



# Des logements abordables grâce à des constructions neuves coûteuses ?

Le mécanisme des chaînes de relogement



Johan Albrecht  
Odile De Vos  
Annelies Van Maele



# Des logements abordables grâce à des constructions neuves coûteuses ?

Le mécanisme des chaînes de relogement

## Résumé

La contribution de la construction neuve privée au logement abordable est rarement mise en avant. On entend souvent des critiques selon lesquelles les nouvelles constructions concernent principalement les segments les plus chers, que l'offre supplémentaire stimule localement la demande et donc les prix, que les pénuries sont surtout liées à une utilisation inefficace du parc immobilier existant, ou encore que seule la construction publique à grande échelle peut apporter une solution.

Les études empiriques montrent toutefois une autre réalité. Les nouveaux logements entraînent des relogements qui, via des chaînes de relogement, libèrent également des logements abordables dans d'autres segments du marché. Ainsi, la construction de 100 nouveaux logements ailleurs peut libérer plus de 100 logements existants, dont une partie importante est accessible aux personnes à relativement faibles revenus. En cas de baisse de la production de logements neufs, ces relogements disparaissent en grande partie, ce qui a des conséquences négatives sur l'accessibilité financière.

La construction privée de logements neufs n'est pas une solution miracle, mais elle constitue un élément indispensable d'un ensemble de mesures plus large. Compte tenu des défis à relever, un mélange judicieux de logements publics et privés est nécessaire pour pouvoir fournir en temps utile un nombre suffisant de logements abordables.

Johan Albrecht  
(Fellow Itinera)

Odile De Vos et Annelies Van Maele  
(Faculté d'Économie et de Gestion, Université de Gand)



## Structure

Cette analyse présente un aperçu de la littérature scientifique pertinente sur l'impact de la construction de logements neufs sur l'accessibilité financière du logement. Comment la construction de logements neufs publics et privés a-t-elle évolué au cours des dernières décennies et quel est son impact sur l'accessibilité financière du logement ? Que savons-nous des **chaînes de relogement**<sup>1</sup> après la livraison de nouveaux projets de construction, et les nouvelles constructions privées coûteuses peuvent-elles, grâce aux relogements, assurer une offre plus importante de logements abordables ?

Outre l'attention portée aux chaînes de relogement, nous examinons dans quelle mesure la 'loi de l'offre' s'applique aux marchés complexes du logement. À cet égard, nous proposons un aperçu concis de la littérature sur les effets des annonces Airbnb et du 'contrôle des loyers'. L'offre et la demande sont essentielles dans l'analyse économique, mais les marchés du logement sont fortement soumis à la réglementation et aux interventions directes des pouvoirs publics. Le rôle des pouvoirs publics est donc au cœur de tout débat sur la crise du logement.

<sup>1</sup> Une chaîne de relogements est la série de relogements successifs qui se produit lorsqu'un logement neuf est mis en service : les premiers occupants quittent leur ancien logement, qui redevient disponible pour d'autres, ce qui déclenche de nouveaux relogements.





## Table des matières

<b>Introduction</b>	<b>5</b>
Ampleur du problème du logement abordable	5
Appel à des loyers abordables, mais les nouvelles constructions se concentrent sur les logements acquisitifs	6
<b>Les pouvoirs publics ont-ils abandonné le marché de la construction de logements?</b>	<b>8</b>
Que nous apprennent les chiffres détaillés du Royaume-Uni?	9
Évolutions historiques (19e et 20e siècles)	9
<b>La balle est dans le camp des pouvoirs publics</b>	<b>12</b>
L'évolution du rôle des pouvoirs publics dans la politique du logement	12
Importantes défaillances du marché dues à des erreurs dans la réglementation du marché	13
<b>Nouvelle construction, relogements et logements abordables</b>	<b>14</b>
<b>L'impact local des nouvelles constructions sur le logement abordable</b>	<b>14</b>
Un quartier rénové est aussi un quartier plus cher	14
Mais les chaînes de relogement rendent d'autres quartiers plus abordables	14
Leçons tirées de Stockholm	15
Analyses réalisées par le Bureau Central de Planification néerlandais	16
Leçons tirées de l'Allemagne	17
Filtrage: à long terme, les nouvelles constructions garantissent toujours une offre abordable	17
<b>Chaînes de relogement</b>	<b>17</b>
Pays-Bas	17
États-Unis	19
Helsinki	23
Allemagne	24
<b>Nouvelles constructions, superstars cities et rezonage</b>	<b>26</b>
<b>San Francisco et Los Angeles</b>	<b>26</b>
Même les nouvelles constructions exclusives réduisent la pression migratoire pour les faibles revenus	26
<b>« Upzoning » à Zurich et Auckland</b>	<b>26</b>
Zurich	26
Auckland	27
<b>Littérature académique sur le scepticisme à l'égard de l'offre</b>	<b>28</b>
Le scepticisme à l'égard de l'offre n'a pas de sens	28
Des conclusions claires après une étude approfondie de la littérature	28
<b>Et en Belgique ?</b>	<b>29</b>
<b>Impact d'un choc de l'offre: Airbnb</b>	<b>31</b>
Comment Airbnb a-t-il provoqué des chocs d'offre sur le marché du logement ?	31
Quelle a été l'ampleur de l'impact du concept Airbnb ?	32
Impact des réactions réglementaires	33
<b>Contrôle des loyers: impact sur l'offre et les prix (des loyers)</b>	<b>35</b>
<b>Impact en chiffres</b>	<b>35</b>
Les États-Unis	35
Allemagne	36
Cambridge (Massachusetts)	37
<b>Conclusions</b>	<b>38</b>



*“En Flandre, au moins 93 000 ménages vivent dans des logements très dégradés qui présentent de graves risques pour la santé.”*

## Introduction

Le logement abordable est une priorité politique évidente, mais difficile à réaliser. La Commission européenne constate une aggravation de la ‘crise du logement’ sur le continent européen et souhaite y remédier par des investissements supplémentaires dans le logement abordable et social à hauteur de 270 milliards d’euros par an. Avec le Plan européen pour le logement abordable, la Commission européenne invite formellement toutes les administrations locales et régionales à soutenir ces ambitions de manière adéquate<sup>2</sup>.

La Flandre, Bruxelles et la Wallonie sont concernées. Au cours des dernières décennies, nos régions ont peu investi dans le logement abordable et social et la politique flamande en matière de logement a récemment été jugée insuffisante par le Comité européen des Droits sociaux<sup>3</sup>. Selon ce dernier, l’offre limitée de logements sociaux constitue le principal problème.

## Ampleur du problème du logement abordable

Dans notre pays, on estime à 280 000 le nombre de ménages inscrits sur les listes d’attente pour un logement social. C’est surtout à Bruxelles que le nombre de ménages inscrits sur cette liste d’attente augmente rapidement, tandis que l’offre de logements sociaux y reste plus ou moins stable<sup>4</sup>. Les investissements dans les logements sociaux ont un coût, mais la mise en disposition de ressources n’est pas le seul point sensible. Ainsi, le Comité européen des Droits sociaux reconnaît que le précédent gouvernement flamand avait prévu un budget de 4,5 milliards d’euros pour la période 2019-2024 pour la rénovation énergétique et la production supplémentaire de logements sociaux, mais que seule une partie de ce budget a été effectivement dépensée<sup>5</sup>.

2 <https://cor.europa.eu/en/news/housing-crisis-eu-funds-must-support-construction-new-affordable-housing-units-addition-renovations>

3 [Décision sur le fond : Fédération européenne des associations nationales travaillant avec les sans-abri \(FEANTSA\) c. Belgique, plainte n° 203/2021, 17/10/2024](#)

4 <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2024/12/03/meer-dan-50-000-brusselse-gezinnen-op-wachtlijst-voor-sociale-wo/>

5 « Le Comité note que la Région flamande dispose de normes complètes en matière d’adéquation des logements et de mécanismes d’application. En outre, la Région flamande a alloué près de 4,5 milliards d’euros à la rénovation environnementale et à la construction de logements sociaux pour la période 2019-2024. »



L'abordabilité du logement ne dépend pas uniquement de la part de marché des logements sociaux. La combinaison des allocations de logement et d'une offre abondante de logements relativement abordables et de qualité sur le marché locatif privé peut en effet compenser en partie l'offre limitée de logements sociaux. Or, la Belgique connaît justement un marché locatif tendu, qui souffre en outre de graves problèmes de qualité.

Ainsi, rien qu'en Flandre, au moins 93 000 familles vivent dans des logements en très mauvais état qui présentent de graves risques pour la santé<sup>6</sup> (voir ci-dessous). La plupart de ces logements se trouvent 'en bas' du marché locatif privé. Ces familles ne choisissent pas de mauvais logements locatifs, mais ne trouvent tout simplement pas d'alternatives abordables. Une forte augmentation du nombre de logements sociaux est essentielle, mais insuffisante pour résoudre ce problème à relativement court terme. Le Comité européen des Droits sociaux plaide donc en faveur d'un renforcement du marché locatif privé, en mettant clairement l'accent sur l'offre de logements locatifs abordables.

### **Appel à des loyers abordables, mais les nouvelles constructions se concentrent sur les logements acquisitifs**

Tant en Belgique qu'aux Pays-Bas, on plaide depuis les années 1990 en faveur d'une offre plus importante de logements locatifs privés abordables. Cependant, l'expansion du marché locatif privé abordable ne s'est pas concrétisée. On fait souvent référence à la construction de logements privés relativement coûteux, qui s'adresse principalement aux revenus élevés. Une partie de ces nouvelles constructions est proposée sur le marché locatif, mais n'est accessible qu'aux revenus relativement élevés. Pour les détracteurs, l'augmentation de la construction de logements privés ne se traduit donc pas par une baisse des prix (des loyers) ni par une meilleure accessibilité au logement.

Une analyse détaillée de Florian Sniekers sur la construction de logements neufs aux Pays-Bas entre 1999 et 2021 confirme que le parc immobilier néerlandais s'est principalement développé dans les percentiles les plus chers<sup>7</sup>. Sur les 2,7 millions de logements neufs construits après 1999 aux Pays-Bas, ce sont principalement les logements coûteux destinés à la vente qui dominent. C'est peut-être également le cas dans notre pays.

6 [Décision sur le fond : Fédération européenne des associations nationales travaillant avec les sans-abri \(FEANTSA\) c. Belgique, plainte n° 203/2021, 17/10/2024](#)

7 [Sniekers, F. \(2024\). Les Pays-Bas construisent principalement des logements coûteux, ESB, 109 \(4840\)](#)



Mais Sniekers souligne que, d'un point de vue social, le fait que ce soient principalement des logements coûteux qui soient construits n'a peut-être pas d'importance. En effet, ceux qui emménagent dans un logement neuf coûteux mettent sur le marché de la vente ou de la location un logement existant relativement bon marché. Indirectement, les nouvelles constructions créent donc une offre de logements moins chers.

La construction de logements neufs entraîne certes des relogements, mais *les supply sceptici, ou sceptiques en matière d'offre*, affirment que cette offre supplémentaire peut justement entraîner une augmentation de la demande. Les prix peuvent donc augmenter plutôt que baisser, même en cas d'augmentation de l'offre. Les sceptiques en matière d'offre remettent également fortement en question les chaînes de relogement.

Lorsqu'un appartement neuf est occupé par une personne d'une trentaine d'années qui vivait auparavant chez ses parents, il y a bien un relogement, mais aucun logement existant n'est mis sur le marché de la vente ou de la location. Pour les sceptiques de l'offre, seule une augmentation substantielle de la production publique de logements offre une solution structurelle au problème de l'accessibilité financière. La nécessité de solutions structurelles du côté de l'offre est également remise en question. Ainsi, il existe aujourd'hui une 'crise du logement', mais dans le même temps, on met en garde contre une offre excédentaire de logements<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> <https://www.architectura.be/nl/nieuws/opinie-er-lijkt-in-vlaanderen-vooral-te-worden-gebouwd-om-de-omzet-van-de-bouwsector-op-peil-te-houden-robin-de-ridder-vrp/>



## Les pouvoirs publics ont-ils abandonné le marché de la construction de logements ?

Une crise du logement est un problème complexe. La nouvelle ambition de l'Union européenne d'augmenter considérablement la production de logements abordables et sociaux correspond aux analyses de la politique du logement dans les pays occidentaux, qui soulignent systématiquement que les pouvoirs publics ont fortement réduit leur rôle de producteur de logements abordables ou sociaux, en particulier après 1980<sup>9</sup>.

Kettunen et Ruonavaara commencent leur récente analyse sur la politique du logement et de la location comme suit : *'Housing researchers are quite unanimous about a general neoliberal trend in European housing policies. Governments are withdrawing from large scale intervention in the workings of the housing markets, financial support for housing production is cut to very little or nothing, support for housing consumption is targeted only to those most in need, and housing markets are deregulated – also in the countries that have been thought to have de-commodified housing the most'*<sup>10</sup>. La crise du logement est-elle donc le résultat du retrait des pouvoirs publics des marchés du logement ?

Des analyses empiriques de la production de logements neufs en Europe confirment que les gouvernements sont intervenus moins directement sur les marchés du logement, en particulier après 1980. La production publique de logements neufs a diminué après 1980 et n'a pas été compensée par une augmentation de la production privée de logements neufs. Une analyse récente du Centre for Cities britannique compare la production relative de logements neufs par rapport au parc immobilier existant pour plusieurs pays européens à partir de 1955.<sup>11</sup>

La figure 1 montre que la production relative de logements neufs dans notre pays (1,6 %) entre 1955 et 1979 était inférieure à celle de pays comparables. Après 1980, la production relative de logements neufs dans

*“Après 1980, la construction publique de logements a reculé dans toute l'Europe, sans être compensée par une hausse équivalente de la construction privée.”*

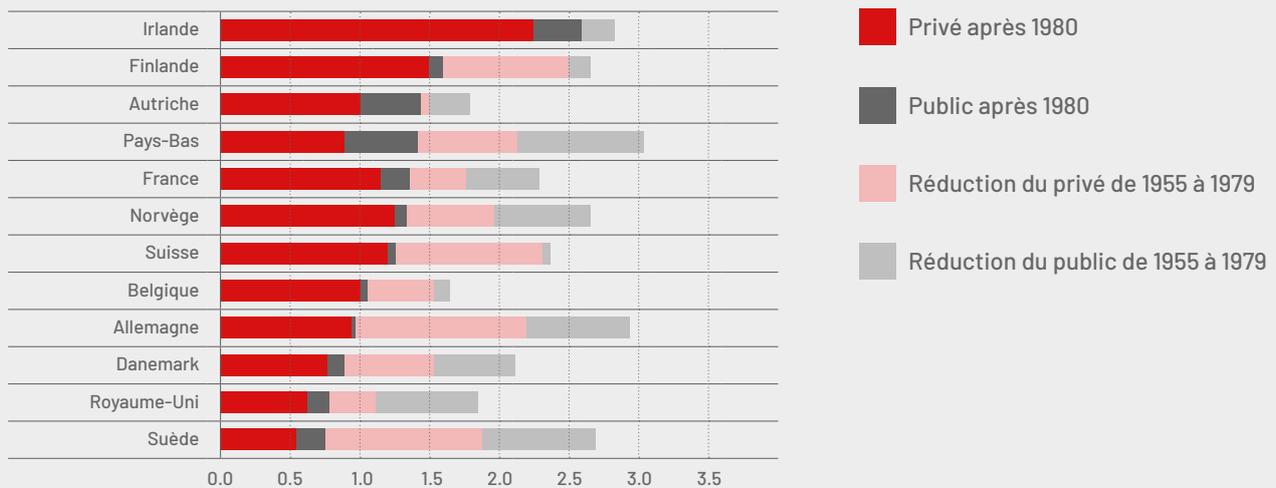
9 [Voir par exemple Mazzucato, M. \(2025\). Right-based, mission-oriented housing for the common good. Shelter, Safe as Houses: Why Investment in Social Housing is Great for Us and Our Economy](#)

10 [Kettunen, H. et Ruonavaara, H. \(2021\). Rent regulation in 21st century Europe. Comparative perspectives. HOUSING STUDIES 2021, VOL. 36, NO. 9, 1446–1468](#)

11 [Centre for Cities \(2023\). The housebuilding crisis. The UK's 4 million missing homes](#)



Figure 1 – Production annuelle de logements neufs en % du parc immobilier total



Source: Centre for Cities (2023). *The housebuilding crisis. The UK's 4 million missing homes*

<https://www.centreforcities.org/wp-content/uploads/2023/02/The-housebuilding-crisis-February-2023.pdf>

notre pays est tombée à environ 1 %<sup>12</sup>. Cela confirme l'importance limitée de la production publique de logements neufs dans notre pays. Il apparaît toutefois que la production de logements neufs après 1980 dans notre pays est supérieure à celle de l'Allemagne, du Danemark, du Royaume-Uni et de la Suède.

À l'exception de l'Irlande, la plupart des pays européens ont enregistré après 1980 une production relative de logements neufs comprise entre 0,9 et 1,3 %.

## Que nous apprennent les chiffres détaillés du Royaume-Uni?

### Évolutions historiques (19e et 20e siècles)

#### Construction neuve publique et privée

Après 1980, la production relative de logements neufs, tant publics que privés, a fortement diminué dans toute l'Europe. Mais cette évolution indique-t-elle un recul du rôle des pouvoirs publics? Le Royaume-Uni est l'un des rares pays à disposer de

<sup>12</sup> La figure 1 montre, dans les cases de couleur foncée, la production de logements neufs privés et publics par rapport au parc immobilier existant depuis 1980. En ajoutant horizontalement les cases de couleur claire, nous obtenons la production relative de logements neufs – privés + publics – pour la période 1955-1979.



données détaillées sur la production annuelle de logements neufs depuis 1860. Des analyses détaillées pour l'Angleterre et le Pays de Galles à partir de 1860 montrent que la production annuelle de logements neufs en pourcentage du parc immobilier existant représentait 1,8 % entre 1947 et 1979, alors que la production annuelle relative de logements neufs était nettement plus élevée entre 1920 et 1939, avec 2,3 %<sup>13</sup>.

Entre 1860 et 1910 également, la production relative de logements neufs était plus importante qu'au cours de la période postérieure à 1949 (voir annexe). Au Royaume-Uni, la production relative de logements neufs a donc diminué de manière systématique depuis 1860. Afin d'établir un lien avec l'émergence du néolibéralisme, une grande attention est accordée à la baisse de la production publique de logements neufs après 1980. Mais si le gouvernement (britannique) s'est retiré des marchés du logement, ce processus n'a pas commencé en 1980, mais bien (beaucoup) plus tôt.

Il faut tenir compte de l'arrêt de l'activité de construction résidentielle pendant la Seconde Guerre mondiale et des importants dommages de guerre qui ont dû être réparés après 1945 grâce à de vastes programmes de logement public. Sans la Seconde Guerre mondiale, la production publique de logements neufs après 1945 aurait probablement été nettement inférieure.

### **Demande de logements**

On peut longuement discuter du moment exact où le gouvernement a commencé à se retirer des marchés du logement. La question la plus im-

portante est de savoir pourquoi le gouvernement devrait continuer à intervenir systématiquement sur les marchés par le biais d'une production publique élevée de logements neufs. La combinaison d'une forte augmentation des revenus, de l'émergence de l'État-providence après 1945, de la culture de l'individualisme et de l'émancipation politique et économique des femmes a entraîné une forte augmentation de la demande de logements.

La demande de logements a augmenté beaucoup plus fortement que la croissance démographique et la production relativement élevée de logements neufs entre 1860 et 1980 a contribué à soutenir cette dynamique de réduction de la taille des familles. Entre 1960 et 1980, l'image publique a construit la notion de famille nucléaire moderne, composée d'un nombre limité d'enfants par couple et sans parents ou autres membres de la famille vivant sous le même toit. L'émergence des couples à double revenu s'est accompagnée d'une baisse du nombre d'enfants par famille.

Le nombre de personnes par logement ou par ménage est passé d'environ 5 en 1920 à 4 en 1950, pour atteindre aujourd'hui environ 2,2 personnes par logement ou par ménage dans la plupart des pays occidentaux. Après 1970, la population a augmenté moins rapidement et, avant 1980, la baisse de la taille moyenne des ménages semblait s'être stabilisée. Les marchés du logement semblaient être en équilibre. Entre-temps, les crises pétrolières ont entraîné de l'inflation, une récession avec une hausse du chômage et une critique croissante du keynésianisme basé sur les investissements publics.

---

<sup>13</sup> Ibid.



*“L'équilibre entre croissance de l'offre et croissance de la demande ne garantit pas la stabilité des prix.”*

Le déficit budgétaire a rapidement augmenté et, pour la première fois depuis la Seconde Guerre mondiale, les gouvernements ont dû procéder à des économies drastiques. De nombreux pays ont choisi de réduire les investissements publics, notamment dans le logement social. Mais le gouvernement s'est-il vraiment retiré des marchés immobiliers? Il y avait une nécessité budgétaire, mais y avait-il également un besoin évident en matière de logement après 1980?

Après les années difficiles des années 1980, la reprise économique s'est installée et les revenus ont fortement augmenté. C'est précisément cette croissance des revenus qui a permis aux 'célibataires' de se faire une place sur les marchés immobiliers, où les pouvoirs publics interviennent de moins en moins. L'augmentation de la proportion de célibataires entraîne une hausse de la demande de logements. Mais les pouvoirs publics doivent-ils répondre à cette évolution du marché par la construction de nouveaux logements publics? L'augmentation de la proportion de célibataires n'indique-t-elle pas plutôt une offre relativement excédentaire de logements?

### **Demande, offre et prix**

Au Royaume-Uni, un peu plus de 7 millions de logements neufs ont été construits entre 1955 et 1975<sup>14</sup>. Au cours de la même période, la population britannique a augmenté d'environ 4,8 millions d'unités, ce qui correspond à environ 1,6 million de ménages supplémentaires. Le nombre de logements a augmenté beaucoup plus fortement que le nombre de ménages, mais les prix immobiliers réels sont néanmoins restés pratiquement stables pendant cette période. Il n'y a pas eu de surabondance flagrante de logements, notamment parce qu'une partie de cette production de logements neufs a compensé la perte importante de logements pendant la guerre.

Entre 1975 et 1995, la production totale de logements neufs a fortement diminué et la population britannique a continué d'augmenter de 2 millions d'unités. Les prix immobiliers réels ont fluctué en raison de la crise économique à partir de 1980, mais sont restés plus ou moins constants. Entre 1995 et 2015, les prix immobiliers réels ont toutefois doublé au Royaume-Uni, bien que la production annuelle totale de logements neufs ait été relativement en phase avec l'augmentation moyenne du nombre de ménages par an (+/-150 000/an). Cette augmentation des prix ne peut être simplement attribuée à une 'pénurie de logements'. En raison de la financiarisation, nous devons réévaluer l'impact des changements de l'offre et de la demande sur les prix du marché: un équilibre entre l'augmentation de l'offre et l'augmentation de la demande ne garantit pas la stabilité des prix. Cela implique qu'une forte augmentation de l'offre ne garantit pas non plus une baisse des prix et une meilleure accessibilité financière du logement.

---

<sup>14</sup> [Office of National Statistics](#)



## La balle est dans le camp des pouvoirs publics

### L'évolution du rôle des pouvoirs publics dans la politique du logement

#### La politique belge a conduit à un taux élevé de propriétaires

Bien que la production publique de logements neufs ait diminué partout, les pouvoirs publics ne se sont jamais complètement retirés des marchés du logement. Dans notre pays, la politique du logement s'est longtemps limitée à une politique de propriété soutenue fiscalement. Cela a entraîné une augmentation de la propriété privée, mais pas de la construction de logements privés neufs. Une grande partie des subventions fiscales a été versée aux vendeurs de logements existants, ce qui équivaut à un transfert des jeunes vers les personnes âgées.

La Belgique peut aujourd'hui se targuer d'un taux de propriété élevé, surtout dans les zones rurales, mais une grande partie de ces propriétaires ne disposent ni des moyens financiers ni des compétences nécessaires pour rénover leur logement de manière approfondie sur le plan énergétique<sup>15</sup>.

#### Une complexité croissante a entraîné une augmentation des coûts et une baisse de l'offre

La production de logements est organisée dans un environnement fortement réglementé. La complexité de cette réglementation ne cesse d'augmenter, ce qui a des implications importantes en termes de coûts et ralentit la production de nouveaux logements. Les sociétés de logement social sont également confrontées à ce problème, ce qui explique en partie la production publique limitée dans de nombreux pays. Nos autorités ont réduit la production publique de logements neufs tout en limitant la production privée de logements neufs par une réglementation complexe.

#### Les pouvoirs publics sont passés du statut d'acteur à celui de régulateur

Un pourcentage élevé de propriétaires privés est souvent le reflet d'une faible propriété publique. Au Royaume-Uni, aux Pays-Bas et en Allemagne, une partie considérable du patrimoine public ou social a été privatisée après 1980 et, dans certains cas, même vendue à des sociétés d'investissement étrangères. Ce faisant, ces gouvernements ont accéléré la financiarisation du patrimoine immobilier.

Ce désinvestissement public confirme une perspective de marché dans laquelle l'immobilier est réduit à une marchandise sans fonctions publiques dérivées. Cela permet aux gouvernements d'échanger leur responsabilité politique et leur rôle historique de producteurs de logements abordables en vue de faciliter un fonctionnement efficace du marché<sup>16</sup>.

<sup>15</sup> Albrecht, J. (2020). La barrière financière aux rénovations climatiques et de confort. Itinera Analyse

<sup>16</sup> Domurath, I. et Gil, D. (2024). Re-Imagining Housing Provision from Markets to Welfare. German Law Journal 25, pp. 1525-1544, doi:10.1017/glj.2024.69



## Importantes défaillances du marché dues à des erreurs dans la réglementation du marché

Les pouvoirs publics soutiennent le fonctionnement du marché principalement par une réglementation qui protège les libertés économiques et les droits de propriété. Il existe peu ou pas de réglementation ayant des objectifs sociaux explicites. Cette observation corrobore l'hypothèse selon laquelle un fonctionnement efficace du marché devrait en théorie maximiser la prospérité sociale.

Cette hypothèse est très pertinente pour les marchés de vrac compétitifs et complets. Cependant, les marchés du logement sont principalement des marchés d'investissement qui sont plutôt exclusifs qu'inclusifs. En outre, les marchés du logement ne négocient pas *des produits* homogènes. Nous savons également depuis plus de trente ans que l'offre de logements réagit de manière plutôt inélastique à une augmentation de la demande à court et moyen terme<sup>17</sup>. Cela garantit des déséquilibres. Le marché fonctionne certes, mais surtout pour les initiés.

Les marchés du logement génèrent également des effets externes négatifs qui témoignent d'une défaillance manifeste du marché et des pouvoirs publics. Dans notre pays, de nombreux logements sont littéralement insalubres au point que leurs occupants perdent jusqu'à 4 ans d'espérance de vie<sup>18</sup>. On estime que 18,5 % de la mortalité totale entre 1990 et 2020 est imputable à une qualité de logement insuffisante due à des défauts de construction, un mauvais entretien, des problèmes d'humidité, des moisissures, etc.<sup>19</sup>.

La facture colossale de ces pertes en matière de santé est socialisée et exerce une pression évitable sur le système de santé belge. Le rendement social d'une offre plus importante de logements abordables et de qualité est difficile à surestimer. Pourtant, ce problème de qualité très coûteux fait l'objet d'une attention politique beaucoup moins importante. Étant donné que le marché privé ne résoudra pas ce problème rapidement, nous constatons un manque manifeste d'intervention publique dans ce segment du marché.

*“ Dans notre pays, de nombreux logements sont tellement insalubres qu'ils réduisent l'espérance de vie de leurs occupants de jusqu'à quatre ans. ”*

17 Green, Richard, K., Stephen Malpezzi et Stephen K. Mayo. 2005. « Metropolitan-Specific Estimates of the Price Elasticity of Supply of Housing, and Their Sources. » *American Economic Review* 95(2) : 334-339.  
DOI: 10.1257/000282805774670077

18 [Damiens, J. \(2020\). The impact of housing conditions on mortality in Belgium. \*Journal of Population Research\* \(2020\) 37:391-421](#)

19 [Otavova, M. et al. \(2022\). Inequalities in mortality associated with housing conditions in Belgium between 1991 and 2020. \*BMC Public Health\* \(2022\) 22:2397](#)



## Nouvelle construction, relogements et logements abordables

### L'impact local des nouvelles constructions sur le logement abordable

La construction de logements neufs répond à des opportunités économiques. Chaque logement fait partie d'un environnement. La construction de logements neufs a donc des avantages et des coûts privés et sociaux qui peuvent se manifester de manière progressive dans le temps. En principe, la construction de logements neufs peut entraîner une chaîne de relogements dans divers segments et endroits du marché immobilier. Pouvons-nous retracer efficacement cette chaîne de relogements et ces relogements contribuent-ils également à des logements abordables et, en particulier, à une baisse des loyers sur le marché privé?

### Un quartier rénové est aussi un quartier plus cher

Une augmentation de l'offre entraînera une baisse des prix si la demande reste inchangée. Ce raisonnement économique de base suppose une information parfaite sans effets externes. Dans la pratique, l'impact des nouvelles constructions sur les prix de l'immobilier dans les environs immédiats est plus complexe que ne le suggère un simple schéma d'offre et de demande.

Mats Wilhelmsson, du KTH Stockholm, étudie depuis longtemps l'impact des nouvelles constructions sur les prix immobiliers locaux. Ses travaux montrent d'une part que les nouvelles constructions peuvent avoir des effets externes négatifs ou des désagréments tels que des nuisances liées au trafic, une perte d'espaces ouverts ou de zones vertes et des pertes de prospérité dues à une infrastructure manifestement insuffisante. Ces effets négatifs peuvent parfois peser plus lourdement sur les prix de l'immobilier que le simple effet quantitatif<sup>20</sup>.

Mais Wilhelmsson souligne qu'une offre supplémentaire (de nouvelles constructions) peut également entraîner une augmentation des activités commerciales, une amélioration des équipements publics et donc un quartier plus attractif. Cela peut entraîner une augmentation de la demande de logements et, par conséquent, une hausse des prix immobiliers locaux. À terme, les nouvelles constructions peuvent donc mettre sous pression l'accessibilité financière d'un quartier pour les personnes à faibles revenus. Toutefois, cela ne tient pas compte des implications des relogements.

### Mais les chaînes de relogement rendent d'autres quartiers plus abordables

Lorsque le quartier attractif attire des habitants d'autres quartiers où les prix de l'immobilier sont moins élevés, des logements relativement bon mar-

20 L'effet de quantité mesure l'impact de l'offre supplémentaire ou des prix immobiliers locaux dans un contexte sans effets externes.



ché apparaissent sur le marché, ce qui peut améliorer l'accessibilité financière du logement.

Dans son aperçu des études sur l'impact immédiat des nouvelles constructions sur les prix, Wilhelmsson conclut que la plupart des études, mais pas toutes, constatent un effet positif sur les prix locaux, ce qui implique que les effets externes positifs compensent largement la baisse des prix due à l'effet de quantité de l'offre supplémentaire. Les études sur les implications des nouvelles constructions sur les prix doivent donc tenir compte explicitement des effets externes positifs et négatifs potentiels. Dans la pratique, les effets externes résultant des nouvelles constructions ne se manifestent généralement qu'après plusieurs années.

## Leçons tirées de Stockholm

Dans une analyse détaillée de Stockholm et des communes environnantes – le comté de Stockholm, qui compte 2,3 millions d'habitants –, Wilhelmsson<sup>21</sup> étudie l'impact de 488 projets de construction réalisés entre 2009 et 2014, sur la base de 15 043 transactions immobilières. Ces 488 projets comprennent 336 immeubles à appartements et 152 maisons individuelles.

Dans son analyse, il utilise une 'zone de contrôle' sans nouvelles constructions afin de pouvoir distinguer clairement l'impact des nouvelles construc-

tions sur les prix des fluctuations générales des prix sur le marché concerné. Si les prix de l'immobilier augmentent fortement partout à Stockholm, une augmentation limitée de l'activité de construction locale peut difficilement faire baisser les prix locaux.

Partant d'une méthodologie bien argumentée, Wilhelmsson estime que les nouveaux immeubles à appartements situés à proximité d'un quartier composé principalement de maisons individuelles n'ont pas ou peu d'impact positif sur les prix des maisons individuelles existantes. En revanche, l'offre supplémentaire de maisons individuelles dans les quartiers où celles-ci prédominent a un effet négatif significatif sur la valeur marchande des maisons individuelles existantes, qui sont peut-être obsolètes.

Cette différence d'impact peut s'expliquer par une offre plus importante de services privés et publics due à la construction d'immeubles à appartements supplémentaires. Partant des différences de localisation, Wilhelmsson conclut que les projets d'appartements à Stockholm sont généralement construits sur des terrains moins attrayants pour les maisons individuelles et que la construction de maisons individuelles se fait souvent au détriment des zones vertes, ce qui peut susciter le mécontentement des propriétaires actuels.

Dans une autre publication basée sur les mêmes données, Wilhelmsson et Ismail<sup>22</sup> évaluent l'impact des nouvelles constructions sur l'accessibilité financière du logement à Stockholm. En général, les nou-

21 Wilhelmsson, M. (2023). Évaluation des effets sur les prix de la construction de logements multifamiliaux et unifamiliaux sur les maisons unifamiliales environnantes à Stockholm : une analyse de différence-indifférence. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, Vol.16(7), DOI 10.1108/IJH-MA-05-2023-0064

22 Ismail, M. et Wilhelmsson, M. (2024) *Redefining Stockholm: examining the consequences of urban development on socioeconomic factors and affordability*. *Journal of Housing and the Built Environment* 39:1209-1229



*“Les nouvelles constructions dans la région d’Amsterdam entraînent surtout une baisse des prix hors Randstad, même là où très peu de logements sont construits.”*

velles constructions à Stockholm s’accompagnent d’une augmentation des revenus dans les environs immédiats. L’explication la plus évidente de cette corrélation est la planification de nouveaux projets de construction dans des quartiers où les revenus sont déjà supérieurs à la moyenne.

La création de logements supplémentaires dans un quartier où il y a de nombreux emplois bien rémunérés disponibles stimule la croissance économique et augmente les revenus. Une bonne dynamique économique locale soutient la demande de logements de haute qualité. L’offre de ces logements attire du capital humain dans le quartier, ce qui en soi favorise les revenus. Dans cette perspective, les promoteurs immobiliers soutiennent le potentiel de croissance économique.

L’évolution des revenus est également importante du point de vue de l’accessibilité financière. Lorsque la construction de nouveaux logements dans une ville comme Stockholm s’accompagne généralement d’une hausse des prix immobiliers locaux – sauf pour les maisons individuelles (vétustes) – l’accessibilité financière du logement risque d’être mise à mal. Mais Wilhelmsson souligne que les nouveaux projets de construction entraînent une augmentation statistiquement significative des revenus locaux de 3 à 5 %. Il s’agit bien sûr d’une augmentation

moyenne et ce sont surtout les personnes économiquement inactives qui risquent d’être confrontées à des prix plus élevés sans que leurs revenus augmentent proportionnellement.

### **Analyses réalisées par le Bureau Central de Planification néerlandais**

Thiel et Zaunbrecher, du Bureau Central de Planification, ont développé un modèle du marché immobilier néerlandais sur la base des microdonnées du Bureau Central des Statistiques (CBS) pour la période 2015–2019 afin d’examiner l’évolution des prix de l’immobilier lorsque des logements sont construits localement<sup>23</sup>. Ils se demandent s’il ne vaut pas mieux concentrer les nouvelles constructions dans les régions où l’offre de logements est limitée plutôt que de répartir uniformément les nouveaux projets de construction sur l’ensemble du territoire néerlandais.

Leur analyse montre que les nouvelles constructions dans les marchés immobiliers les plus tendus n’ont pratiquement aucun impact sur l’accessibilité financière locale. Mais cela ne constitue pas nécessairement un problème social. Il semble en effet qu’un certain groupe de ménages souhaite vivre à Amsterdam, même si les prix y sont très élevés. La concentration des nouvelles constructions dans

23 [Thiel, J. et Zaunbrecher, H. \(2024\). Pour des logements abordables, il faut construire dans les endroits les plus chers. ESB](#)



la région d'Amsterdam entraîne toutefois une baisse des prix en dehors de la périphérie, même lorsque pratiquement aucun logement n'y est construit. Cela s'explique par le fait qu'un groupe de ménages déménage vers la périphérie lorsque les prix y baissent légèrement – ou augmentent moins fortement – en raison d'une offre supplémentaire. Cela réduit la demande de logements dans leur ancien lieu de résidence, ce qui entraîne une baisse des prix dans cette région.

### Leçons tirées de l'Allemagne

En Allemagne également, la construction conventionnelle de logements neufs est sous pression. Les résultats de Wilhelmsson, Thiel et Zaunbrecher concordent parfaitement avec les analyses de l'institut ifo, qui concluent que la construction de logements neufs dans des villes comme Munich ou Francfort favorise la dynamique économique et l'évolution des revenus locaux. Les villes allemandes explorent au-

*“À long terme, la construction de logements neufs conduit toujours à une offre plus abordable. Ce phénomène est décrit dans la littérature sous le terme de “filtering”.”*

jourd'hui la transformation d'immeubles de bureaux vacants en logements afin de renforcer cette dynamique sur les marchés immobiliers locaux tendus<sup>24</sup>.

### Filtrage: à long terme, les nouvelles constructions garantissent toujours une offre abordable

L'offre supplémentaire de logements n'est que très temporairement 'nouvelle'. Les logements construits en 1970 sont aujourd'hui obsolètes et constituent une offre relativement bon marché sur les marchés de l'achat. À long terme, les nouvelles constructions garantissent toujours une offre abordable. Ce phénomène est décrit dans la littérature comme le 'filtrage'. À court terme, les relogements provoqués par les nouvelles constructions peuvent en théorie contribuer à rendre le logement abordable. Cette hypothèse doit bien sûr être examinée de manière critique et, heureusement, certains auteurs ont relevé ce défi complexe.

## Chaînes de relogement

### Pays-Bas

Bien que les sceptiques en matière d'offre considèrent parfois les chaînes de relogement comme un vœu pieux des économistes de l'offre ou des lobbyistes immobiliers, il existe suffisamment de

<sup>24</sup> Ifo Institut (2024). La transformation des bureaux en raison du télétravail pourrait créer 60 000 logements dans les grandes villes, Communiqué de presse du 20 septembre 2024



*“Aux Pays-Bas, la production de 64 000 logements en 2019 a déclenché des chaînes de relogement. Cela a entraîné la libération de 93 000 logements supplémentaires au cours des trois années suivantes.”*

recherches empiriques qui cartographient la pertinence commerciale des relogements après la construction de nouveaux logements. Le Bureau central des statistiques néerlandais (CBS) a récemment calculé que la construction de 64 000 nouveaux logements en 2019 a déclenché des chaînes de relogement, ce qui a permis de libérer 93 000 logements supplémentaires entre 2019 et 2022 aux Pays-Bas, qui ont été réoccupés<sup>25</sup>. Cela signifie que la construction de 64 000 logements neufs a permis à 157 000 ménages au total de trouver une nouvelle place sur le marché du logement.

Les logements neufs sont relativement chers, mais l'offre de logements existants est assez diversifiée, de sorte que les ménages à revenus moyens et modestes ont également accès aux marchés néerlandais de l'achat et de la location. Cette offre de logements existants peut favoriser l'accessibilité financière et présente en outre des avantages économiques importants, en particulier dans un marché du travail tendu.

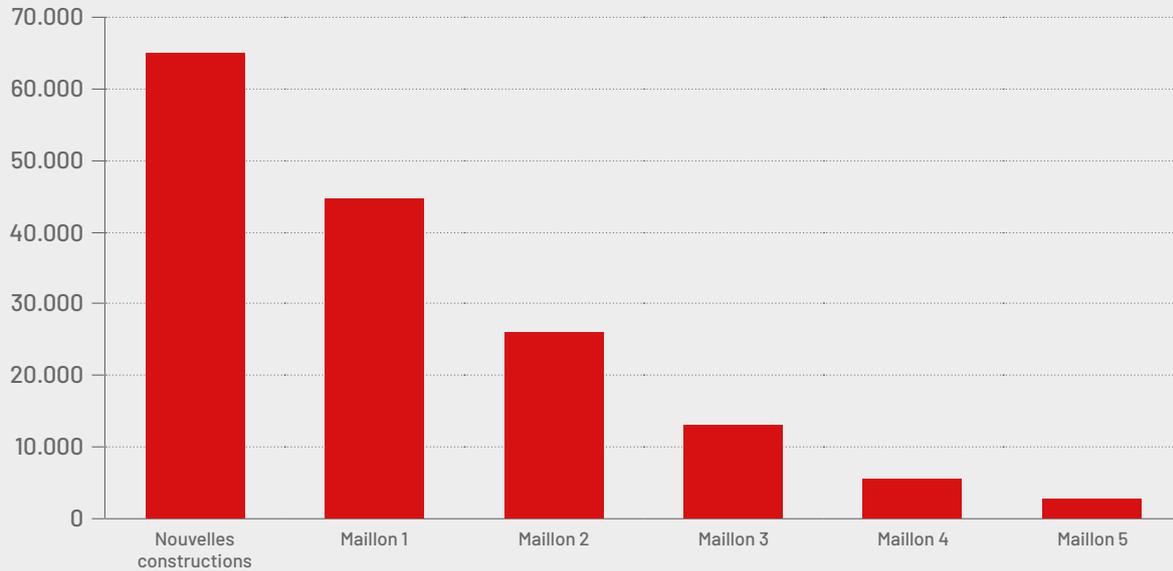
Une chaîne de relogement résultant de la construction de nouveaux logements comprend plusieurs maillons. Le premier maillon comprend les logements que les nouveaux occupants quittent. Entre 2019 et 2022, il y en avait 44 000 aux Pays-Bas. Les nouveaux occupants de ce premier maillon laissent à leur tour près de 26 000 logements. Ces logements constituent le deuxième maillon de la chaîne de relogement. À chaque maillon, moins de logements sont libérés, car environ la moitié des ménages de chaque maillon sont des primo-accédants. Les logements laissés vacants restent occupés, par exemple par les parents ou les ex-partenaires. La figure 2 montre les cinq premiers maillons pour la production de logements neufs en 2019.

L'analyse du CBS montre comment les nouvelles constructions à Amsterdam ont un impact jusqu'à Groningue. En 2019, 4 900 logements neufs ont été mis en service dans la commune d'Amsterdam. Cela a permis de libérer 3 200 logements entre 2019 et 2022, qui ont été réoccupés. Parmi ceux-ci, 60 logements ont été libérés à Groningue et 45 à Eindhoven. Cela ne signifie pas que 60 ménages ont déménagé de Groningue à Amsterdam. Ils ont peut-être déménagé dans un logement en dehors d'Amsterdam qui s'est libéré parce qu'un autre ménage a déménagé dans un logement libéré à Amsterdam.

25 <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/21/door-64-duizend-nieuwbouwwoningen-doorstroom-in-93-duizend-woningen#:~:text=Dat%20zette%20verhuisketens%20in%20gang%20waardoor%20in%202019,nieuwbouw%20%28huur-%20en%20koopwoningen%29%20bestaat%20uit%20meerderre%20sch.>



Figure 2 - Nombre de logements dans les chaînes de relogement (2019 - 2022)



Bron : CBS (2025). Grâce à 64 000 logements neufs, 93 000 logements ont été libérés.

## États-Unis

Ewan Mast<sup>26</sup> a réalisé une analyse unique sur les chaînes de relogement, qu'il a publiée en 2023 dans le *Journal for Urban Economics*. Il a développé un ensemble de données contenant tous les relogements provoqués par 686 grands projets de construction privés dans 12 villes américaines. Mast a pu cartographier les relogements provoqués par six vagues ou chaînes de relogements pour les 52 000 nouveaux habitants. L'ancienne adresse des nouveaux habitants des projets de construction neuve est donc connue, tout comme l'ancienne adresse des nouveaux habitants des logements libérés, etc.

En associant les informations sur les revenus<sup>27</sup> à tous ces relogements, Mast a pu quantifier l'impact des nouvelles constructions sur la disponibilité dans les segments de marché moins chers. Les projets de construction neufs analysés par Mast sont situés dans des quartiers relativement riches et attirent principalement des personnes à revenus élevés provenant des environs.

26 Mast, E. (2023). JUE Insight : L'effet de la construction de nouveaux logements au prix du marché sur le marché du logement à bas prix. *Journal of Urban Economics* 133 (2023) 103383

27 Sur la base des codes postaux.



*“Aux États-Unis, la construction de 100 nouveaux logements dans des quartiers relativement chers libère entre 45 et 70 logements dans des quartiers dont les revenus sont inférieurs à la médiane.”*

67 % des nouveaux résidents vivaient auparavant pour ainsi dire ‘au coin de la rue’, de sorte que les nouvelles constructions ont eu un impact très local sur l’offre de logements lors d’une première vague de relogements. Cela est très pertinent pour les décideurs politiques qui souhaitent éviter que les nouvelles constructions n’attirent principalement des personnes d’autres villes, ce qui libérerait des logements dans d’autres villes après la première vague de relogements plutôt que dans leur propre ville.

Selon Mast, les classes moyennes trouvent également leur place dans les nouvelles constructions aux États-Unis. Il est important de noter qu’environ 20 % des nouveaux résidents proviennent d’un quartier où le revenu est inférieur au revenu médian. Le relogement de ces résidents libère immédiatement des logements dans ces quartiers, qui sont proposés à des prix relativement bas.

Mast conclut que la construction de 100 logements neufs dans des quartiers relativement chers libère 45 à 70 logements dans des quartiers où le revenu est inférieur au revenu médian. Ces mouvements se produisent généralement dans les trois ans suivant la livraison du projet de construction neuve. Selon Mast, les constructions neuves atténuent ainsi la pression sur les prix dans les segments de marché des revenus les plus faibles.

Une augmentation de 10 % du parc immobilier – ce qui correspond à l’augmentation habituelle sur une période de 10 ans dans les villes américaines populaires – ferait baisser les loyers dans les quartiers à revenus relativement faibles de 0,9 à 6,3 %. Plus important encore, les nouvelles constructions coûteuses ont un impact positif assez important sur les segments du marché à revenus moyens et modestes.



### **Risque potentiel lié aux logements à loyer modéré dans obligatoires les nouvelles constructions**

Aux États-Unis, des obligations locales en matière de *inclusionary zoning* ou IZ s'appliquent<sup>28</sup>, selon lesquelles les projets de construction neufs autorisés doivent comporter une part de logements à *loyer modéré*. Le loyer de ces nouveaux appartements est inférieur au prix du marché des appartements existants. Mast souligne que cela rend les nouvelles constructions plus chères, ce qui peut entraîner une diminution de l'offre et donc une baisse des relogements. À terme, cela se traduira par une diminution du nombre de logements disponibles sur les marchés destinés aux revenus moyens et modestes.

Selon Mast, dans certaines conditions, cela peut même entraîner un effet d'éviction, l'offre réglementée de logements à *loyer modéré* conduisant à terme à une diminution de l'offre de logements abordables. Hamilton<sup>29</sup> concluait déjà en 2021 que l'IZ pouvait entraîner une hausse des prix de l'immobilier et donc des loyers privés. Hamilton n'a toutefois trouvé aucune indication que l'IZ entraînerait une diminution des nouvelles constructions.

Dans une publication très récente, Wang et al.<sup>30</sup> concluent que l'IZ augmente les prix de l'immobilier de 2,1 %, mais n'aurait aucun impact sur le nombre de permis accordés. Na et Yoon<sup>31</sup> concluent quant à eux en 2025 que l'IZ à New York peut entraîner une baisse des loyers pour les faibles revenus, mais une augmentation des loyers pour les revenus moyens.

Dans les discussions sur l'impact des nouvelles constructions, il est important d'accorder une attention suffisante à la réglementation locale en matière de nouvelles constructions. Les conclusions des études menées aux États-Unis ou à Stockholm ne peuvent pas être simplement extrapolées à la Flandre, à Bruxelles ou à la Wallonie.

---

28 Outre les obligations locales en matière de zonage inclusif, de nombreuses villes américaines ont recours à des variantes d'accords volontaires de zonage inclusif dans le cadre desquels les promoteurs peuvent négocier des avantages fiscaux, des étages supplémentaires, etc.

29 Hamilton, E. (2021). Inclusionary Zoning and Housing Market Outcomes, CITYSCAPE, Vol.23(1), 161-194

30 Wang, RN, Kang, W. et Fu, XY (2025). Fu Do inclusionary zoning policies affect local housing markets? An empirical study in the United States. CITIES, Volume158, DOI10.1016/j.cities.2025.105736

31 Na, M. et Yoon, C. (2025). Inclusionary housing policy and rent burdens: evidence from New York City's 421-a tax exemption program, DOI10.1080/02673037.2025.2473600



## Austin (Texas): loyers en baisse de 16 % en 2024

Austin a longtemps été la ville du Texas où les prix de l'immobilier étaient les plus élevés. Pendant la pandémie de COVID-19, les loyers ont connu une hausse sans précédent, avant de baisser à partir du milieu de l'année 2023. En 2024, les loyers à Austin ont baissé de 16 % et, en mars 2025, les loyers moyens pour les nouveaux contrats étaient inférieurs d'environ 400 dollars à ceux de la seconde moitié de 2022. Comment cela s'explique-t-il ?

À partir de 2021, l'offre de nouveaux appartements à Austin a fortement augmenté. Selon Bloomberg, 30 000 appartements neufs ont été livrés à Austin en 2024, alors que la production moyenne de logements neufs entre 2018 et 2020 était beaucoup plus faible, avec 11 500 unités par an. Cette augmentation de l'offre a un impact très direct sur les loyers.

Les responsables locaux attribuent ce boom de la construction à la nouvelle vision politique en matière de logement. Un conseiller municipal défend ce changement de cap comme suit : *'We were working under the premise for a couple of decades here in Austin that if we did not allow new construction, that would help preserve neighborhoods and hold down costs. That has just been objectively shown to be false, and that the contrary approach is true'*. En raison de l'offre excédentaire actuelle, les bailleurs offrent actuellement jusqu'à cinq mois de loyer gratuit aux bons candidats locataires.

Austin n'est actuellement plus la ville la plus chère du Texas et les loyers baissent également à San Antonio, Dallas et Plano. Austin reste toutefois une ville relativement chère, car les loyers actuels en mars 2025 sont encore 17 % plus élevés qu'avant la pandémie. Corrigés de l'inflation cumulée depuis 2019, les loyers réels à Austin ont toutefois baissé.

Source: Texas Tribune, 25 janvier 2025, <https://www.texastribune.org/2025/01/22/austin-texas-rents-falling/> This is a call-out box for highlighting important insights.



## Helsinki

En 2023, Bratu et al. ont publié<sup>32</sup> une analyse locale pour Helsinki similaire à celle de Mast pour les États-Unis. Les relogements provoqués sont au cœur de leur analyse, notamment parce qu'en Finlande aussi, certains critiques affirment que les nouvelles constructions ne profitent qu'aux groupes à revenus élevés.

L'analyse pour la région métropolitaine d'Helsinki (HMA), qui compte 1,2 million d'habitants (20 % de la population finlandaise), est basée sur 106 immeubles d'appartements privés neufs comprenant au total 3 196 logements, construits entre 2010 et 2019. Les chercheurs examinent tous les relogements liés à la construction de nouveaux logements en six phases.

Dans certains cas, la chaîne de relogement s'arrête plus tôt, par exemple lorsqu'un jeune quitte le domicile parental ou lorsqu'une personne quitte le domicile familial après un divorce, mais que ce domicile familial n'est pas mis sur le marché. La chaîne de relogement s'arrête également lorsqu'une personne extérieure à la HMA emménage dans un logement libéré à Helsinki. Ce dernier cas ne s'applique pas aux analyses nationales.

En se basant sur les informations relatives aux revenus pour 6 228 zones géographiques dans la HMA, les chercheurs concluent que 20 % des nouveaux résidents des projets de construction neuve ont

un revenu inférieur au revenu médian national. Les nouvelles constructions semblent être relativement exclusives, mais après quatre relogements, 50 % des appartements libérés à Helsinki sont occupés par de nouveaux résidents dont le revenu est inférieur au revenu médian.

La sélectivité des nouvelles constructions diminue également à chaque relogement. Bratu et al. utilisent également une répartition des revenus par quartier – qui diffère donc de la répartition nationale des revenus en Finlande – et concluent que 40 % des nouveaux résidents des logements neufs dans les HMA proviennent du quintile de revenus le plus élevé (P80), tandis que 10 % des nouveaux résidents proviennent du quintile de revenus le plus bas (P20).

Les chercheurs disposent également de données sur les prix afin de déterminer dans quelle mesure les personnes qui déménagent gravissent les échelons de la mobilité ou accèdent à des logements et à des quartiers offrant une meilleure qualité de vie. Pour l'année 2020, les chercheurs examinent donc la différence de prix entre le nouveau logement occupé et celui quitté dans la HMA. Cette analyse est limitée à une année afin de ne pas tenir compte des distorsions résultant d'une augmentation annuelle générale des loyers. À Helsinki, les personnes qui déménagent semblent effectivement gravir les échelons du logement, avec des progrès particulièrement importants lors des deux premiers relogements.

---

<sup>32</sup> Bratu, C., Harjunen, O. et Saarimaa, T. (2023). JUE Insight : City-wide effects of new housing supply: Evidence from moving chains, JOURNAL OF URBAN ECONOMICS, Volume133, DOI10.1016/j.jue.2022.103528



La conclusion fondamentale des chercheurs finlandais est donc sans équivoque: *‘Our main finding is that even when new market-rate units get occupied by high-income households, they also benefit middle- and low-income households through a moving chain mechanism’*. Dans leurs conclusions, ils soulignent également que les nouvelles constructions privées ne peuvent bien sûr pas résoudre tous les problèmes de logement. Une politique ambitieuse en matière de logement reste essentielle pour soutenir l'accès aux marchés du logement des ménages à faibles revenus.

## Allemagne

Andreas Mense<sup>33</sup> a étudié pour l'Allemagne l'impact des fluctuations de l'activité de construction neuve sur les loyers dans une région géographique délimitée. À partir d'une base de données unique

sur la livraison de projets de construction neuve entre 2011 et 2017, il a examiné dans quelle mesure les retards dus à des conditions météorologiques atypiques (précipitations et jours de gel) ont une influence significative sur les loyers locaux dans 94 régions allemandes (Raumordnungsregionen). Il utilise pour cela un ensemble de données comprenant les transactions réalisées pour 6,9 millions de logements locatifs entre 2011 et 2018.

Son analyse montre que lors d'une année pluvieuse – avec des précipitations supérieures d'un écart type à la moyenne à long terme –, l'offre de logements neufs diminue de 1,93 %. Lorsque la livraison des logements est retardée en raison de la pluie et du gel, ce retard ne peut généralement pas être rattrapé en raison de l'offre limitée de main-d'œuvre pendant la période analysée. Ce phénomène touche principalement les maisons familiales et moins les immeubles d'appartements relativement grands.

*“En Allemagne, chaque nouveau logement génère, l'année suivant sa livraison, en moyenne 4,75 déménagements sur le marché locatif.”*

33 [Mense, A. \(2025\). The Impact of New Housing Supply on the Distribution of Rents. Journal of Political Economy Macroeconomics | Vol.3, No.1](#)



À partir de son analyse empirique, Mense conclut qu'une augmentation de 1 % de la production locale de logements neufs entraîne une baisse de 0,2 % des loyers locaux, ce qui correspond à une élasticité des loyers de -0,2. Cette baisse s'est produite pendant une période de forte croissance économique et donc de forte augmentation des revenus. Même sur les marchés où la demande de logements est forte, l'offre supplémentaire semble entraîner une légère baisse des loyers.

Lorsque les occupants d'un projet immobilier neuf qui vient d'être achevé louaient auparavant ailleurs sur le marché, la construction de nouveaux logements libère des logements locatifs existants. Ceux qui souhaitent déménager recherchent un logement sur le marché, mais proposent également un logement à la location. Mense conclut qu'en Allemagne, chaque nouveau logement construit entraîne 4,75 relogements sur le marché locatif au cours des douze premiers mois.

Tout comme aux Pays-Bas, en Finlande ou aux États-Unis, les nouvelles constructions attirent principalement les revenus élevés, mais grâce aux relogements, des logements locatifs se libèrent assez rapidement dans des segments de marché généralement occupés par les groupes à faibles revenus. Mense est très explicite quant à l'impact des nouvelles constructions sur l'offre de logements locatifs dans d'autres segments du marché: *'In line with the second-hand supply channel, the number of second-hand rental units that appear on the local market increases by a factor of 4 for every newly constructed housing unit, arguably due to moving chains triggered by the new units.'*

Ce sont surtout les locataires qui font de grands bonds sur l'échelle du logement, car déménager est tout simplement coûteux et fastidieux. Une augmentation limitée des revenus ne motivera pas les locataires à rechercher rapidement un « meilleur » logement locatif. Ce n'est que lorsque les revenus disponibles auront considérablement augmenté au fil du temps que les locataires chercheront un logement de meilleure qualité, éventuellement à acheter, ce qui permettra aux revenus relativement élevés de libérer des logements locatifs relativement bon marché.



## Nouvelles constructions, superstars cities et rezonage

Les prix de l'immobilier sont un indicateur fort de l'attractivité des villes. Les nouvelles constructions peuvent-elles également atténuer la hausse des prix et l'éviction des revenus les plus modestes dans les villes dites 'superstar'? Des villes comme Londres, Paris ou San Francisco connaissent une demande mondiale pour des logements locaux, ce qui peut faire grimper les prix de manière significative, avec des conséquences néfastes à long terme pour les habitants 'd'origine'.

Sans ces projets de construction très coûteux, les revenus modestes et, de plus en plus, les revenus moyens risquent d'être encore plus évincés des « *superstar cities* ». Les autorités locales veulent absolument éviter cela, car le centre-ville doit rester accessible aux personnes à faibles revenus qui y occupent des emplois essentiels.

### San Francisco et Los Angeles

#### Même les nouvelles constructions exclusives réduisent la pression migratoire pour les faibles revenus

Les nouvelles constructions dans les quartiers huppés des *superstars cities* sont souvent très exclusives et destinées à un public international. Cependant, des études menées par Chapple et Song<sup>34</sup> pour San Francisco et Los Angeles sur l'impact des projets de construction neuve entre 2010 et 2019 concluent que la construction locale de 100 logements neufs réduit le risque de déplacement des personnes à faibles revenus de 2 à 14 % par rapport au risque de déplacement dans les quartiers sans projets de construction neuve.

### « Upzoning » à Zurich et Auckland

#### Zurich

Zurich est une ville européenne *superstar*, ce qui a des implications évidentes sur les prix dans tout le canton de Zurich, où 70 % des ménages sont locataires. Les autorités locales prennent de plus en plus conscience qu'une offre immobilière plus large peut alléger la pression sur les prix.

Il y a une vingtaine d'années, Zurich a ainsi opté pour un *upzoning* ou un assouplissement des règles de construction afin de permettre des coefficients d'occupation des sols (COS) plus élevés dans les quartiers chers. Dans la pratique, l'*upzoning* se traduit par de nouvelles constructions à forte densité, un étage supplémentaire dans les projets de rénovation, la transformation d'immeubles de bureaux vacants en projets attrayants avec de petits appartements, etc.

<sup>34</sup> Chapple, K., & Song, T. (2024). Can new housing supply mitigate displacement and exclusion? Evidence from Los Angeles and San Francisco. *Journal of the American Planning Association*, 2024, 1-15.



“Six ans après l’introduction de l’*upzoning*”, les loyers à Auckland étaient inférieurs de 28 % au niveau qui aurait été attendu sans cette réforme.”

Büchler et Lutz<sup>35</sup> comparent les effets de l’*upzoning* sur l’offre locale et les loyers locaux sur la base de 600 000 transactions locatives dans le canton de Zurich entre 2004 et 2020. À cette fin, ils comparent les régions ayant procédé à un *upzoning* avec celles qui ne l’ont pas fait, en tenant compte explicitement des effets externes positifs locaux ou des changements dans l’offre de services publics. Les Suisses aiment l’efficacité et les ambitions de *upzoning* sont soutenues, par exemple, par des transports publics adaptés. Cela peut rendre un quartier plus attrayant, ce qui augmente la demande de logements et, par conséquent, les loyers.

Büchler et Lutz concluent que l’offre locale de logements augmente de 7 à 13 % dans les dix ans suivant l’introduction de la réglementation. Sur la base des données relatives aux revenus, l’offre pour les revenus élevés semble augmenter d’un peu moins de 25 %, tandis que l’offre pour les revenus faibles – ou les ménages dont le revenu est inférieur au revenu médian – n’augmente que de 8 %.

Le *upzoning* attire principalement les revenus élevés, mais à Zurich, cela n’a pas entraîné de hausse des loyers, ni en termes absolus, ni après correction pour la qualité. Cependant, l’offre supplémentaire n’entraîne pas non plus de baisse des loyers. Ce n’est pas une grande surprise pour une *superstar city*. Selon Büchler et Lutz, Zurich est un marché immobilier non segmenté, de sorte qu’il est peu probable de distinguer les quartiers où les prix baissent de ceux où ils augmentent en raison des mouvements de population.

## Auckland

Auckland, en Nouvelle-Zélande, est peut-être le cas le mieux documenté d’une ville ayant des ambitions prononcées *en matière upzoning*. Auckland n’est pas une *superstar city*, mais elle a connu une forte augmentation des loyers. Avec le plan unitaire d’Auckland de 2016, les autorités locales visaient une forte augmentation de l’offre grâce au *rezonage*.

Certaines analyses ont montré que l’offre de logements à Auckland a augmenté plus fortement (+9 %) grâce à ce plan que dans des villes comparables sans ambitions d’*upzoning*<sup>36</sup>. Une réglementation rigide a clairement un impact restrictif sur l’offre de logements, mais les expériences de Zurich et d’Auckland montrent clairement que des assouplissements pragmatiques visant à augmenter la densité à relativement court terme peuvent avoir un impact positif sur l’offre. Six ans après la mise en œuvre du plan, les loyers à Auckland étaient inférieurs de 28 % au niveau prévu sans *upzoning*.

35 [Büchler, S., & Lutz, E. \(2024\). Rendre le logement abordable ? Les effets locaux de l’assouplissement de la réglementation en matière d’aménagement du territoire. \*Journal of Urban Economics\*, 142, 103689.](#)

36 [Donovan, S. et Maltman, M. \(2025\). Dispelling myths: Reviewing the evidence on zoning reforms in Auckland. \*Land Use Policy\* 151 \(2025\) 107498](#)



*„ Sans un volume suffisant de nouvelles constructions, les prix augmentent plus vite et le coût d'une politique de logement inclusive devient d'autant plus élevé. „*

## Littérature académique sur le scepticisme à l'égard de l'offre

### Le scepticisme à l'égard de l'offre n'a pas de sens

Certaines des études susmentionnées sont également abordées dans les articles de synthèse très cités de Vicki Been, Ingrid Gould Ellen et Katherine O'Regan<sup>37</sup> sur *supply skepticism*. Les sceptiques à l'égard de l'offre affirment que, pour diverses raisons, l'offre privée supplémentaire ne contribue pas à l'accessibilité financière du logement.

Outre la critique déjà mentionnée selon laquelle les nouveaux projets de construction visent les revenus élevés, les sceptiques affirment que l'offre locale supplémentaire entraîne une augmentation de la demande locale de logements, de sorte que les prix ne peuvent baisser et que les revenus modestes doivent à terme se rabattre sur des quartiers moins chers. Les problèmes d'accessibilité financière seraient également principalement dus à l'utilisation inefficace du parc immobilier et il existe un risque que les nouveaux logements supplémentaires soient également utilisés de manière inefficace (comme résidence secondaire ou pour la location via Airbnb, etc.).

Les sceptiques en matière d'offre se font très entendre et des enquêtes récentes menées aux États-Unis concluent que seuls 30 à 40 % des répondants pensent que l'offre supplémentaire de logements a un effet à la baisse sur les prix d'achat

et de location<sup>38</sup>. Il est frappant de constater que ces mêmes répondants reconnaissent que l'offre supplémentaire sur d'autres marchés, y compris d'autres marchés d'investissement, peut entraîner une baisse des prix.

### Des conclusions claires après une étude approfondie de la littérature

Dans leur synthèse de plus de 80 études rigoureuses – qui tiennent explicitement compte des questions d'endogénéité et des effets externes positifs et négatifs de l'offre supplémentaire –, Been, Ellen et O'Regan parviennent aux conclusions suivantes :

1. Une augmentation de l'offre de logements réduit les loyers locaux ou ralentit leur augmentation;
2. Dans certaines circonstances, les nouvelles constructions peuvent également réduire ou modérer les loyers dans les quartiers ou régions voisins;
3. Les nouvelles constructions peuvent contribuer à la gentrification, mais n'entraînent pas l'éviction des ménages à faibles revenus;
4. En raison des chaînes de relogement, les nouvelles constructions entraînent une augmentation du nombre de logements sur les marchés de l'achat et de la location dans toutes les catégories de prix. Grâce aux nouvelles constructions, les ménages à revenus élevés quittent les segments de marché où ils peuvent facilement surenchérir sur les revenus moyens.

37 Vicki Been, Ingrid Gould Ellen & Katherine O'Regan (11 novembre 2024) : Supply Skepticism Revisited, Housing Policy Debate, DOI : 10.1080/10511482.2024.2418044

38 [Nall, C., Elmendorf, C. S., & Oklobdzija, S. \(2022\). Folk economics and the persistence of political opposition to new housing. \(Document de travail\)](#)



L'équipe de Vicki Been souligne toutefois que les nouvelles constructions ne peuvent jamais résoudre tous les problèmes d'accessibilité financière pour tous les ménages. Les nouvelles constructions privées sont l'expression d'un dynamisme économique et ne constituent pas en soi une alternative à une politique de logement (publique) ambitieuse et inclusive. Mais sans un nombre suffisant de nouvelles constructions, les prix augmentent davantage, de sorte que le coût d'une politique de logement inclusive – par exemple via des aides au logement – ne fera qu'augmenter.

## Et en Belgique ?

Dans quelle mesure les études susmentionnées sur les chaînes de logement sont-elles représentatives d'un pays comme la Belgique? Chaque pays a une 'culture du logement' unique, ainsi que sa propre culture du logement. La fiscalité et la réglementation façonnent à la fois la culture du logement, de la construction, de la rénovation et du logement.

On peut supposer que les nouvelles constructions contribuent le plus à rendre le logement abordable dans un environnement de marché où les relogements sont relativement fréquents. Plus les relogements sont nombreux, plus il est probable qu'au fil du temps, des logements relativement bon marché se libèrent également 'en bas' des marchés locatifs et immobiliers.<sup>39</sup>

Dans certains pays, les autorités enregistrent minutieusement les relogements, mais le nombre de relogements au cours de la vie n'est estimé que de manière approximative, sur la base d'enquêtes. Ainsi, les Belges et les Finlandais déménagent en moyenne six fois au cours de leur vie. Les Allemands déménagent en moyenne cinq fois, les Néerlandais et les Suisses sept fois et les Britanniques huit fois. Les Américains sont les plus mobiles, avec une moyenne de onze relogements. Certains indices montrent que le nombre de relogements diminue légèrement, car dans de nombreux pays, les jeunes restent beaucoup plus longtemps chez leurs parents.

Les relogements ont lieu sur les marchés de l'achat et de la location. Les revenus les plus faibles se trouvent principalement dans les segments les moins chers des marchés locatifs. Dans un marché locatif flexible et surtout accessible, avec de nombreux relogements, les nouveaux projets de construction peuvent en principe rendre disponible un nombre relativement important de logements abordables.

Un marché locatif très rigide limite le nombre de relogements et donc l'impact des nouveaux projets de construction. Le tableau 1 compare les caractéristiques de base des marchés locatifs de plusieurs pays européens. Bien que de nombreux auteurs qualifient volontiers la politique récente en matière de logement de néolibérale, la plupart des pays continuent d'appliquer une réglementation restrictive en matière de loyers afin de protéger les droits des locataires.

39 Voir par exemple <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/84547NED>



La législation sur les loyers détermine, par exemple, les conditions dans lesquelles un locataire peut être expulsé d'un logement en cas de défaut de paiement ou les frais que les propriétaires peuvent facturer après la rénovation du logement loué. La Finlande constitue une exception notable: chaque propriétaire privé est libre de rédiger lui-même son contrat de location. La Finlande dispose toutefois d'un secteur public du logement solide et d'une offre relativement importante de logements, ce qui rend la réglementation de l'offre locative privée moins nécessaire.

Dans la plupart des pays, l'augmentation ou l'évolution des loyers sur le marché privé est toujours réglementée. Aux Pays-Bas et en Suède, le loyer initial sur le marché privé est également réglementé. Dans ces pays, le bailleur ne peut pas non plus modifier le loyer à l'arrivée d'un nouveau locataire. Il s'agit là d'une réglementation des loyers de deuxième génération selon Kettunen et Ruonavaara. Dans un pays comme la Belgique, le bailleur peut augmenter librement le prix lors de la conclusion d'un nouveau

contrat avec un nouveau locataire (réglementation des loyers de troisième génération).

Sur la base du tableau 1, nous pouvons estimer que le marché locatif privé dans notre pays est relativement flexible par rapport à celui de l'Allemagne ou de la Suède, par exemple. Bien qu'unique en termes de flexibilité, le marché locatif privé finlandais est, en termes de part de marché, plus petit que le marché locatif belge et beaucoup plus petit que les marchés locatifs privés allemand et suédois (voir colonne de droite du tableau 1).

Dans notre pays également, la construction de nouveaux logements entraîne des relogements. La dynamique et l'impact de ces relogements dans notre pays – et dans nos régions – diffèrent de ceux observés en Allemagne, en Finlande ou en Suède. Il n'y a toutefois aucune raison de supposer que, dans notre pays, la construction de nouveaux logements n'entraînerait pas, après quelques relogements, la libération des logements locatifs abordables.

Pays	Réglementation des loyers	Génération	% de loyers privés
<b>Belgique</b>	Évolution du loyer	3	23
<b>Pays-Bas</b>	Prix initial + évolution des prix	2	8
<b>Allemagne</b>	Évolution du loyer (local)	3	48
<b>Finlande</b>	Aucune	-	16
<b>Suède</b>	Prix initial + évolution des prix	2	41
<b>Suisse</b>	Évolution du loyer	3	52

**Tableau 1 – Réglementation des marchés locatifs privés dans certains pays européens**

Source : basé sur Kettunen, H. et Ruonavaara, H. (2021). Rent regulation in 21(st) century Europe. *Comparative perspectives, HOU-SING STUDIES 2021, VOL. 36, NO. 9, 1446-1468, <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1769564>*



## Impact d'un choc de l'offre: Airbnb

L'impact d'une baisse de la production de logements neufs sur les prix de l'immobilier et le développement ou l'escalade d'une crise du logement est un processus très graduel. En revanche, une crise économique a souvent un impact significatif, mais généralement très temporaire, sur la production de logements neufs.

En temps normal, l'offre totale de logements évolue de manière assez prévisible, ce qui rend difficile l'estimation de l'impact sur les prix d'un changement brusque de cette offre. Sommes-nous donc certains qu'une augmentation de l'offre peut sensiblement modérer les prix ? La littérature sur Airbnb peut nous inspirer à cet égard.

### Comment Airbnb a-t-il provoqué des chocs d'offre sur le marché du logement ?

Le déploiement de ce marché peer-to-peer au sein de l'économie collaborative se caractérise par des plateformes en ligne qui offrent aux particuliers la possibilité de louer des logements ou des parties

de logements à court terme. Airbnb connaît un tel succès que, selon de nombreux auteurs, dont Sean Grisdale<sup>40</sup>, il a littéralement un impact disruptif sur le marché résidentiel ou locatif à long terme. Selon Garcia-López et al.<sup>41</sup>, la location à court terme est en effet plus lucrative que la location à long terme, en particulier dans les centres touristiques. À Sydney, Hill et al.<sup>42</sup> ont par exemple constaté que la location à court terme est presque deux fois plus chère ou rentable que la location à long terme.

Valesca Lima<sup>43</sup> affirme que si l'émergence d'une plateforme de location telle qu'Airbnb entraîne le transfert d'une partie de l'offre locative totale de la location à long terme vers la location à court terme, cela réduit directement les options disponibles pour les locataires à la recherche d'un logement. Cet effet est même décrit par Li et al.<sup>44</sup> comme une 'cannibalisation' de l'offre de location à long terme par les annonces Airbnb.

Au niveau local, l'essor rapide d'Airbnb peut entraîner un choc négatif sur l'offre, le marché locatif résidentiel se contractant brusquement pour faire place à la location (touristique) axée sur des périodes courtes. L'analyse des effets de cette contraction

40 [Grisdale, S. \(2021\). Displacement by disruption: short-term rentals and the political economy of « belonging anywhere » in Toronto. \*Urban Geography\*, 42\(5\), 654-680.](#)

41 [Garcia-López, M.-À., Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R., & Segú, M. \(2020\). Les plateformes de location à court terme ont-elles un impact sur les marchés immobiliers ? Le cas d'Airbnb à Barcelone. \*Journal of Urban Economics\*, 119, 103278.](#)

42 [Hill, R. J., Pfeifer, N., & Steurer, M. \(2023\). La prime locative Airbnb et l'éviction des locations à long terme. \*Journal of Housing Economics\*, 61.](#)

43 [Lima, V. \(2019\). Towards an understanding of the regional impact of Airbnb in Ireland. \*Regional Studies, Regional Science\*, 6\(1\), 78-91.](#)

44 [Li, H., Kim, Y., & Srinivasan, K. \(2022\). Market Shifts in the Sharing Economy: The Impact of Airbnb on Housing Rentals. \*Management Science\*, 68\(11\), 8015-8044.](#)



fournit toutefois des informations pertinentes sur les effets possibles d'une expansion rapide de l'offre locative, par exemple via des projets de construction publics et privés à grande échelle.

### Quelle a été l'ampleur de l'impact du concept Airbnb ?

La littérature consacrée à l'essor d'Airbnb et aux prix de vente de l'immobilier résidentiel arrive assez clairement à la conclusion que l'augmentation du nombre d'annonces Airbnb entraîne une pénurie de l'offre pour la population 'locale', ce qui fait grimper les prix de l'immobilier.<sup>45,46</sup> Un effet d'investissement entre également en jeu. Les propriétaires qui peuvent louer leur logement à court terme peuvent par exemple répercuter ces flux de trésorerie futurs sur un prix de location plus élevé à long terme. Une analyse réalisée par Eliasson & Ragnarsson<sup>47</sup> pour l'Islande conclut même que 15 % de la hausse nationale des prix de l'immobilier entre 2014 et 2017 est attribuable à l'essor d'Airbnb.

Garcia-López et al.<sup>48</sup> ont étudié l'effet d'Airbnb sur les loyers à Barcelone à partir d'un modèle théorique comparant l'attractivité des locations à court et à long terme. Ils ont conclu que l'augmentation du nombre d'annonces Airbnb entraîne une hausse significative des loyers.

Pour Saint-Sébastien, une ville de taille moyenne située dans le nord de l'Espagne, Mozo Carollo et al.<sup>49</sup> ont également constaté un effet à la hausse sur les loyers en cas d'augmentation du nombre d'annonces Airbnb. Ayouba et al.<sup>50</sup> ont étudié les marchés Airbnb dans huit villes françaises et ont constaté une augmentation significative des loyers à long terme à Lyon, Montpellier et Paris en raison de l'essor d'Airbnb.

En Belgique également, l'effet d'Airbnb sur les loyers dans la région de Bruxelles-Capitale a été étudié. Verhaeghe et al.<sup>51</sup> ont constaté que l'augmentation du nombre d'annonces Airbnb entre 2016 et 2018 s'est accompagnée d'une hausse significative des loyers moyens à Bruxelles, tandis qu'aucune augmentation supplémentaire n'a été constatée entre 2018 et 2020.

45 Sheppard, S., & Udell, A. (2016). Les propriétés Airbnb ont-elles une incidence sur les prix de l'immobilier ?

46 [Koster, H. R. A., van Ommeren, J., & Volkhausen, N. \(2021\). Short-term rentals and the housing market: Quasi-experimental evidence from Airbnb in Los Angeles. Journal of Urban Economics, 124.](#)

47 [Eliasson, L., & Ragnarsson, Ö. P. \(2018\). Location à court terme d'appartements résidentiels Effets d'Airbnb sur le marché immobilier islandais.](#)

48 [Garcia-López, M.-À., Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R., & Segú, M. \(2020\). Les plateformes de location à court terme ont-elles un impact sur les marchés immobiliers ? Le cas d'Airbnb à Barcelone. Journal of Urban Economics, 119, 103278.](#)

49 [Mozo Carollo, I., Morandeira-Arca, J., Etxezarreta-Etxarri, A., & Izagirre-Olaizola, J. \(2024\). L'effet d'Airbnb sur le marché immobilier est-il différent dans les villes de taille moyenne ? Preuves tirées d'une ville du sud de l'Europe. Urban Research & Practice, 17\(2\), 260-279.](#)

50 [Ayouba, K., Breuillé, M.-L., Grivault, C., & Le Gallo, J. \(2020\). Airbnb perturbe-t-il le marché locatif privé ? Une analyse empirique pour les villes françaises. International Regional Science Review, 43\(1-2\), 76-104.](#)

51 [Verhaeghe, P.-P., Endrich, M., & Te Braak, P. \(2023\). Airbnb fait-il grimper les loyers en Région de Bruxelles-Capitale ? Vrije Universiteit Brussel.](#)



Une analyse européenne réalisée par Reichle et al.<sup>52</sup> pour 25 villes touristiques sur une période de dix ans (2010-2019) a non seulement révélé des effets significatifs d'Airbnb sur la hausse des loyers dans les centres-villes, mais aussi des effets d'entraînement sur les quartiers environnants.

### Impact des réactions réglementaires

Entre-temps, de nombreuses villes ont fortement limité l'offre de locations à court terme via des plateformes telles qu'Airbnb, pour diverses raisons. Cela pourrait permettre à l'offre sur le marché à long terme d'augmenter à nouveau, avec pour conséquence une baisse des loyers et une meilleure accessibilité financière.

Duso et al.<sup>53</sup> ont interprété les récentes vagues de réglementation concernant Airbnb à Berlin comme une quasi-expérience permettant d'estimer les effets des locations à court terme sur les loyers résidentiels. En mai 2014, une nouvelle loi est entrée en vigueur en Allemagne, la *Zweckentfremdungsverbotsgesetz*, qui a fortement limité la location à court terme d'appartements dans les zones où le marché locatif est tendu. Cela a entraîné une augmentation considérable de l'offre de locations à long terme, ce qui s'est traduit par une baisse significative des loyers.

La crise du Covid-19 a également servi de quasi-expérience. Lorsque la Covid-19 a mis un terme au tourisme, une partie de l'offre de locations à court terme à Lisbonne s'est orientée vers les locations à long terme. Batalha et al.<sup>54</sup> ont constaté que cela avait entraîné une baisse des loyers dans les quartiers où l'offre à court terme était importante avant la pandémie. Buckle & Phibbs<sup>55</sup> ont également utilisé la crise du coronavirus comme expérience naturelle et ont démontré que le passage des locations à court terme aux locations à long terme à Hobart, en Australie, avait entraîné une baisse des loyers.

Aux États-Unis, les plateformes de location à court terme sont soumises depuis longtemps à des restrictions réglementaires. Koster et al.<sup>56</sup> ont utilisé la réglementation locale comme une quasi-expérience pour évaluer les effets d'Airbnb sur les prix. Dans le comté de Los Angeles, 18 des 88 villes ont imposé des restrictions strictes

---

52 [Reichle, P., Fidrmuc, J., & Reck, F. \(2023\). The sharing economy and housing markets in selected European cities. \*Journal of Housing Economics\*, 60.](#)

53 [Duso, T., Michelsen, C., Schäfer, M., & Ducbao Tran, K. \(2020\). Airbnb and Rents: Evidence from Berlin. In Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung.](#)

54 [Batalha, M., Gonçalves, D., Peralta, S., & Pereira dos Santos, J. \(2022\). Le virus qui a dévasté le tourisme : l'impact du Covid-19 sur le marché immobilier. \*Regional Science and Urban Economics\*, 95.](#)

55 [Buckle, C., & Phibbs, P. \(2021\). Remettre en question le discours sur les impacts d'Airbnb à travers les banlieues et non les villes : leçons tirées de l'Australie et de la COVID-19. \*Critical Housing Analysis\*, 8\(1\), 141-149.](#)

56 [Koster, H. R. A., van Ommeren, J., & Volkhausen, N. \(2021\). Short-term rentals and the housing market: Quasi-experimental evidence from Airbnb in Los Angeles. \*Journal of Urban Economics\*, 124.](#)



aux locations à court terme par le biais de Home-Sharing Ordinances. À long terme, cette législation a entraîné une baisse de 50 % des annonces Airbnb, ce qui a fait baisser le loyer réel de 2 % en moyenne.

Seiler et al.<sup>57</sup> ont étudié les effets d'une réglementation similaire à Irvine (Californie). À Irvine, les locations à court terme sont totalement interdites dans les zones résidentielles et cette interdiction est très strictement appliquée. Ce n'est souvent pas le cas dans les villes américaines et européennes, ce qui peut fortement influencer l'analyse de l'impact d'une réglementation restrictive. Afin d'estimer l'effet de l'interdiction, l'évolution des loyers à Irvine a été comparée à celle des villes environnantes. Cette variable de contrôle est essentielle pour éliminer d'autres facteurs qui influencent le prix.

Tout d'abord, les auteurs ont constaté que deux ans après l'introduction de la loi, le nombre d'annonces Airbnb à Irvine avait diminué de 27 % par rapport à l'offre dans les villes environnantes. En outre, les loyers enregistrés à Irvine ont baissé en moyenne de 3 %. Des études antérieures menées aux États-Unis sont parvenues à des résultats similaires.<sup>58,59</sup>

Cette revue de la littérature sur Airbnb n'est pas exhaustive, mais elle donne un aperçu de l'impact des chocs d'offre sur les loyers et l'accessibilité financière du logement. Même en tenant compte d'autres variables susceptibles d'avoir un effet perturbateur sur la relation entre le prix et la quantité, une baisse de l'offre à court terme semble entraîner une hausse des prix. Une augmentation relativement rapide de l'offre fait baisser les loyers à court terme.

- 
- 57 [Seiler, M. J., Siebert, R. B., & Yang, L. \(2024\). Airbnb or not Airbnb? That is the question: How Airbnb bans disrupt rental markets. \*Real Estate Economics\*, 52\(1\), 239-270.](#)
- 58 [Horn, K., & Merante, M. \(2017\). Le partage de logement fait-il grimper les loyers ? Preuves tirées d'Airbnb à Boston. \*Journal of Housing Economics\*, 38, 14-24.](#)
- 59 [Barron, K., Kung, E., & Proserpio, D. \(2021\). The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents: Evidence from Airbnb. \*Marketing Science\*, 40\(1\), 23-47.](#)



## Contrôle des loyers: impact sur l'offre et les prix (des loyers)

Le contrôle des loyers ou la réglementation des loyers est au cœur de la recherche sur l'impact des interventions publiques sur l'efficacité et l'accessibilité des marchés locatifs. La réglementation des loyers peut apporter un soulagement à court terme aux locataires dont les loyers sont élevés, mais cela doit être mis en balance avec les effets indésirables à long terme.

Dans une étude de synthèse de 2024, Kholodilin résume la littérature sur le contrôle des loyers et souligne comme principaux points sensibles une possible réduction de l'offre de logements locatifs ainsi que des investissements moindres dans l'entretien de ces logements.<sup>60</sup> La régulation des loyers peut également ralentir considérablement les relogements des locataires protégés et entraîner ainsi une hausse des loyers dans les segments non réglementés du marché. En effet, un loyer artificiellement bas entraîne une demande excessive de logements, ce qui a un impact sur d'autres segments du marché.

### Impact en chiffres

#### Les États-Unis

Dans une analyse très citée pour les États-Unis, Diamond et al.<sup>61</sup> concluent que l'offre de logements locatifs diminue de 15 % suite à l'introduction d'une réglementation des loyers. En raison de la baisse des rendements, les propriétaires vendent leurs logements locatifs ou les réaffectent afin d'échapper à la réglementation. Cela entraîne une baisse de 25 % du nombre de locataires dans les segments réglementés du marché et une augmentation de la demande de logements dans les segments non réglementés, ce qui fait grimper les loyers non réglementés.

60 [Kholodilin, K. A. \(2024\). Les effets du contrôle des loyers à travers le prisme de la recherche empirique : une revue quasi exhaustive de la littérature. Journal of Housing Economics, 63, 101983.](#)

61 [Diamond, R., McQuade, T., & Qian, F. \(2019\). Les effets de l'extension du contrôle des loyers sur les locataires, les propriétaires et les inégalités : données provenant de San Francisco. American Economic Review, 109\(9\), 3365-3394.](#)



## Allemagne

Ces mouvements sont également observables en Europe. À partir de 2015, l'Allemagne a introduit un Mietpreisbremse ou frein aux loyers dans les villes et communes confrontées à une grave pénurie de logements. Breidenbach et ses coauteurs<sup>62</sup> analysent l'impact et l'efficacité de cette politique et confirment que la réglementation des loyers est initialement couronnée de succès. Sur les marchés réglementés, les prix baissent de 5 % par rapport à l'évolution des loyers sur les marchés non réglementés. Cet effet positif disparaît toutefois un an après l'introduction de la mesure, de sorte que la réglementation des loyers n'a ensuite pratiquement plus d'influence sur les loyers.

Baye & Dinger<sup>63</sup> concluent en outre que le frein allemand sur les loyers aggrave à court terme la pénurie de logements abordables sur les marchés immobiliers tendus. Cela s'explique par l'effet négatif de la réglementation sur le rendement des logements locatifs. La réglementation des loyers stimule ainsi la construction de nouveaux logements (coûteux), car le rendement des logements neufs n'est pas soumis à la réglementation.

Les propriétaires investissent également dans la rénovation en profondeur de logements anciens afin d'échapper à la réglementation. Cela augmente l'offre de logements chers et de qualité, mais réduit l'offre de logements anciens et bon marché. Cela sape l'objectif de logements abordables, car les incitations à l'investissement se concentrent sur les gammes de prix plus élevées. Mense et ses coauteurs confirment également, dans une étude réalisée en 2023, une hausse des prix due aux effets d'entraînement sur les marchés voisins à la suite de l'introduction du frein à la hausse des loyers en Allemagne en 2015.

---

62 [Breidenbach, P., Eilers, L., & Fries, J. \(2022\). Temporal dynamics of rent regulations – The case of the German rent control. \*Regional Science and Urban Economics\*, 92, 103737.](#)

63 [Baye, V., & Dinger, V. \(2024\). Incitations à l'investissement liées au contrôle des loyers et à la gentrification : données microéconomiques allemandes. \*Real Estate Economics\*, 52\(3\), 843-884.](#)



## Cambridge (Massachusetts)

En 1970, Cambridge a introduit une réglementation stricte des loyers, qui a été soudainement abolie après un référendum en 1994. Cette 'libéralisation' d'une grande partie du marché locatif a entraîné, au fil du temps, une forte augmentation des prix de l'immobilier. Sur la base d'une analyse des valeurs d'expertise et des prix de transaction de tous les logements à Cambridge entre 1988 et 2005, Autor et ses coauteurs<sup>64</sup> concluent que la suppression du contrôle des loyers a entraîné une augmentation de la valeur immobilière à Cambridge de 1,8 milliard de dollars entre 1994 et 2004. Près d'un milliard de dollars de cette augmentation de valeur a été réalisé dans des segments de marché auparavant non réglementés.

Les loyers ont également fortement augmenté, principalement parce que les loyers réglementés étaient en moyenne 40 % inférieurs aux prix comparables du marché. Cependant, les investissements à Cambridge ont également augmenté, en partie en réponse à la hausse des prix de l'immobilier. Les autorités locales ont investi massivement dans l'amélioration des infrastructures et la revalorisation des quartiers défavorisés. L'offre de logements a continué d'augmenter et les loyers ont progressé de moins en moins fortement pour se stabiliser à terme.

L'économie a réagi positivement à cette dynamique et l'emploi et les revenus ont augmenté. Dans le Massachusetts, le revenu médian a augmenté d'environ 7 % entre 1990 et 2000<sup>65</sup>, mais Cambridge a enregistré une augmentation du revenu médian de 14 % au cours de la même période<sup>66</sup>. Si l'on compare l'augmentation des loyers nominaux à celle des revenus, l'accessibilité financière du logement après la libéralisation a évolué de manière relativement favorable pour la plupart des habitants. Pour les ménages appartenant aux quintiles de revenu les plus bas, l'accessibilité financière du logement s'est détériorée, car ils bénéficiaient auparavant le plus de la régulation des loyers. Une augmentation de l'offre privée est très importante, mais elle ne garantit pas pour autant des marchés immobiliers inclusifs. Pour les revenus les plus modestes, les programmes de logement public restent essentiels.

---

64 [Autor, D. H., Palmer, C. J., & Pathak, P. A. \(2014\). Housing market spillovers: Evidence from the end of rent control in Cambridge, Massachusetts. \*Journal of Political Economy\*, 122\(3\), 661-717.](#)

65 [https://nces.ed.gov/programs/digest/d10/tables/dt10\\_025.asp](https://nces.ed.gov/programs/digest/d10/tables/dt10_025.asp)

66 [https://www.cambridgema.gov/-/media/Files/CDD/FactsandMaps/PopulationData/Citywide/census\\_1990to2000\\_sf3\\_comp.pdf](https://www.cambridgema.gov/-/media/Files/CDD/FactsandMaps/PopulationData/Citywide/census_1990to2000_sf3_comp.pdf)



## CONCLUSIONS

Dans le débat européen sur la crise du logement, le rôle de la construction privée dans l'amélioration de l'accessibilité financière du logement reste sous-estimé. Des voix critiques soulignent que les projets de construction neuve s'adressent principalement aux groupes à revenus élevés et contribuent donc peu à l'accessibilité financière du logement. Cette vision méconnaît toutefois la dynamique des relogements induite par la construction neuve.

Des analyses scientifiques menées notamment aux Pays-Bas, en Allemagne, en Finlande et aux États-Unis montrent que même les projets de construction neuve coûteux entraînent à relativement court terme une augmentation considérable de l'offre dans d'autres segments du marché, y compris les logements locatifs abordables. Cela se produit par le biais de ce que l'on appelle les chaînes de relogement, dans lesquelles chaque nouveau logement libère plusieurs autres logements sur le marché.

La construction de 100 logements neufs aux Pays-Bas libère 145 logements ailleurs sur le marché. Une part importante de ces logements libérés est accessible aux personnes à revenus relativement faibles. Aux États-Unis, la construction de 100 logements neufs libère 45 à 70 logements dans des quartiers où les revenus sont inférieurs au revenu médian. Une analyse locale pour Helsinki aboutit à des résultats très similaires.

La construction de logements neufs a également un impact important sur la dynamique des marchés locatifs. En Allemagne, la construction d'un logement neuf entraîne plus de quatre relogements sur les marchés locatifs. Dans les 'superstar cities', la construction de logements neufs, soutenue par une politique active de upzoning, semble modérer les loyers dans tous les segments du marché.

Les analyses de l'impact d'Airbnb et du contrôle des loyers confirment à chaque fois qu'une baisse de l'offre entraîne une hausse des prix (des loyers). Les restrictions imposées à Airbnb entraînent une augmentation de l'offre locative à long terme et une baisse des loyers.



Les nouvelles constructions contribuent également à la vitalité économique des villes et des régions. Elles stimulent la croissance des revenus locaux, attirent le capital humain et favorisent la mobilité professionnelle. Dans des villes comme Stockholm, Austin et Helsinki, il apparaît que les projets de construction neuve augmentent non seulement le parc immobilier, mais aussi les revenus dans le quartier et renforcent la dynamique économique. Ces effets externes positifs sont essentiels dans un contexte de vieillissement de la population, de pénurie de main-d'œuvre et d'inégalités sociales croissantes. Une baisse de la production de logements neufs limite les relogements et a un impact négatif sur la dynamique économique.

L'affirmation populaire selon laquelle les pouvoirs publics se sont complètement retirés des marchés du logement depuis les années 1980 est trop simpliste. Bien que la production publique de logements neufs ait diminué dans de nombreux pays, les pouvoirs publics sont restés actifs par le biais de la réglementation, des incitations fiscales et des investissements dans les infrastructures.

Une réglementation complexe limite la construction de logements privés, qui doit nécessairement se concentrer sur les revenus élevés. Il en résulte un sous-investissement public et privé dans les logements abordables. En raison de la pénurie au bas du marché, même les logements de mauvaise qualité continuent d'être loués. Les coûts de santé très élevés qui en découlent sont socialisés.

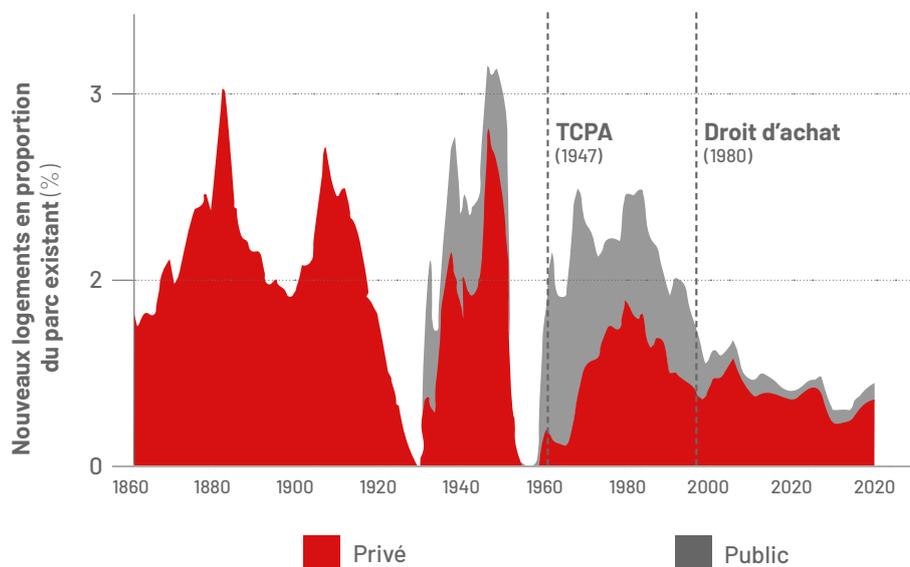
La littérature scientifique réfute clairement et sans ambiguïté les critiques des sceptiques à l'égard de la construction privée de logements neufs. Une augmentation bien coordonnée de la construction publique et privée de logements neufs est essentielle pour apporter suffisamment de 'solutions de logement' sur le marché. La construction privée de logements neufs n'est pas une panacée, mais sans une offre suffisante, les prix augmentent plus rapidement et une politique de logement inclusive devient inabordable. Le défi consiste à combiner efficacité économique et justice sociale, ce qui nécessite une coordination active entre les acteurs du marché et les pouvoirs publics. ●



## Annexe

### Le taux de construction de logements en Angleterre et au Pays de Galles a diminué après 1947 et avant 1980

Construction brute de logements en Angleterre et au Pays de Galles depuis 1856



Source: Hofmans, A. (2005), "Historical Statistics of Housing in the UK"; Cambridge University Housing and Planning statistics; ONS (2022), Live Housebuilding Tables Table 244; Welsh Government National Statistics (2022), New dwellings completed by period and tenure. 'Public' includes homes built by both local authorities and housing associations. Table 244's data used after 2001 slightly underestimates total housebuilding towards the present day and due to the structure of Section 106 agreements understates the share of new homes that are built to be used as social housing.

Source : Centre for Cities (2023), The housebuilding crisis. The UK's 4 million missing homes <https://www.centreforcities.org/wp-content/uploads/2023/02/The-housebuilding-crisis-February-2023.pdf>

## À propos d'Itinera

En tant que think et do tank indépendant, Itinera travaille depuis 2006 sur des solutions et des recommandations pour les défis sociaux et économiques de notre époque. Itinera nourrit et mène le débat public sur la base d'analyses et de recommandations pointues.

Elle inspire et stimule les décideurs politiques, les entrepreneurs et les citoyens à surmonter les obstacles qui empêchent les bonnes idées de se concrétiser.

Elle se concentre sur trois piliers : une société résiliente, une bonne gouvernance et la prospérité par l'entrepreneuriat. En collaboration avec les parties prenantes de la société, Itinera examine de manière critique mais orientée vers les solutions les politiques en place. De cette manière, nous voulons créer une prospérité durable, une société résiliente et un impact positif.



Johan Albrecht  
Fellow  
[johan.albrecht@itinera.team](mailto:johan.albrecht@itinera.team)



**ITINERA**  
unchaining ways of progress