

# Je vais Construire

www.jevaisconstruire.be

## & RENOVER

EXTRA  
LE VIF  
L'EXPRESS

- Les nouveaux concepts des architectes
- Les réponses du clé sur porte
- Trois projets exemplaires

# Le logement abordable

Mythe ou réalité ?



Geert Maes

Edith Wouters

Paul Vandebussche

Danny Windmolders

Eric Cloes

Robert Treselj

Joël Coupez

# Comment rendre le logement abordable?

Plus que jamais d'actualité, la problématique de l'accessibilité financière au logement individuel occupe cette année une place centrale à Batibouw. Les architectes, conscients de cette évolution inéluctable du marché, planchent sur de nouvelles solutions et des concepts novateurs. *Je vais Construire & Rénover* et Batibouw en ont réuni cinq pour en débattre.

**Eric Cloes :** Comment peut-on expliquer que l'accessibilité au logement se soit tellement dégradée ces dernières années ?

**Joël Coupeuz :** La première explication est la pénurie de logements. Notre pays va en manquer à court terme. En effet, le nombre de nouveaux logements construits chaque année représente environ 1 % du parc immobilier, ce qui correspond au taux de remplacement des logements « en fin de vie ». Le gouvernement wallon estime cette pénurie à 200 000 logements en 2026, et le problème est identique dans les autres régions du pays. Ceci s'explique par la croissance démographique mais aussi par la diminution de la taille des ménages : on compte actuellement 1,68 personne par ménage. Le défi est donc double : il faudra non seulement multiplier le nombre de logements construits chaque année par deux, mais aussi construire des logements payables à partir d'un seul salaire.

**Robert Treselj :** Le prix des logements a quasiment

doublé depuis l'an 2000. Ceci s'explique par l'augmentation du prix des terrains, mais aussi par le renforcement de nombreuses normes et réglementations qui fait dangereusement augmenter le coût final de la construction. Au début des années 1990, certaines entreprises de clé sur porte utilisaient le slogan « Devenez propriétaire pour le prix d'un loyer ». Si l'on extrapole ce slogan aux conditions actuelles du marché, cela veut dire que l'on devrait pouvoir devenir propriétaire pour un remboursement mensuel de quelque 700 euros, ce qui correspond à un prêt hypothécaire de 100 000 euros sur 20 ans. Essayez de devenir propriétaire pour cette somme... Aujourd'hui, il faut multiplier ce montant par trois pour couvrir tous les frais, depuis l'achat du terrain jusqu'à l'équipement de la maison.

**Paul Vandebussche :** Le prix des terrains en Flandre est réellement devenu indécent. Notre bureau s'est spécialisé dans la construction de logements aborda-

bles dont le prix au mètre carré se situe entre 800 et 1 000 euros, hors TVA. Il nous est déjà arrivé de construire des maisons moins chères que les terrains sur lesquels elles se dressaient. C'est insensé !

**Geert Maes :** Si je vous comprends bien, les entrepreneurs ne gagnent pas mieux leur vie et les matériaux ne sont pas devenus plus chers, mais ce sont les réglementations et le prix des terrains qui sont responsables de l'augmentation du coût de la construction ?

**Danny Windmolders :** Oui. Et le problème, c'est que nous, architectes, intervenons trop tard. Je m'explique. Lorsqu'un client nous demande de tracer un avant-projet, trop de choses ont déjà été décidées : les zones à bâtir ont été définies par le pouvoir politique, les prescriptions urbanistiques et les règlements de lotissement sont rédigés et approuvés... Et nous, nous devons nous conformer à tout cela sans

pouvoir revenir en arrière. Si nous pouvions intervenir plus tôt dans le processus, nous pourrions développer de nouveaux concepts urbanistiques qui auraient une influence positive sur le coût des terrains mais aussi sur celui des maisons. Mon bureau construit de nombreux logements sociaux et, dans ce cadre, nous avons la possibilité de modifier certains règlements pour diminuer le coût des logements.

**G. M. :** Récemment interrogé sur le prix des logements sociaux, Louis Tobback déclarait : « Les logements sociaux ne doivent pas gagner de prix d'architecture, ils doivent être sociaux, c'est-à-dire bon marché. » Qu'en pensez-vous ?

**J.C. :** Il faut distinguer deux choses : les exigences incontournables et les possibilités de créer une valeur ajoutée. Autant je suis d'accord, par exemple, sur l'usage obligatoire de « matériaux de guerre » pour les parachevements intérieurs dans les logements sociaux (ndlr : des matériaux très résistants pour en diminuer la dégradation due à un usage pas toujours soigneux), autant je pense que c'est précisément le rôle de l'architecte de dépasser les exigences du maître d'ouvrage par sa créativité. Nous avons ainsi construit des logements sociaux répondant quasiment aux standards passifs alors que ce n'était pas demandé, et ce, sans dépasser le budget. Pour y parvenir, nous avons utilisé ce que j'appelle une conception « low-tech », c'est-à-dire que le bâtiment est tellement performant qu'il n'est plus nécessaire d'y installer des techniques coûteuses comme un chauffage central conventionnel. Augmenter une isolation traditionnelle dans les murs jusqu'à 20 cm d'épaisseur ne coûte que quelque 25 euros/m<sup>2</sup>, soit plus ou moins 2 500 euros pour une petite maison mitoyenne. C'est un montant vite récupéré et largement compensé par l'absence de système de chauffage central. Mais suivant les réglementations urbanistiques, un logement sans chauffage est un logement insalubre. Vous voyez le décalage qui existe entre l'évolution des techniques de construction et les règles auxquelles nous devons nous conformer... ➤

## Autour de la table

de gauche à droite

- **Joël Coupeuz**, architecte, Bureau Coupeuz et Associés Architectes ; vice-président et membre du Bureau de l'Union wallonne des architectes (UWA)
- **Geert Maes**, directeur du salon Batibouw
- **Edith Wouters** et **Paul Vandebussche**, architectes, Teema architecten ; développeurs de divers concepts architecturaux très abordables
- **Danny Windmolders**, architecte ; président de la NAV (association flamande d'architectes)
- **Robert Treselj**, architecte ; président et membre du Bureau de l'Union wallonne des architectes (UWA)
- **Eric Cloes**, rédacteur en chef de *Je vais Construire & Rénover*



**Edith Wouters:** De notre côté, nous constatons une implication croissante des maîtres d'ouvrage non seulement dans l'analyse budgétaire détaillée de leur maison, mais aussi, de plus en plus, dans la construction proprement dite. Nombre d'entre eux s'impliquent même très concrètement dans la conception de l'avant-projet et réfléchissent avec nous sur l'opportunité de concevoir une maison ouverte plutôt que fermée, équipée ou non d'un chauffage central... Nous confirmons que si l'on peut éviter les techniques coûteuses par une bonne isolation, c'est tout bénéfique pour le budget final. La proposition de notre bureau va en tout cas dans ce sens. Mais il faut que ce type de choix soit bien compris et avalisé par le maître d'ouvrage, car il n'est pas sans conséquence sur l'usage ultérieur de la maison. Bien sûr, pour des raisons de confort, on peut aussi équiper la maison d'une pompe à chaleur et de panneaux solaires, mais il s'agit là d'un investissement conséquent qu'il faut pouvoir réaliser dès le départ, en sachant qu'on ne l'amortira qu'à moyen terme.



Edith Wouters

**E. C. :** *Cette démarche de rationalisation de la construction ne va-t-elle pas conduire à une banalisation de l'architecture ?*

**D. W. :** Pas du tout. On constate aujourd'hui que l'avantage d'une conjoncture faible et difficile est que chacun commence à être très créatif, et ce, dans tous les domaines, que ce soit en architecture, en politique ou dans tout autre secteur. Nous prenons tous conscience qu'il faut retourner à l'essentiel, sans tomber dans la banalité. Si la créativité architecturale est bien maîtrisée, elle peut même être source d'économies supplémentaires. L'architecture ne se résume pas à construire un bâtiment spectaculaire ou beau à regarder. La valeur de l'architecture réside aussi dans une bonne orientation, dans une répartition judicieuse des espaces, ou encore dans le choix réfléchi des matériaux. La qualité des espaces intérieurs est en outre un critère primordial d'une bonne architecture.

**E. W. :** C'est exact et, en tant qu'architectes, nous sommes les mieux armés pour donner des réponses spécifiques adaptées à l'environnement dans lequel le client souhaite construire. Il arrive souvent que des clients reviennent vers nous pour étudier leur projet dans un souci d'optimisation, après s'être adressés en premier lieu à une entreprise de construction. En effet, il semble de plus en plus compliqué de combiner les critères d'accessibilité financière et de respect des normes énergétiques tout en apportant une certaine valeur architecturale.

**E. C. :** *Si on analyse les options pour réduire le coût de l'habitat, une partie de la réponse ne réside-t-elle pas dans la préfabrication ?*

**R. T. :** Tout à fait. Pourtant, même si la préfabrication est sensée réduire le coût de la construction, il en va tout autrement dans les faits. En effet, la préfabrication telle qu'on la connaît aujourd'hui consiste à déplacer en usine le travail de chantier, par exemple le collage des blocs. Un authentique processus industriel imposerait en revanche une profonde révision du secteur, car l'industrialisation exige des ingénieurs qui envoient des instructions informatisées vers des machi-

## L'architecture ne se résume pas à construire un bâtiment spectaculaire ou beau à regarder.

nes automatisées capables de produire en grande quantité des éléments de grande qualité, et ce, à un prix concurrentiel. Il n'est pas normal que la construction à ossature bois, largement industrialisée, reste plus chère que la méthode de construction traditionnelle...

**E. W. :** C'est vrai, mais tout cela est lié à la petite échelle de nos types de maisons. Tant que chacun souhaitera une maison différente de celle de son voisin, nous ne pourrons pas rationaliser la construction et préfabriquer de grandes quantités de modèles identiques comme c'est le cas dans le secteur automobile.

**P. V. :** Lorsqu'on parle d'échelle, il faut aussi tenir compte de l'échelle contextuelle de notre marché. Prenez les États-Unis: si vous y concevez une maison type, vous pouvez espérer la vendre à des milliers d'exemplaires. Notre marché, comparativement, est minuscule, et il ne sera jamais possible chez nous de produi-

re des maisons identiques en grande quantité, tout simplement parce que le marché n'est pas suffisamment grand pour les absorber. Au bureau, nous réfléchissons en permanence à la manière de réduire le coût de la

construction. Mais même lorsque nous mettons au point une réponse intéressante, nous avons du mal à la reproduire auprès de notre clientèle. C'est donc une utopie de vouloir augmenter l'échelle de la production préfabriquée dans notre petit pays.

**R. T. :** Et pourtant, il faudra de plus en plus compter avec la préfabrication dans les prochaines années, et le sous-secteur de la construction qui devrait le plus s'interroger sur sa survie est celui des maçons. Construire des murs avec des blocs, des briques, des panneaux d'isolation et des membranes d'étanchéité n'a plus de sens. Il s'agit probablement du système constructif le plus compliqué du monde et il faut en sortir pour diminuer les coûts et améliorer les performances de l'enveloppe.

**P. V. :** C'est exact et je peux vous affirmer que nos clients n'en veulent déjà plus. Le problème est que les fonctionnaires des services de l'urbanisme conti-

Paul Vandenbussche



nuent à exiger des maisons de type traditionnel avec des parements en briques...

**J.C.:** Les chiffres parlent pourtant d'eux-mêmes. Nous avons comparé une de nos maisons très basse énergie de 180 m<sup>2</sup> (consommation entre 15 et 30 kWh/m<sup>2</sup>/an) avec une maison traditionnelle du marché existant (consommation de 450 kWh/m<sup>2</sup>/an). Il en ressort qu'après 30 ans, la maison est remboursée à concurrence de 93% par l'absence de consommation d'énergie. Ceci démontre que construire des bâtiments à faible performance énergétique n'a plus de sens aujourd'hui, sauf s'il s'agit de bâtiments qui ne doivent pas être chauffés. Si l'on peut supporter d'avoir froid dans une chapelle, on ne peut plus se permettre de raisonner de la même façon pour un logement. Au-delà des obligations légales, il faut aussi tenir compte de la quête d'un niveau croissant de confort. L'investissement énergétique a donc tout son sens.

**G.M.:** La dernière enquête menée par Batibouw ré-

**vèle que la grande majorité des consommateurs rêvent encore d'une maison quatre façades avec un beau jardin, si possible avec terrasse et piscine. Mais aussi de partir en citytrip, d'avoir une voiture personnalisée et de changer de smartphone chaque année. Ces jeunes qui veulent tout, tout de suite, sont-ils encore capables de devenir propriétaires?**

**R.T.:** Le problème est en effet que le consommateur est toujours plus exigeant: une chambre pour les parents ne s'entend plus sans salle de bains particulière ni dressing, les cuisines deviennent de vraies cuisines professionnelles... Il faut que les jeunes qui souhaitent construire aujourd'hui prennent conscience qu'ils ne pourront plus construire comme leurs parents. Les maisons avec plusieurs garages ou une salle de jeu pour les enfants ne sont plus d'actualité. Il faut maintenant aller à l'essentiel et le faire bien.

**J.C.:** Le problème consiste à prendre conscience de l'implication des choix que nous posons, et je pense que les outils de communication dont nous disposons aujourd'hui peuvent nous y aider. Notre site [www.mamaisonmonbudget.be](http://www.mamaisonmonbudget.be) propose trois types de construction et leurs options. Chaque consommateur peut y configurer sa maison comme il configure une voiture sur le site de la marque. Il réalise ainsi immédiatement le coût des choix qu'il opère: par exemple, remplacer le crépi par une brique de parement représente un supplément... Après ce premier exercice de prise de conscience, il faut que le consommateur travaille en étroite collaboration avec l'architecte pour établir son projet personnel en fonction de son budget. Mais sans compromis sur la qualité. Nous partons du principe que les gens ne sont pas assez riches pour faire du bon marché provisoire qu'il faudra casser et remplacer après quelques années. Investir une seule fois dans la qualité est le meilleur choix à poser, même si cette qualité a un prix.

**E.C.:** Si je vous présente un jeune couple disposant de quelques milliers d'euros d'économie et de deux salaires moyens, et exprimant le souhait d'acquérir un logement, quels conseils leur donneriez-vous?



Robert Treselj



Danny Windmolders

## La qualité des espaces intérieurs est en outre un critère primordial d'une bonne architecture.

**J.C.:** De faire construire une petite maison mitoyenne sur un petit terrain enclavé, de l'agencer avec des espaces ouverts et des matériaux bruts, tout en lui donnant des performances énergétiques élevées pour se passer de système de chauffage.

**R.T.:** L'aspect mitoyen ne me paraît pas indispensable dans une région comme les Ardennes où l'on trouve encore des terrains à des prix très abordables. Nous travaillons en ce moment sur un concept de maisons compactes à deux chambres pour moins de 100 000 euros hors TVA. Pour ce prix, vous disposez de 90 m<sup>2</sup> habitables, soit 45 m<sup>2</sup> par niveau. Vous n'avez ni cave ni garage, il y a un seul WC pour toute la maison, l'escalier se trouve dans le salon, et le système constructif est aussi élémentaire que possible.

**E.W.:** Nous avons aussi construit des maisons de ville casco à 1 050 euros/m<sup>2</sup> hors TVA. À ce prix, il faut ajouter la cuisine équipée, les revêtements de sols et de

murs et les portes intérieures. Mais la maison est directement habitable et le maître d'ouvrage peut ensuite envisager les parachèvements en fonction de ses moyens financiers.

**D.W.:** La construction groupée peut également être envisagée. La possibilité de réaliser simultanément les terrassements ou l'élévation des murs de plusieurs maisons réduit sensiblement les coûts. De plus, les besoins en énergie étant faibles, il est possible d'envisager un chauffage collectif, ce qui représente aussi une économie substantielle sans sacrifice sur le confort.

**E.W.:** C'est tout à fait exact, et j'irai encore plus loin en insistant sur la nécessité pour les propriétaires de maisons mitoyennes ou groupées de réfléchir à l'aménagement d'un parking collectif au lieu de vouloir sa propre allée, ou à la possibilité de partager le coût d'équipements qui peuvent être collectivisés, comme une piscine. Le fait de limiter la surface des parcelles privées permet aussi de recréer des espaces verts collectifs et d'améliorer les conditions générales de vie par rapport à un lotissement où tout est privatisé mais où rien n'est utilisable. Que pouvez-vous faire avec ▶

une bande de terrain de 2 ou 3 mètres de large sur le côté de votre maison ?

**G.M. : Ne perdez-vous pas de vue que la plupart des gens rêvent encore d'une maison quatre façades ?**

**P.V. :** C'est un problème émotionnel parce qu'ils n'ont, pour certains d'entre eux, jamais rien connu d'autre. Mais une maison n'a pas besoin de quatre façades pour être agréable et confortable...

**J.C. :** Il faut aussi que les gens réalisent qu'entre le rêve et la réalité, il y a un budget. Vous pouvez rêver tant que vous voulez devant les plus belles voitures du Salon de l'auto, votre portefeuille vous rappellera à l'ordre au moment de passer la commande. On doit éduquer les gens à penser leur logement autrement pour qu'ils puissent reconnaître les qualités d'autres formes de maisons ou accepter de vivre dans des surfaces moindres. D'autre part, tout a un juste prix, et vouloir descendre sous ce prix représente un coût pour la collectivité. Faire travailler des entrepreneurs étrangers au noir conduit à augmenter le chômage de nos concitoyens, ce qui entraîne un coût pour la société tout entière. C'est un comportement civique que d'accepter de payer le juste prix pour ce que l'on convoite.

**G.M. : Le consommateur devra donc devenir plus raisonnable : il vivra dans moins d'espace, avec moins de confort...**

**J.C. :** Oui. De toute façon, le « low cost » n'est pas une option, et les Régions devront peut-être envisager d'assouplir les exigences énergétiques pour rendre le logement durable accessible au plus grand nombre.

**D.W. :** Un autre choix consiste à construire aussi intemporel que possible de manière à ce que le logement puisse satisfaire un maximum de personnes et éventuellement plusieurs générations. La flexibilité est également importante : elle doit permettre de faire évoluer l'habitat d'un seul logement à plusieurs unités, à l'instar de la maison kangourou. C'est donc toute une réflexion que l'on doit poser sur la manière de construire. Mais cela fait partie d'un bagage culturel et architectural trop souvent absent chez les décideurs.

**E.W. :** Je pense que la principale erreur que nous commettons est de continuer à raisonner en termes de maisons individuelles. Les architectes doivent aider la société à réfléchir en termes d'habitat collectif en proposant des solutions alternatives de qualité. C'est un défi majeur et terriblement excitant pour notre profession.

**P.V. :** Il a été démontré qu'une diminution du coût de la construction de 10%, que ce soit par un abaissement des exigences énergétiques ou par une diminution de la TVA, permettrait à 30 ou 40% de personnes en plus d'y accéder. Ce sont donc clairement des choix politiques qui doivent être posés à court terme. Le contexte économique n'est plus le même qu'il y a dix ans, voire cinq. Il est temps de redéfinir un cadre rationnel et raisonnable pour permettre le développement de la construction durable. ■



Joël Coupez