



A. LE CADRE BELGE DE LA QUESTION DU LOGEMENT

1. 4 facteurs historiques-géographiques :

1. Croissance démographique : environ 0
2. Urbanisation campagnes -> villes : environ 0
3. Peu de destructions 2^e Guerre
4. Réseau urbain médiéval densifié/-able = conurbation
 - + SNCB/V (19^e)
 - + autoroutes (1960) et voiture individuelle = rurbanisation = campagne perdue

2. Conséquences

1. Marché construction neuve micro
= logement unifamilial intersticiel >
= artisanat > industriel = 0 Bouygues
2. Logement ancien
= rénovation lente
= problèmes qualitatifs
3. Prix bas



B. DYNAMIQUE DU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION RESIDENTIELLE

Peu / moins industrialisé

= Main d'œuvre (formule de révision 40 / 40 / 20) = prix augmentent plus vite que l'indice des prix à la consommation, que les autres produits = produit qui reste très cher

Industrialisation de l'amont X équipement technique

= les matériaux augmentent moins que l'index (productivité acier, ciment, verre,...),
mais les équipements s'ajoutent et se complexifient (chauffage central, électricité,...)

Composante spéculative forte

= cycles conjoncturels + conditions de crédit + contagion du non-résidentiel

= bulle spéculative 2000



C. POLITIQUE DU LOGEMENT APRES 1945

Accès à la propriété individuelle >>

= crédit soutenu, primes, fiscalité = **logement « moyen »** depuis 50 ans = 70 %

Anti-cyclique

alias keynésienne

Logement social = accessoire du parc résidentiel

sauf appoint anticyclique 1960-70

(6% en Flandre ; 8% à Bruxelles et en moyenne ; 10% en Wallonie)

Abandon du logement social en 1981

(pendant plus de vingt ans)

= dette boule de neige des constructions et du financement des années 1960 + 70

SNL & 3 Filles régionales = soc. financières

= crise du modèle LT/CT



D. ACCES AU LOGEMENT POUR TOUS DANS UN CONTEXTE DE PRESSION FONCIERE

Inversion de facteurs (A) :

- (1) Migration de l'extérieur vers les villes ; décohabitation
- (2) + (4) Ré-urbanisation sous contrainte déplacements et environnement

Société des 2/3

= 1/3 non-solvables // 1/3 locataires (différence = pensionnés pauvres propriétaires)

Grandes villes duales

= 50% locataires // 60% conditions revenu logement social
(Région Bruxelloise actuellement – plus dans certaines communes)
= quelques pourcents de locataires solvables

Ciseaux

Accès à la propriété -> 0 + surendettement
?! retournement du marché / crédit variable = « *subprime* » à la Belge
Location = surendettement du tiers pauvre attaché à la ville



E. STRATEGIES ET PROJETS

Fédéral : contrôle et encadrement des loyers

(difficile : 2/3 de bailleurs potentiels)

(manipulés par quelques pourcents de bailleurs réels – moyenne 10 logts
enrichissement sans cause)

Rénovation > démolition reconstruction

Objectifs

Ecologie -nomie des matériaux

Eco-social = coût cf. solvabilité

Action sur = remettre sur le marché – les inoccupés

Acteurs – actions

Particuliers – primes

Pouvoirs locaux – patrimoine propre des communes et Cpas

AIS = pour proprios impotents

+ casser la spéculation par zones

Politique de l'offre = Construction neuve

Combien pour refroidir le marché ?

5000 dixit Solvay pour Bruxelles (+ 1 % du parc de
450.000)

Social ou pas social ?

tirer le marché par le bas – 1/3 « moyen » dans le Plan
Régional du Logement de Bruxelles

Mobiliser communes, Centres publics d'aide sociale et
Région

Cible transversale : économies d'énergie / charges
locatives

Social et environnemental = écologique



E. LA SLRB ET LES COOPERATIVES DE LOCATAIRES EN REGION BRUXELLOISE

Les choix de 1919-1921

= bilan nul de l'épargne ouvrière impossible, de l'archéo-libéralisme XIXe

= avec le Suffrage universel (masculin), *etc.* = réformisme réel

= une institution financière d'abord = prêt à long terme (66 ans) et à taux bas et fixes (3.25 %) ; complémentairement, une institution de tutelle SNHBM (nationale)

= des opérateurs autonomes locaux

+ régionalisation 1974/1982 = 3 sociétés, Flandre/Wallonie/Bruxelles

Les opérateurs locaux

Philanthropiques XIXe recyclés

Coopératives de locataires

Communaux

Industriels

Concurrence politique locale et fluctuation du compromis social-démocrate

Les coopératives de locataires en RBC

Exception régionale

historique + absorptions en Wallonie et en Flandre

(aristocratie ouvrière + partis communaux)

11 sociétés sur 33 (9 à la FESOCOLAB)

6000 logements sur 38.000

Pression du cadre réglementaire unique SLRB