une ville ou d'une commune, et ça débouche sur des retards cruels. On atteint facilement cinq, sept, voire neuf ans avant d'obtenir un permis pour un petit îlot ou un bloc d'appartements. Mais entretemps, le monde a changé, les prix ont grimpé. Et peut-être que le public cible, qui était dans la commune et souhaitait rester a déménagé ailleurs, car il ne pouvait pas attendre.

V.P. A Bruxelles, je pense que ce n'est pas une question d'incapacité de vision ou de planification, car la Région est très bien outillée à ce niveau. C'est plutôt une question de gouvernance entre la Région et les communes, entre les différentes administrations. Les politiques se font parfois un peu en silo en termes de logement, d'aménagement du territoire et d'urbanisme, mais la vision est là. Par exemple, le centre-ville est déjà assez dense ; c'est plutôt dans la deuxième couronne de la Région qu'il faut densifier. Certaines communes participent peu à cela, donc se pose aussi la question des outils pour les contraindre à produire des logements abordables.



« Densifier, ça ne nuit pas à la qualité de vie, mais ça demande une tout autre conception, et ce n'est pas encore une politique répandue partout », soutient Niko Demeester. - Pierre-Yves Thienpont.

Chapitre 2

Densifier pour répartir les coûts

On a parlé d'adéquation des besoins, de fluidité des procédures, mais faut-il aussi construire plus, augmenter l'offre pour rendre le logement plus abordable ?

J.P. Je vais prendre un exemple simple : si l'on construit un immeuble de trois ou quatre étages, le prix de revient par appartement sera plus bas dans la version à quatre étages. C'est aussi simple que ça, car il n'y a qu'une seule fondation et un seul toit pour le même dispositif. Donc, quand on parle de construire plus, pour moi, c'est d'abord de cette façon. Au-delà de ce qu'on a évoqué sur les coûts de la construction, on a aujourd'hui d'autres charges qui pèsent sur nos projets immobiliers. Ça coûte de faire un parc, des placettes, des lieux de rencontre. C'est important si on veut que l'endroit soit désirable, mais l'ensemble de ces frais et des charges urbanistiques sont répercutés *in fine* sur le prix du logement.

On paie aussi pour mettre un conteneur sur la voirie afin que les ouvriers aient des sanitaires décents, on paie pour mettre un panneau affichant qu'on a des appartements à vendre, on paie parce que la grue dépasse sur la voirie... Toutes ces taxes se rajoutent au prix de vente, sur lequel il y a encore de la TVA. Si on a peu de logements dans un projet, ces frais complémentaires représentent un coût astronomique par bien.

N.D. La pression démographique nous oblige à construire plus, tout en rénovant le bâti existant. On sera 12 millions en Belgique dans 25 ans, donc il faut commencer maintenant. Cela ne veut pas dire bâtir sur des terrains vierges ; on peut aussi faire du neuf en reconvertissant des sites et en respectant le « Stop béton ». Aux Pays-Bas, la superficie du pays est 10 % supérieure à la nôtre et la population est 50 % plus élevée qu'en Belgique, pourtant il y a beaucoup plus d'espaces ouverts. C'est pour ça qu'il faut accepter de densifier. Ça ne nuit pas à la qualité de vie, mais ça demande une tout autre conception, et ce n'est pas encore une politique répandue partout. Les bourgmestres nous disent souvent que leurs électeurs ne veulent pas d'appartements, pas trop d'étages, mais c'est une vision à court terme. Car dans douze ans, ces mêmes électeurs regretteront que leurs enfants ne puissent plus acheter une maison ou un appartement dans leur commune.

A.C. On se rejoint par rapport à l'idée de construire plus dans le sens de densifier, mais pas en construisant de hautes tours. Et pour répondre à la question de savoir si construire plus fait baisser les prix, dans les travaux de recherche qu'on a pu lire en France ou en Belgique, on n'a jamais trouvé de réponse claire qui abonde dans ce sens. La simple régulation de la quantité ne fait pas baisser les prix, surtout à l'heure actuelle, car il y a les coûts de l'énergie, des matériaux de construction, etc., qui impactent les nouveaux développements. Donc, ce raccourci de pensée, il faut le nuancer. Il faut densifier, mais cela ne veut pas dire que tous les logements qui seront produits seront moins chers qu'il y a quelques années.

G.H. Il n'y a effectivement aucune étude qui prouve que l'augmentation de logements va faire baisser les prix, parce qu'en fait, on ne suit jamais l'augmentation de la demande. Si on avait une suroffre de logements neufs par rapport à la population, il y aurait une baisse de prix. Mais vu l'augmentation des coûts de production, on n'arrivera jamais à suivre la demande.

V.P. Il faut développer plus de logements, mais à un moment, il faut aussi des outils pour vraiment inciter et donner un cadre clair pour avoir plus de logements abordables. On est tous d'accord sur une densification maîtrisée, donc il faut employer tout l'éventail de possibilités, et pas que le neuf.



« Pour garantir des prix encore accessibles, il faut jouer sur tous les tableaux », affirme Joël Paulus. - Pierre-Yves Thienpont.

Est-ce possible justement de créer du logement neuf et abordable sans l'intervention du public ? Ou celle-ci est-elle nécessaire ?

V.P. Il y a des exemples de logements neufs et abordables pour le marché acquisitif, mais ils sont fort subventionnés par les pouvoirs publics. En Flandre, il existe aussi un système de conventionnement mis en place avec certains opérateurs. C'est donc un pourcentage du loyer qui est payé par le gouvernement flamand pour permettre des loyers à bas prix. L'investisseur joue sur les rendements du loyer, le prêt bancaire à 50 % et la valeur active de l'immeuble en cas de sortie. Avec ces trois facteurs, il va chercher de l'argent dans la finance en offrant un rendement d'environ 7 %. Cela permet de mettre sur le marché du neuf ou du rénové tout en permettant à des locataires précaires de se loger pendant une durée de 27 ans.

J.P. C'est effectivement un montage financier via lequel la Région contribue à sa manière. Mais je pense que pour garantir des prix encore accessibles, il faut jouer sur tous les tableaux. Cela commence par une conception rationnelle, un bâtiment avec un prix de revient qui ne soit pas excessif. Après, il y a les contraintes qui pèsent sur le permis : un parking en sous-sol, c'est par exemple 40.000 euros, et si le promoteur doit le vendre 25.000, ce sont forcément des pertes qui doivent être compensées par un gain d'autant plus important sur le logement. Si on accepte de mettre les parkings en aérien et qu'on limite le ratio d'emplacements par appartement, on tire les tarifs vers le bas. On peut aussi faire profiter les acheteurs d'un prix *all in* plus bas grâce à la TVA réduite sur la

démolition reconstruction, mais aussi avec des charges d'urbanisme limitées ou anticipées, des délais d'octroi de permis raisonnables ou encore des taxes qui ne s'empilent pas comme à Bruxelles. Le montage, la rapidité, la fiscalité et le côté rationnel : si on est vertueux partout, on peut encore faire du logement neuf vendu à moins de 3.000 euros du mètre carré, et on a des exemples.



« En plus des communes, qui sont parfois propriétaires d'énormes terrains ou d'un parc bâti conséquent, on pourrait mobiliser les propriétaires privés, qui sont aussi des acteurs économiques », propose Aurélie Cauchie. - Pierre-Yves Thienpont.

Chapitre 3

« Il ne faut pas se concentrer uniquement sur la construction neuve »

Prévisibilité, TVA, rénovation... : plusieurs leviers existent pour créer du logement abordable.

Quelle serait la mesure que vous choisiriez en priorité pour rendre le logement plus abordable ?

A.C. Je dirais multiplier les leviers et donc ne pas se concentrer uniquement sur la construction neuve, mais aussi activer la rénovation et la transformation des bâtiments existants. On peut atteindre de très bons niveaux énergétiques avec la rénovation, et le parc immobilier de 2100 est essentiellement déjà construit, donc il faut vraiment agir dessus. En plus des communes, qui sont parfois propriétaires d'énormes terrains ou d'un parc bâti conséquent, on pourrait mobiliser les propriétaires privés, qui sont aussi des acteurs économiques. A une plus petite échelle, ils peuvent contribuer à transformer leur habitation pour produire de nouveaux logements. C'est une façon de densifier sans monter systématiquement dans les étages et de créer de plus petits logements dans des zones périphériques où l'offre d'appartement est actuellement déficitaire.

N.D. Pour moi, il y a deux leviers essentiels. Le premier, c'est qu'au lieu de chercher des solutions à l'échelle individuelle, il faut aller de l'individuel vers le collectif. Donc avoir une approche quartier par quartier, que ce soit pour la rénovation ou la construction. On n'y est pas encore en termes d'état d'esprit, mais surtout d'instruments de gestion. Deuxièmement, si on parle de neuf et d'abordable, on ne peut pas nier le problème de la TVA. Le logement est un investissement, donc il n'est pas normal qu'il soit taxé comme un bien de consommation. Les politiciens qui négocient au 16 rue de la Loi disent qu'un pourcent de TVA en plus ou en moins ne change pas, mais sur le prix d'un logement, cela peut être rédhibitoire pour les ménages. Donc, il faut faire quelque chose, car la TVA est l'une des principales raisons pour lesquelles le marché du neuf est cassé. Ce qu'on négocie, c'est une diminution ciblée en fonction de la superficie, ou d'un engagement à mettre le bien à long terme sur le marché locatif, par exemple. Le but est que cela aide la classe moyenne.

V.P. Pour nous, il faut vraiment un message positif aux opérateurs, aux investisseurs, aux ASBL qui produisent du logement abordable : il faut leur indiquer qu'il y aura un cadre clair et des incitants. Avec la disparition des primes et l'augmentation des coûts, beaucoup d'acteurs sont dans l'attente de voir comment le plan social Climat sera concrètement opérationnalisé. Les aides devront être beaucoup mieux ciblées vers les ménages et opérateurs qui maintiennent ou produisent réellement du logement abordable sur le long terme, en demandant par exemple des garanties, comme une location via agence immobilière sociale pendant trente ans, et non pas neuf, un loyer qui respecte la grille de référence... Les charges d'urbanisme doivent elles aussi devenir un

véritable levier. Lorsqu'elles sont payées en numéraire, elles devraient être affectées à la production de logements sociaux ou abordables. Et quand elles sont réalisées en nature, encore faut-il que les pouvoirs publics puissent effectivement acquérir ces logements. Dans un projet bruxellois, par exemple, le promoteur a eu l'obligation de produire des logements et de les vendre à un prix maximum de 2.800 euros/m² TVAC. A présent, il cherche toujours des acteurs publics pour les acheter.

J.P. J'ai parlé de prévisibilité, et pour les développeurs que nous sommes, ce serait utile qu'on puisse généraliser l'accueil qui existe déjà dans certaines communes, où on peut d'entrée de jeu savoir quelles sont les règles, les contraintes de charges d'urbanisme... Il faut qu'on puisse anticiper, circonscrire au mieux les coûts qui dépendent des réglementations ou des décisions urbanistiques, afin d'arriver à respecter notre *business plan*. Généralement, quand on se lance dans une opération, le prix de sortie est identifié en amont, mais il augmente à cause des surprises en cours de route. On constate aujourd'hui qu'il y a beaucoup de projets immobiliers prêts à démarrer mais qui ne le font pas, parce qu'il s'est passé trop de temps et, pendant ce délai, toute une série de contraintes sont venues s'empiler. Donc, prévisibilité avant tout. Et j'intègre aussi la TVA : s'il y a des modifications à venir, elles ne doivent pas peser sur les projets qui ont déjà démarré.

G.H. Je vais citer Yves Leterme : « Cinq minutes de courage politique ». Comme on est dans un métier de long terme, quand on change les règles du jeu en cours de route, c'est extrêmement compliqué. Je sais de quoi Joël parle quand il évoque des permis qui ne sont pas exécutoires du fait que les projets ne sont plus rentables. Donc, il faut de la prévisibilité, de la vision, un cadre strict, et le courage politique de savoir dire parfois non au « Nimby » (Not In My BackYard, pas dans mon arrière-cour, NDLR). Je sais que près de la gare à Namur, les autorités ont été contre l'avis du quartier en disant « C'est ça qu'on veut à cet endroit », et le projet fonctionne bien. Je me demande aussi s'il y a de la connaissance et de la compétence par rapport au plan financier des promoteurs au sein des administrations. En Flandre, il y a des formations de ce genre pour les autorités communales, et je trouve que c'est intéressant qu'elles soient conscientes de nos enjeux car, indépendamment des subsides, leur levier est la vitesse d'octroi des permis.

