

6

Réformer les aides à l'acquisition

<i>Principales réalisations du Gouvernement</i>	<i>Utilité</i>	<i>Adéquation</i>
Supprimer le bonus logement et diminuer les droits d'enregistrement	✓	~
Augmenter le précompte immobilier	✗	✗
Modifier les critères d'accès aux prêts du Fonds du Logement	✓	✗
Évaluer et faire évoluer le Community Land Trust	~	✗

Contexte

Le nombre de ménages bruxellois qui sont propriétaires de leur logement n'augmente pas vraiment, contrairement aux régions wallonne et flamande. Fin 2015, il ne dépassait pas 40 %.

L'obstacle le plus important pour le Bruxellois moyen pour acquérir un logement, c'est le prix ! Les prix de vente des logements à Bruxelles ont augmenté de plus de 30 % ces dix dernières années.

Pourtant, le Gouvernement bruxellois essaie depuis des années de soutenir l'acquisition du logement familial via des subsides, des primes et des prêts à faible taux. L'intention sous-jacente est de retenir à Bruxelles les ménages ayant des revenus élevés, à forte capacité contributive, propriétaires de leur logement.

La sixième réforme de l'État de 2014 a donné des compétences et des moyens financiers supplémentaires à la Région pour soutenir l'achat d'un logement.

Par ailleurs, depuis 4 ans, le soutien au Community Land Trust (CLT), modèle basé sur la séparation de la propriété du sol et du bâti, permet un accès à la propriété pour les ménages à bas revenus¹.

1. Le CLT se base sur 4 principes : la séparation du sol et du bâti (une fondation est propriétaire du sol et le bâti appartient au ménage, qui accède donc à un logement moins cher), le maintien perpétuel des biens accessibles aux revenus les plus bas (conditions anti-spéculatives de revente), une gestion tripartite (CA composé d'habitants CLT, de représentants des pouvoirs publics et de membres de la société civile), et une implication des habitants dès les premières étapes du projet.

Supprimer le bonus logement et diminuer les droits d'enregistrement

Utilité 

Adéquation 

Description

Le **bonus logement** est une mesure fiscale de soutien grâce à laquelle toute personne qui contracte un crédit hypothécaire pour acheter son logement peut, pendant la durée du crédit, profiter d'une déduction fiscale importante. Ainsi, pour un emprunt contracté sur une période de 25 ans par exemple, l'avantage financier total du bonus logement est de 28 800 euros. Pour un ménage à deux revenus, l'avantage sur 25 ans est deux fois plus élevé et s'élève donc à 57 600 euros !

La régionalisation du bonus logement allait coûter cher à la région bruxelloise.² C'est pour cette raison que le Gouvernement a décidé fin 2016, de supprimer le bonus logement pour les nouvelles acquisitions et ce, dès 2017.

Le Gouvernement bruxellois décidait aussi une forte réduction **des droits d'enregistrement**, de maximum 21 875 euros, pour les personnes qui achètent leur logement.

Évaluation

À première vue, la forte réduction des droits d'enregistrement semble intéressante pour les acheteurs. Elle permet un avantage financier direct qui diminue le prix d'achat. Mais à terme, cette mesure pourrait en fait s'avérer être un cadeau empoisonné. En effet, le gouvernement n'a pas prévu de plafonner les revenus des acquéreurs et le prix plafond pour l'achat du logement, fixé à 500 000 €, est bien trop élevé (le prix moyen de vente d'un appartement était de 230 000 euros en 2015, d'une maison de 404 000 euros). Ces conditions larges risquent d'amener les vendeurs à augmenter leurs prix.

Pour le RBDH, il aurait été préférable de lier la réduction des droits d'enregistrement à des conditions de revenus (plafond maximum revenus moyens) et des plafonds de prix d'achat plus bas. Une autre solution serait de diminuer ou même de supprimer entièrement les droits d'enregistrement pour les ménages qui concluent un prêt hypothécaire social avec le Fonds bruxellois du logement.

Propositions

Le Gouvernement bruxellois a également manqué l'occasion d'introduire une mesure qui pourrait faire une grande différence pour les ménages à faibles revenus : **une assurance gratuite 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, pendant un temps déterminé, une partie du remboursement du prêt. Ainsi, on évite que le logement soit saisi, puis vendu par la banque.

Nous savons qu'à Bruxelles quelques 6 800 logements familiaux sont vendus annuellement. En supposant que la moitié des acquéreurs souscrivent à une assurance perte de revenus, il serait question de quelques 3 400 assurances à financer. Ce qui ne coûterait annuellement que la somme de 3 millions d'euros à la Région de Bruxelles-Capitale.³

À l'initiative du Parlement bruxellois, une ordonnance a été votée en 2009 pour instaurer une « assurance logement garanti ».⁴ Mais comme le Gouvernement – le précédent et l'actuel – n'a toujours pas pris d'arrêté d'exécution, l'ordonnance reste lettre morte.

2. 20 millions d'euros en 2017 jusqu'à 95 millions euro en 2021 (Source : Bruxelles fiscalité, SPRB, Rapport final Taskforce Réforme fiscale, août 2015).

3. Sur base des expériences menées en région flamande.

4. Ordonnance du 22 janvier 2009 concernant l'instauration d'une assurance habitat garanti pour les nouveaux propriétaires. (MB 06/02/2009).

Augmenter le précompte immobilier

Utilité ✘

Adéquation ✘

Description

En 2015, dans le cadre de sa réforme fiscale, le Gouvernement bruxellois décidait d'augmenter l'impôt sur les revenus immobiliers à travers une augmentation de 12 % du précompte immobilier. Pour compenser cette augmentation, les propriétaires habitants bruxellois bénéficieront d'une prime de 120 euro, la prime BE HOME.

Évaluation

Le Gouvernement estime que, grâce à la prime BE HOME, les Bruxellois – en fait les propriétaires occupants – ne sentiront pas l'augmentation du précompte immobilier. Pourquoi ? Parce que cette augmentation ne concernera que les bailleurs qui possèdent un logement (qu'ils mettent en location) dans la Région mais qui n'y résident pas.

Mais qu'en est-il vraiment ?

Le Gouvernement bruxellois semble avoir oublié qu'environ 60 % des logements à Bruxelles sont occupés par des locataires. Ces logements appartiennent donc à des propriétaires bailleurs, parmi lesquels plus du quart vit hors de Bruxelles⁵. Ils ne profitent donc pas de la prime BE HOME. Ces bailleurs-là risquent de répercuter la hausse du précompte immobilier sur le loyer. Les locataires en seront donc les premières victimes, et pour eux, aucune contrepartie !

Un deuxième problème : la base du précompte immobilier, à savoir le revenu cadastral du logement, est totalement dépassée ! Les revenus cadastraux ont été établis en 1975, sur base des loyers de 1975. Or, en 40 ans, les loyers ont fortement augmenté, les quartiers ont pris ou perdu de leur valeur, les propriétaires ont effectué des travaux ayant eu un impact sur le confort et/ou la superficie des logements sans que l'administration n'en soit informée. Le revenu cadastral s'appuie donc aujourd'hui sur une base incorrecte

et mène à une fiscalité immobilière injuste. La décision du Gouvernement bruxellois d'augmenter linéairement le précompte immobilier renforcera encore les inégalités.

Propositions

Le précompte immobilier peut être réduit quand l'occupant (propriétaire **ou locataire**) est reconnu comme personne handicapée (- 10 %) ou quand il a au moins 2 enfants à charge (- 10 % par enfant). Peu de locataires connaissent ces avantages. Il convient donc de mieux informer les locataires sur **les possibilités de réduction du précompte immobilier pour les logements loués**. L'introduction d'une diminution forfaitaire (pratiquée en Région wallonne par exemple), plutôt que la réduction proportionnelle actuelle, aiderait le locataire à connaître le montant de la réduction auquel il a éventuellement droit.

Le Gouvernement bruxellois devrait également travailler à « **un revenu cadastral bruxellois actualisé** ». Les revenus cadastraux bruxellois devraient être déterminés par les loyers moyens réellement pratiqués à Bruxelles et par des critères objectifs. Ainsi la Région détiendrait non seulement une base correcte pour le calcul du précompte immobilier, mais également une base actualisée pour d'autres mesures comme la réduction des droits d'enregistrement pour les habitations modestes, pour des mesures fiscales de soutien aux propriétaires qui rénovent leurs logements (pour réaliser des économies d'énergie), pour les propriétaires-bailleurs qui mettent leurs logements en location en pratiquant des loyers modérés...

Dans l'accord gouvernemental, nous lisons encore que le Gouvernement bruxellois veut donner les moyens nécessaires à l'administration régionale et aux communes pour travailler à une fixation des « revenus cadastraux propres à Bruxelles ». Mais le Gouvernement n'a pas pris de décision dans ce dossier.

5. Les chiffres du SPF Finances nous apprennent qu'en 2013, 68.220 avis de paiement du précompte immobilier étaient envoyés à des propriétaires résidant hors de la Région de Bruxelles-Capitale.

Modifier les critères d'accès aux prêts du Fonds du logement

Utilité 

Adéquation 

Description

Les ménages à revenus modestes peuvent demander un prêt hypothécaire, à taux avantageux, pour l'achat de leur logement auprès du Fonds du logement. Ainsi, en 2014, un millier de ménages ont acheté leur logement grâce à ce prêt « social », dont 800 ayant un revenu en dessous du plafond du logement social.⁶

En 2015, la Ministre du Logement et le gouvernement ont approuvé une série de nouvelles conditions qui ont comme but de faciliter l'accès aux prêts hypothécaires du Fonds :

- les taux d'intérêt ont été diminués et un paiement mensuel progressif a été introduit ;
- les candidats-acheteurs peuvent emprunter jusqu'à 120 % de la valeur de leur logement ;
- la durée du crédit peut dépasser les 30 ans ;
- le crédit peut être remboursé jusqu'après le 70^e anniversaire d'un des membres du ménage.

Par ailleurs, de nouveaux plafonds de revenus plus élevés ont été introduits afin que les « revenus moyens » et les ménages à double revenu puissent faire appel à un crédit du Fonds du logement. Le but est de faire évoluer ainsi le nombre de crédits du Fonds jusqu'à 2 000 en 2020.

Évaluation

Les conditions plus souples du Fonds du logement offrent, en effet, plus de possibilités aux familles aux revenus modestes de devenir propriétaire de leur logement. Une question importante est de savoir si nous avons atteint peu à peu les limites des prêts hypothécaires du Fonds pour les familles à revenus limités : les taux hypothécaires ne peuvent pas aller beaucoup plus bas et devons-nous vraiment laisser quelqu'un payer durant 40 ans ou plus ?

Le tableau ci-dessous montre comment, en 10 ans, le coût moyen d'un achat a augmenté de 53 %, la mensualité du crédit a augmenté de seulement 37 % jusqu'à 650 €, grâce à un taux d'intérêt bas et à une échéance plus longue. Mais en fait le coût total moyen augmente de 60 % en raison des coûts d'acquisition plus élevés et des délais de remboursements plus longs.

Prêts hypothécaires	2005	2015	2005-2015
Fonds du logement			
Prix total achat (+ travaux)	124 823	191 182	153 %
Moyens propres (1)	22 782	35 168	154 %
Prêt Fonds du logement	102 041	156 014	153 %
Durée en années	23	27	118 %
Mensualité	475	650	137 %
Mensualité totale (2)	128 725	208 000	162 %
Coût total (1+2)	151 507	243 168	160 %

Propositions

Les pistes pour faciliter l'accès à la propriété des ménages à revenus modestes ne se trouvent pas dans des délais de remboursement de plus en plus longs. C'est un système qui maintiendrait les prix de vente élevés. Le vrai défi est dans une diminution des prix d'achat. Pour le RBDH, cela signifie : pas de droits d'enregistrement pour les ménages qui concluent un prêt hypothécaire social auprès du Fonds du logement, ainsi qu'un soutien structurel au Community Land Trust.

6. Pour avoir une idée de l'importance du Fonds du logement : environ 6 800 logements sont achetés à Bruxelles chaque année comme habitation familiale.

Évaluer et faire évoluer le Community Land Trust

Utilité 

Adéquation 

Description

En octobre 2016, le Gouvernement a pris une série de décisions sur l'évolution du Community Land Trust (CLT) suite à son évaluation⁷ prévue dans l'accord du gouvernement. Les plus importantes sont :

- le transfert du foncier de la Fondation CLT vers le Fonds du logement. Il est prévu que le Fonds reprenne le rôle de la Fondation « quoi qu'il arrive » pour les opérations futures. Pour les projets existants, une décision sera prise en fonction du résultat d'une étude juridique et économique;
- l'élaboration d'un système d'agrément pour l'asbl CLT⁸;
- l'adaptation du système d'octroi de subsides.

Évaluation

L'évaluation du mécanisme du CLT était utile, bien que précocce. En effet, selon l'organisme d'évaluation, réaliser cette étude après un cycle complet de production de logement (à savoir 5 à 6 ans) aurait été plus pertinent. Or, le CLT avait à peine 3 ans d'existence lors de la finalisation du rapport.

Suite à cette évaluation (qui s'avère tout à fait positive quant aux activités du CLT), certaines des décisions prises sont utiles et répondent aux besoins du CLT. D'autres mettent en péril sa nature même.

À Bruxelles, le CLT est composé d'une ASBL qui gère le volet opérationnel et la gestion quotidienne (suivi des projets, accompagnement,...) et d'une Fondation d'Utilité Publique qui possède et gère les terrains. Le transfert des terrains de la Fondation vers le Fonds du Logement remet en cause la base du modèle CLT, à savoir la propriété et la gestion collective du sol. La constitution du Conseil d'Administration de la Fondation, composé d'habitants

CLT (1/3), de représentants des pouvoirs publics (1/3) et de membres de la société civile (1/3), garantit de manière équilibrée les intérêts individuels et collectifs. C'est cette coresponsabilité qui permet de produire du logement accessible tout en assurant une gestion durable des terrains et des logements, une émancipation des habitants et un renforcement de la cohésion sociale⁹. Transférer le foncier au Fonds du Logement retirerait toute la valeur ajoutée du modèle qui deviendrait une simple méthode de production de logements acquisitifs sociaux.

La création d'un cadre d'agrément et l'adaptation du système d'octroi de subsides devraient par contre faciliter la réalisation des différents projets. Les travaux sur le cadre d'agrément et l'adaptation des subsides sont en cours et se réalisent en bonne coopération entre le cabinet et l'ASBL CLT. Concernant les subsides, le Gouvernement actuel a appliqué les engagements de son prédécesseur en intégrant le CLT dans l'Alliance Habitat¹⁰. Le subside étant prévu jusqu'en 2017, il était capital de repenser le financement des nouveaux projets.

La Ministre Fremault avait 6 mois (écoulés) pour mettre en œuvre l'ensemble des décisions du gouvernement. Nous espérons que la porte est toujours ouverte pour reconsidérer celle qui remet en question l'essence du CLT, à savoir son mode de gouvernance partagée.

Propositions

La Fondation CLT doit rester propriétaire et gestionnaire des terrains des logements existants, en projet et à venir

7. IDEA Consult, *Évaluation du principe de Community Land Trust en Région de Bruxelles-Capitale*. Rapport final, 12 janvier 2016.

8. Afin de déterminer les objectifs, conditions d'accès, subventions, différents indicateurs (normes de construction, indicateur d'efficacité etc.).

9. Community Land Trust Bruxelles, « L'importance de la propriété du foncier pour le développement du Community Land Trust Bruxelles », 25 janvier 2017.

10. Dans le cadre de l'Alliance Habitat (dont l'un des objectifs était de permettre aux Bruxellois d'accéder à la propriété), une enveloppe de 2 millions d'euros par an pour la période 2014-2017 avait été accordée pour la construction de 30 logements par an.

→ Une assurance gratuite perte de revenus pour les ménages à faibles revenus

Nos propositions

→ Une campagne d'information destinée aux locataires sur les possibilités de réduction du précompte immobilier

→ Introduction d'un revenu cadastral bruxellois actualisé

→ Suppression des droits d'enregistrement pour les ménages à revenus modestes qui concluent un prêt au Fonds du logement

→ Un soutien structurel au Community Land Trust

→ Le mécanisme du Community Land Trust doit rester basé sur la propriété et la gestion collective du sol