

Actes de la 48^e ÉCOLE URBAINE DE L'ARAU (20>24 mars 2017)

L'acquisitif social : comment outiller les ménages à revenus modestes dans l'accession à la propriété ?

N.B. Le texte suivant est tiré d'une retranscription de l'enregistrement de la cinquième soirée de l'école urbaine (24 mars 2017)

Le point de vue du secteur associatif (RBDH) : constats, situation, revendications et bilan des initiatives pilote

Werner Van Mieghem, Coordinateur du Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'habitat

Les prix de vente à Bruxelles, en constante augmentation

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

Prix de vente (Q50-median) des logements à Bruxelles – Évolution de ces 10 dernières années ¹

	2005	2010	2014	2005>2014
Appartement	140.000	175.000	190.000	+36%
Maison	240.000	295.000	330.000	+37%

¹ SPF Economie, Vente de biens immobiliers (1990-2014)

En plus du prix du logement, l'acheteur doit s'acquitter d'un certain nombre de frais liés (droits d'enregistrement, droits d'hypothèque, frais d'acte, frais de notaire,...) qui grèvent le budget des ménages.

Exemple: Pour un appartement dont le prix d'achat est fixé à 190.000 €, acquit avec un crédit hypothécaire de 150.000 €, les frais complémentaires s'élèveront à 22.200 €. L'acheteur devrait jusque 2016 payer un montant total de 212.238 €, répartis comme suit :

Situation en 2016

Prix d'achat	190.000 €
Droits d'enregistrement	14.375 €
Frais de notaire	2.549 €
Frais d'acte	968 €
Frais d'acte et frais d'hypothèque	2.846 €
<u>Droits d'hypothèque de 1%</u>	<u>1.500 €</u>
Total :	212.238 €

- = mensualité de 750 euro, prêt sur 30 ans
- = revenus mensuels de 2.500 euros !

Le soutien fiscal pour l'accès à la propriété à Bruxelles, à partir de 2017

- **Suppression du bonus logement** : une décision qui fera économiser à la Région 20 millions d'euros en 2017 et 95 millions d'euros en 2021.
- **Forte réduction des droits d'enregistrement** : l'abattement de 75.000 € ou 60.000 € octroyé en 2016 est passé à 175.000 € pour les logements acquis à moins de 500.000€. Pour la Région de Bruxelles-Capitale, la réduction majorée des droits d'enregistrement représentera une perte de revenus de 90 millions d'euros en 2017.
- **Suppression des frais d'hypothèque de 1% pour le logement familial** : une taxe régionale qui générait en 2012, 27 millions d'euros.

Une réforme fiscale trop générale et peut-être un cadeau empoisonné ?

À première vue, ces mesures semblent intéressantes pour les acheteurs. Les ménages à revenus faibles ou moyens devront emprunter moins et pourront donc en principe accéder plus facilement à la propriété. Si nous reprenons l'exemple de l'appartement dont le prix d'achat est de 190.000 €, acquis avec un crédit hypothécaire de 140.000 € cette fois-ci, le montant total, frais complémentaires inclus, suite à la réforme fiscale, sera diminué de 14.000 € :



	2017	2016
Prix d'achat	190.000 €	190.000 €
Droits d'enregistrement	1.875 €	14.375 €
Frais de notaire	2.549 €	2.549 €
Frais d'acte	968 €	968 €
Frais d'acte et frais d'hypothèque	2.786 €	2.846 €
<u>Droits d'hypothèque de 1%</u>	<u>0 €</u>	<u>1.500 €</u>
Total :	198.196 €	212.238 €

À terme, ces mesures qui semblent intéressantes pourraient en fait s'avérer être un cadeau empoisonné. En effet, une telle approche ne tient pas compte des revenus des acquéreurs et le prix plafond de l'achat relativement élevé de 500.000 € risque d'amener les vendeurs à augmenter leurs prix, en particulier dans le secteur des appartements « bon marché ». Cette hausse des prix exclura surtout les ménages à revenus faibles ou moyens.

Le gouvernement bruxellois vise à une augmentation constante des prix de vente et du nombre de transactions

Mais le Gouvernement bruxellois ne considère pas que ce soit un souci. Au contraire...

Le Ministre bruxellois des Finances, Guy Vanhengel était, à ce propos, très explicite, lors de la commission des finances du 2 février 2015 : *« D'une part, nous devons essayer de faire augmenter la valeur des biens immobiliers car les droits d'enregistrement représentent une recette très importante à chaque transaction. Nous devons donc tendre vers une croissance continue de la valeur de nos biens immobiliers, ce qui permettra de continuer à attirer les investisseurs en Région bruxelloise. D'autre part, nous devons essayer de maintenir à niveau le nombre de transactions. **La Région doit se doter d'un système qui ne perturbe ni le nombre de transactions, ni la croissance continue de la valeur des biens immobiliers, ces deux éléments clés qui créent la majeure partie de nos recettes** ».*

Selon le RBDH, il serait préférable de lier la réduction des droits d'enregistrement à des conditions de revenus.

Nous regrettons également que les moyens dégagés par la suppression du bonus logement ne soient pas en partie attribués à des mesures en faveur des ménages à bas revenus. Nous pensons plus spécifiquement à un meilleur financement du Fonds bruxellois du Logement ou à l'introduction d'une assurance contre la perte de revenus.

Assurance contre la 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 précédente 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 qu'à Bruxelles, d'après les droits d'enregistrement, quelques 6.800 logements ont été vendus pour servir de résidence familiale. 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, sur base des chiffres de la Flandre, coûterait annuellement 3 millions d'euros à la Région de Bruxelles-Capitale.

Les groupes d'épargne collective solidaire (GECS)

Définition du Code du Logement :

Art. 2 § 1 28° Groupe d'épargne collective solidaire :

Groupe de personnes en état de précarité sociale, encadrées par une association agréée par le Gouvernement, à cette fin, qui cotisent en vue de permettre à chacun des membres, par rotation, de payer l'acompte lors de l'acquisition d'un droit réel sur un logement;

- Fonctionne comme un fonds de roulement pour l'avance de l'acompte (max 10% du prix d'achat mais ils négocient 5%) ;
- Fonds du logement inclue la valeur de l'acompte dans le prêt hypothécaire et rembourse l'épargne collective ;
- Durée d'un GECS : 2- 2,5 ans.

Créé en 2003 par le Ciré dans un contexte d'augmentation des prix de location, inspirée sur la tontine africaine, avec soutien du Fonds du Logement et un subside de la Région de Bruxelles-Capitale et de la Fondation Roi Baudouin. Cela est depuis lors aussi développé par d'autres associations à Bruxelles et en Wallonie. Les personnes ou ménages participants vivent dans un

² Ordonnance du 22 janvier 2009 concernant l'instauration d'une assurance habitat garanti pour les nouveaux propriétaires. (MB 06/02/2009)

logement insalubre, inadapté, et/ou très cher. La volonté est d'améliorer leur situation à travers l'acquisition.

Évaluation en 2012 (10 ans GECS) positive :

- Possibilité d'avancer l'acompte ;
- Rencontre et échange entre les participants, la solidarité ;
- Accompagnement et formation à l'acquisition par les travailleurs sociaux ;
- Apprentissage de la geste d'épargne et gestion du budget personnel ;
- Motivation.

Taux de réussite : 40% des ménages ont accédé à la propriété.

Nouveau défis :

- Forte augmentation des prix de l'immobilier acquisitif ces dernières années ;
- Obstacles à l'acquisition : l'âge, manque d'épargne ;
- Le public cible initial, à bas revenus, a de plus en plus de difficultés à acquérir .

C'est pourquoi le Ciré a été une des associations fondatrices du *Community Land Trust* Bruxelles (CLTB).

Community Land Trust Bruxelles (CLTB)

Définition du Code du Logement :

Art. 2 § 1 27° Alliance foncière régionale (Community land trust) :

Organisation sans but lucratif, agréée par le Gouvernement qui en détermine les conditions, qui a pour mission d'acquérir et gérer des terrains dans la Région de Bruxelles-Capitale en vue de créer sur ces terrains aussi bien des habitations accessibles pour les ménages en état de précarité sociale que des équipements d'intérêt collectif, entre autres. L'alliance foncière régionale reste propriétaire des terrains mais transfère la propriété des bâtiments aux ménages via des droits réels démembérés. Elle détermine les règles de revente des bâtiments qui doivent permettre que ceux-ci restent toujours accessibles aux familles disposant d'un bas revenu. Pour les projets bénéficiant de subsides régionaux, ces règles doivent être approuvées par le Gouvernement;

Le Community Land Trust de Bruxelles (CLT-B) :

- Créé en 2012, inspiré par des expériences aux États-Unis ;
- Principes du CLT :
 - o Une organisation non marchande
 - o **Il a pour objectif d'acquérir et de gérer des terrains au profit de la communauté.**

- Sur ces terrains, on construit des logements accessibles financièrement et d'autres équipements,
- Dissociation de la propriété du sol de celle du bâti
- Ces logements restent accessibles grâce à l'encadrement du prix de revente.
- **L'organisation est gérée par la communauté : participation**
- Le CLT reste pour toujours responsable de la gestion soignée et durable de ce qui se passe sur ses terrains.

Le CLT s'adresse aux ménages avec un revenu max. plafond logement social.

Afin d'assurer qu'aucun acheteur ne doive consacrer plus d'un-tiers des revenus de son ménage au logement, le CLTB a défini quatre catégories de logement : A,B,C et D. Chaque candidat peut uniquement acheter un logement de sa catégorie ou d'une catégorie supérieure, s'il en a les moyens.

Sur base de revenus maximums de chaque catégorie, le CLTB a défini la fourchette de contribution suivante pour les logements de catégorie A, B, C et D :

- Soutien important du gouvernement par un subside de fonctionnement et des subsides d'investissement (foncier et bâti) ;
- Alliance Habitat : 2 millions d'euros subsides pour 30 logements/an ;
- Fin 2016 : Le CLT-B développe 7 projets qui comptabilisent 100 logements. Ces opérations est de nature différente : achat et rénovation lourde, construction neuve, achat d'un bien fini ;
- 300 « membres » (ménages candidats acheteurs) ;
- Premier projet achevé : Ecluse / Mariemont.

Tableau comparatif ancien logement - Nouveau logement

Profil ménages				Ancien logement					Nouveau logement					
Nbre adultes	Nombre enfants	catégorie de revenus	Statut	Loyer	Surface m2	Nombre chambres habitables	Etat conforme/ non conforme	Prix appart	Surface m2	Nombre chambres	Apport personnel	Crédit (achat+ cuisines)	mensualités	Durée /années
2	0	D	2 RIS en formation	€ 580,00	29	1	non conf	€ 74.505	73	1	€ -	€ 77.408	€ 289,00	30
2	0	C	1 travailleur/1 Art 60	€ 500,00	21	0	non conf	€ 95.105	70	1	€ 5.000	€ 90.106	€ 385,00	25
2	2	C	2 travailleurs	€ 350,00	22,7	0	non conf	€ 124.618	92	2	€ 3.000	€ 125.261	€ 448,00	30
1	2	D	Art 60	€ 750,00	80	3	non conf	€ 101.643	83	2	€ -	€ 105.129	€ 442,00	25
1	2	B	Pension survie	€ 500,00	47,7	0	non conf	€ 148.463	92	2	€ -	€ 153.677	€ 563,00	30
1	2	C	2 travailleurs	€ 650,00	100	1	non conf	€ 125.261	83	2	€ 4.000	€ 126.428	€ 531,00	25
1	1	A	travailleur	€ 470,00	80	2	conf	€ 170.915	92	2	€ 7.500	€ 167.900	€ 635,00	30



2	3	A	2 travailleurs	€ - 50	3	sans objet	€ 223.521	113	3	€ -	€ 223.521	€ 837,00	30
---	---	---	----------------	--------	---	------------	-----------	-----	---	-----	-----------	----------	----

Début 2016 (déjà) : évaluation du CLT B (par le gouvernement)

Un logement CLT coûte en moyenne 228.188 euro, 38.462 euros de foncier et 175.525 euros coût de construction. Ce coût est largement inférieur au coût Citydev et comparable au Fonds du Logement

Le CLT cible des revenus nettement plus bas que les autres opérateurs et permet une implication des ménages dans la conception de leur habitat.

Il maintient une fonction d'intérêt générale pour les subsides sur le très long terme. C'est le seul mécanisme qui ouvre cette possibilité aujourd'hui.

Défis :

- L'acquisition des terrains, car les prix augmentent ;
- Soutien plus structurel par le gouvernement (frais de fonctionnement) ;
- Une TVA à 6% comme opérateur de la politique sociale du logement ;
- Une exonération de droits d'enregistrement pour le CLT : un agrément qui doit permettre de reconnaître le CLT agit pour cause d'utilité publique et d'éviter de payer des droits d'enregistrement.

Un CLT, c'est beaucoup plus que des logements accessibles : c'est une communauté (candidats, acquéreurs, voisins, bénévoles, associations, gouvernement) pour la gestion du sol et des projets, c'est un instrument de participation et de formation, c'est un instrument anti-spéculation.

Conclusions

L'acquisition sociale est une solution « forcée » par manque de logements locatifs abordables. À part le Fonds du Logement, l'acquisition sociale n'est pas la priorité du gouvernement bruxellois.

Les GECS et le CLT-B ont montré les avantages de la solidarité, du maintien du sol pour la communauté. Il faut que la Région les soutiennent complètement et s'en inspire.