DOSSIER TRIMESTRIEL DU RBDH – EXPÉDITEUR : RBDH, QUAI DU HAINAUT 29, 1080 BRUXELLES

BELGIQUE
PP 1000 BRUXELLES 1
BUREAU DE DÉPÔT :
1000 BRUXELLES 1
N° 1/1837
N° D'AGRÉMENT :
P 202279

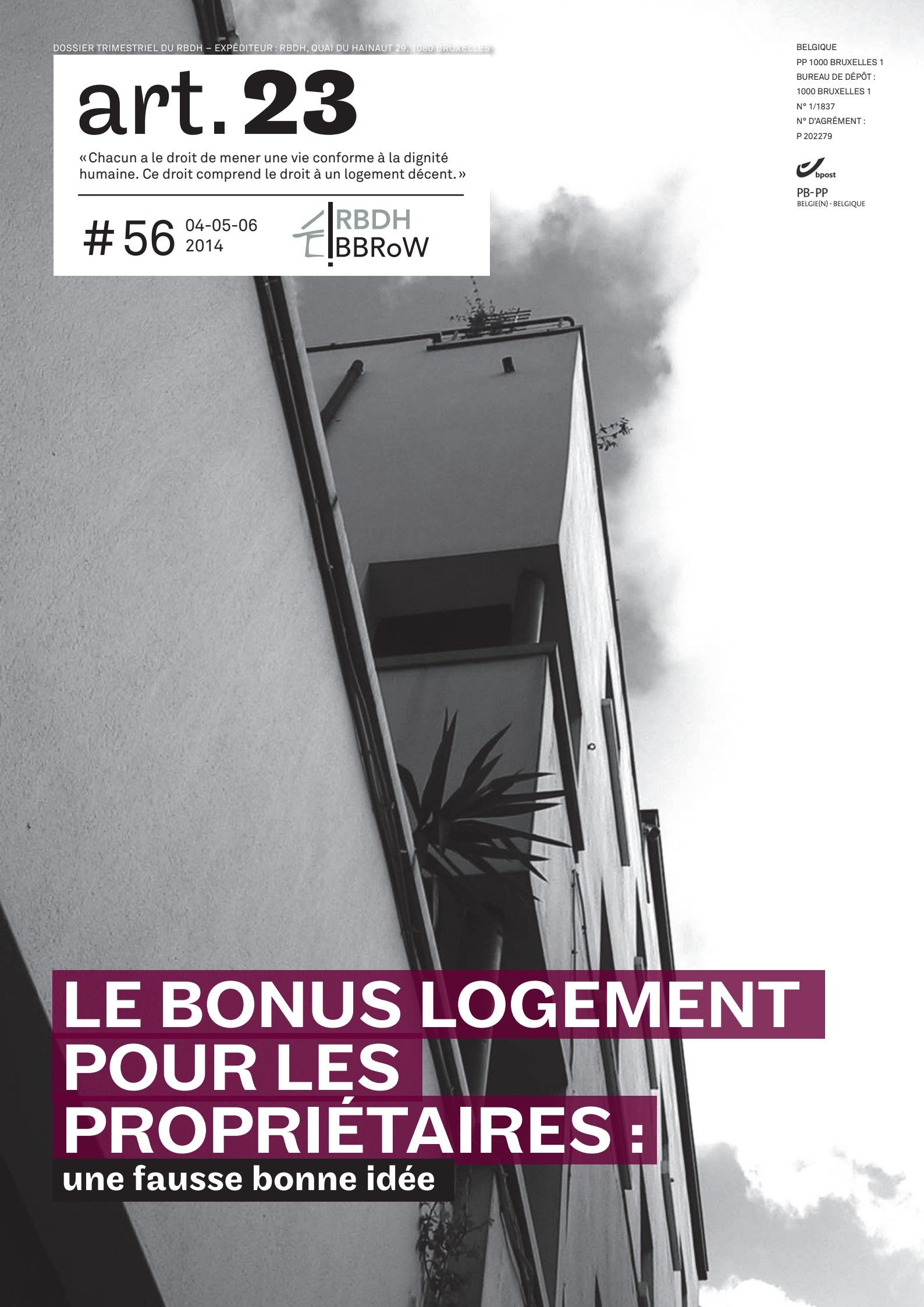
bpost
PB-PP
BELGIE(N) - BELGIQUE

art.23

«Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend le droit à un logement décent.»

#56 04-05-06 2014

RBDH
BBRoW



LE BONUS LOGEMENT POUR LES PROPRIÉTAIRES :

une fausse bonne idée

RBDH
Werner Van Mieghem, Ilham Bensaïd, Carole Dumont, Liévin Chemin, Anne Bauwelinckx, & Laurence Evrard.
Tel. : 02 502 84 63
Mail : info@rbdh.be
Website : www.rbdh.be

Ont contribué à la rédaction et à la relecture de ce numéro :
Werner Van Mieghem, Carole Grandjean, Geert De Pauw, David Van Vooren, Maria-Elvira Ayalde, Namuezi Fedi, Isabelle Jennes, Katleen Van Lerberghe.

Lay-out
Carole Thomachot

Impression
J. Dieu-Brichart

Envoi réalisé par ETIKET, Atelier Groot Eiland. Spécialiste en mailings et envois. 02 511 72 10

E.R.
Werner Van Mieghem,
quai du Hainaut 29,
1080 Molenbeek

Cette publication est éditée à l'aide de subsides de la Région de Bruxelles-Capitale, Insertion par le logement et avec le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles.

Les membres du RBDH reçoivent Art.23 gratuitement. Vous pouvez vous abonner à Art. 23 en versant 25 euros par an sur notre numéro de compte BE740682 2988 8007 avec la communication suivante « Abonnement Art. 23 ».

Sommaire

3_
Introduction

4_
Le bonus logement passé à la loupe
- Qu'est-ce que le bonus logement ?
- Que coûte le bonus logement aux pouvoirs publics ?
- Le bonus logement est-il un instrument efficace ?

10_
Les mesures actuelles de soutien à l'acquisition en Région bruxelloise
- Réduction des droits d'enregistrement
- Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale
- Citydev
+ Encadré : Des initiatives initiées par des associations : les groupes d'épargne collective et solidaire et le CLT Bruxelles

22_
Et qu'en est-il des ménages locataires ?

24_
Les pistes alternatives au bonus logement proposées par le RBDH
- Augmenter l'offre de logements à vendre abordables
- Diminuer le montant d'achat
- Plus de crédits hypothécaires du Fonds du logement
- Assurance perte de revenus
- Soutenir les propriétaires bailleurs et les locataires

28_
Conclusion

30_
L'avis du 'Vlaamse Woonraad'

RBDH
BBRoW

Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat
Brusselse Bond voor het Recht op Wonen

Introduction

L'accord sur la sixième réforme de l'État de décembre 2013, que l'on appelle « Accord Papillon », prévoit entre autres la régionalisation d'un certain nombre de dépenses fiscales pour le logement, dont la déduction pour habitation propre et unique, également appelée « bonus logement », sur lequel portera essentiellement ce numéro. Mais l'accord prévoit également la régionalisation des réductions d'impôts pour les mesures visant à économiser l'énergie et la mise en location d'un logement via une agence immobilière sociale.

Le transfert de ces compétences sera d'application dès le 1er juillet 2014 et il offrira, avec la régionalisation de la législation en matière de loyers, une chance unique de donner un nouvel élan à une politique du logement cohérente à Bruxelles. Il est donc plus que pertinent de se demander si le système du bonus logement doit être maintenu purement et simplement ou s'il existe d'autres façons de soutenir l'accès à la propriété ou à d'autres formes de logement. ✖





Dans cet article, nous allons tenter de déterminer si le bonus logement tel qu'il existe actuellement, est un instrument efficace pour soutenir l'achat d'un logement familial. Nous verrons de quelle manière cette mesure fiscale est organisée, qui en bénéficie, quel en est le coût pour les pouvoirs publics et quels effets réels en retirent les ménages bénéficiaires.



1/ LE BONUS LOGEMENT PASSÉ À LA LOUPE



Qu'est-ce que le bonus logement ?

Le bonus logement est une mesure fiscale de soutien introduite en 2004 avec laquelle les pouvoirs publics entendent encourager l'achat d'un logement familial.[1] Toute personne qui contracte un crédit hypothécaire pour une durée d'au moins 10 ans en vue d'acquérir son habitation 'propre et unique' (acheter ou construire) ou la conserver (rénover ou payer des droits de succession) peut, pendant la durée du crédit, déduire partiellement, de sa déclaration d'impôt, les paiements qu'elle a effectué (remboursements du capital et intérêts de l'emprunt et prime de l'assurance solde restant dû).

Jusqu'en 2014 inclus, le montant déductible est déterminé par le niveau de revenus des contribuables. Plus les revenus déclarés sont élevés, plus l'avantage fiscal augmente[2]. Le Gouvernement fédéral a néanmoins décidé de modifier ce système, juste avant la régionalisation de cette compétence. Désormais, pour les emprunts contractés après le 1er janvier 2015, le montant maximal du bonus logement correspondra, pour l'ensemble des contribuables, à 45% du montant maximal à déduire[3].

Ainsi, pour un emprunt hypothécaire contracté sur 25 ans, l'avantage financier total du bonus logement sera, pour le contribuable, de 28.800 euros. Pour un ménage à deux revenus, l'avantage sur 25 ans sera deux fois plus élevé et s'élèvera donc à 57.600 €. ✖

---

1. Pour les prêts conclus avant le 1er janvier 2005, les ménages acquéreurs pouvaient bénéficier d'une réduction fiscale pour épargne-logement, mais le système était moins avantageux que le bonus logement.
2. L'avantage fiscal réel est défini jusqu'en 2014 par le barème d'imposition qui est d'application sur le revenu total net imposable, soit de 25 à 50%.
3. Le montant maximal que le contribuable peut déduire est indexé chaque année et s'élève pour la déclaration 2014 (revenus 2013) à 2.260 €, majoré de 750 € durant les 10 premières périodes imposables et de 80 € pour les familles avec au moins 3 enfants à charge.



Le coût du bonus logement pour la Région bruxelloise est estimé à minimum 200 millions d'euros d'ici 2024.

Le bonus logement passé à la loupe /

Que coûte le bonus logement aux pouvoirs publics ?

L'avantage fiscal octroyé aux familles a un coût pour les pouvoirs publics.
En 2012[4], 51.200 bruxellois ont pu bénéficier du bonus logement pour un montant total de 69 millions d'euros.
Étant donné que le bonus logement reste d'application pendant toute la durée de l'emprunt hypothécaire et que, chaque année, de nouvelles familles en bénéficient, le coût du bonus logement pour la Région bruxelloise est estimé à minimum 200 millions d'euros d'ici 2024 (20 ans après son instauration, en considérant que 20 ans constitue la durée moyenne d'un emprunt hypothécaire).[5]

Pour donner une idée de l'importance de ce montant, il est intéressant de le comparer à d'autres dépenses du budget logement de la Région. Pour la réduction des droits d'enregistrement, qui est également une façon de soutenir l'accès à la propriété, la Région dépense chaque année quelque 50 millions d'euros. Les subsides d'investissement pour les projets de construction et de rénovation des sociétés de logements sociaux sont de 77 millions d'euros en 2014. Les subsides octroyés pour la politique du logement en faveur des personnes défavorisées (associations, agences immobilières sociales, allocations loyer,...) sont de 26 millions d'euros pour 2014.

Vous l'aurez compris, dans une période dominée par la récession budgétaire et les économies, un montant d'au moins 200 millions, est considéré comme une dépense impressionnante.
De plus, dans le cadre de la sixième réforme de l'Etat, le transfert des compétences fiscales qui touchent au logement[6] ne sont assorties, pour Bruxelles, que d'un transfert financier équivalent à 140 millions euros. Ainsi, Si la Région bruxelloise décide d'appliquer le bonus logements sans le réformer, elle devra prévoir un budget supplémentaire. ✖

4. Exercice 2012, revenus 2011
5. Pour cette estimation, nous utilisons deux calculs possibles :
1) Si les dépenses en faveur du bonus logement s'élèvent actuellement à 68,97 millions d'euros après sept ans de fonctionnement, on peut en conclure qu'en 20 ans (en 2024), si la politique régionale n'évolue pas, ces dépenses atteindront 197 millions d'euros. Le calcul est le suivant : 68,97/7*20 = 197,05.
2) D'après le professeur Huyghebaert, en vitesse de croisière, soit en 2024, les dépenses induites par le bonus logement atteindront en Belgique la somme de 4,87 milliards d'euros. En 2011, les dépenses propres à Bruxelles correspondaient à 5,63% des dépenses globales. On peut donc conclure de cette deuxième hypothèse que le bonus logement pourrait coûter, à la Région, jusque 274 millions d'euros, soit 4,87 milliards*5,63% = 274 millions d'euros.
6. Les mesures fiscales régionalisées comprennent entre autres : le bonus logement, les réductions d'impôts en faveur des propriétaires qui réalisent des dépenses pour isoler un toit ou pour rénover un logement mis en location via une agence immobilière sociale.

Le bonus logement est-il un instrument efficace ?

Quand on interroge les économistes sur les effets du bonus logement, leur avis est unanime : il s'agit d'une mesure fiscale inefficace. Elle est même considérée comme contre-productive puisqu'elle aurait contribué à une hausse des prix de vente, profitant dès lors davantage aux vendeurs qu'aux acquéreurs. Pour cette raison, plusieurs économistes préconisent de réduire progressivement le montant du bonus logement et de le remplacer par des systèmes alternatifs.
Soulignons que si les prix de vente n'ont cessé d'augmenter ces 15 dernières années, ce n'est pas uniquement à cause du bonus logement. La croissance de la population bruxelloise combinée à une offre de logements acquisitifs qui n'augmente pas ou encore la baisse des taux d'intérêts jouent aussi un rôle.

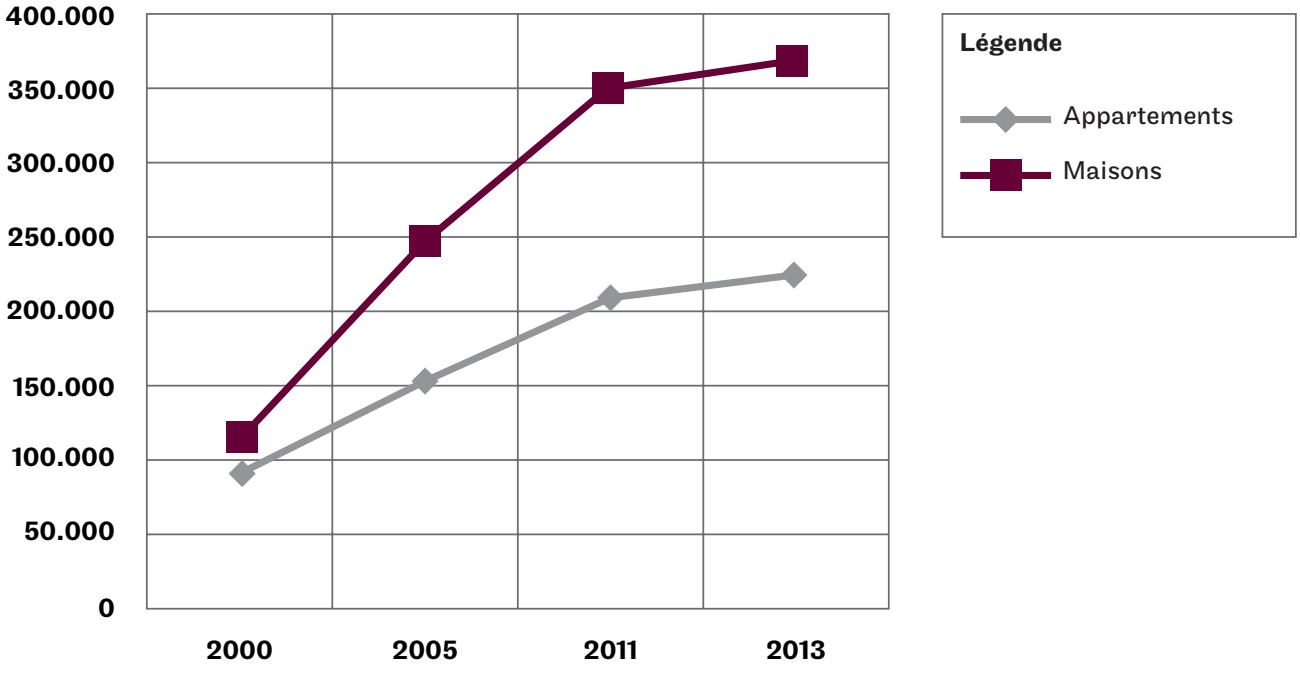
L'évolution des prix de vente à Bruxelles

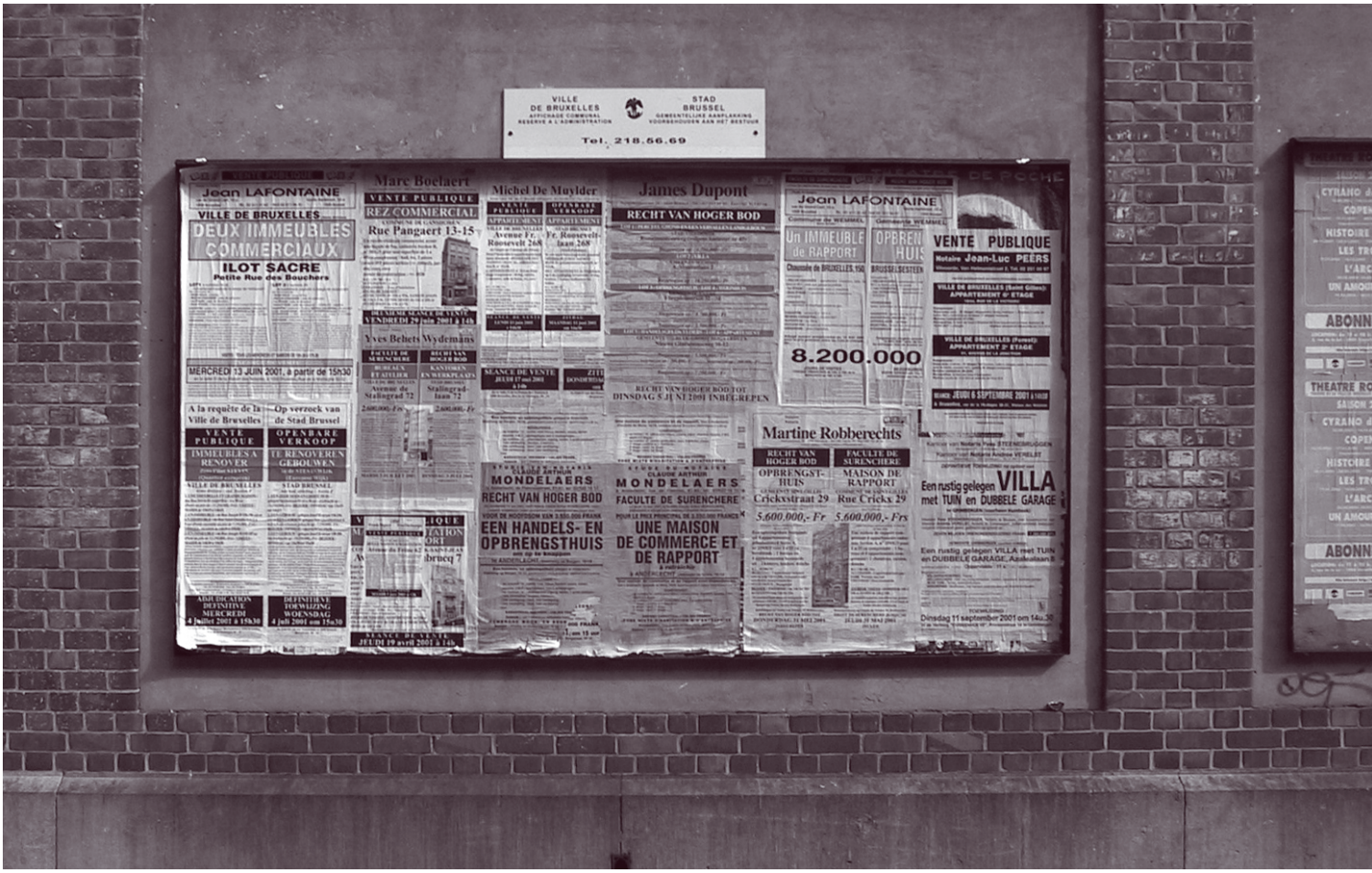
En 15 ans, le prix de vente moyen d'un appartement a augmenté de 153%, soit plus de 10% par an. Pour une maison, il a même augmenté de 225%, plus de 16% par an ! Or, au cours de la même période, l'indice santé n'a, quant à lui, progressé que de 31%.

Du point de vue de l'acquéreur, le bonus logement manque d'efficacité comme mesure d'encouragement à l'accès à la propriété. Il s'agit en fait d'une réduction

ÉVOLUTION DES PRIX DE VENTE MOYENS EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE *(source : SPF Économie)*

	2000	2005	2011	2013	Augmentation	Augmentation actualisée[7]
Appartement	89.309	152.496	207.339	225.895	+ 153%	+ 122%
Maison	113.394	246.076	349.036	368.941	+ 225%	+ 194%





d'impôts bienvenue en fin d'année qui, rappelons-le, ne s'applique que deux ans après l'achat de l'habitation. Ainsi, le bonus logement a un impact nul au moment de l'achat.
Or, toute personne qui souhaite acheter un logement doit faire face à deux questions importantes : est-ce que l'épargne personnelle est suffisante pour payer l'acompte au moment de la signature du compromis ? Est-ce que les revenus mensuels disponibles permettront d'assurer le remboursement du prêt hypothécaire ?
De même, les banques ne tiennent pas compte de la réduction d'impôts pour calculer le revenu net de l'emprunteur dans leur considération à octroyer ou non un prêt hypothécaire.

Le bonus logement n'est donc pas une véritable solution pour les ménages bruxellois qui souhaitent acheter un logement, surtout pour ceux qui disposent de faibles revenus et pour lesquels l'acquisition d'un logement privé est devenue un rêve inaccessible. L'exemple suivant le montre clairement :

Un ménage qui, après d'âpres recherches, parvient à trouver un appartement à 185.000 euros et qui possède l'épargne nécessaire (ou l'aide des parents, de la famille) pour payer l'acompte, devra encore débourser 943 euros par mois pendant 25 ans pour assumer la charge du prêt hypothécaire. Pour ce faire, ce ménage devra au moins disposer de 2.900 euros[8] nets par mois ou de 40.000 euros de revenus nets imposables par an.

On le voit, le marché immobilier acquisitif est de plus en plus inaccessible aux ménages à revenus faibles ou modérés. Il n'est donc pas surprenant que le bonus logement profite surtout aux personnes qui ont des revenus élevés.

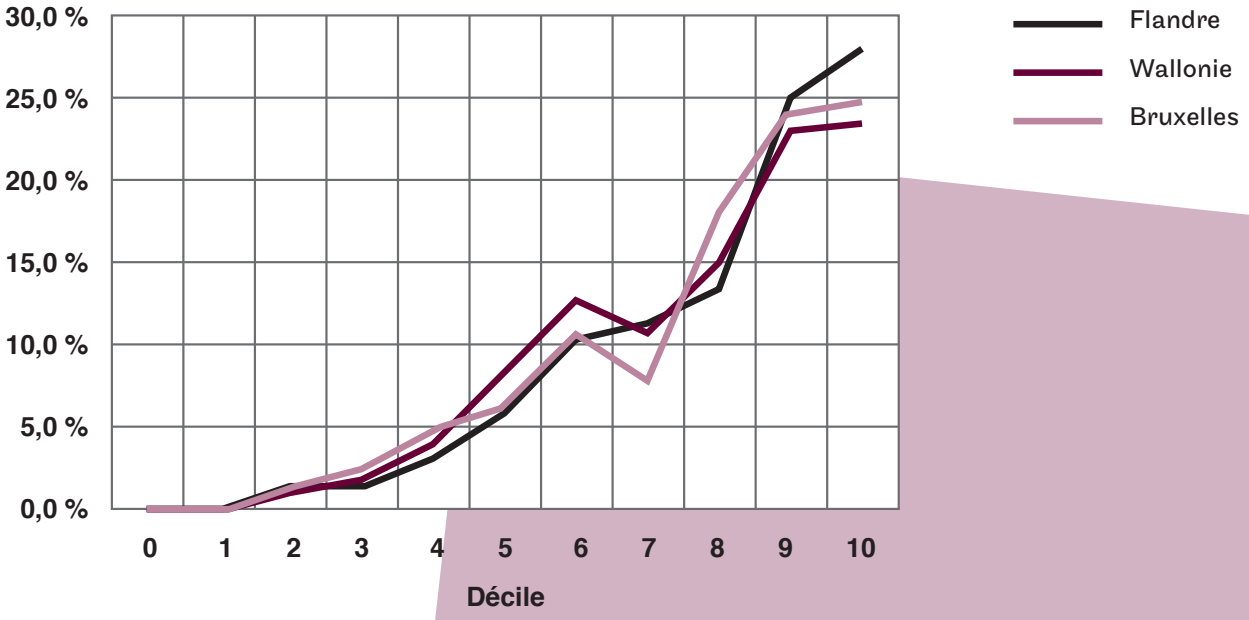
Le tableau à côté indique qu'à Bruxelles, comme dans les deux autres régions d'ailleurs, près de la moitié de la réduction d'impôts est octroyée au 9e et 10e décile de revenus. ✖

7. L'augmentation actualisée est calculée sur base de l'inflation (index).
8. Selon la règle qui préconise qu'un ménage ne doit pas consacrer plus du tiers de son revenu mensuel au paiement de son logement, loyer ou remboursement d'un emprunt.

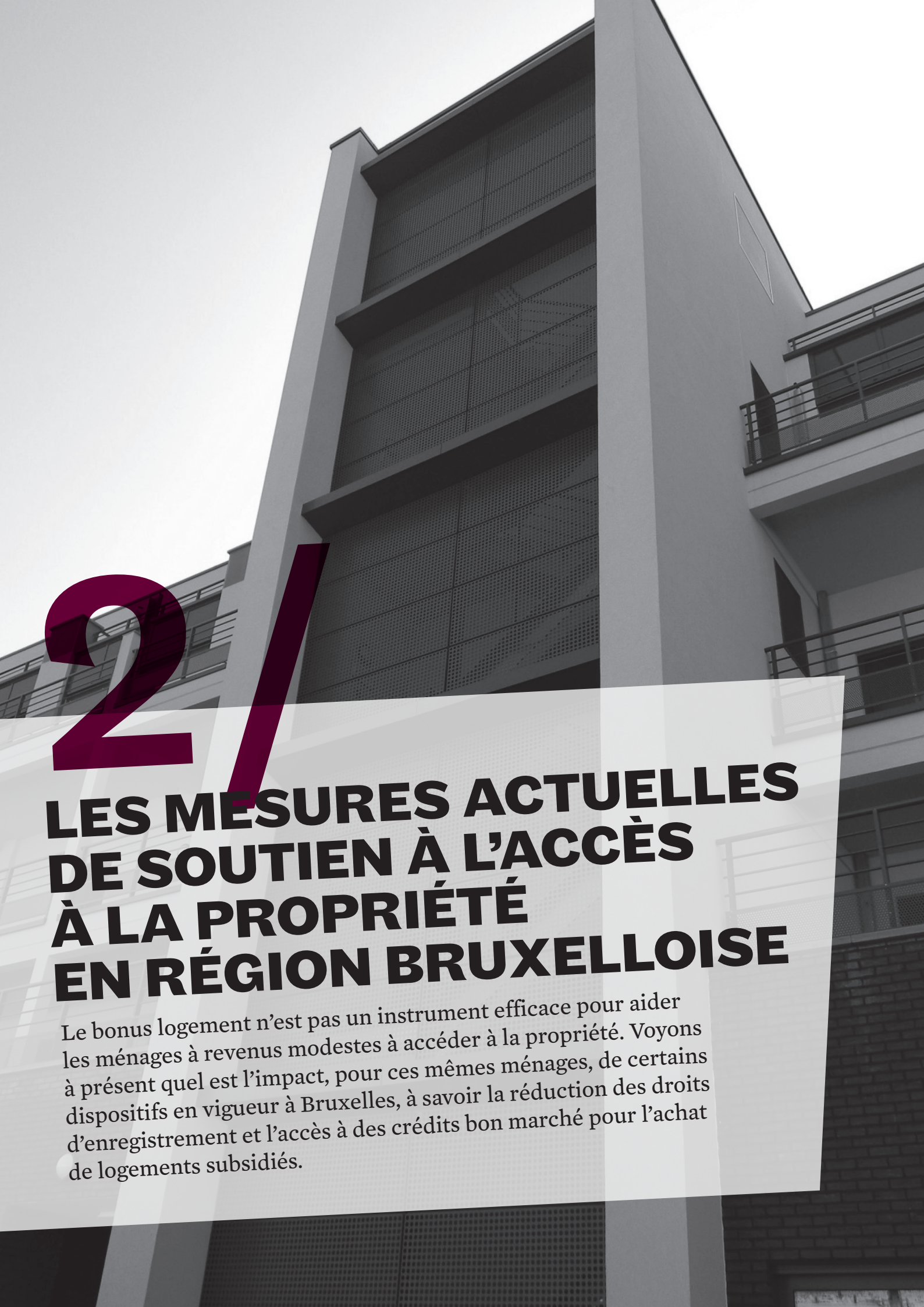




Distribution du coût brut du bonus logement par déciles



Source : Christian VALENDUC, Service d'études SPF Finances, UCLouvain et Université de Namur, 2014

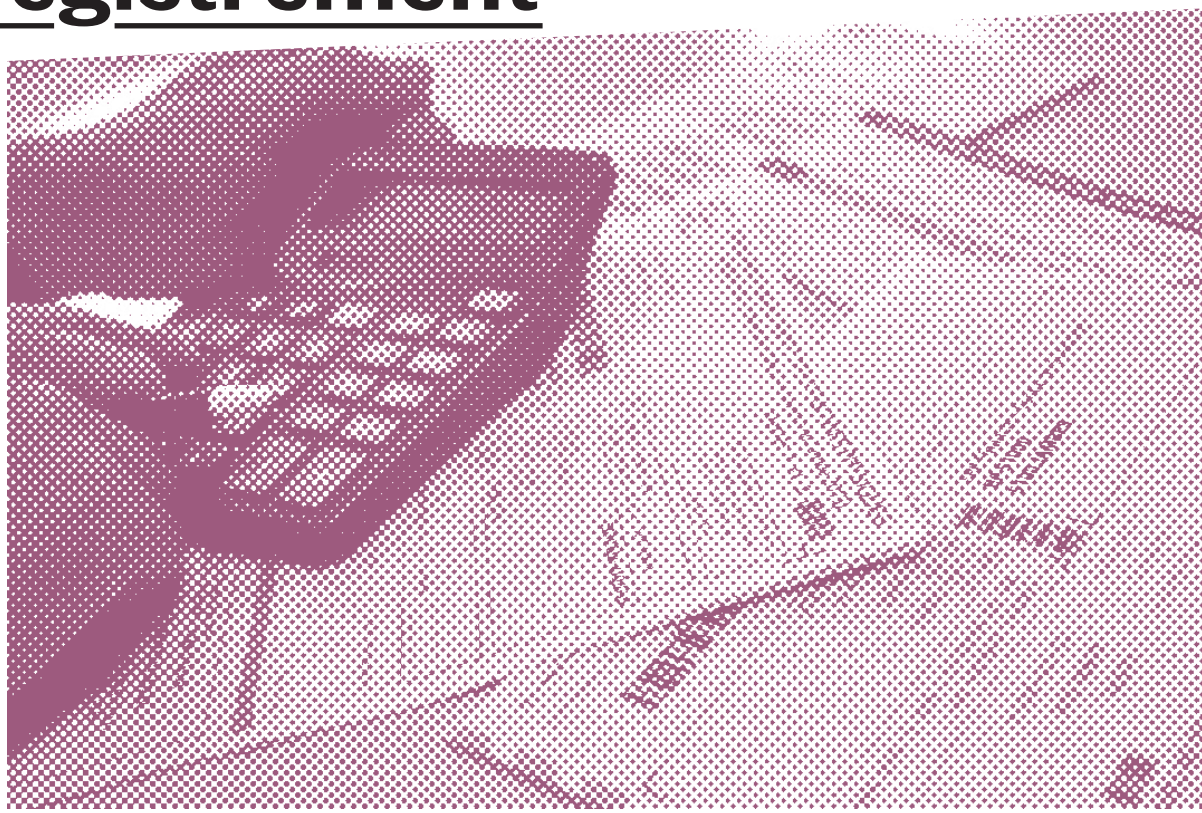


2/ LES MESURES ACTUELLES DE SOUTIEN À L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ EN RÉGION BRUXELLOISE

Le bonus logement n'est pas un instrument efficace pour aider les ménages à revenus modestes à accéder à la propriété. Voyons à présent quel est l'impact, pour ces mêmes ménages, de certains dispositifs en vigueur à Bruxelles, à savoir la réduction des droits d'enregistrement et l'accès à des crédits bon marché pour l'achat de logements subsidiés.

Les mesures actuelles de soutien à l'accès à la propriété en Région bruxelloise /

Réduction des droits d'enregistrement



Lorsqu'un ménage achète un logement à Bruxelles[1], il doit payer des droits d'enregistrement qui équivalent à 12,5% du prix de vente.[2] Depuis 2003, le Gouvernement bruxellois octroie, aux personnes physiques, une réduction forfaitaire sur les droits d'enregistrement d'un montant de 7.500 euros ou de 9.325 euros si le logement se trouve dans un Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation. L'acquéreur doit établir sa résidence principale dans l'habitation pendant au moins 5 ans. En revanche, aucun plafond de revenu n'est imposé.

Pour la Région bruxelloise, cette réduction représente une « perte de revenus» annuelle de plus de 50 millions d'euros. En 2012, 6.800 réductions ont été octroyées pour un total de 54 millions d'euros. Notons que la réduction forfaitaire des droits d'enregistrement est loin de compenser, pour l'acquéreur, la forte hausse des prix de vente constatée ces dernières années.

Par contre, du côté de la Région, ce manque à gagner de plus de 50 millions d'euros est plus que compensé par l'augmentation des recettes liées au prélèvement des droits d'enregistrement. En quatre ans (2009-2012), les recettes générées par les droits d'enregistrement sur la vente de tout type de biens immobiliers ont augmenté de 55% et sont passées à 478 millions d'euros, ce qui représente près de 20% de l'ensemble des recettes du budget régional.

En d'autres termes, la hausse des prix de vente dans l'immobilier est une bonne nouvelle pour le budget régional, mais n'est évidemment pas favorable aux nombreux Bruxellois qui cherchent à acheter un logement. ✖

1. Une personne qui achète une maison sur plan paie 21% de TVA (6% pour un logement du Fonds du logement et de Citydev.brussels) et uniquement les droits d'enregistrement sur le terrain.
2. Pour notre appartement-exemple de 185.000 euros, cela revient à 23.125 euros.

Les mesures actuelles de soutien à l'accès à la propriété en Région bruxelloise /

Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale



Crédits bon marché

Le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale est réputé pour ses crédits hypothécaires bon marché à des taux d'intérêts inférieurs à ceux des banques. Les familles disposant d'un revenu net imposable ne dépassant pas 42.667 euros par an (+ 5.333 euros par personne à charge) et les « jeunes familles », de moins de 35 ans, ayant un revenu annuel inférieur ou égal à 53.333 euros (+5.333 euros par personne à charge) peuvent faire appel au Fonds du logement. Le taux d'intérêt que le ménage se voit imposer dépend de ses revenus et de sa composition familiale. Il est révisé tous les cinq ans.

Pour les familles qui peuvent profiter de cet avantage, cela représente, par rapport à un prêt bancaire, pour un emprunt de 180.000 euro contracté sur 25 ans, une économie de quelque 20.000 euros.[1]

Le nombre de crédits que le Fonds du logement peut octroyer est cependant limité et déterminé par ses capacités financières et la dotation de la Région de Bruxelles-Capitale. En 2012, le Fonds a octroyé 1.300 crédits hypothécaires, grâce à une intervention supplémentaire du gouvernement bruxellois et deux augmentations des taux d'intérêt.

Pour 2013, en revanche, 1.082 crédits hypothécaires ont été accordés, alors que la demande était plus importante.

Grâce à ses prêts bon marché, le Fonds du logement permet à des familles à revenus modestes d'acheter un logement. Ainsi, parmi les 1.082 ménages aidés en 2013, 81% disposaient de revenus inférieurs au seuil d'admission du logement social.



Un projet récent du Fonds du Logement se situe à Molenbeek, aux coins des avenues Candries et Requette. Sur le terrain, acquis fin 2005 par la commune de Molenbeek, le Fonds du logement a construit deux immeubles d'appartements pour un total de 100 logements. Le prix d'achat d'un appartement deux chambres oscille entre 147.000 et 160.000 euros.

Vente de logements au prix coûtant

En plus des crédits bon marché, le Fonds du logement propose également des logements à la vente. Pour l'heure, le Fonds mène des projets de "constructions/rénovations-ventes"(CRV) pour un total de 300 logements. Il s'agit de logements vendus (ou prochainement mis en vente) au prix coûtant, à des familles dont les revenus ne dépassent pas les plafonds en vigueur pour un prêt du Fonds. Les nouvelles constructions bénéficient depuis 2010 d'un taux de TVA de 6% au lieu de 21%, car le Fonds du logement est désormais considéré comme un acteur de la « politique sociale du logement ».

Dans le cadre de la récente Alliance Habitat, le gouvernement a chargé le Fonds de réaliser pas moins de 1.000 logements acquisitifs dans les prochaines années, pour des familles dont les revenus ne dépassent pas le seuil d'admission en vigueur dans le logement social.

Contrairement à Citydev (ex-SDRB), les logements produits par le Fonds ne sont pas directement subsidiés. Le Fonds du logement doit préfinancer lui-même le coût des projets via des emprunts. Il bénéficie néanmoins d'une prime en capital (dotation) octroyée par la Région.[2]

Il n'existe pas de conditions restrictives lors de la revente des logements acquis grâce à un prêt hypothécaire du Fonds du logement. ✖

1. Propre calcul effectué fin septembre 2013 à partir des taux d'intérêt les plus avantageux du Fonds et du marché privé.
2. Cette prime couvre la différence entre les intérêts payés par le Fonds pour ses emprunts et le taux de remboursement des acquéreurs.



Citydev commercialise actuellement des logements construits à Jette (projet Dewez). Il s'agit d'un projet de reconversion de l'ancien site "Pfizer" en 34 logements et en une crèche de 36 places. Le prix de vente d'un appartement deux chambres se situe entre 162 000 et 212.000 euros.

Les mesures actuelles de soutien à l'accès à la propriété en Région bruxelloise /

Citydev

Logements subsidiés mis en vente

Citydev construit et vend chaque année environ 200 logements « moyens », destinés à la classe moyenne. Les plafonds de revenus sont fixés très haut et permettent à des ménages dont les revenus atteignent jusqu'à 59.000 euros nets imposables par an (plus majorations par personne à charge) d'acquérir un logement. D'après Citydev, malgré des conditions d'accès très larges, le revenu moyen des familles qui achètent ce type de bien se situe autour de 36.000 euros.

Des milliers de familles sont inscrites sur les listes d'attente. Ces nouvelles constructions sont en effet subsidiées à hauteur de 30% par les pouvoirs publics et bénéficient depuis peu, d'un taux de TVA de 6%, Citydev étant reconnu, au même titre que le Fonds, comme acteur de la politique sociale du logement.

A titre d'exemple, le prix de vente d'un appartement deux chambres s'élève (en fonction du projet) à environ 145.000 euros. Sur le marché privé, un tel appartement, sans subside et avec un taux de TVA plus élevé, coûterait 207.000 euros.

Les personnes qui achètent un logement subsidié doivent s'y domicilier et y résider, en principe, pendant 20 ans. Néanmoins, moyennant l'accord de Citydev et dans des circonstances particulières, les propriétaires peuvent revendre leur bien avant l'échéance des 20 ans, mais uniquement à des candidats acquéreurs qui entrent dans les mêmes conditions de revenus. Le prix de vente ne peut alors excéder le prix d'achat initial indexé (frais inclus). Les frais engagés par le propriétaire à l'occasion d'aménagements ou d'améliorations peuvent être pris en compte au moment de la revente.[1]

Les mesures actuelles de soutien à l'accès à la propriété en Région bruxelloise /

Edifiant !

Les trois dispositifs bruxellois que nous venons de présenter peuvent être cumulés et également combinés aux avantages offerts par le bonus logement. Ainsi, un ménage qui est en mesure d'acquérir un nouveau logement produit par Citydev ou le Fonds du logement, bénéficie d'un taux de TVA réduit à 6%, peut contracter un emprunt auprès du Fonds, paie des droits d'enregistrement réduits et profite en plus de la déduction fiscale sur son prêt hypothécaire.
Pour un ménage qui a la chance de combiner l'ensemble de ces avantages, l'achat d'un logement de 150.000 euros peut être subsidié pour une part d'au moins 125.000 euros.

Taux de TVA de 6%	22.500 euros
Subside de Citydev	50.000 euros
Prêt du Fonds du logement	15.000 euros
Réduction droits d'enregistrement[2]	9.325 euros
Avantage fiscal "bonus logement"	28.800 à 57.600 euros
Total	**125.625 à 154.425 euros**

1. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif à l'exercice des missions de rénovation urbaine de la SDRB (désormais Citydev).
2. en zone EDRLR

COÛT DE LA POLITIQUE D'AIDES À L'ACQUISITION DE LA RÉGION BRUXELLOISE (ANNÉE 2012)

Les mesures régionales qui soutiennent l'accès à la propriété ont évidemment un coût. En 2012, la Région de Bruxelles-Capitale a dépensé près de 117 millions d'euros. Il s'agit d'une part, de subsides octroyés au Fonds du logement et à Citydev et, d'autre part, du manque à gagner lié à la réduction des droits d'enregistrement.

Dépenses	
Dotation (prime de capital) du Fonds bruxellois du logement	*49 millions d'euros*
Dotation et subside d'investissement à Citydev	*17,8 millions d'euros*
Réduction des droits d'enregistrement	*50 millions d'euros*
Total	**116,8 millions d'euros**





QUE DISENT LES PARTIS POLITIQUES À PROPOS DU BONUS LOGEMENT ?

Au cours de la campagne électorale, certains partis politiques ont exposé leurs points de vue sur la régionalisation du bonus logement. Ce qui en ressort, c'est qu'aucun parti politique ne propose de mettre fondamentalement en question ce régime de réductions fiscales, certains en sont satisfaits et ne comptent pas y toucher, d'autres proposent des aménagements mais mineurs.

Le point de vue des partis francophones :

– Le **MR** s'engage à ne pas y toucher.

– Le **PS** également. Si les socialistes francophones proposent d'optimaliser le système, ils prennent bien soin de préciser qu'il s'agit seulement de distribuer différemment l'avantage fiscal au cours du temps : il serait plus important durant les premières années et moins important par la suite – mais au total, le montant serait identique.

– Le **CDH** va plus loin, proposant que la déductibilité soit plus élevée durant les premières années pour les jeunes de moins 35 ans. Le bonus logement serait donc plus généreux pour ceux-ci et donc globalement, plus coûteux pour les caisses de l'Etat.

– Les autres parties francophones n'en disent rien.

De standpunten van de nederlandstalige partijen:

– Als het van **Open VLD** afhangt, blijft de huidige regeling voor de hypothecaire aftrek ongewijzigd bestaan. De liberalen willen iedereen de kans geven om een woning te verwerven.

– Groen beperkt de fiscale aftrek tot 15 jaar in een mensenleven. Dat moet de woonmarkt afkoelen. Zo komt er bij de overheid geld vrij. Dat gaat naar sociale woningen en huurcheques.

– **CD&V** wil woonbonus en onroerende voorheffing samenvoegen tot één belasting, met kortingen naargelang wijk, gezinssamenstelling en/of EPC-waarde. Het huisvestingsbeleid moet dienen om de stadsvlucht te counteren.

– **SP.A** wil een sociale woonbonus die gelijk is voor iedereen, nl. een aftrek tegen een vast tarief van 45 procent. Wie minder verdient wordt zo niet langer meer benadeeld. Eenoudergezinnen moeten 1,5 woonbonus krijgen.

– **N-VA** wil de huidige woonbonus behouden.

Source : Le Soir et BrusselNieuws

DES INITIATIVES INITIÉES PAR LES ASSOCIATIONS

Confrontées aux difficultés des ménages à revenus limités qui souhaitent acquérir leur logement familial, des associations ont initiés des projets innovants. Nous vous présentons deux projets : les groupes d'épargne solidaire et collective et le Community Land Trust Brussel.

Les groupes d'épargne solidaire et collective : des projets concrets pour faciliter l'accès à la propriété

Carole Grandjean, asbl Ciré

Avec des loyers souvent fort élevés, les familles à faibles revenus parviennent difficilement à épargner. Or sans épargne, elles sont dans l'impossibilité de financer l'acompte demandé lors de la signature du compromis de vente. Cela constitue un réel obstacle à l'acquisition, alors qu'elles seraient capables de payer les mensualités du remboursement d'un crédit hypothécaire «social».

C'est suite à ce constat que le CIRÉ a initié les Groupes d'Epargne Solidaire et Collective(GESC) en 2003. Ce système mutualiste, inspiré de la tontine africaine, requiert de chacun des participants qu'il cotise à un «pot commun », constituant ainsi une épargne collective. C'est de ce « pot commun » que seront prélevés les montants nécessaires au payement des acomptes ; et ceci, dans l'attente du prêt du Fonds du logement qui n'interviendra pas avant la signature de l'acte authentique de vente, quatre mois plus tard.

Concrètement, comment fonctionne un Groupe d'épargne ?

La durée d'un projet est de deux ans et demi. 25 familles se constituent en association de fait et s'engagent à cotiser chaque mois un montant (en moyenne 75 euros) destiné à alimenter le compte de l'association. Et ce, jusqu'à la fin du projet, même si elles ont bénéficié de l'avance pour l'achat de leur logement.

Chaque famille peut puiser dans cette épargne pour préfinancer le montant de l'acompte qui lui est demandé lors de la signature du compromis de vente en cas d'achat d'un bien. A la signature de l'acte, le Fonds du Logement ou la Société wallonne du crédit social (SWCS) reversent dans le pot commun le montant qui

a été avancé.
Le CIRÉ a par ailleurs mis en place un compte « d'appoint » pour le cas où il n'y aurait pas assez d'argent sur le compte commun de l'association de fait (par exemple : si on est tout au début du projet ou si plusieurs familles achètent en même temps).
Il s'agit d'un projet participatif dans lequel l'accompagnement et la formation sont de grande importance. Pendant les 2 ans et demi de durée du projet, le groupe se réunit très régulièrement pour que les personnes qui le composent puissent partager leurs expériences en termes de recherche de logement, de démarches effectuées, etc.
A la fin du projet, chaque famille – qu'elle ait acheté ou pas – repart avec le montant de ce qu'elle aura épargné, plus les intérêts.

Et aujourd'hui ?
Le CIRÉ continue à diffuser les groupes d'épargne en se positionnant de plus en plus en « soutien » à ces groupes portés par d'autres ; ceci, tout en accompagnant toujours des familles dans beaucoup d'entre eux. 11 GECS ont été coordonnés ou accompagnés par le CIRÉ en 2013 (+ ou - 275 familles).
Vu l'augmentation du nombre de groupes d'épargne, le CIRE a mis en place une coordination des groupes en 2012.

Deux axes de travail ont été fixés à cette coordination :
– un axe pédagogique ou méthodologique ancré sur les pratiques : le CIRÉ organise pour les membres de la coordination, des formations liées au développement des groupes d'épargne ou à certaines problématiques liées à l'acquisition.
– un axe politique et institutionnel : il s'agit dans un premier temps de travailler l'amélioration des articulations avec le Fonds du Logement.

La question du financement du travail fourni dans les groupes n'est pas réglée. Le CIRÉ est reconnu en insertion par le logement, mais les autres organisations qui interviennent dans les groupes le font en (ré)orientant leurs pratiques.
Seul un subside de 2000 euros/projet a été attribué en 2013 aux associations d'insertion par le logement assurant la coordination de certains groupes sur Bruxelles.


Goupe d'épargne collective solidaire La Clé

Des résultats ?
L'évaluation de « 10 ans de Groupes d'épargne » que nous avons réalisée en 2013, montre que plus ou moins 40 % des familles ayant participé à un Groupe d'épargne sont devenues propriétaires et qu'elles le sont restées. Et au-delà, les familles ont acquis et partagé toute une série d'informations. Certaines sont arrivées à dépasser leurs peurs, leur découragement, leurs a priori face aux administrations. D'autres ont souhaité entreprendre une formation afin de pouvoir trouver plus facilement un travail. Une certaine émulation entre les participants a fait que plusieurs ont trouvé un emploi. Un résultat généré par une dynamique de groupe positive.

Community Land Trusts : Une aide à l'acquisition sans effets pervers

Geert De Pauw, *Community Land Trust Bruxelles*

En 2008, quelques associations bruxelloises de défense du droit au logement commencent à s'intéresser au modèle américain du Community Land Trusts, qui leur semble être une piste de solution à la crise bruxelloise du logement. Aujourd'hui, le Community Land Trust Bruxelles (CLTB) est une réalité et les premières expériences de cette forme hybride de propriété sont en cours en différents lieux de la ville.

L'un des aspects les plus intéressants de la formule du CLT est la mise à disposition de logements abordables, sans les effets secondaires négatifs de la plupart des formes d'aide à l'acquisition. En effet, celles-ci ne profitent généralement pas en priorité à ceux qui en ont le plus besoin, bien au contraire. De plus, elles ont quasiment toutes un effet à court terme au niveau de la politique du logement. Contrairement aux logements sociaux, les logements rendus abordables grâce à ces subsides, primes ou avantages fiscaux, ne demeurent pas accessibles à des ménages au même profil de revenus après le déménagement de la première génération d'occupants. Lorsqu'ils revendent leur bien, les premiers occupants emportent avec eux non seulement le subside initial, mais aussi la totalité de la plus-value.

Comment les CLT parviennent-ils à offrir les avantages de la propriété à des ménages à faibles revenus tout en évitant ces écueils ? Toute la formule du CLT est ajustée sur la recherche d'un juste équilibre entre l'intérêt individuel des propriétaires et l'intérêt commun. Ce dernier implique notamment le maintien de l'accessibilité des logements et l'utilisation optimale des fonds publics.

Cet article ne suffirait pas pour exposer en détails la formule du CLT[1]. Nous en approfondirons deux aspects, qui permettent de garantir l'accessibilité des logements acquisitifs et de la maintenir à long terme sans aide publique supplémentaire : le démembrement de la propriété du sol et du bâti et la formule limitant le prix de revente du bâti.

Le trust reste propriétaire du sol

Les occupants d'un logement CLT sont propriétaires de celui-ci (ou, plus exactement, détenteurs d'un droit réel) mais le CLT reste propriétaire du sol sur lequel se trouve le logement. Le CLT acquiert ces terrains grâce à un financement public, qui émane principalement de la Région bruxelloise pour ce qui nous concerne. La séparation de la propriété du sol et du bâti prend la forme d'un droit réel, comme un droit de superficie ou d'emphytéose. Le CLT recourt à ce droit de deux manières, pour favoriser l'accessibilité du bien et garantir celle-ci sur le long terme. Tout d'abord, le logement est moins cher pour l'acheteur, qui ne doit pas payer le terrain. Ensuite, le fait que le CLT reste propriétaire du sol est un instrument important de garantie du respect des conditions en cas de revente.

Le prix de revente est plafonné

Les propriétaires d'un bâtiment CLT sont libres de vendre celui-ci quand bon leur semble. Une formule de revente, reprise dans l'acte, définit le mode de calcul du prix de revente du bâti. Plafonner le prix de revente permet de maintenir l'accessibilité du bien après le départ du premier acheteur. Chaque CLT applique des formules différentes pour fixer ce prix maximum. La formule appliquée à Bruxelles se base sur la différence d'estimation de la valeur du bien, entre le moment de l'entrée des acheteurs dans leur maison et celui où ils veulent mettre celle-ci en vente. Le CLT garde la maîtrise du subside initial (qui est, en quelque sorte, intégré dans le sol). Le vendeur récupère le capital qu'il a investi dans la maison, plus 25% de la valeur estimée, ce qui correspond au prix demandé au nouvel acheteur (qui est désigné par le CLT).

Le coût d'un logement CLT

Dire que le subside d'un logement CLT se trouve dans le sol serait un peu trop simpliste. Le prix du sol ne correspond pas toujours au coût nécessaire pour garantir l'accessibilité d'un logement à un ménage à faibles revenus. Selon le principe en vigueur à Bruxelles, un logement est abordable lorsque ses occupants ne lui consacrent pas plus d'un tiers de leurs revenus mensuels. Le CLTB se base sur cette règle pour fixer les prix de vente maximum des logements. Sont ici visés les Bruxellois dont les revenus ne dépassent pas les plafonds d'accès au logement



social. Les revenus mensuels varient toutefois énormément au sein de ce groupe, passant du simple au double pour des familles au profil identique, selon que le ménage bénéficie du revenu le plus faible (revenu d'intégration sociale) ou du revenu maximum pour accéder à un logement social. Différents prix de vente ont dès lors été fixés, selon la catégorie de revenus à laquelle appartiennent les acquéreurs. Quatre catégories d'acquéreurs - de A à D - sont distinguées. À chacune d'entre elles correspondent des prix de vente maximum, en fonction du type de logement (nombre de chambres) adapté à leur composition de ménage. Ces prix correspondent au capital qu'une famille moyenne de cette catégorie doit constituer pour le remboursement en 25 ans de son habitation, en y consacrant un tiers de ses revenus mensuels (au moment de la signature du contrat), compte tenu des taux d'intérêt du Fonds du Logement. Autrement dit : le prix de vente couvre le coût total de l'achat immobilier, droits d'enregistrement, TVA et frais d'acte inclus. Voici, à titre d'exemple, le prix maximum (frais inclus) d'un logement de trois chambres, en fonction des revenus annuels des acheteurs :



Exemple de calcul

En 2014, la famille X devient propriétaire d'un appartement de trois chambres. Leurs revenus s'élèvent à 2.100 € par mois, allocations familiales comprises. Ils entrent donc dans la catégorie C, ce qui correspond à un prix d'achat de 144.280 €(par souci de simplification, nous n'utiliserons dans cet exemple que le prix de vente net, sans les frais, qui est donc inférieur au prix indiqué dans la liste ci-dessus). Au moment de leur entrée dans la maison, un expert indépendant estime la valeur de celle-ci à 250.000 €. 14 ans plus tard, en 2028, ils décident de déménager et de revendre leur bien. Un expert estime alors la valeur de la maison à 316.543 €[2]. Le prix maximum de vente est donc de 144.280 € (prix d'achat initial payé par les acheteurs) + 16.635 € (25% de la plus-value estimée)[3], soit un total de 160.915 €, qui est le prix demandé aux nouveaux acquéreurs. À noter que, d'une part, le premier propriétaire perçoit un retour sur investissement raisonnable et que, d'autre part, le logement est devenu relativement meilleur marché, comparé à la valeur de marché du moment.

Appartement 3 chambres	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C	Catégorie D
Revenus mensuels moyens	2 973 €	2 617 €	2 260 €	1 904 €
Prix de vente moyen	210 879 €	185 595 €	160 311 €	135 027 €

ÉVOLUTION DES PRIX CLT/MARCHÉ SUR 35 ANS	
HYPOTHÈSES: APPARTEMENT 3 CHAMBRES, QUI VAUT 250.000€ SUR LE MARCHÉ	
Ménage de catégorie C	
Croissance du marché	1,70% par an
Vente tous les 7 ans	

	2014	2021	2028	2035	2042	2049
Coût CLTB	144 280 €	153 986 €	164 908 €	177 198 €	191 028 €	206 589 €
Coût du marché	250 000 €	281 311 €	316 543 €	356 189 €	400 799 €	450 997 €
Différence avec le marché	105 720 €	127 325 €	151 635 €	178 990 €	209 771 €	244 408 €
Subside complémentaire nécessaire	105 720 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

Cela fonctionne-t-il?

Les premiers projets CLT étant en cours de concrétisation à Bruxelles, il n'est pas encore possible de démontrer les résultats tangibles de cette méthode sur le plan de l'accessibilité financière.

L'un des plus importants et des plus anciens CLT, le Champlain Housing Trust de Burlington aux Etats-Unis, a fait réaliser une étude approfondie à l'occasion de son trentième anniversaire. Celle-ci examine entre autres les résultats de cette formule de revente du point de vue du maintien de l'accessibilité économique (accession à la propriété des ménages à faibles revenus, suite à un changement de propriétaire) et de la constitution d'un capital pour les propriétaires qui revendent leur bien CLT. Les résultats de l'étude de Burlington démontrent que, grâce à cette formule :

– après plusieurs reventes successives, les logements du CLT demeurent accessibles aux ménages dont les revenus sont semblables, voire inférieurs, à ceux des premiers acheteurs.

– le maintien de l'accessibilité économique des logements en cas de revente ne nécessite aucune aide publique supplémentaire.

– les propriétaires vendeurs parviennent à constituer un capital confortable grâce à l'acquisition de leur logement.

– la plupart des propriétaires qui quittent un logement du CLT sont en mesure d'acquérir par eux-mêmes un bien sur le marché libre.

– en 30 ans, grâce à un seul investissement public, cette formule a permis à deux fois plus de ménages d'accéder à un logement acquisitif abordable que les formes classiques d'aides à l'acquisition.

Ces résultats sont détaillés dans la brochure « Lands in Trust, Homes that Last »[4] .

Les chiffres de l'évaluation renvoient à une période de hausse d'abord graduelle puis spectaculaire des prix (de 1999 à 2007). D'où l'intérêt de se demander si la formule fonctionne également en période de baisse du marché de l'immobilier. Nous ne disposons pas encore de chiffres précis pour l'après 2009, lorsque la bulle immobilière a explosé aux Etats-Unis, mais nous avons pu consulter une étude américaine détaillée sur l'impact de la crise sur les propriétaires d'un logement CLT[5]. Celle-ci démontre que la plupart des propriétaires CLT ont pu conserver leur logement. Elle n'aborde toutefois pas la question de l'impact sur le prix pour ceux qui ont librement choisi de revendre leur bien. On peut supposer que la formule de revente pèse peu sur un tel marché : en cas de moins-value, le vendeur a seulement droit au prix du marché, quelle que soit la formule.

Conclusion

Le CLT Bruxelles doit encore prouver qu'il est en mesure non seulement de favoriser l'accès au logement des ménages les plus démunis, mais aussi d'offrir tous les avantages de la propriété, en évitant les effets pervers à long terme au niveau de la politique du logement. Les expériences menées à l'étranger sont d'ores et déjà très prometteuses. ✖

1. Pour une description plus détaillée : « Le Community Land Trust Bruxelles, une terre partagée pour un habitat responsable » sur le site du CLTB : www.cltb.be

2. Cet exemple se base sur une croissance modérée des prix de l'immobilier, de l'ordre de 1,7% par an.

3. Une petite partie de la plus-value va en réalité au CLT, pour couvrir les frais liés à la vente. Pour la clarté de notre exemple, nous n'en tenons pas compte ici.

4. Davis, J., Stokes, A. (2009) Lands in Trust, homes that last: a performance evaluation of the Champlain Housing Trust, Burlington, Champlain Housing Trust

5. Thaden, E. en Rosenberg, G. (2010) Outperforming the Market: Delinquency and Foreclosure Rates in Community Land Trusts, Lincoln Institute of Land Policy



PROJET LE NID

RUE VERHEYDEN 121, ANDERLECHT

Ce premier projet du Community Land Trust Bruxelles s'attaque à la rénovation d'une ancienne salle paroissiale inoccupée depuis des années, dans le quartier Scheut à Anderlecht. Le bâtiment, acquis par le CLTB grâce à une subvention régionale, fera l'objet d'une rénovation basse énergie et sera divisé en sept unités de logement (1 appartement d'1 chambre adapté à une personne à mobilité réduite, 1 appartement de deux chambres, 4 appartements de 3 chambres et 1 appartement de 4 chambres), un espace polyvalent ouvert aux habitants du quartier et un jardin semi-public. L'appel d'offres pour la rénovation a été lancé en mai 2014 et la fin des travaux est prévue début 2017.

Le projet a été élaboré en collaboration avec l'asbl Samenlevingsopbouw. Les futurs habitants – sept familles au total – y sont étroitement associés. Ensemble, ils ont créé l'association de fait 'le Nid', qui est chargée de préparer la future copropriété et dont les membres versent une somme mensuelle sur un compte d'épargne commun.



3/ ET QU'EN EST-IL DES MÉNAGES LOCATAIRES ?

À Bruxelles, quelques 300 000 familles ou 56% de la population sont locataires de leur logement. Cela signifie que contrairement à la Région flamande et à la Région wallonne, la majorité des ménages bruxellois sont locataires.



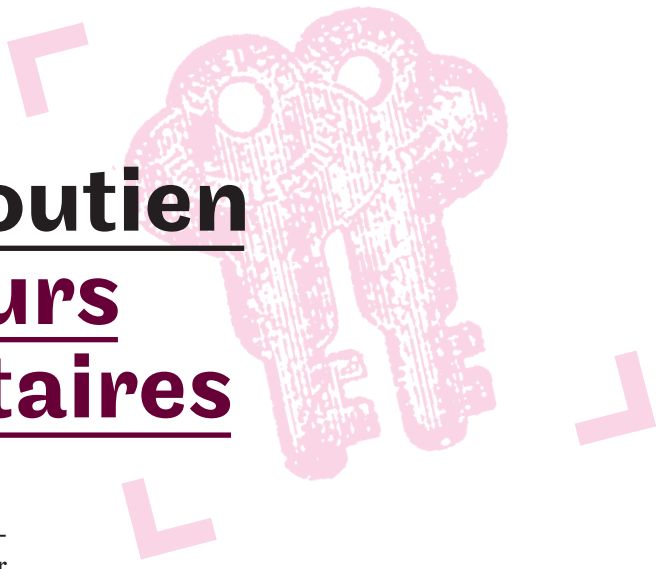
Il ressort de l'Observatoire des Loyers 2012, que 25 % des locataires souhaiteraient devenir propriétaires.
On ne sera pas surpris de savoir que l'intention de devenir propriétaire s'intensifie à mesure que les revenus augmentent. Parmi les locataires dont le revenu mensuel se situe entre 2.000 et 2.500 euros, 33% envisagent de chercher une maison à acheter, parmi les locataires disposant d'un revenu supérieur à 3.500 euros, ce pourcentage passe à 60%.
L'âge joue lui aussi un rôle important : 93% des locataires âgés de plus de 45 ans n'envisagent plus de devenir propriétaires.

Inversement, on peut donc affirmer que 75% des ménages locataires ne veulent pas ou - et nous sommes ici peut-être plus proches de la vérité - ne peuvent pas devenir propriétaires pour des raisons financières.

Selon nous, le gouvernement bruxellois devrait veiller à ce que les familles à faibles revenus aient accès à la propriété, mais en même temps prendre des mesures pour que les locataires puissent occuper des logements décents et abordables.

Et qu'en est-il des ménages locataires ? /

Mesures de soutien pour les bailleurs et les locataires



Nous n'avons examiné jusqu'ici que l'accès à la propriété et les types de soutien public possibles en faveur des familles à revenus modestes. Mais toutes les familles ne peuvent pas ou ne veulent pas devenir propriétaires. Bruxelles restera, pour longtemps encore, dominée par le marché locatif, dont la qualité et le caractère abordable laissent souvent à désirer. C'est pourquoi les instances bruxelloises doivent investir les moyens nécessaires afin de soutenir les locataires et les bailleurs, et améliorer par ce biais la qualité et l'accessibilité financière des logements locatifs à Bruxelles.

Lors de la sixième réforme de l'Etat, certaines compétences seront transférées aux Régions, parmi lesquelles figurent non seulement le bonus logement mais aussi les déductions fiscales pour l'isolation de la toiture et la rénovation d'un bien avec l'objectif de le mettre en location via une agence immobilière sociale.

Les mesures fédérales qui seront transférées aux Régions

– Les propriétaires qui effectuent des travaux d'isolation de leur toit bénéficient d'une réduction d'impôt de l'ordre de 30% de la facture, avec un maximum de 3.010 euros (exercice d'imposition 2014). Les propriétaires (bailleurs) qui effectuent des travaux d'isolation du toit dans plusieurs habitations dont ils sont propriétaires bénéficient de la réduction d'impôt pour chacune d'entre elles. Cette réduction est en outre cumulable avec les primes à la rénovation ou les primes énergie des communes, des régions et des fournisseurs d'énergie...

– Un propriétaire louant son (ou ses) bien(s) via une agence immobilière sociale (AIS) bénéficie des avantages fiscaux suivants :

- Un gel du revenu cadastral pendant neuf ans (dans le cadre de l'impôt des personnes physiques).
- Une réduction d'impôt pour les travaux de rénovation qu'il exécute. Cette réduction peut atteindre 45% des frais de rénovation acceptés – certes répartis sur 9 ans (9x5%) – et est plafonnée à un maximum de 1.130 euros par an par habitation. Cet avantage n'est pas cumulable avec la réduction pour isolation du toit.

A travers ces mesures, les autorités fédérales visent un double objectif: d'une part, améliorer la qualité du parc locatif privé et d'autre part, inciter les propriétaires à mettre leur bien en location à un loyer modéré, en passant par une AIS.
Le transfert des réductions d'impôt est un moment idéal pour évaluer soigneusement ces mesures et renforcer les aides à la location.

Les aides régionales actuelles en faveur des locataires et des bailleurs sur le marché privé

La Région bruxelloise a élaboré une série de mesures d'aide à destination des propriétaires qui louent un bien à Bruxelles:
– Le propriétaire bailleur peut bénéficier, au même titre qu'un propriétaire occupant ou qu'un locataire, des primes énergie régionales.
– Lorsqu'il confie la gestion de son bien à une agence immobilière sociale agréée, il peut bénéficier de primes à la rénovation et d'une réduction de 36% du précompte immobilier. Celle-ci s'élève à environ 250 euros pour une habitation standard.

Curieusement, la Région bruxelloise possède très peu de données chiffrées sur le nombre de propriétaires bailleurs qui sollicitent une prime énergie ou une prime à la rénovation.
Malgré l'absence de chiffres précis, nous sommes convaincus que les primes de la Région bruxelloise n'atteignent pas suffisamment le propriétaire bailleur, et ce pour plusieurs raisons: un bailleur n'a pas d'intérêt direct à améliorer la performance énergétique des biens qu'il met en location. En outre, étant donné la pénurie de logements, les biens non rénovés trouvent toujours preneur. Enfin, la majeure partie du marché locatif est composée d'appartements gérés en copropriété, ce qui ne facilite pas la décision de procéder à des travaux et d'entamer des démarches de demande de primes quand les travaux concernés sont soumis à l'accord de la co-propriété. ✖

4/ LES PISTES ALTERNATIVES AU BONUS LOGEMENT PROPOSÉES PAR LE RBDH



L'accès à la propriété peut contribuer effectivement à la réalisation du droit au logement et les pouvoirs publics doivent soutenir les familles dans l'achat de leur logement.
Alors que les autorités bruxelloises visent surtout les revenus moyens supérieurs pour des raisons d'ordre fiscal, nous affirmons clairement que le soutien public doit être proposé à un public cible qui a réellement besoin de ce soutien : les ménages à bas revenus et revenus modestes.
Or, nous avons vu que le bonus logement, tel qu'il existe actuellement, n'est pas un instrument efficace pour ces ménages. Non seulement l'avantage fiscal profite surtout aux revenus élevés, mais en outre, le bonus logement a un effet à la hausse sur les prix de vente. Si l'objectif du Gouvernement est réellement de faciliter l'accès à la propriété, il doit alors soutenir une offre de logements acquisitifs abordables et veiller à ce que les ménages qui ont acheté puissent se maintenir dans leur logement. Le RBDH plaide pour la suppression du bonus logement à partir de 2015 pour tous les nouveaux acquéreurs et son remplacement par une série de mesures alternatives de soutien pour les ménages à revenus faibles et modestes.
En outre, nous ne devons pas perdre de vue qu'à Bruxelles, le marché locatif restera encore longtemps prépondérant et que celui-ci pose des problèmes spécifiques en termes de qualité ou d'accessibilité auxquels il faut également apporter des solutions. La 6ème réforme de l'Etat donne à Bruxelles de nouveaux outils pour y travailler.

Ci-dessous, le RBDH propose plusieurs pistes pour avancer tant en matière d'accès à la propriété, que de soutien aux locataires.



1. Augmenter l'offre de logements abordables à vendre.

– Dans le secteur public : les terrains publics restent dans les mains du Gouvernement et l'ensemble des logements mis en vente le sont selon le modèle CLT.

D'un point de vue purement économique, proposer des logements à vendre à des prix abordables est la meilleure manière de soutenir l'accès à la propriété. En Région bruxelloise, sur une base annuelle, Citydev, le Fonds du logement ou les communes proposent seulement 250 logements 'publics' à vendre à prix abordables.
Avec l'Alliance Habitat, approuvée fin 2013 par le gouvernement bruxellois, des moyens financiers sont engagés pour réaliser 2 120 logements à vendre d'ici 2020 : 1 000 logements par le Fonds du logement, 1 000 logements par Citydev et, enfin, 120 logements par le Community Land Trust Brussel. Sur une base annuelle, cela équivaut à quelque 350 logements ou 100 logements de plus que l'offre annuelle actuelle.

Nous avons l'impression qu'avec cet objectif, les opérateurs immobiliers publics atteignent progressivement leurs limites en matière de production de logements. Exiger qu'ils produisent davantage de logements, en utilisant par exemple une partie des moyens financiers affectés actuellement au bonus logement, a peu de sens. Le problème se situe plutôt du côté du manque de terrains publics à bâtir.
Il est donc particulièrement important que les terrains existants restent entre leurs mains. Et ce n'est pas toujours le cas. Il suffit de regarder comment la Région gère les grands terrains qu'elle a achetés via la Société d'Acquisition Foncière (SAF) à la Société belge des chemins de fer(SNCB).
L'objectif de la SAF est de donner une affectation à ces terrains (logements, commerces, bureaux, infrastructure, ...) pour les revendre ensuite au plus haut prix.
On peut citer l'exemple de la friche Josaphat. Fin mars 2014, le Gouvernement bruxellois a approuvé, en première lecture, le schéma directeur pour ce terrain de 28 ha situé à Schaerbeek. Le but est d'en faire un quartier mixte avec, entre autres, quelque 1 900 logements, dont seulement 44% de logements publics à vendre et à louer et 56% de logements privés.

Nous plaidons pour que les terrains publics restent aux mains des pouvoirs publics, qui y construisent d'abord des logements locatifs sociaux en suffisance et ensuite des logements acquisitifs. Pour les logements à vendre, il devrait d'ailleurs être obligatoire d'appliquer la formule du bail emphytéotique ou, encore mieux, le modèle du community land trust, ce qui permettrait de faire baisser le prix de vente et de diminuer la spéculation, et de maintenir le terrain aux mains des pouvoirs publics.

– Dans le secteur privé : TVA à 6% et charges d'urbanisme obligatoires

– Un taux de TVA de 6% pour les nouvelles constructions 'sociales'
Pour le moment, seules les nouvelles constructions du Fonds du logement bruxellois, de Citydev et des communes bénéficient d'un taux de TVA préférentiel de 6% au lieu de 21%. Dans le Code bruxellois du Logement, ces opérateurs sont considérés comme des acteurs qui contribuent à la politique sociale du logement.
Le RBDH propose de modifier le Code du Logement et d'élargir le cadre à des opérateurs privés (associations, entreprises) à condition qu'ils proposent des logements aux familles à revenus modestes. Ainsi, ils pourraient bénéficier aussi d'un taux de TVA de 6%.
Cet élargissement n'a pas un impact direct sur les recettes régionales, puisque la TVA est un impôt fédéral.

– Charges d'urbanisme obligatoires sous la forme de logements
L'arrêté sur les charges d'urbanisme[1] prévoit que pour les projets de bureaux, mais également pour les gros projets résidentiels de plus de 1 000 m², la Région ou la commune qui délivre le permis de bâtir a l'obligation d'imposer des charges d'urbanisme. Ces charges sont en principe une somme d'argent, entre 50 et 125 euros/m² en fonction du type de projet. Pour les projets de constructions résidentielles d'au moins 1 000 m², le demandeur peut toutefois également proposer de réaliser 15% de logements encadrés et/ou conventionnés, qui seront soit loués via une agence immobilière sociale soit vendus à un prix limité à des familles aux revenus moyens.
Le montant des charges d'urbanisme pour les projets de constructions résidentielles étant peu élevé, il y a peu de chances que le demandeur propose spontanément d'y substituer la construction de logements conventionnés. C'est la raison pour laquelle le RBDH plaide pour un renforcement de l'arrêté, en obligeant le demandeur à acquitter les charges d'urbanisme, en nature, via la création de logements.

2. Diminuer le prix d'achat en réduisant de manière ciblée les droits d'enregistrement

Dans sa forme actuelle et comme déjà dit plus haut, le bonus logement n'est en réalité pour l'acheteur qu'une réduction d'impôts bienvenue qui entre en vigueur deux ans après l'achat. Pour les familles à revenus modestes, il est beaucoup plus important de maintenir le plus bas possible le montant du remboursement mensuel. Et cela peut se faire en diminuant le prix d'achat.

Toute personne qui achète actuellement un logement doit payer en plus du prix de vente d'autres frais : 12,5% de droits d'enregistrement sur le montant d'achat (moins l'abattement), 1% de droit d'enregistrement sur le montant de l'hypothèque et les honoraires du notaire. L'abattement offert par la Région bruxelloise sur les droits d'enregistrement ne cible pas assez, selon nous, les ménages acquéreurs à revenus faibles ou modestes. Un ménage qui achète aujourd'hui un logement d'une valeur de 185.000 euros doit encore, malgré l'abattement, débourser 15.300 euros de droits d'enregistrement.

Le RBDH plaide en faveur d'un système dans lequel le montant des droits d'enregistrement devrait varier en fonction des revenus de l'acquéreur. Pour un ménage dont les revenus n'excèdent pas le seuil d'admission du logement social, les droits d'enregistrement devraient être limités à 3% maximum. Pour ceux dont les revenus nets imposables sont inférieurs à 42.000 € (+5000 € par personne à charge) à 6% maximum. Pour ces familles, cette mesure représenterait une économie de 6,5 à 13% sur le prix d'achat. Ainsi, les droits d'enregistrement dus sur un appartement de 185.000 € atteindraient respectivement 5550 € pour les premiers et 11.100 € pour les seconds.

3. Augmenter le nombre de crédits hypothécaires du Fonds du logement

À l'heure actuelle, le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale octroie environ 1 200 crédits hypothécaires par an pour l'achat d'habitations familiales et 500 crédits pour des travaux destinés à réaliser des économies d'énergie. 80% des crédits octroyés vont à des familles à revenus limités.

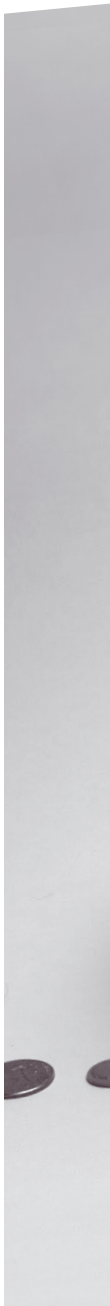
Cependant, les crédits octroyés ne suffisent pas à répondre à la demande. En 2012, ce ne sont pas moins de 8 000 familles qui ont été reçues au Fonds du logement pour un entretien d'information sur les crédits hypothécaires. Avec pour résultat 1 600 dossiers de demande et au final, 1 200 prêts hypothécaires contractés.

Nous proposons, dès lors, qu'une partie du bonus logement serve à augmenter le nombre de crédits pouvant être accordés.
En 2012, 48 millions d'euros de la dotation régionale ont été utilisés pour le financement des crédits hypothécaires. Si on augmentait d'un tiers le nombre de crédits, cela représenterait une augmentation de la prime régionale de capital de 16 millions d'euros.

4. Prévoir une assurance perte de revenus

Aider les familles à rester propriétaire de leur habitation peut constituer une autre piste.
En Wallonie et en Flandre, il existe déjà depuis plusieurs années une assurance gratuite 'Logement garanti' ou 'Assurance perte de revenus'. Le principe de l'assurance est le suivant : si l'emprunteur perd son emploi ou se trouve en incapacité de travail, c'est la compagnie d'assurances qui verse à la banque une partie de la prime mensuelle due. Ainsi, on évite que l'emprunteur ne puisse plus rembourser son crédit hypothécaire et que le logement soit saisi, puis vendu par la banque.

À l'initiative du parlement bruxellois, une ordonnance a été votée en 2009 pour instaurer le principe d'une « assurance logement garanti ».[2] Néanmoins, le Gouvernement n'ayant toujours pas, jusqu'ici, fixé les conditions de cette assurance, ni octroyé aucun budget, le texte n'est pas d'application.
Durant la présente législature, le cabinet du Secrétaire d'État au Logement a travaillé sur un projet d'arrêté, mais le texte n'a pas été présenté au Gouvernement.
Nous savons, sur la base des droits d'enregistrement perçus, qu'à Bruxelles quelque 6 800 logements ont été



vendus pour servir de résidence familiale. En supposant qu'un quart des acquéreurs souscrivent une assurance perte de revenus, il serait question de quelque 1 500 assurances à financer. Ce qui, sur la base des chiffres de la Flandre, coûterait 1,4 millions d'euros à la Région de Bruxelles-Capitale.

CENTRALE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS, BANQUE NATIONALE DE BELGIQUE, RAPPORT STATISTIQUE 2013

Depuis que la crise financière a éclaté en 2008, on voit non seulement davantage de consommateurs confrontés à des difficultés de paiement, mais on constate également que l'ampleur des arriérés moyens de paiement (+solde restant dû) est toujours en progression. Les arriérés de paiement (+ solde restant dû) sur un crédit hypothécaire s'élèvent à 52 947 euros en moyenne à Bruxelles. À Bruxelles, 2% des emprunteurs doivent faire face à des difficultés de remboursement du crédit hypothécaire, le chiffre est de 1% en Flandre et de 2,3% en Wallonie.

5. Soutenir les propriétaires bailleurs et les locataires

Le transfert d'une partie de la fiscalité immobilière est le moment idéal pour évaluer soigneusement et renforcer les aides à la location et faire en sorte que le marché bruxellois élargisse son offre de logements locatifs abordables et de qualité. Pour ce faire, nous envisageons les pistes suivantes:

1. L'instauration d'un 'paquet d'avantages' global pour les propriétaires bailleurs qui confient la gestion de leur bien à une agence immobilière sociale. Ce paquet global comprendrait une prime majorée pour les travaux de rénovation et les travaux économiseurs d'énergie, que l'on pourrait appeler la prime AIS, ainsi qu'un gel du revenu cadastral pour toute la période durant laquelle l'AIS gère le bien. De telles mesures devraient inciter davantage les bailleurs à rénover leur bien et à le confier plus longtemps à une AIS.

2. Malgré les primes existantes et le travail effectué par l'Inspection régionale du logement, de nombreux logements mis en location ne satisfont toujours pas aux critères élémentaires de qualité et de sécurité. Une politique beaucoup plus stricte s'impose. Nous proposons d'instaurer un contrôle systématique de la qualité des logements locatifs bruxellois, combiné à la visite de contrôle pour le certificat de performance énergétique.

3. Pour garantir l'accessibilité financière des logements locatifs pour les Bruxellois à revenus modestes, il est urgent d'instaurer une allocation loyer, en même temps qu'une objectivation des loyers. ✖

1. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme. (MB 02/12/2013)
2. Ordonnance du 22 janvier 2009 concernant l'instauration d'une assurance habitat garanti pour les nouveaux propriétaires. (MB 6/02/2009)



COÛT DE NOS PROPOSITIONS

Ci-dessous, une estimation du coût annuel de nos propositions pour le Gouvernement. Ce montant est inférieur à ce que le bonus logement coûtera à terme à notre Région.

Réduction des droits d'enregistrement :	45 millions d'euros
Augmentation des crédits du Fonds :	16 millions d'euros
Assurance perte de revenus :	1,4 millions d'euros
Paquet avantages AIS - propriétaires bailleurs :	3 millions d'euros
Allocation-loyer pour 30000 ménages :	90 millions d'euros
TOTAL	**155,4 MILLIONS D'EUROS**

5/ CONCLUSION



A partir du 1er juillet 2014, la Région bruxelloise sera compétente en matière de bonus logement, c'est-à-dire les mesures fiscales en faveur des personnes qui achètent et occupent leur logement en contractant un emprunt hypothécaire. C'est ce que les gouvernements fédéral et régionaux ont convenu dans le cadre de la sixième réforme de l'Etat. Pour cela, l'état fédéral a octroyé à la Région bruxelloise une enveloppe de 140 millions d'euros. Ce montant est néanmoins insuffisant : en 2014, le bonus logement coûtera à Bruxelles au moins 200 millions d'euros.

Se pose alors la question suivante : la Région continuera-t-elle d'utiliser cet instrument sans l'adapter – et dans ce cas, il lui faudra trouver des budgets complémentaires – ; décidera-t-elle de changer quelques conditions ou cherchera-t-elle à soutenir l'acquisition par d'autres moyens que par des déductions fiscales ?
Lorsque les économistes renommés s'expriment sur le sujet, ils apportent une réponse évidente : le bonus logement n'est pas efficace. Il contribue à une hausse des prix de vente, il ne s'adresse pas aux ménages à revenus limités et surtout, il intervient deux ans après l'achat, soit beaucoup trop tard.

De ce fait, le RBDH plaide pour la suppression du bonus logement à partir de 2015 pour tous les nouveaux acquéreurs et son remplacement par une série de mesures alternatives de soutien pour les ménages à revenus faibles et modestes. Nous demandons notamment une diminution des droits d'enregistrement en fonction des revenus, l'introduction d'une assurance contre la perte de revenus pour les acquéreurs, mais aussi plus de moyens financiers pour le Fonds du Logement afin que cet organisme puisse accorder un nombre plus élevé de crédits hypothécaires à taux avantageux.



Par ailleurs, il faut nécessairement que les pouvoirs publics ou leurs institutions qui vendent des logements subsidiés, mobilisent des baux emphytéotiques ou le modèle CLT. Ces mécanismes ont l'avantage de faire diminuer les prix de vente, d'éviter la spéculation immobilière et de garder à long terme la maîtrise foncière publique.

Dans le même temps, nous insistons sur le fait que Bruxelles restera encore longtemps une ville composée majoritairement de locataires et qu'elle doit donc veiller à ce que les propriétaires-bailleurs entretiennent correctement leurs biens et que les locataires parviennent à se loger dans la Région à des conditions correctes et abordables. Il importe donc qu'une partie des moyens financiers du bonus logement soit consacrée à une prime spécifique pour les AIS, à des contrôles plus soutenus de la qualité des logements locatifs et à l'introduction d'un encadrement des loyers, couplé à une allocation-loyer. ✖

6/ LE CONSEIL FLAMAND DU LOGEMENT PROPOSE DES ALTERNATIVES AU BONUS LOGEMENT

« La régionalisation du bonus logement est l'occasion ou jamais de renforcer la politique du logement »

Début 2013, le Conseil flamand du logement a formulé un avis sur la régionalisation du bonus logement[1], qui n'est pas passé inaperçu. Les informations parues sur le sujet et la discussion politique qui a suivi ont principalement porté sur la menace de dérapage budgétaire et la proposition du Conseil du logement de mettre progressivement un terme au bonus logement. Les alternatives au bonus logement, qui sont un élément tout aussi important de l'avis, ont été nettement moins commentées. Art. 23 vous propose de les découvrir ici.

Dès 2015, suite à la sixième réforme de l'Etat, certaines compétences[1] relatives aux dépenses fiscales en matière de logement seront transférées aux Régions. La plus connue est le 'bonus logement' ou 'déduction fiscale pour habitation propre et unique', qui porte sur les intérêts et l'amortissement du capital d'un emprunt hypothécaire. Le montant maximum du bonus logement est de 3.010 euros par contribuable, déductible des revenus imposables. En 2010, ce bonus logement représentait un bénéfice moyen de 1.300 euros par contribuable.
L'avis du Conseil flamand du logement sur le bonus logement comporte quelques bémols. Le bonus logement exerce un effet à la hausse sur les prix, en particulier pour les habitations existantes, ce qui réduit considérablement l'avantage fiscal pour les acheteurs. De plus, il profite surtout aux hauts revenus et pas à ceux qui ont réellement besoin d'un soutien financier pour devenir propriétaires. Les locataires – plus souvent confrontés à des problèmes de solvabilité que les propriétaires – ne bénéficient d'aucune aide comparable.
Le budget alloué aux dépenses fiscales en matière de logement – qui couvre principalement le bonus logement – est considérable. En 2015, 2,55 milliards d'euros seront transférés aux Régions, dont 1,7 milliard à la Flandre, 735 millions à la Wallonie et 140 millions à la Région de Bruxelles-Capitale. A titre de comparaison, cela représente plus du double du budget actuel de la Flandre en matière de politique du logement (650 millions d'euros). Les Régions sont libres de décider de consacrer ces moyens à la poursuite de la politique actuelle ou de changer de cap. ✖

1. Vlaamse Woonraad (2012) Advies over de regionalisering van de woonbonus (avis sur la régionalisation du bonus logement). Avis 2012/12 du 10 décembre 2012. www.vlaamsewoonraad.be

2. Cabinet du Secrétaire d'Etat Verherstraeten, dans: Galloy, P. (2013, 22 septembre). Bonus logement, boulet des régions. Mon Argent / L'Echo. Reçu le 18 avril 2014 de: http://monargent.lecho.be/famille_et_argent/impots/Bonus_logement_boulet_des_Regions.9402249-1785.art?ckc=1



Mieux et autrement

Le Conseil flamand du logement estime que ces moyens pourraient être mieux et autrement utilisés. Concrètement, il propose la suppression progressive du bonus logement sur une période de 10 à 15 ans et l'affectation progressive du budget ainsi libéré à des instruments politiques qui coïncident mieux avec les objectifs de la politique flamande du logement, c'est-à-dire essentiellement la garantie du droit fondamental d'accès à un logement abordable et de qualité. Le Conseil du logement distingue quatre 'clusters' de mesures: mesures ciblées favorisant l'accès à la propriété, incitants sur le marché locatif privé et social et valorisation globale de la qualité des logements.

Mesures ciblées favorisant l'accès à la propriété

Pour éviter tout malentendu: le choix de la suppression progressive du bonus logement n'est pas une prise de position contre l'accès à la propriété. Le Conseil flamand du logement estime que l'accès à la propriété se justifie, à condition de cibler davantage les mesures qui encouragent celui-ci. Il faut soutenir avant tout les candidats acquéreurs qui n'ont pas les moyens d'acquérir un logement par eux-mêmes.

Ce qui est principalement visé ici, c'est un ajustement et un élargissement des prêts hypothécaires sociaux. Les études démontrent que la majeure partie de ces subsides profite aux ménages à revenus modestes ou moyens[1]. La révision quinquennale du taux d'intérêt fait en sorte que le subside diminue à mesure que les revenus augmentent. Les prêts hypothécaires sociaux comportent donc une importante correction sociale.

Ensuite, les incitants fiscaux pourraient être utilisés de manière plus sélective d'un point de vue territorial. Les autorités flamandes aimeraient par exemple enrayer l'exode urbain mais manquent d'instruments fiscaux pour y parvenir. Compte tenu de la croissance démographique annoncée et du besoin en logements supplémentaires qu'elle induira, il importe également d'examiner dans quelle mesure une prime aux nouvelles constructions permettrait de réduire la pression sur le marché du logement. Enfin, des formes plus expérimentales d'accès à la propriété, comme le community land trust, doivent être encouragées.

Familles nécessitant un logement

Selon les estimations, environ 180.000 familles à revenus modestes consacrent plus de 30% de leur budget à leur loyer et/ou vivent dans un logement privé de mauvaise qualité. Le Conseil flamand du logement estime qu'il faut renforcer les efforts pour loger décemment ces ménages, soit en investissant davantage dans le logement social, soit en octroyant des aides locatives, ou encore en accordant des aides aux propriétaires privés qui louent leur bien à un prix raisonnable, à un groupe cible vulnérable.

Le marché locatif privé

Le Conseil flamand du logement défend l'idée d'un subside à la location pour le groupe cible des locataires à revenus modestes, qui consacre une part trop importante de son budget au logement. Afin de prévenir les éventuels effets secondaires, qui risqueraient de compromettre à nouveau l'accès au logement, il faut empêcher une augmentation globale des loyers. Pour cela, il importe de garantir la corrélation entre les subsides à la location, des loyers raisonnables et l'élargissement de l'offre de logements locatifs.

Pour assurer une offre suffisante de logement locatifs privés, il convient de renforcer l'attractivité de la location privée en octroyant des avantages fiscaux et des primes à la rénovation aux propriétaires bailleurs de biens abordables et de bonne qualité, plus particulièrement destinés aux populations les plus vulnérables.

En Flandre, un pourcentage important du parc locatif appartient à des particuliers d'un certain âge. Lorsque ceux-ci décèdent, les biens sont souvent vendus, ce qui réduit de plus en plus le marché locatif. Certaines mesures pourraient être prises pour contrecarrer cette évolution, telle qu'une diminution des droits de succession sur les biens qui restent disponibles à la location.

Le logement social

Le secteur du logement social joue un rôle primordial dans l'accès à un logement décent des populations les plus vulnérables. Aujourd'hui, la Flandre compte 154.000 logements sociaux. Le décret relatif à la politique foncière et immobilière prévoit un élargissement de l'offre du patrimoine social locatif, de l'ordre de 43.000 logements supplémentaires d'ici 2023. Cet objectif reste toutefois en deçà des besoins du groupe cible visé (qui représente actuellement 80.000



candidats locataires). C'est pourquoi le Conseil flamand du logement plaide en faveur d'un élargissement significatif du nombre de logements sociaux locatifs.
Des moyens supplémentaires devront en outre être affectés au programme de rénovation énergétique des logements sociaux.

La qualité des logements

La Flandre est à la traîne par rapport à d'autres Régions et Etats membres européens en matière de qualité et d'efficacité énergétique des logements. Son parc immobilier est relativement vétuste puisqu'un tiers environ des logements date d'avant 1945, dont la plupart se trouve en ville. Ce problème de qualité des logements est toutefois constaté à la campagne également, ainsi qu'au niveau des logements qui appartiennent au même propriétaire depuis plusieurs décennies. Cela concerne surtout des couples âgés ou des personnes isolées qui ne disposent pas des moyens nécessaires pour rénover leur logement ou qui redoutent une rénovation lourde.
Le Conseil flamand du logement pointe la nécessité d'un **plan ambitieux (assorti des moyens nécessaires) pour améliorer la qualité globale du logement,** en agissant à la fois sur la qualité structurelle et l'efficacité énergétique de celui-ci.

Coût

L'ensemble de ces mesures requiert un budget d'environ 1,1 milliard d'euros. Il s'agit certes d'un montant considérable (quasi le double de l'actuel budget flamand de la politique du logement), mais nettement inférieur au coût du bonus logement. De plus, il importe de prendre en compte l'impact positif de ces mesures sur l'emploi – en particulier celles qui sont liées à la création et la rénovation des logements –, ainsi que leurs effets de retour sur investissement (hausse des rentrées de TVA, cotisations sociales, impôt des sociétés etc.).

Conclusion

La régionalisation du bonus logement est l'occasion ou jamais de réorienter la politique du logement, non seulement en Flandre mais aussi en Wallonie et à Bruxelles. Le Conseil flamand du logement écarte l'option qui consisterait à poursuivre la mise en oeuvre du bonus logement sans le modifier : les effets de cette mesure ne sont aucunement proportionnels aux moyens qui y sont consacrés (qui ne cesseront d'augmenter).

Le Conseil est convaincu que les alternatives qu'il propose déboucheront sur une politique du logement plus efficace et productive. Une politique du logement qui marquera une avancée décisive vers le droit fondamental de chacun d'accéder à un logement décent.

David Van Vooren
Collaborateur politique du Conseil flamand du logement



Le 'Vlaamse Woonraad' (Conseil flamand du logement) est le conseil consultatif stratégique pour la politique du logement. Il émet des avis sur les principaux axes de la politique flamande du logement et contribue à l'élaboration d'une vision en la matière. Ses avis sont toujours formulés en concertation avec la société civile, des experts indépendants et des représentants des pouvoirs locaux.

Plus d'info sur: www.vlaamsewoonraad.be