



Rue du Lombard, 8/2 - 5000 Namur  
081/73.40.86  
secretariat@equipespopulaires.be

Cette analyse est téléchargeable sur  
:  
[www.equipespopulaires.be](http://www.equipespopulaires.be)



Avec le soutien de

## Question de point de vue

Octobre 2016

# Accès au logement : Un Chèque Habitat... Mais pas pour les locataires

Par Christine Steinbach,  
Présidente des Equipes Populaires

**Près d'un Wallon sur trois est locataire et les loyers sont fixés librement. Pourtant l'Etat préfère soutenir l'acquisition. Mais une occasion d'équilibrer la balance s'est créée lorsque les Régions ont hérité de compétences en matière de bail de résidence principale et de fiscalité immobilière. La Wallonie s'en est-elle saisie ? Regard sur deux mesures : le Chèque habitat et la grille indicative des loyers de référence.**

Avant la 6<sup>e</sup> réforme de l'Etat, le Bonus logement était une **déduction** d'impôt octroyée aux ménages qui contractent un prêt hypothécaire pour une habitation « propre et unique ». Calculée sur base du capital + intérêts, ce bonus fiscal était accordé pendant toute la durée du prêt, avec réduction après dix ans. Il a subi de nombreuses critiques, dont nous avons déjà eu l'occasion de faire état<sup>1</sup>. Rappelons notamment que le bonus logement bénéficiait surtout aux 20% les plus aisés et en couple ; qu'il contribuait à freiner la progressivité de l'impôt (déduction faite sur la tranche supérieure d'imposition). Qu'il représentait un manque à gagner de quelque 3 milliards € pour l'Etat (750 millions pour la RW en 2015) et qu'il a causé une hausse des prix de l'immobilier (+ 7 à 8%) et de la spéculation. En effet, la création de ce cadeau fiscal a développé une demande que l'offre

existante de logements ne pouvait satisfaire. Les prix ont donc monté. En conséquence, les loyers aussi.

### Le Chèque habitat : ouverture aux acquéreurs à faibles revenus mais...

La négociation pour la 6<sup>e</sup> réforme (et le transfert de cette compétence fiscale) avait déjà transformé cette déduction en **réduction d'impôt** avec un taux linéaire de 45% (modifiable par les Régions), ce qui n'affecte plus la progressivité de l'impôt et avantage les moins aisés. Les Régions pouvant adapter le taux dès janvier 2015. Libre aux Régions de transformer le système par la suite. Le gouvernement wallon, soucieux de maîtriser l'emballlement budgétaire de cette libéralité,

<sup>1</sup> Christine Steinbach, « A qui profite le bonus logement ? », Question de Point de vue, décembre 2014, édité par les

souhaitait aussi l'adapter pour mieux l'orienter vers des revenus plus faibles et individualiser l'octroi. Il a fixé le taux du bonus à 40% pour les prêts en cours et cherché un nouveau système pour l'avenir.

Ainsi est né le Chèque habitat, pour les nouveaux achats immobiliers à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016<sup>2</sup>.

Ce nouveau mécanisme est un **crédit d'impôt** cette fois, accessible aussi aux personnes sans revenus. Il comprend une **partie fixe liée au nombre d'enfants** (125€/enfant) et une **partie variable dégressive en fonction du revenu** : de max 1.520€ si l'on ne gagne pas plus de 21.000€/an, il diminue jusqu'à 755€ si l'on gagne 81.000€/an. Au-delà, le Chèque habitat n'est plus accessible, mais cette limite inclut tout de même 96% des Wallons-nes. Ce crédit d'impôt est calculé par personne et adapté chaque année à l'évolution de ses revenus. Il est versé durant 20 ans, à 100% durant les 10 premières années, puis à 50%. En cas de séparation, il « suit » chaque conjoint.

#### Par exemple :

- **Anne** vit seule avec 3 enfants. Elle a un revenu de 35.000€/an. Si elle achète une maison avec un prêt hypothécaire, elle percevra un Chèque-habitat de 1.717€ par an\* (dans le système du Bonus logement, elle aurait eu 1.252€).

- **Jean et Fatima** ont deux enfants et gagnent respectivement 20.000 et 31.000€ par an. Ils percevront un Chèque habitat de 3.163€\* (contre 2.440€ dans l'ancien système).

- **Eugénie et Matthias** ont deux enfants et gagnent respectivement 61.000 et 79.000€. Ils percevront un Chèque habitat de 2.041€\* (contre 2.440€ avec le bonus logement).

\* Montant adapté chaque année selon l'évolution des revenus ; et réduit de moitié au bout de dix ans.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Bien qu'il n'a été adopté au Parlement qu'en juillet 2016. Mais le gouvernement a justifié que la première déclaration d'impôt intégrant le Chèque habitat n'aura lieu qu'en 2017

<sup>3</sup> Montants inspirés des exemples présentés dans *Le Soir* du 23 octobre 2015, pages 2 et 3.

## ... les faibles revenus sont surtout locataires

Avec ce système, le gouvernement espère circonscrire puis diminuer le budget à y consacrer : de 850 millions d'euros en 2016, on devrait passer à +/- 660 millions dans 10 ans. Assure-t-il aussi l'ambition de soutenir l'accès à la propriété des plus petits revenus ? Pas si sûr. Certes, le système créé est moins injuste en avantageant ces derniers, sans pour autant les cibler vraiment. Surtout, il reste articulé au prêt hypothécaire, un emprunt généralement très lourd, très conditionné et que l'on prend à ses risques et périls. Acheter sa maison reste un rêve tout simplement inaccessible pour la plupart des ménages à petits revenus. Ce n'est pas sans raison que les locataires ont un revenu moyen plus faible que les propriétaires : 14.891€ par an (1.240€/mois)<sup>4</sup>.

De plus, aucune condition n'a été émise pour orienter l'implantation immobilière, par exemple en privilégiant les acquisitions dans les centres urbains. Aucun plafond n'a été déterminé pour la valeur du logement acquis, ce qui pourrait soutenir le développement d'une offre de construction plus adaptée aux besoins de la population à revenus plus faibles. Enfin, aucun glissement n'a été réalisé pour financer des mesures du côté du secteur locatif.

## Une grille indicative de loyers sans les moyens

Non que le gouvernement wallon se soit totalement désintéressé des locataires. Mais sans y mettre de moyens. Ainsi est né un projet de grille indicative de loyers de référence.

<sup>4</sup> Centre d'études en habitat durable, Chiffres clés du logement, rapport 2015. Disponible sur le site [www.cehd.be](http://www.cehd.be)

L'objectif étant d'inciter les bailleurs à fixer des loyers raisonnables, en conditionnant l'octroi d'aides publiques au respect de cette grille. Constatant « *un manque criant de statistiques fiables sur les loyers en Wallonie* », le ministre du Logement Paul Furlan a confié au Centre d'études en habitat durable (CEHD) une mission d'observation des loyers. Mais, faute de moyens à l'appui, cette mission a été limitée à deux arrondissements « extrêmes » en termes de loyer moyen : Nivelles (le + élevé) et Charleroi (le moins élevé). Le CEHD a aussi identifié « les critères susceptibles d'influencer la décision » c'est-à-dire les caractéristiques du logement que recherchent les candidats locataires. Le gouvernement a choisi d'en retenir un nombre restreint qui formeront un socle. Ceci afin d'éviter une grille trop complexe à utiliser, mais aussi parce qu'un processus plus affiné a été jugé trop coûteux<sup>5</sup>.

Le projet de grille de loyers wallonne articule trois séries de critères. D'abord, **4 critères de base** qui forment le socle commun. A quoi s'ajoutent **5 critères énergétiques** dont l'absence fera baisser le loyer. Enfin **1 critère de pression foncière** prend en compte le niveau des prix du marché local (à défaut d'un relevé statistique réel). Il est calculé ainsi : on prend le prix moyen d'une maison ordinaire de la commune, on le divise par le prix moyen d'une maison en Wallonie et on multiplie ce résultat par 0,5 (voir le tableau ci-après).

L'addition des valeurs financières associées à ces critères donne le montant de référence auquel le bailleur peut prétendre.

Ensuite, une marge de 20% est encore possible pour négocier, vers le bas ou... vers le haut !

## Détail des critères de la grille de loyers wallonne :

CRITERES	VALEUR (en €)
<b>Constante (= valeur de base)</b>	<b>179,51</b>
<b>Les 4 critères de base :</b>	
<b>1) Typologie du logement :</b>	
<i>maison 2-3 façades</i>	+ 52,32
<i>maison 4 façades</i>	+ 156,96
<i>appartement</i>	+ 104,64
<b>2) Nombre de chambres</b>	+ 59,92 /ch
<b>3) Superficie habitable en m<sup>2</sup></b>	+ 0,89/m <sup>2</sup>
<b>4) Epoque de construction :</b>	
<i>avant 1919</i>	- 87,23
<i>entre 1919 et 1945</i>	- 81,78
<i>entre 1946 et 1970</i>	- 16,55
<i>entre 1971 et 1990</i>	- 33,29
<i>après 1990</i>	0,00
<b>Les 5 critères énergétiques (font baisser la valeur si absents) :</b>	<b>Si absent :</b>
<b>1) Chauffage central ou électrique à accumulation, pompe à chaleur, chaudière ou poêles à pellets</b>	- 52,40
<b>2) Thermostat en état de marche</b>	- 2,78
<b>3) Installation pour le chauffage central d'eau</b>	- 9,62
<b>4) Double ou triple vitrage aux fenêtres</b>	- 29,13
<b>5) Isolation thermique des murs extérieurs, du sol et de la toiture ou du plafond</b>	- 23,80
<b>Coefficient pression foncière (pour logement similaire)</b>	Prix moyen local divisé par le prix moyen wallon et multiplié par 0,5

### Prenons un exemple :

Un bailleur met en location un *appartement construit à Nivelles en 1988, de 90m<sup>2</sup> avec 2 chambres*. Cet appartement répond aux critères énergétiques de la grille, sauf l'isolation thermique des murs externes et du sol. En l'état, son propriétaire peut demander un loyer de 747,03€. Avec la marge, il peut aller jusqu'à 896,24€. Le coefficient de pression foncière pèse lourd : 320€ !

<sup>5</sup> Comme le « Mietspiegel » (baromètre des loyers) pratiqué en Allemagne, qui inclut un relevé statistique régulier et localisé.

Typologie du logement	appartement	284,15
Nombre de chambres	2	119,84
Superficie habitable en m <sup>2</sup>	90	80,10
Epoque de construction	Entre 1971 et 1990	-33,29
Valeur locative du logement (VLS)		450,80
Absence de chauffage central ou électrique	Non	0
Absence de thermostat en état de marche		
Absence d'installation pour le chauffage central d'eau		
Absence de double ou triple vitrage		
Absence totale de double ou triple vitrage aux fenêtres		
Absence d'isolation thermique des murs extérieurs, du sol	Oui	-23,80
VLS + volet énergétique (VE)		<b>427,00</b>
<b>Coefficient pression foncière (CPF)</b>	<i>Nivelles</i>	<b>320,03</b>
Loyer indicatif (VLS+VE+CPF)		<b>747,03</b>
<b>Intervalle</b>		<b>896,24</b>

## Besoin d'une vraie régulation

Le projet de grille wallonne se veut simple et accorde une attention à la performance énergétique des logements mis en location. Une phase de test est prévue. Mais on peut déjà tirer au moins trois premiers enseignements qui sont autant d'exigences à nos yeux.

Tout d'abord, il n'y a pas eu de volonté de réserver une part des moyens consentis à l'acquisition d'une habitation pour la part de la population qui loue. Or cette part augmente. On observe en effet que la propriété stagne en Wallonie. Parce qu'il est plus difficile de contracter un prêt hypothécaire, parce que les revenus et les emplois se précarisent, parce que les parcours de vie ne sont plus linéaires et qu'on peut passer du statut de propriétaire à

celui de locataire. Il est donc légitime de continuer à exiger que des moyens publics soient aussi affectés au secteur locatif, que ce soit pour récolter les données, accorder des allocations loyers ou soutenir une régulation véritable.

## Se donner les moyens d'une vraie régulation

Car, et c'est le second point, il n'y a pas eu d'orientation prise afin de peser sur les prix. En gros, si une localité est très attractive, les loyers sont chers et on peut donc continuer à demander des loyers chers. Voilà qui préserve la commune de Jacqueline Galant d'une invasion de pauvres ! Mais ne résout en rien les problèmes d'accès au logement ; ni les rentrées inégales pour les communes wallonnes ; ni le manque de mixité sociale, dont on se plaint volontiers lorsqu'il est question du logement social.

Enfin, le besoin d'une instance d'arbitrage que nous réclamons en lien avec la grille s'avère d'autant plus criant que la grille se limite à un nombre restreint de critères. Un logement dispose d'un grand nombre de caractéristiques. La grille ne prend d'ailleurs pas en compte l'environnement des logements (proximité d'équipements collectifs, de commerces, de transports...). A trop simplifier, bailleurs et locataires peuvent se sentir lésés. Il est indispensable de prévoir des commissions paritaires locatives qui pourront contribuer à affiner le calcul (voire la grille elle-même) en tenant compte des spécificités du logement. L'expertise qu'elles pourront, ce faisant, acquérir, sera également précieuse pour l'avenir, et ce au bénéfice de toutes les parties.