

## Construire des petits logements financièrement accessibles, sur une grande échelle : l'obstacle n'est pas financier, il est politique

L'auteur remercie toutes les personnes qui ont commenté la première version de cette note ; il reste évidemment seul responsable de son contenu final.

Il manque dramatiquement de logements, sinon sociaux en tout cas financièrement accessibles. Il manque encore plus de petits logements comme il a été montré dans une note de début 2024 : Philippe Defeyt, « [Répondre à la pénurie de petits logements en Wallonie](#) », Note de travail, 24 mars 2024. Une récente étude de l'ING<sup>1</sup>, consacrée aux perspectives du marché immobilier belge d'ici 2040, confirme ce diagnostic.

Beaucoup d'acteurs du logement sont paralysés – dans l'action comme dans la réflexion – ou le seront de plus en plus par l'absence, ou la faiblesse en tout cas, de subsides régionaux. Et, en effet, sans subsides, il n'est pas possible de construire des logements loués avec des loyers représentant 20% des revenus tout en équilibrant les comptes ; même avec des subsides (au niveau des programmes les plus récents) on n'y arrive pas !

Si on s'obstine, pour des raisons qu'on peut entendre, à maintenir les loyers sociaux à ces niveaux, on se condamne à voir le parc social se contracter. En effet, les ventes de logements et/ou le passage de logements vers des loyers d'équilibre (soit un loyer proche de la borne inférieure de la grille des loyers) conduisent mécaniquement, s'il n'y a pas de constructions nouvelles, à avoir de moins en moins de logements accessibles à des ménages aux revenus précaires ou intermédiaires.

Si, au contraire, on accepte, quitte à ce que cela soit transitoire, des loyers plus élevés, situés quelque part entre les loyers sociaux à proprement parler et les loyers du marché privé, il est parfaitement possible d'autofinancer un programme de construction de milliers de logements.

Illustration avec un projet de la [Joie du Foyer](#) (SLSP namuroise).

La Joie du Foyer a, pour des raisons de sécurité, démolie 4 maisons de faible qualité situées dans une rue proche de la cité d'Hastedon (Saint-Servais)

L'idée a alors germé d'utiliser les surfaces ainsi libérées pour y mettre des modules de haute qualité. Dans ce cadre est prévu un double partenariat : avec le Relais Social Namurois (un logement) et avec une association qui accompagne des détenus sortant de prison.

L'Organe d'administration de la Joie du Foyer a décidé, tenant compte d'une occupation raisonnable du sol et de l'environnement bâti, d'y placer 6 modules, 2 de deux chambres et 4 d'une chambre. Le lecteur trouvera [ici](#) les plans de ce projet.

Les modules choisis sont fournis par la firme [Préfabois](#) ; ils ont été acquis via l'adhésion au [marché-cadre](#) organisé par la Société wallonne du logement (SWL) pour « l'acquisition d'habitats modulaires légers pour tous types de situation nécessitant du logement »<sup>2</sup>.

L'analyse qui suit se concentre sur le financement d'un tel projet dans la durée.

Le tableau du haut de la page suivante détaille les coûts du projet namurois. Au total, la facture, hors TVA, se montera à 602.000 €. Pour l'analyse économique on se basera, de manière prudente, sur un montant de 650.000 €, intégrant une TVA de 6% et l'un ou l'autre supplément.

<sup>1</sup> Alissa Lefebvre, « De l'inadéquation à l'équilibre : le marché belge du logement en transition à l'horizon 2040 », ING, juin 2025 (voir : <https://newsroom.ing.be/etude-ing-sur-limmobilier-le-marche-du-logement-nest-pas-adapte-a-laugmentation-attendue-du nombre-de-personnes-seules>)

<sup>2</sup> Voir <https://www.swl.be/marches/acquisitionhabitatslegers2023/> pour les documents relatifs au marché-cadre.

*Estimation du coût global de la construction de 6 modules – avril 2025 – hors TVA*

<b>Postes</b>	<b>Estimation coûts HTVA</b>
Déconstruction	PM
Raccordements	19 000,00 €
Eau (Estimation)	5 000,00 €
Électricité (Estimation)	6 000,00 €
Egouts (Estimation)	8 000,00 €
Modules - Marché SWL - Préfaboïs	384 016,00 €
4 modules 1 chambre	225 152,00 €
2 modules 2 chambres	158 864,00 €
Suppléments pieux - Préfaboïs	35 286,96 €
Pieux standards - Modules 1 chambre	20 324,00 €
Pieux standards - Modules 2 chambres	14 962,96
Autres suppléments - Préfaboïs	80 977,13 €
Superposition & aménagements	57 494,76 €
Terrasses	7 081,51 €
Bardage	16 400,86 €
Marché « Abords » (estimation)	45 487,40 €
Construction local technique (estimation)	3 800,00 €
Etude	33 409 €
Géomètre pour EDL (voirie & voisinage)	800,00 €
Essais	PM
Coordination sécurité chantier	450,00 €
Autres	PM
<b>Total construction</b>	<b>601 976,49 €</b>

Si on doit emprunter la totalité de la somme, le remboursement sera de 3.068,71 €/mois sous les hypothèses suivantes

- taux d'intérêt de 3%
- emprunt à taux fixe
- durée 25 ans.

En regard de ce remboursement, les seules recettes seront celles des loyers.

La question est la suivante : à quel niveau faut-il fixer les loyers pour que les comptes soient équilibrés dès la première année ?

Pour répondre on a posé les hypothèses suivantes :

- en moyenne il faut prévoir, hypothèse très prudente, un mois de vide locatif par an
- le loyer du module 2 chambres est 26% plus élevé que celui d'une chambre
- le coût du précompte immobilier est de 4.000 €/an.

Le coefficient de 26% est calculé à partir des données du tableau suivant qui détaille les loyers observés à Namur pour les appartements d'une et deux chambres (sur base d'un répertoriation exhaustif par le service logement du CPAS de Namur des offres immobilières en 2023 et leur actualisation en mai 2025).

### *Les loyers observés\* à Namur – moyenne 2023 et mai 2025 (e)*

	2023	Mai 2025 (e)
Appartement 1 chambre	646 €	681 €
Appartement 2 chambres	813 €	857 €

\* logements mis en location

La réponse : 570 €/mois pour l'appartement d'une chambre et 717 €/mois pour le deux chambres. Ces loyers sont donc inférieurs de 16% aux loyers du marché, soit -111 € par mois pour une chambre et -122 € par mois pour 2 chambres. Il faut en outre tenir compte des économies en matière d'énergie (les modules répondent à la norme Q-ZEN) par rapport à un logement moyen.

Certains pourraient estimer que ces loyers, certes plus abordables, sont néanmoins trop élevés par rapport à ceux que les ménages occupants paieraient dans un logement social. Le tableau suivant montre ce qu'il en serait pour une personne seule et une maman seule avec un jeune enfant, toutes les deux bénéficiaires du revenu d'intégration, en fonction de différents niveaux de loyer.

### *Loyers – comparaisons – mai 2025*

	Personne seule	Maman seule*
Revenu mensuel total	1.314 €	2.062 €
Loyer logement social	263 €	346 €
<i>En % du revenu</i>	20,0%	16,8%
Loyer assurant la rentabilité dès la première année	570 €	717 €
<i>En % du revenu</i>	43,4%	34,8%
Loyer du marché (e)	681 €	857 €
<i>En % du revenu</i>	51,8%	41,6%
Loyer "à mi-chemin" du loyer social et du loyer du marché	472 €	602 €
<i>En % du revenu</i>	35,9%	29,2%

\* un jeune enfant

Notons qu'en moyenne, les occupants des modules paieront moins de charges et auront des factures d'énergie plus légères que l'occupant d'un logement social moyen.

Par ailleurs, le tableau montre l'écart maximal entre loyer assurant l'équilibre des comptes et le loyer social dans la mesure où beaucoup de locataires sociaux ont des revenus supérieurs au revenu d'intégration.

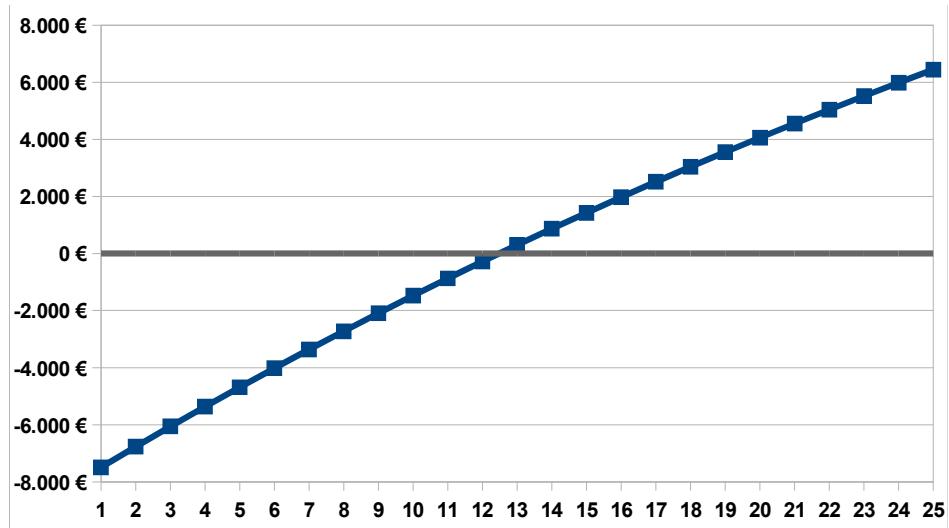
En posant l'exigence d'une équilibre des comptes, on a mis la barre haut. Quels seraient les loyers si l'exigence d'équilibre était rencontrée sur la durée de vie des modules ? La réponse : respectivement 465 € et 585 €/mois, soit -216 € et - 271 €/mois en moins que les loyers moyens à Namur, soit des loyers proches des loyers illustratifs "à mi-chemin" repris au tableau ci-dessus..

Le graphique du haut de la page suivante montre ce qu'il en est dans ce cas de l'évolution du solde annuel.

Qu'en est-il si on souhaite densifier et empiler des modules sur plusieurs niveaux ? Contrairement à ce qu'on pourrait intuitivement penser, ceci implique un surcoût de l'ordre de 25% (coursives, fondations renforcées, isolation phonique...).

Si on souhaite un équilibre dès la première d'année, il faut en fait demander des loyers quasi-équivalents à ceux du marché privé. Si l'exigence d'équilibre était rencontrée sur la durée de vie des modules ? La réponse : respectivement 567 € et 714 €/mois, soit -113 € et - 143 €/mois en moins que les loyers moyens à Namur.

*Soldes des comptes annuels – hypothèse : équilibre des comptes assuré sur la durée de vie des modules aux prix de 2025*



Le tableau ci-dessous résume les observations et calculs.

*Synthèse des principaux résultats*

	Personne seule	Maman seule
Loyer du marché (e)	681 €	857 €
Loyer d'équilibre sur la durée de vie – projet namurois	465 €	585 €
<i>En % du loyer du marché</i>	<i>68,3%</i>	<i>68,3%</i>
Loyer d'équilibre sur la durée de vie si plusieurs niveaux	567 €	714 €
<i>En % du loyer du marché</i>	<i>83,3%</i>	<i>83,3%</i>

## Discussion des résultats

- Les résultats sont évidemment dépendants des hypothèses et circonstances :
  - le taux d'intérêt utilisé ici est plutôt dans la fourchette haute des taux observés aujourd'hui ;
  - le coût du projet namurois est influencé par les travaux de remise en état du terrain ; ce coût doit normalement être inférieur dans beaucoup de situations ;
  - s'il était admis d'équilibrer les comptes sur l'ensemble de la durée de vie, il faut évidemment intégrer les coûts de trésorerie tant que les recettes sont inférieures aux coûts ;
  - la durée de vie de ce type de modules n'est pas facilement déterminable ; en tout état de cause, des dépenses de réparations, remplacements d'équipements et rafraîchissements devraient être provisionnées ;
  - le rapport entre le loyer d'un 2 chambres et un loyer d'une chambre mérite une discussion (faut-il tenir compte des coûts du logement, de ce qui est observé...?) ;
  - rien n'empêche de calculer les loyers en fonction des revenus, ce qui devrait améliorer la rentabilité ;
  - le différentiel des loyers module/logement "classique" se réduirait si on augmentait le pourcentage (de 20% à ??% des revenus) pour le calcul du loyer de base et/ou si on appliquait le principe du loyer chaud ; on rappellera à cet égard que les logements

modulaires doivent respecter la norme Q-ZEN<sup>3</sup> (soit une consommation d'énergie quasi nulle), ce qui garantit des consommations énergétiques et des émissions de GES nettement inférieures à la moyenne du parc, d'autant plus que les surfaces sont moindres ; des économies de plusieurs dizaines €/mois sont donc possibles ;

- sur base de l'expérience historique<sup>4</sup>, il faut aussi veiller à ce que l'économie de coût découlant de la modularisation bénéficie bien à l'investisseur et donc au locataire ;
- l'un dans l'autre, il m'apparaît qu'on peut viser **des loyers chauds inférieurs d'au moins 15% à ceux des loyers du marché privé ; il s'agit d'une estimation très prudente.**

## 2. Discussions de nature politique :

- la Wallonie est-elle prête à soutenir ce type de démarches sur une grande échelle ? ; si oui, un programme d'importance permettrait probablement de faire baisser les coûts d'investissement en jouant sur les rendements d'échelle ; mais il faut trouver des incitants suffisants, voire des impositions fortes, pour y arriver ; des règles pourraient être imposées aux fonctionnaires-délégués pour éviter des refus basés sur une vision dépassée de l'aménagement du territoire ;
- une retombée positive de ce programme pourrait être de fluidifier les entrées dans le logement social proprement dit dans la mesure où ce type de logement servirait en quelque sorte de sas d'entrée ;
- viser une capacité d'autofinancement n'implique pas que la région soit exonérée de tout effort ; toute intervention publique (prise en charge partielle du précompte, intervention dans les coûts d'études et/ou de viabilisation des terrains, diminution du taux d'intérêt sur l'emprunt de long terme et/ou les besoins en trésorerie, etc.) permettrait de sécuriser les finances des SLSP mais, surtout, d'alimenter plus rapidement un cercle vertueux : les bénéfices permettant de construire de nouveaux logements ;
- les décideurs politiques doivent poser un choix important : au plus vite un tel programme est rentable, au plus vite on peut injecter des moyens pour poursuivre dans la durée un tel programme ; mais les loyers augmentent à due concurrence, tout en restant en-deçà des prix du marché ;
- il n'est pas impossible qu'une vision de long terme aboutisse au constat qu'il est économiquement plus intéressant de construire "en dur" ; peut-être, mais il y a des urgences sociales et ce type de programme doit normalement produire des résultats plus rapidement ; par contre, l'approche modules pourrait être sérieusement challengée par des approches d'auto-construction sur base de nouvelles techniques de construction par composants préfabriqués<sup>5</sup> (par exemple :
  - s'interroger sur le devenir des modules, même de qualité, en fin de vie serait intéressant ;
  - ce type de démarches implique-t-il un abandon du logement social classique ? ; non, si un jour il y a des moyens budgétaires, rien n'empêche un futur gouvernement de subsidier une baisse des loyers de ce type de logements ;
  - ne doit-on pas craindre des réactions sur le taux de TVA ou autres restrictions nationales ou européennes par rapport à ce type de projet ? ;
  - ne doit-on pas créer un système propre d'attribution et un système spécifique de

<sup>3</sup> SWL, « CAHIER DES CHARGES – ACCORD-CADRE – Acquisition d'habitats modulaires/légers déplaçables et transportables », 2023, p.28

<sup>4</sup> Voir : Jean-Michel Degraeve, « La préfabrication de petites propriétés terriennes », Les Échos du Logement, SPW, n°130, juillet 2024, pp.15-19 (voir : [http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_echos/index.php/numerous](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_echos/index.php/numerous))

<sup>5</sup> Voir, par exemple : <https://gablok.be/>

détermination du loyer ainsi que de régime d'occupation ?

- Il serait souhaitable de faire entrer dans ce dispositif d'autres acteurs que les seules SLSP ;
- les politiques peuvent aussi contribuer à lutter contre des réactions du type NIMBY que suscitent parfois (souvent?) des projets du type de celui développé par la Joie du Foyer ; illustration : « "C'est un quartier tranquille ici, on n'a pas besoin de SDF": des riverains s'opposent à un chantier immobilier social à Namur » (voir plus [ici](#)) ;
- enfin, faut-il créer un véhicule spécifique (par exemple une filiale juridiquement autonome de plusieurs SLSP) pour faciliter la rapidité d'exécution et accumuler de l'expérience dans ce type de projet ?

#### 4. La question des superficies

Les logements prévus dans le projet namurois, tout en respectant les normes prévues par la Circulaire de la SWL sur l'habitat léger<sup>6</sup>, ne correspondent pas aux surfaces minimales prévues par l'[\*\*Arrêté \(2007\) du Gouvernement wallon déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement, etc.\*\*](#) pour les logements bénéficiant d'une aide de la Wallonie.

Rappelons que les modules prévoient les espaces suivants :

Les modules 1 chambre se composent de : un séjour-cuisine de 15,55 m<sup>2</sup>, une chambre de 6,17 m<sup>2</sup>, une SDB de 4,35 m<sup>2</sup> et un local de rangement 4,74 m<sup>2</sup> soit un peu moins de 31m<sup>2</sup> au total mais 21,72 m<sup>2</sup> de superficie habitable<sup>7</sup> alors que l'Arrêté de 2007 prévoit – pour les logements subsidiés – un minimum de 31 m<sup>2</sup> (si personne seule) ou 38 m<sup>2</sup> (dans le cas de l'occupation par un couple par exemple).

Les modules 2 chambres se composent de : un séjour-cuisine de 26,10 m<sup>2</sup>, une chambre de 6,17 m<sup>2</sup>, une chambre de 7,31 m<sup>2</sup>, une SDB de 4,35m<sup>2</sup>, un local de rangement de 4,74m<sup>2</sup> et un hall de 0.90m<sup>2</sup>, soit au total un peu moins de 49 m<sup>2</sup> au total mais 39,58 m<sup>2</sup> de surface habitable alors que l'Arrêté de 2007 prévoit un minimum entre 44 m<sup>2</sup> et 56 m<sup>2</sup>, suivant la configuration du ménage (ce sera par exemple 56 m<sup>2</sup> pour un couple avec deux jeunes enfants).

On constatera que, par contre, les superficies habitables des modules rencontrent les normes prévues pour le logement non subsidié, ce qui rappelle une fois de plus qu'on doit s'interroger sur la raison pour laquelle les règles de surface sont différentes entre le logement privé et le logement public.

#### 5. Encore faut-il trouver des terrains ; un relevé exhaustif des terrains publics (au sens large) – voire privés – disponibles pourrait aider à estimer le potentiel de logements. A titre d'illustration voici – voir page suivante - quelques endroits repérés à Namur. Peut-être serait-il possible aussi de louer des terrains privés pour une durée de 25 ans ou encore d'installer de modules semblables au-dessus de bâtiments existants.

Précisons encore – si nécessaire – qu'un programme de construction de petits logements modulaires ne serait qu'une composante d'une politique forcément plus large du logement (lutte contre les logements inoccupés, démarches de captation, etc., etc.). A cet égard, on notera, par exemple, l'intérêt de développer aussi l'auto-construction ou en tout cas la participation des futurs occupants à la construction de logements, dans le cadre d'une approche plus innovante du logement.<sup>8</sup>

<sup>6</sup> SWL, L'habitat léger, Circulaire aux Sociétés de Logement de Service Public, Référence : 343/PP/CT 2024/N°21, 27-06-2024

<sup>7</sup> Le Code wallon de l'habitation durable (logement) définit ainsi (Art.1 alinéa 19<sup>o</sup>bis) ce qu'est une pièce d'habitation : « toute pièce autre que les halls, couloirs, locaux sanitaires, caves, greniers non aménagés, annexes non habitables, garages, locaux à usage professionnel et locaux qui ne communiquent pas, par l'intérieur, avec le logement. »

<sup>8</sup> Voir, par exemple, ce que propose Jean-Michel Degraeve in « De l'habitation légère à l'habitation agile », Les Échos du Logement, SPW, décembre 2021, pp.30-35 (voir : [http://lampsdpw.wallonie.be/dgo4/site\\_echos/index.php/numerous](http://lampsdpw.wallonie.be/dgo4/site_echos/index.php/numerous))

## **SI ON LE VEUT, LA PLACE NE MANQUE PAS**

Terrain appartenant à la Joie du Foyer – localisation plateau d'Hastedon à Saint-Servais



Parking appartenant au SPW manifestement sous-utilisé – localisation : rue Gustave Defnet à Namur



Terrain se situant devant l'Athénée de Jambes



**Sources : CPAS Namur, Guide-épargne.be, La Joie du Foyer et Wallex – Calculs propres**