



# Déconstruction de la construction (2/3)

## Le pouvoir des bâtisseurs de profits



## Pourquoi s'intéresser au secteur de la construction ?

Comme le dit l'adage, « Quand la construction va, tout va ». Une manière de dire que le secteur de la construction est central, au cœur de l'économie, et intrinsèquement lié à tous les autres. Ce secteur colossal représente 13% du PIB mondial et emploie 7% de la main d'œuvre<sup>1</sup>. La construction est au centre de tous nos besoins : travailler, produire, manger, se loger, se divertir ou se réunir. De plus, la qualité du bâti influence directement celle des activités qui s'y déroulent.

Compte tenu de son importance, le secteur de la construction est au cœur des enjeux écologiques et sociaux. A commencer par le fait qu'il figure parmi les secteurs les plus polluants au monde, représentant 37% des émissions de gaz à effet de serre mondiales en 2022<sup>2</sup>, sans même inclure le gaspillage énergétique des logements mal isolés<sup>3</sup>. Autre aspect, avoir un logement de qualité est un besoin fondamental qui reste insatisfait pour près d'1,8 milliards d'individus, soit 22,5% de la population mondiale<sup>4</sup>. Le mal-logement entraîne des conséquences immédiates sur la santé et le bien-être des habitants<sup>5</sup>. Si ces problèmes sont également liés à la répartition inégale des logements existants, la construction et la rénovation n'en demeurent pas moins des leviers cruciaux pour faire face à ces défis.

Bien que le bâtiment soit au cœur de notre vie sociale, la majorité des choix opérés pour tout ce qui concerne la construction échappent aux citoyens. Rares sont ceux qui construisent leur propre maison, et même dans ces cas-là, les réglementations et les contraintes matérielles sont nombreuses. Comme dans de nombreux autres secteurs de l'économie, la construction est largement conditionnée par les dynamiques du marché, et notamment par les grands acteurs du secteur, que nous explorerons dans cette analyse.

Comment fonctionne le secteur de la construction ? Quels sont ses principaux défis ? Comment y répondre ? Quel rôle peut jouer l'économie sociale face à ces enjeux ? Telles sont les questions que nous nous poserons à travers cette série d'analyses.

Dans la présente analyse, nous examinerons en quoi le secteur de la construction participe pleinement à l'économie capitaliste, et en particulier le rôle que jouent les promoteurs immobiliers dans cette dynamique. Celui-ci est en effet traversé par des enjeux financiers, des objectifs de rendements, de la concurrence entre les acteurs, etc. Nous reviendrons donc en détail sur les particularités économiques de la construction afin d'illustrer à travers un secteur particulier la dynamique du capitalisme.



Précisons d'emblée que ces questionnements sur la construction ne pourront manquer d'interroger également la question de l'immobilier en général et du logement en particulier, ces sujets étant évidemment fortement imbriqués.

## Comment fonctionne le secteur de la construction ?

La construction a une structure particulière. En effet, c'est un secteur où il existe de très nombreuses petites entreprises, si bien qu'en 2020, en Belgique, il y avait 127.121 entreprises dans la construction, pour seulement 346.841 personnes occupées, soit 2,7 personnes en moyenne par entreprise<sup>6</sup>. Cela s'explique par un très grand nombre d'indépendants, mais aussi de très nombreuses petites entreprises spécialisées dans une ou l'autre des nombreux métiers qui existent dans le secteur.

Ces nombreuses petites entreprises sont le résultat de la manière dont s'organisent la plupart des gros chantiers aujourd'hui : la sous-traitance en cascade. Ces chantiers sont souvent gérés par un promoteur immobilier, qui gère le contrat de construction, et qui commande ensuite à une série d'entrepreneurs différentes tâches. Cela a divers avantages pour les promoteurs, comme de rendre le chantier plus « flexible », mais permet surtout aux promoteurs de mettre en compétition les entreprises de sous-traitances entre elles et donc de diminuer leurs marges, et d'empêcher la majorité des bénéfices du chantier. Ce système, fort critiqué, amène une forte pression sur les travailleurs du secteur qui sont les premiers à subir cette sous-traitance, puisque les sous-traitants cherchent en permanence à augmenter le rythme du travail, à baisser les salaires et à diminuer au maximum le nombre de contrats stables, voire à négliger la sécurité du chantier, afin de suivre le rythme de la compétition<sup>7</sup>.

Ces promoteurs ont donc la particularité d'être à la tête de chantiers parfois immenses, mais d'être eux-mêmes seulement des « petites entreprises » employant peu d'individus, mais gérant des capitaux importants.

En Belgique, il existe quelques grands promoteurs comme Immobel, Atenor, BPI, VGP ou encore Banimmo, qui se partagent les contrats les plus importants. Leur capital propre n'est pas immense, mais ils sont capables de mobiliser des capitaux importants, notamment à travers de l'emprunt, pour faire de gros bénéfices. C'est de ces promoteurs-là, qui ont un rendement important, qui appartiennent parfois à des sociétés d'investissement, que nous allons parler dans cette analyse.

## Comment le secteur de la construction s'enrichit : un processus capitaliste décrypté

Nous allons maintenant revenir sur les différentes étapes de la construction immobilière du point de vue des promoteurs. Cela va nous permettre de comprendre en détail la manière dont se fait l'enrichissement capitaliste.



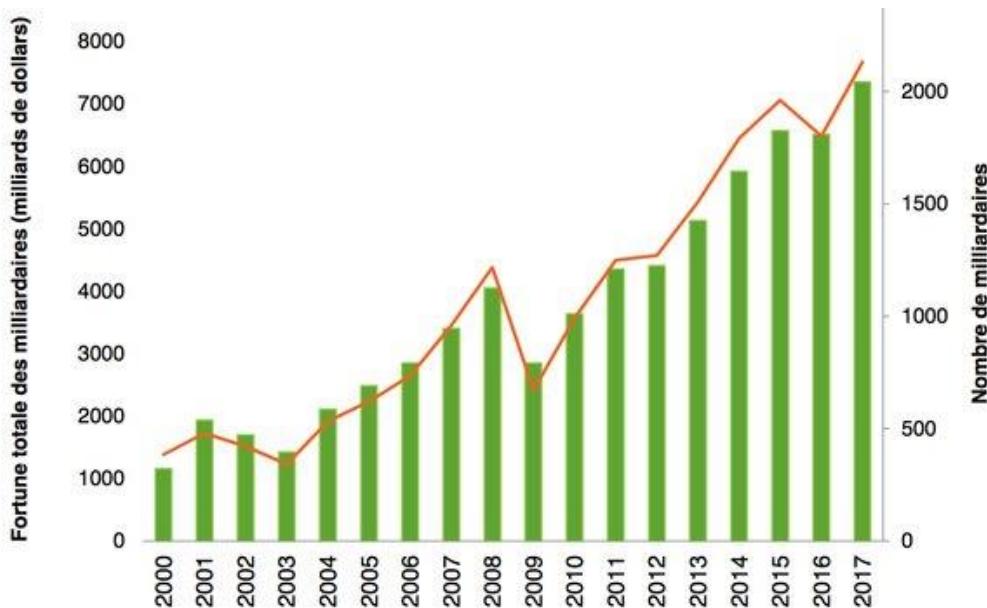
## D'où vient l'argent de l'immobilier ? *Le spatial fix*

En premier lieu, essayons de comprendre d'où vient le capital qui est investi dans l'immobilier. Car, contrairement à ce qu'on pourrait penser, vu l'augmentation des prix, le nombre de logement augmente à Bruxelles plus vite que la population. Il y a par exemple 4.000 logements neufs chaque année à Bruxelles<sup>8</sup>. Nous verrons plus loin pourquoi est-ce que ces logements ne permettent cependant pas de répondre à la crise du logement. Cherchons pour l'instant à comprendre d'où vient l'argent pour construire autant de nouveaux logements, alors que le nombre de propriétaire en Belgique diminue, pour l'instant lentement, mais cela pourrait bien s'accélérer ces prochaines années<sup>9</sup>.

Pour comprendre cela, des sociologues, David Harvey et Lefebvre ont développé le concept de spacial fix<sup>10</sup>. En gros l'immobilier est pour eux une manière de fixer spatialement son capital, afin de stocker la valeur. L'immobilier est considéré comme un investissement plutôt sûr, puisque, même si la valeur d'une maison diminue, la maison reste et peut toujours être occupée. Il s'agit d'un investissement à long-terme, qui est d'après eux utilisé depuis plusieurs siècles. Ils prennent l'exemple de Haussman pour illustrer ce phénomène. Les logements haussmanniens, à Paris, se retrouvent partout. Ils ont été construits à Paris au XVIIIème siècle, au moment où l'État veut détruire une grande partie des quartiers populaires afin d'endiguer les révoltes qui sont nombreuses à cette époque. Haussman imagine alors ces grandes avenues avec des immeubles bien connues aujourd'hui, dans lesquelles il est bien plus difficile de dresser des barricades que dans les petites rues populaires d'alors. Mais si ces constructions ont pu voir le jour aussi massivement, c'est parce qu'il existait des capitaux en masses qui cherchaient à s'investir.

Car pour qu'il y ait construction, il faut qu'il y ait vente (ou location, mais les promoteurs immobiliers se concentrent souvent plutôt sur la vente). S'il y a autant de construction, c'est bien parce que les promoteurs immobiliers savent qu'ils vont pouvoir vendre les logements qu'ils construisent. Nous allons voir plus loin un peu plus en détails les acteurs qui achètent ces biens immobiliers. Ce que nous pouvons dire pour l'instant c'est qu'il existe dans le monde un véritable marché de l'immobilier qui ne cesse de grandir, au même rythme que la croissance des profits qui sont chaque année plus élevés, et qui a évidemment des conséquences directes sur le marché immobilier en Belgique. On peut voir par exemple que le nombre de milliardaires n'a cessé d'augmenter depuis 2000 :





Source : Oxfam 2017

Il n'y a cependant pas que les multimillionnaires et les gros investisseurs qui ont accès à la propriété. Les classes moyennes des pays les plus riches font également partie des acheteurs, même si cela est de moins en moins vrai. Dans ce cas, la dynamique est différente. Il s'agit alors souvent de personnes qui vont acheter de l'immobilier pour y vivre, en contractant un emprunt pour cela. Emprunts qui vont souvent leur coûter des intérêts, et qui vont mettre des années avant d'être remboursés. Cela va donc surtout rapporter aux banques qui peuvent, elles, créer la monnaie qui va être prêtée, et simplement récolter les intérêts.

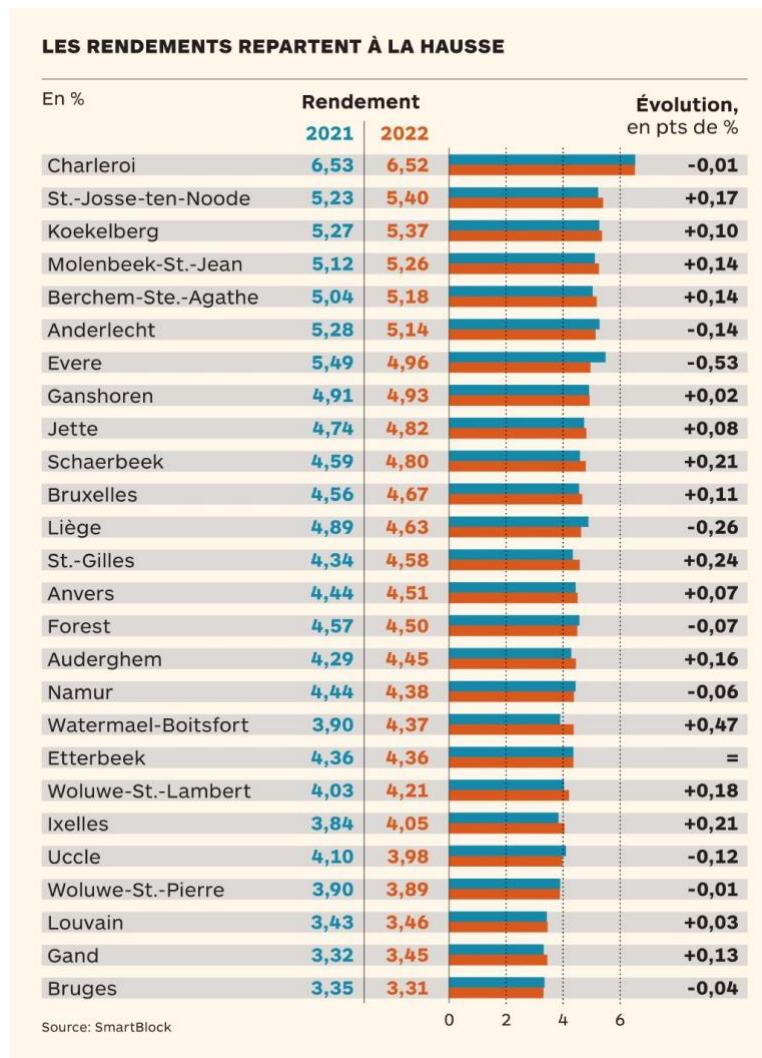
Les banques ont donc intérêt à réaliser le plus grand nombre de prêts, et ceux-ci ont régulièrement tendance à augmenter lorsque les banques en font la promotion, et facilite l'accès à ces prêts. Les crédits hypothécaires en Belgique sont par exemple passé de 2,98 millions d'euros en 2017 à 3,68 millions en 2021 (23% en 4 ans)<sup>11</sup>.

D'autres acteurs ont émergé au fil des années, avec les nombreux nouveaux fonds d'investissement qui se développent. Assurance vie, épargne pension, et bien d'autres permettent à des individus qui ont de l'épargne, mais pas suffisamment pour faire l'acquisition d'un bien immobilier, d'investir dans l'immobilier en ne prenant qu'une part des bâtiments.

## Le profit, un guide désastreux pour l'intérêt général

Mais investir dans l'immobilier, cela a aussi un coût. Les biens immobiliers demandent de l'entretien, une certaine disponibilité vis-à-vis des locataires, le suivi des réglementations, etc. Même si ces tâches sont régulièrement reléguées à des professionnels, il n'empêche que tout cela a un coût. C'est cela qui pousse de nombreux acheteurs à préférer le neuf, qui peut tenir plus longtemps avec moins d'entretien, en tout cas a priori. Le secteur de la construction est donc alimenté par tous ces capitaux sous leurs différentes formes.

Un autre point d'attention guide aussi les investisseurs, qui peut sembler contradictoire. Il y a différents standings de logements, selon la catégorie auxquels ces logements s'adressent, et qui vont donc être déterminer pour fixer le prix de vente du logement ou le loyer. Le standing va dépendre de la taille du logement, de ses équipements, de son éclairage, de sa situation, etc. Or quand on regarde les rendements locatifs, les biens les plus rentables, qui rapportent le plus, sont plutôt les biens des communes les plus pauvres.



Crédit : L'Echo

Comment expliquer cela ? Les logements dans les quartiers populaires coûtent moins cher, mais les loyers y sont proportionnellement plus élevés par rapport au prix du logement. La conséquence ? Ce sont les familles les plus pauvres qui paient le plus cher leur logement ! Une autre explication de cette haute rentabilité : les propriétaires dépensent moins pour l'entretien de leurs biens immobiliers. Non pas que les appartements soient en meilleur état, mais bien au contraire : les individus les plus pauvres ont moins de moyens pour traîner en justice leur propriétaire si leur logement n'est pas aux normes ou se dégrade, et peuvent laisser traîner les



réparations. Une autre explication nous est donné par un autre article de l'Écho : les communes les plus pauvres comprennent plus de locataires et moins de propriétaires, ce qui fait augmenter proportionnellement le prix de la location<sup>12</sup>.

Malgré cette haute rentabilité, ce ne sont pas les logements à destination des plus pauvres qui sont les plus construits. Au contraire, les logements neufs sont destinés majoritairement aux classes aisées. Car même si les logements dans les quartiers populaires rapportent plus, les riches propriétaires préfèrent visiblement louer à des gens qui leurs ressemblent, à des « bons payeurs », quand il s'agit d'investir de l'argent à long terme. Ils espèrent ainsi s'assurer contre les crises, qui risquent de toucher massivement les plus pauvres, et calculent que les classes intermédiaires pourraient être moins touchées.

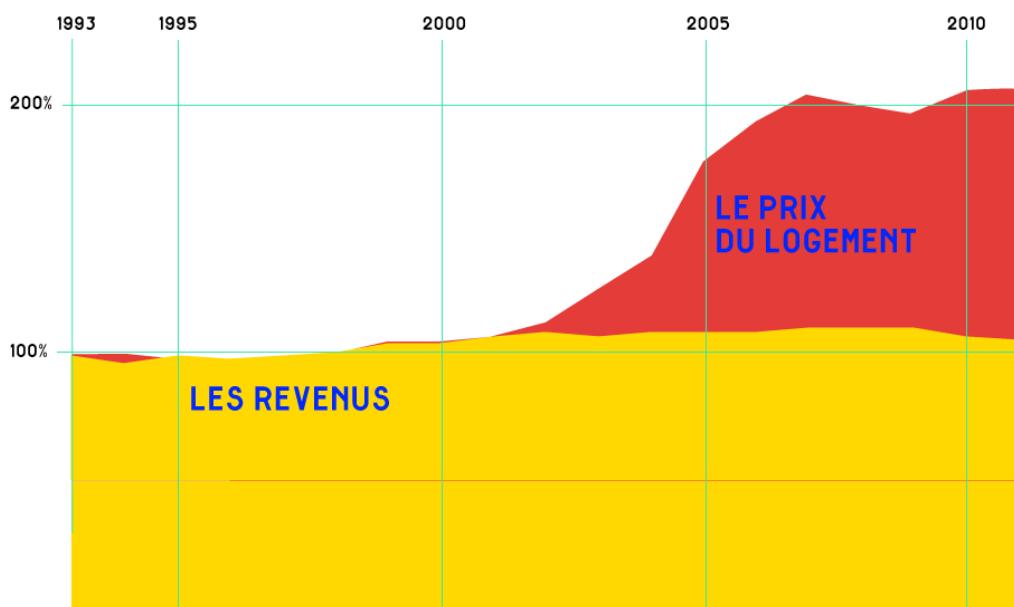
Voici par exemple comment le promoteur immobilier BPI vend ses nouveaux logements : « *Vous souhaitez acheter un appartement uniquement à titre d'investissement ? Bonne nouvelle : à Bruxelles, la demande est plus importante que l'offre. Fonctionnaires européens, lobbyistes, personnel de l'OTAN, cadres d'entreprises internationales, diplomates, chercheurs : l'afflux d'expatriés est immense. Et toutes ces personnes cherchent un appartement correspondant à leur standing. De plus, l'animation du centre-ville fait l'objet d'un intérêt particulier de leur part.* »<sup>13</sup>

En privilégiant des logements pour les classes aisées, les promoteurs renforcent le problème du logement. Au point qu'il y aurait, selon Inter-Environnement Bruxelles, seulement 10% des logements bruxellois accessibles aux 60% les moins nantis de la capitale<sup>14</sup>. Cela contribue évidemment à accélérer l'augmentation des loyers pour ces logements, et donc cela en augmente la rentabilité.

Ces constats nous donnent déjà une illustration évidente des problèmes du capitalisme. Les promoteurs prétendent qu'en créant des grandes quantités de logements neufs, ils vont faire diminuer les prix<sup>15</sup>. En réalité, les nouveaux logements ont avant tout de la valeur en tant que biens immobiliers, dont la valeur va augmenter. C'est pourquoi les propriétaires de ces logements préfèrent encore garder leur logement vide plutôt que de baisser les loyers, ce qui ferait diminuer la valeur de leur bien.

La réalité est donc bien loin de la prétendue « loi du marché », telle qu'on peut la présenter dans certains cours d'économie, avec des acheteurs et des vendeurs qui se retrouveraient à égalité, ce qui réguleraient les prix. Le marché de l'immobilier se résume, pour reprendre la conclusion de l'étude d'Inter-Environnement Bruxelles sur le sujet, à « deux fonctions antinomiques : l'une a besoin que les prix baissent pour que les conditions de vie s'améliorent, l'autre que les prix montent pour que dividendes et intérêts continuent d'être payés. »<sup>16</sup>. Et, pour l'instant, c'est la deuxième fonction qui parvient à imposer sa loi.

# Evolution du prix du logement et des revenus à Bruxelles



Source : Alice Romainville 2017

Crédit : CADTM

## L'aide de l'État

L'État est souvent désigné comme celui, qui devrait arbitrer les tensions, que ce soit entre les propriétaires et les locataires, ou entre d'autres acteurs aux intérêts contradictoires. Nous avons vu décris dans une analyse consacrée au capitalisme<sup>17</sup>, qu'en réalité, loin d'être neutre, l'État soutient le plus souvent les capitalistes par de nombreuses voies. Le cas de la construction ne déroge pas à la règle, malgré les nombreuses législation et l'inscription du droit au logement dans la constitution.

D'abord pour augmenter la masse des capitaux qui vont s'investir dans l'immobilier, l'État a développé de nombreuses aides, primes, exemptions d'impôts pour les aspirants propriétaires. On peut parler de la loi De Taeye, datant de 1949, qui a permis la création plus de 350.000 aides à l'acquisition de biens immobiliers dans les années 1950. Le CADTM a analysé les conséquences de tels mécanismes pour la population, en prenant comme exemple le bonus logement instauré en 2005. Ils en montrent le paradoxe : loin d'augmenter l'accessibilité au logement, cette aide a été le prétexte à une augmentation plus rapide des prix, et a en réalité diminué l'accessibilité au logement pour les revenus les plus faibles. Dans le même temps, entre 2003 et 2011, le taux hypothécaire pour l'ensemble de la Belgique est passé de 29,5% du PIB à 47,2% du PIB. Cette mesure a donc surtout bénéficié aux banques, qui ont récolté les taux d'intérêts, et aux gros propriétaires qui ont vu

la valeur de leurs logements augmenter. Le CADTM prend comme exemple les Sociétés Immobilières Réglementées comme AG Real Estate ou Befimmo, en réalité des fonds d'investissements spécialisés dans l'immobilier, qui n'ont cessé d'étendre leurs activités et leur capital<sup>18</sup>.

Mais ce n'est pas la seule manière dont l'État aide les banquiers et promoteurs. Pour bien comprendre l'importance des liens entre promoteurs et l'État, il faut d'abord comprendre que les promoteurs font une activité très lucrative. Les promoteurs n'hésitent par exemple pas à promettre une rentabilité des capitaux propres d'au moins 15%<sup>19</sup>. Le promoteur BPI par exemple, même s'il ne représente que 4% des capitaux du fonds d'investissement AVH-CFE, rapporte 20% des bénéfices du fonds<sup>20</sup>. Un tel taux de rentabilité vient de plusieurs facteurs : nous avons déjà mentionné l'exploitation des travailleurs de la construction, et nous parlerons plus loin de l'effet de levier, qui permet aux promoteurs d'emprunter de grosses sommes pour démultiplier leur capital et donc concentrer les bénéfices sur moins de capitaux.

Mais les promoteurs immobiliers misent aussi beaucoup sur leurs liens étroits avec l'appareil d'État, avec des fonctionnaires et des politiciens qui peuvent l'aider à augmenter la valeur de ses biens. Cela peut se faire principalement en changeant l'affectation d'un terrain. C'est par exemple le cas pour le projet immobilier Key West, dans le bassin de Biestebroeck, où l'affectation du terrain acquis par les promoteurs était limitée à des bâtiments industriels. En 2013, la Région bruxelloise a réaffecté le terrain, autorisant la construction de logements et de bureaux sur celui-ci, permettant aux promoteurs immobiliers de très gros bénéfices en perspective<sup>21</sup>.

Une autre méthode est de compter sur l'État pour revaloriser un quartier. Ce que demandent parfois explicitement les promoteurs : *"Le fait de développer une tour répond à une équation économique assez rude or l'état du marché résidentiel du quartier du midi actuellement ne permet pas de développer cette tour (Victor) avec un bilan à l'équilibre. Donc il faut d'abord redorer le blason de ce quartier, y amener des investissements publics... et les bureaux vont aussi créer une animation et un certain contrôle social, donc la population évoluera"*<sup>22</sup>. Les promoteurs comptent donc sur les investissements publics pour faire augmenter la valeur de leurs biens. C'est cela qui amène, comme c'est d'ailleurs explicité dans la citation ci-dessus, à une évolution de la population. Car l'amélioration du quartier par des parcs, plaines de jeux, ou autres équipements attire des nouveaux habitants, plus aisés, qui vont faire augmenter les loyers, et rendre le loyer impayable pour les anciens habitants. C'est ce processus qu'on appelle la gentrification.

Ces complicités de l'État, qui dans la contradiction entre la population et les capitalistes se met du côté des capitalistes (ici, les promoteurs immobiliers), aggravent la situation de précarité de la majorité et fait gonfler les profits des capitalistes. Cela vient des liens étroits qui peuvent exister entre le pouvoir et les capitalistes, liens que nous avons déjà pu montrer, notamment dans le jeu Capitalisme<sup>23</sup>. Pour ne prendre qu'un seul exemple, le patron du promoteur Immobel, Marnix Galle multiplie les liens avec l'État. Il est par exemple le fils d'un politicien du SPa (ancêtre du Vooruit). Il est dit proche du roi et des cercles de pouvoir en Belgique, et sa femme a été présidente de la Fédération des Entreprises de Belgique. Avec des relations pareilles, cela aide à trouver quelques arrangements qui vont dans le sens de ses intérêts sonnants et trébuchants<sup>24</sup>.

Du côté de l'État, c'est Citydev qui est en charge des principales décisions de développement urbanistique de la ville. Or, ceux qui dirigent cet organisme sont fortement liés avec le monde de l'immobilier. C'est par



exemple l'actuel président de Citydev, Bernard Richelle, qui dirigeait une société de conseil aux entreprises<sup>25</sup>, ou encore son vice-président, Thomas Ryckalts, qui est avocat pour un cabinet spécialisé dans le droit immobilier<sup>26</sup>, des fonctions qui font que ces individus ont eu vraisemblablement plus eu l'occasion de fréquenter de propriétaires que des locataires...

## Les projets les plus rapides possibles

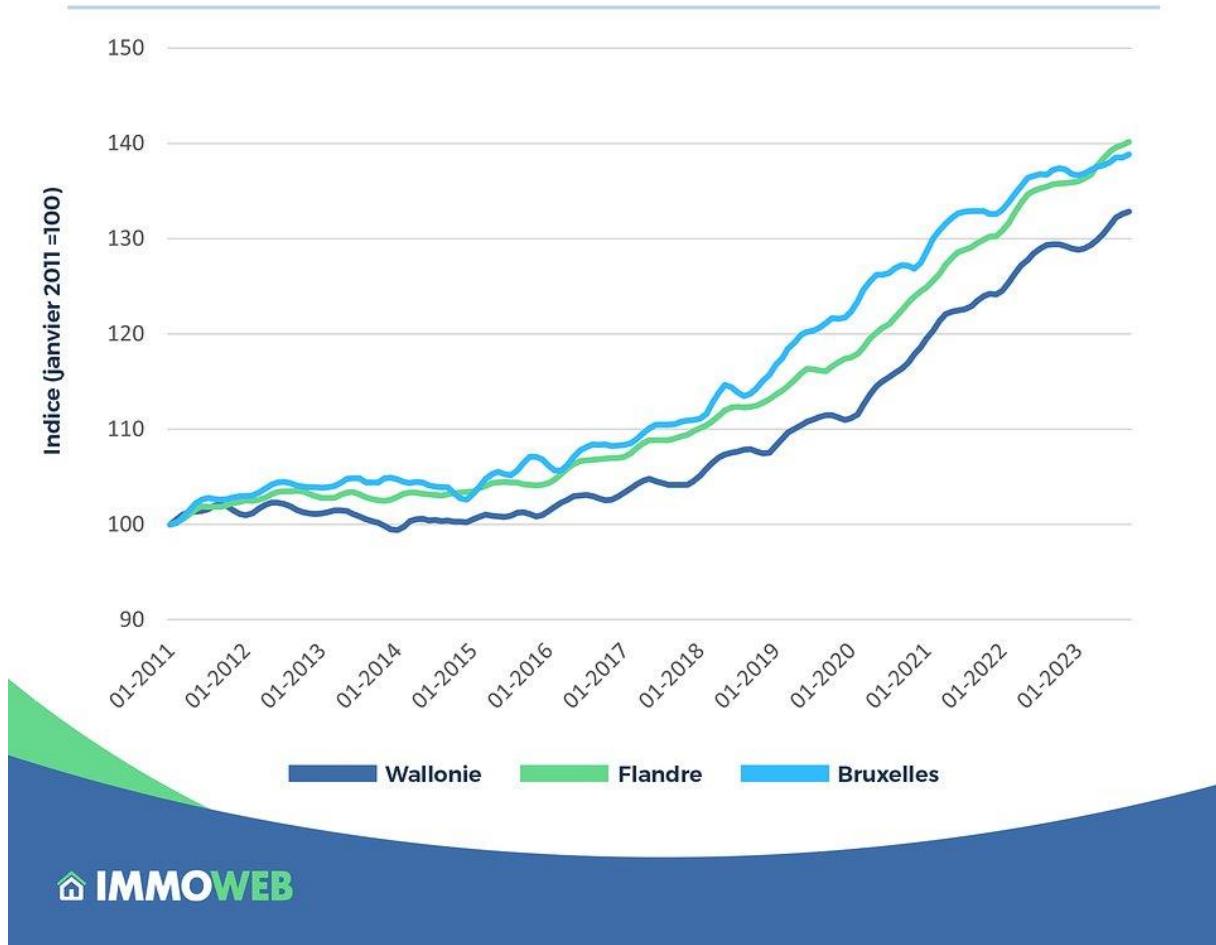
Nous l'avons vu, les promoteurs immobiliers génèrent de gros bénéfices. Nous avons évoqué que cela se faisait grâce à des emprunts, qui vont donc être remboursés le plus rapidement possible pour réduire au maximum le coût de cet emprunt. Cela veut dire que les promoteurs veulent tout faire rapidement à partir de l'achat du terrain et du lancement du projet : obtenir le permis et les différentes autorisations, construire, vendre les appartements. C'est la rapidité et l'efficacité de ces différentes phases qui déterminera en grande partie l'ampleur des bénéfices.

Il est important de comprendre ce mécanisme pour mieux comprendre les conséquences du fonctionnement capitaliste sur notre quotidien. Nous verrons dans une prochaine analyse comment est-ce que, concrètement, cela va entraîner une pression sur les ouvriers de la construction, mais aussi favoriser certaines matières pour la construction, qui ont tendance à être plus polluantes, et plus dangereuses pour les futurs locataires.

## Risques de crise

Le fonctionnement capitaliste de notre société risque en permanence d'entraîner des crises qui peuvent exploser à tout moment. La crise de 2008 a montré comment est-ce que le secteur de l'immobilier n'échappait pas à la règle. Car la crise de 2008 s'appuyait sur les mêmes tendances que l'on observe aujourd'hui : le spatial fix (évoqué plus haut dans cette analyse), et l'augmentation du crédit hypothécaire. Les deux phénomènes s'appuient sur l'idée que les prix de l'immobilier ne vont pas diminuer, qu'il s'agit d'un investissement sûr. Dans un cas, cela permet d'enrichir les investisseurs immobiliers, dans l'autre cela enrichit les banquiers, dans les deux cas, les promoteurs s'enrichissent, mais quoi qu'il arrive ces profits ne sont permis qu'à condition que les biens immobiliers puissent se vendre plus chers.

# Évolution des prix immobiliers par région (depuis 2011)



Or les prix s'accélèrent particulièrement vite dans l'immobilier. Bien plus vite que le pouvoir d'achat en tout cas. Ce qui fait que de plus en plus d'individus se retrouvent à consacrer toujours plus d'argent pour leur logement (environ 30%, et le chiffre est plus importants pour les catégories les plus pauvres. Tout cela crée une bulle, qui fait que les loyers sont de plus en plus impayables, et qui n'est entretenue que tant qu'il y a des individus pour racheter les logements plus chers qu'avant. Mais cette bulle peut à tout moment exploser, entraînant avec elle une partie ou l'ensemble de l'économie mondiale. En 2008, la surproduction de logements, payés par des crédits hypothécaires titrisés avait entraîné une crise mondiale et mis certains pays, comme la Grèce, dans des situations catastrophiques.

Actuellement, la crise pourrait bien être au coin de la rue. Lors de l'inflation d'après-covid, les banques avaient augmenter leurs taux d'intérêts en espérant que cela diminue l'inflation. Mais cette hausse des taux a des conséquences énormes sur les crédits et les achats immobiliers, ce qui pourrait avoir des conséquences sur le reste de la chaîne.

On voit par exemple que les crédits hypothécaires, qui étaient en forte hausse, ont commencé à diminuer en 2023. Le prix des biens immobiliers continue d'augmenter, mais moins vite que l'inflation. Les investissements dans l'immobilier sont passés de 5,8 milliards en 2022 à 2,5 milliards en 2023<sup>27</sup>.

Pour l'instant, c'est surtout le marché du neuf qui est touché. Les ventes de neuf ne représentent plus que 19,5% de l'ensemble des ventes immobilières, le moins de ces 5 dernières années. Les promoteurs sont d'ailleurs en difficulté, comme le promoteur Immobel qui pour la première fois connaît un semestre en négatif, vu la baisse de la demande et du nombre de projets<sup>28</sup>. Comme toujours en cas de crise, ceux qui seront le plus touchés ne seront pas les investisseurs, qui au pire perdrons quelques pourcents de leurs pharamineux profits et investiront ailleurs. Mais ceux qui vont payer en premier lieu, ce seront les ouvriers du secteur de la construction, qui emploie 210.000 personnes, dont l'emploi est de plus en plus menacé<sup>29</sup>.

Cependant, si cela va mal pour le monde les promoteurs, les propriétaires immobiliers, surtout les multipropriétaires, eux continuent à s'en sortir. Notamment parce que les plus riches investisseurs et promoteurs ont, face à la crise, continué d'investir dans l'immobilier, auxquels il faut ajouter les particuliers qui eux aussi participent au système en possédant plusieurs biens. Aujourd'hui, on compte 10% de la population belge multipropriétaire qui continue de gonfler la bulle spéculative du logement. Mais ces achats ont donc été principalement des achats de logements « seconde main » (non neufs), et, la crise s'aggravant, de plus en plus de propriétaires ont été forcés de vendre leurs biens, au plus grand bénéfice des gestionnaires immobiliers qui ont vu leurs revenus augmenter : une agence citée dans L'Echo passait par exemple de 20 locations pour un loyer moyen de 870€ en 2022 à 55 locations pour un loyer moyen de 1000€ en 2023<sup>30</sup>.

Ce qui a pour conséquence que « L'investisseur en immobilier retrouve ses lettres de noblesse, se professionnalise. On retrouve des investisseurs aguerris qui négocient, optimisent, y laissent du capital-temps »<sup>31</sup>. En d'autres termes, les inégalités augmentent, et de moins en moins de personnes ont les moyens de posséder plusieurs biens immobiliers...

## Conclusion

Nous avons vu la manière dont le secteur de la construction était pris dans les dynamiques capitalistes, et nous avons déjà commencé à apercevoir les conséquences de ces mouvements. La construction et le logement sont des secteurs fondamentaux. Or la dynamique du capitalisme y fait ressortir des intérêts contradictoires, entre les gros propriétaires et les promoteurs immobiliers et les locataires notamment, entre les banques d'un côté, et les petits acheteurs de l'autre. Bref, le capitalisme a transformé l'économie de l'immobilier en jungle, où les gains des uns sont des pertes pour les autres.



Ce que nous voulons surtout soulever à travers ces analyses, c'est la nécessité urgente de sortir ce marché, comme de nombreux autres, de la logique de profit. Des alternatives existent qui proposent une autre manière de considérer la propriété immobilière. Nous les découvrirons plus en détail dans une future analyse. Mais avant de se lancer dans les alternatives, il fallait faire ce travail de compréhension du système actuel. Car la connaissance est une arme. Nous ne pourrons trouver des alternatives à la hauteur, et qui évitent les travers du capitalisme qu'en prenant le problème à la racine, au cœur même de la logique de la propriété privée<sup>32</sup>.

---

<sup>1</sup>Exactitude Consultancy. *Construction Industry Market*. URL :

<https://exactitudeconsultancy.com/fr/reports/3028/construction-industry-market/>.

<sup>2</sup> RAPPORT SUR L'ÉTAT MONDIAL DES BÂTIMENTS ET DE LA CONSTRUCTION EN 2022, UN Environment Program, URL : [https://globalabc.org/sites/default/files/2022-11/FRENCH\\_Executive%20Summary\\_Buildings-GSR.pdf](https://globalabc.org/sites/default/files/2022-11/FRENCH_Executive%20Summary_Buildings-GSR.pdf)

<sup>3</sup> Reticel Insulation. *Le parc de logements privés représenterait 13,2% des émissions en Belgique, et le parc des bureaux, 4,8%*. URL :

[https://www.reticelinsulation.com/sites/default/files/country\\_specific/be/LivreBlanc\\_BarometreDeLisolation\\_2020\\_Reticel.pdf](https://www.reticelinsulation.com/sites/default/files/country_specific/be/LivreBlanc_BarometreDeLisolation_2020_Reticel.pdf)

<sup>4</sup> McRae Kristen, The Global Housing Crisis: A Crisis Unlike Any Other, Urbanet, 2022, URL : <https://www.urbanet.info/the-global-housing-crisis/>

<sup>5</sup> Santé publique France. *Les conditions de logement jouent un rôle crucial*. URL : <https://www.santepubliquefrance.fr/content/download/141764/2119203?version=1>

<sup>6</sup> <https://bestat.statbel.fgov.be/bestat/crosstable.xhtml?view=1b8e35b2-3d1f-4094-8413-ed392671a381>

<sup>7</sup> <https://www.adesol-groupe.com/blog/Fin-sous-traitance-cascade-avantages-risques>

<sup>8</sup> <https://www.rtbf.be/article/les-constructions-neuves-ne-resoudront-pas-la-crise-du-logement-bruxellois-11331123>

<sup>9</sup> <https://trends.levif.be/immo/proprietaire-un-reve-bientot-inaccessible/>

<sup>10</sup> David Harvey, *Les limites du capital*, Paris, Amsterdam Editions, coll. « Lignes rouges », 2020.

<sup>11</sup> Fares Aline, *L'argent coule à flot*, 11 février 2022, Site « Chronique d'une ex-banquière », URL : <https://alinefares.net/largent-coule-a-flots/>

<sup>12</sup> [Mathilde Ridole, Laurens Dekock et Raphael Cockx, Où acheter pour mettre en location? Voici les opportunités à Bruxelles et en Wallonie](https://multimedia.lecho.be/opportunites-locatives/), 23 février 2024, L'Echo, URL : <https://multimedia.lecho.be/opportunites-locatives/>

<sup>13</sup> Immobel, projet Cambon, cité par Aline Fares, Mohamed Benzaouia, Sarah De Laet, Olivier Fourneau, Martin Rosenfeld et Claire Scohier, *Ce que la promotion immobilière fait au logement et aux habitant·es de bruxelles*, Étude IEB 2021, p.25

<sup>14</sup> On n'est pas des pigeons, *Les constructions neuves ne résoudront pas la crise du logement bruxellois*, 19 février 2024, URL : <https://www.rtbf.be/article/les-constructions-neuves-ne-resoudront-pas-la-crise-du-logement-bruxellois-11331123>

<sup>15</sup> C'est par exemple ce que défend l'UPSI, l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier, qui affirme qu'il faut « densifier pour faire baisser les prix ». Source : <https://www.lecho.be/economie-politique/belgique/bruxelles/bruxelles-peine-a-juguler-la-hausse-des-prix-du-logement/10287824.html>



---

<sup>16</sup> Aline Fares, Mohamed Benzaouia, Sarah De Laet, Olivier Fourneau, Martin Rosenfeld et Claire Scohier, *Ce que la promotion immobilière fait au logement et aux habitant·es de bruxelles*, Étude IEB 2021, p.28

<sup>17</sup> de Foy Marian, *Capitalisme, la quadrature du cercle*, analyse SAW-B 2023, URL : <https://saw-b.be/publication/capitalisme-la-quadrature-du-cercle/>

<sup>18</sup> Aalbers Manuel, *La financialisation du logement en Belgique et à l'étranger*, CADTM, 30 mars 2020

<sup>19</sup> « Offre intégralement souscrite pour Immobel », Mai 2020, L'Echo

<sup>20</sup> Étude IEB 2021, ibid., p.8

<sup>21</sup> Scohier Claire, *Key West : un far West immobilier à Biestebroeck*, Inter-Environnement Bruxelles, 6 mai 2021

<sup>22</sup> Stéphane Sonneville, CEO d'Atenor, interviewé par la RTBF, février 2016, souligné par IEB

<sup>23</sup> [https://saw-b.be/outil\\_pedagogique/jeu-capitalisme/](https://saw-b.be/outil_pedagogique/jeu-capitalisme/)

<sup>24</sup> Étude IEB 2021, ibid., p.6

<sup>25</sup> <https://www.rtbf.be/article/srib-des-incompatibilites-abrogees-sur-mesure-pour-certaines-nominations-9554644>

<sup>26</sup> [https://nl.wikipedia.org/wiki/Thomas\\_Ryckalts](https://nl.wikipedia.org/wiki/Thomas_Ryckalts)

<sup>27</sup> Verleden Laurenz, *Marché immobilier belge: s'adapter à la nouvelle normalité*, Trends Tendance, mars 2024

<sup>28</sup> <https://www.lesoir.be/538124/article/2023-09-19/immobel-garde-le-cap-et-part-la-chasse-aux-economies>

<sup>29</sup> RTL Info, « si ça ne s'améliore pas, les entreprises vont devoir licencier », le secteur de la construction pessimiste en ce début d'année, janvier 2024

<sup>30</sup> Ridole Mathilde, *Les loyers ont grimpé de plus de 4% en 2022*, 28 février 2023, L'Echo, URL : <https://www.lecho.be/economie-politique/belgique/economie/les-loyers-ont-grimpe-de-plus-de-4-en-2022/10450223.html>

<sup>31</sup> Ridole, Mathilde, *Investissement immobilier : un marché à deux vitesses*, 9 mars 2023, L'Echo, URL : <https://www.lecho.be/monargent/analyse/immobilier/investissement-immobilier-un-marche-a-deux-vitesses/10452163.html>

<sup>32</sup> Voir à ce sujet l'analyse très intéressante d'Emmanuel Massart : <https://saw-b.be/publication/reposseder-collectivement-le-sol-de-la-ville/>



Avec le soutien de



***Ce texte vous parle, nos idées vous interpellent ? C'est le but !***



Cette analyse s'inscrit dans notre démarche de réflexion et de proposition sur des questions qui regardent la société. Si vous voulez réagir ou en discuter avec nous au sein de votre groupe, de votre espace, de votre entreprise, prenons contact. Ensemble, faisons mouvement pour une alternative sociale et économique !

N'hésitez pas à nous contacter : [info@saw-b.be](mailto:info@saw-b.be) ou 071 53 28 30

*À la fois fédération d'associations et d'entreprises d'économie sociale, agence-conseil pour le développement d'entreprises sociales et organisme d'éducation permanente, SAW-B mobilise, interpelle, soutient, et innove pour susciter et accompagner le renouveau des pratiques économiques qu'incarne l'économie sociale. Au quotidien, nous apportons des réponses aux défis de notre époque.*

**Rédaction :** Marian de Foy

**Selecture :** Olivier de Halleux et Quentin Mortier

**Illustration :** Wikicommons