

Logement : A qui profite le bonus logement ?

Par Christine Steinbach,
Présidente des Equipes Populaires

Dans le cadre de la sixième réforme de l'Etat, de nouvelles compétences en matière de logement sont transférées aux Régions. Ce sont elles qui détermineront notamment l'avenir d'un dispositif fédéral fort critiquable : le bonus logement. Cette déduction d'impôt accordée aux acquéreurs d'une habitation propre et unique coûte en effet (très) cher à l'Etat et rate sa cible. C'est l'occasion ou jamais de la remettre en question.

Un beau cadeau fiscal...

Le « bonus logement » est un avantage fiscal qui matérialise la culture de la « brique dans le ventre » en Belgique. C'est que cette aspiration, que l'on dit si caractéristique de notre pays, ne fait pas partie de nos gènes ni ne s'attrape comme un rhume. Elle est le fruit d'une culture politique de longue date qui a toujours soutenu l'accès à la propriété par divers incitants.

Le bonus logement est l'un d'eux. Concrètement, ce dispositif fédéral instauré en 2005 (en remplacement d'un autre système), consiste en une déduction d'impôt octroyée à la personne ou au ménage qui contracte un emprunt hypothécaire pour faire l'acquisition d'une habitation. Celle-ci doit être « propre et unique »¹, c'est-à-dire que le bonus logement n'est accordé que pour une seule habitation et que les bénéficiaires doivent pouvoir faire la preuve qu'ils y habitent réellement.

¹ Une série de situations sont cependant reconnues comme valables, par exemple si la personne est copropriétaire d'une autre habitation par héritage ou si elle détient un autre logement qu'elle a mis en vente...

Bingo !

Si en 2012, par exemple, vous avez emprunté auprès d'une banque en vue d'acheter un logement et d'y habiter, vous avez commencé à bénéficier, depuis l'exercice fiscal 2014, d'une déduction d'impôt. Celle-ci est calculée sur base du capital emprunté et des intérêts à payer, et perdurera tout au long de la durée du prêt, avec cependant une réduction de la déduction après dix ans. Mieux encore, si vous avez acheté cette habitation en couple, chacun de vous se verra accorder cette déduction d'impôt.

Le montant du bonus logement peut atteindre 6.240 € par an et par couple soit 3.120 € par personne², ramené à 2.280 € après la dixième année du prêt hypothécaire. Soit, sur 20 ans et par personne, une somme de 54.000 € ! Joli cadeau, non ?

Evidemment, si vous n'avez pas les moyens d'emprunter, si vous n'avez qu'un contrat de travail de remplacement ou à temps partiel, si vous cherchez de l'emploi, si vous sortez de prison, ou si vous ne gagnez même pas assez pour payer des impôts... laissez tomber. Ce magnifique « win for home » fédéral n'est pas pour vous !

² Le Soir du 26 septembre 2014

... qui bénéficie surtout aux riches !

Un bien beau cadeau donc que ce bonus logement mais encore faut-il se demander à qui exactement ce cadeau est offert. C'est ici que les choses se gâtent.

Bien que le bonus logement ait rarement fait l'objet d'un débat public, des observateurs vigilants, parmi lesquels Christian Valenduc (SPF Finances), Nicolas Bernard (Facultés St-Louis) ou encore Pascal De Decker (Université de Leuven – KUL)³ ont tiré à plusieurs reprises la sonnette d'alarme sur ce cadeau fiscal qui coûte à l'Etat actuellement près de trois milliards d'euros et profite surtout... aux plus aisés⁴.

Pour commencer, bénéficier de ce bonus suppose que l'on a les moyens d'acheter un logement, de contracter un prêt hypothécaire et de payer des impôts. Ce qui exclut une partie non négligeable de la population. Et le bonus logement n'est pas articulé à une conditionnalité de revenus : le système est ouvert à tout le monde. Plus précisément, Koen Geens, lorsqu'il était ministre des Finances sous le précédent gouvernement, a répondu à une question parlementaire en indiquant qu'en réalité 40% des déductions accordées dans ce cadre vont aux 20% des personnes les plus aisées⁵. De plus, étant donné que cette déduction s'applique au taux marginal, c'est-à-dire à la tranche supérieure d'imposition (donc la plus fortement taxée), le gain est d'autant plus important pour les revenus les plus élevés.

Voilà donc un système qui rate largement sa cible, en profitant surtout à ceux qui n'en ont pas besoin.

A vrai dire, puisqu'un tel avantage fiscal ne peut, par la force des choses, intervenir que deux ans après l'acquisition du logement, il ne peut pas agir comme un « coup de pouce » pour aider à devenir propriétaire, c'est-à-dire au moment de

l'achat. Dans les faits, il s'agit plutôt d'une aide à l'entretien (et notamment au paiement du précompte immobilier).

Le bonus logement introduit aussi une discrimination entre isolés et ménages puisque des conjoints peuvent en bénéficier tous les deux. Or les personnes isolées représentent un tiers des prêts hypothécaires.

Une politique qui a surtout fait monter les prix

La question du lien entre l'introduction du bonus logement en 2005 et une flambée des prix de l'immobilier a été étudiée de près par la KUL qui a pu confirmer cette articulation. Pascal De Decker : « A cause du bonus logement, le prix de l'immobilier belge est de 7 à 8% trop élevé. Et ce pour la plus grande joie des vendeurs, des banques et des agences immobilières. Mais au détriment des candidats acquéreurs, d'autant plus s'ils bénéficient de revenus modestes ou précaires ».

Comment s'explique cette influence sur les prix ? C'est qu'on ne peut pas faire pousser des logements comme des champignons, même si la demande augmente ! Et c'est ce qui s'est passé suite à l'instauration du bonus logement. Les banques ont agité l'avantage fiscal sous le nez de leurs clients, incitant à prendre un prêt pour en profiter. Le nombre de candidats acquéreurs a fortement augmenté, mais pas le nombre de logements disponibles dans l'immédiat, au grand avantage des vendeurs qui ont pu revoir leurs prix à la hausse. Indirectement, le bonus logement aura donc eu aussi une incidence négative pour ceux qui ne peuvent ni acheter ni trouver à se loger dans le parc locatif public. Car lorsque les prix de vente augmentent, les loyers suivent le mouvement !

³ Lire notamment De Decker, Pascal, *Le transfert du bonus logement : une opportunité afin de mener une politique de logement plus efficace*, in les Echos du Logement, mai 2014, publié par la Région wallonne.

⁴ Un chiffre qui ne cesse d'augmenter puisque l'enveloppe n'est pas fermée : 1,99 M^a € en 2010 ; 2,3 M^a € en 2011, 2,88 M^a € en 2012 (chiffres de la BECI).

⁵ Question parlementaire n°5-8067 du 11 février 2013



Un petit coup de pouce... à la spéculation ?

En définitive, puisqu'ils ont dû emprunter un capital plus important pour devenir propriétaires de leur habitation, les ménages à revenus modestes ou précaires n'ont en effet pas eu avantage à cette déduction fiscale. Les banquiers, si. Dans une intervention à la CSC, en octobre dernier, Nicolas Bernard indiquait que l'encours hypothécaire avait triplé en 14 ans, profilant ainsi le risque d'une bulle immobilière⁶. En tout état de cause, le bonus logement a soutenu une logique d'endettement des ménages à long terme, touchant un Belge sur deux et générant une masse d'intérêts colossale.

Les ménages les plus avertis et qui en ont les moyens ont cependant d'autant mieux profité de l'aubaine créée par le bonus logement qu'en Belgique on ne taxe pas la plus-value immobilière (entre autres). Or si le bonus n'est valable que pour l'habitation propre et unique, rien n'interdit de revendre ledit logement, d'empocher l'entièreté du bénéfice de cette vente et de reprendre un crédit hypothécaire, pour lequel on bénéficiera à nouveau de la déduction d'impôt. Ce qui fait dire à Nicolas Bernard que ce bonus aurait plutôt tendance à favoriser la spéculation immobilière qu'à la décourager. On a observé aussi que des ménages aisés qui auraient pu acheter comptant leur habitation ont préféré prendre un emprunt pour avoir droit à la déduction fiscale. Avec ce prêt ils ont acquis un logement en Belgique. Et avec leur épargne, ils se sont offert une seconde habitation, à l'étranger le cas échéant. « *Financer l'achat d'un deuxième logement ne me semble pas vraiment faire partie des devoirs d'un gouvernement* », ironise à juste titre Pascal De Decker.

Le bonus logement transféré aux Régions

On l'a dit, le bonus logement, malgré ses effets pervers, fait peu débat. En partie parce que l'Etat ne doit rien déboursier. Il s'agit d'un manque à gagner, ce qui est moins visible. Et le système est ultra simple : une case à cocher dans sa déclaration d'impôt.

Mais les choses ont un peu changé depuis qu'il est prévu de confier ce dispositif aux Régions. Celles-ci ont dû d'abord attendre les informations financières en provenance du fédéral, puis faire leurs calculs. Et ce n'est le moindre des défauts de ce système que d'entraîner un fameux effet d'emballlement puisque l'enveloppe n'est pas fermée. Le manque à gagner pour la Région wallonne est de 750 millions €/an. Le surcoût pourrait atteindre 50 millions € par an.

A partir du 1^{er} janvier 2015 donc, l'octroi d'avantages fiscaux pour l'acquisition ou la construction d'une habitation devient une compétence exclusive des Régions. Auparavant, il faut préciser que les négociations entre les partis politiques, autour de la 6^e réforme de l'Etat ont transformé la *déduction* d'impôt en *réduction*. Pour une raison bien précise : on a vu que la déduction s'applique à la tranche supérieure de revenus, favorisant les plus aisés. Ce qui revient à diminuer la progressivité de l'impôt. Pour que la 6^e réforme reste neutre pour les contribuables concernés (par le bonus), le bonus logement sera désormais appliqué sous la forme d'une *réduction* d'impôt dont le taux a été fixé à 45%. La différence est que cette réduction est linéaire. En conséquence, les ménages plus aisés seront moins avantagés qu'auparavant. Tandis que ceux qui ont un taux d'imposition de moins de 45% y gagneront. Après le transfert au 1^{er} janvier 2015, les Régions peuvent revoir ce taux.

⁶ Même si d'autres facteurs interviennent dans une crise de ce genre. Par exemple un faible niveau de l'épargne, ce qui n'est pas, on le sait, le cas de la Belgique.

Chacune annonce une réforme du système, qui pourrait modifier plus ou moins en profondeur le dispositif actuel dans le courant de la législature. Paul Furlan, ministre wallon du Logement, a par exemple mis en évidence la nécessité de repenser le système en tenant compte de niveaux de revenus. A ce stade, chacun y va de son ballon d'essai. Mais dans l'immédiat, si Bruxelles s'en tiendra au taux de 45% pour 2015, la Région wallonne ramène ce taux à 40%. C'est la Flandre qui est allée le plus loin, ramenant non seulement le taux également à 40% mais réduisant aussi le montant de base de 760 €. Ces annonces ont entraîné une hausse fulgurante des demandes de crédit hypothécaire ces derniers mois, de 88% selon l'UPC (union professionnelle du crédit). Car bien entendu, ces changements concernent uniquement les nouveaux acquéreurs.

On a donc une belle occasion dans les mois qui viennent de poser le débat sur la réorientation que pourrait prendre la politique d'aide au logement dans les Régions en modifiant fortement voire en supprimant le bonus logement. L'aide à la propriété est déjà soutenue (et pourrait l'être encore mieux) via les prêts sociaux, les Fonds régionaux du logement, les primes à la rénovation, à l'isolation, etc. Il est grand temps de soutenir aussi le secteur locatif privé. Celui-ci n'est toujours pas encadré en ce qui concerne les loyers, (contrairement aux pays voisins) ce qui freine non seulement l'accès à un logement décent à prix raisonnable mais aussi les efforts de rénovation de ce secteur. Deux défis incontournables qu'il faut impérativement relever dans les années qui viennent.

Parus en 2014 dans cette collection :

- Interview de **Carole Crabbé : Produits jetables, travailleurs jetables**

Par Monique Van Dieren, Permanente communautaire aux Equipes Populaires, Novembre 2014

Les pratiques commerciales agressives visent à nous faire consommer toujours plus et toujours plus mal. Tel est le constat largement développé dans le précédent numéro de Contrastes. Dans la foulée de la réalisation de ce numéro, nous nous sommes posé la question du lien entre notre mode de consommation et les conditions de travail de ceux qui produisent les biens que nous achetons parfois de façon frénétique ou irréfléchie.

Cette question, nous l'avons partagée avec Carole Crabbé, responsable de la plateforme AchACT, qui mène des actions pour que les biens que nous consommons ici ne soient pas produits dans des conditions de travail inhumaines.

- **L'éducation populaire, un levier de changement collectif**

Par Jean-Michel Charlier, Secrétaire général des Equipes Populaires, Décembre 2014

Elle n'est plus dénommée populaire mais permanente...

Au-delà des mots, qui ont pourtant leur importance, l'EP est-elle encore porteuse de changement social ? Et si oui, comment des mouvements comme le nôtre y contribuent-ils concrètement ? Quelques éléments critiques pour y réfléchir.

- **Alimentation : responsabilité individuelle ou question collective ?**

Par Muriel Vanderborcht, Animatrice communautaire aux Equipes Populaires, Décembre 2014

Travailler la question de l'alimentation avec des groupes d'éducation permanente est devenu fréquent. De nombreuses associations s'y attellent et tentent de relier la réflexion sur notre avenir alimentaire à l'action concrète. Des projets se sont mis en place et ont porté leurs fruits, mais les questionnements restent nombreux, notamment dans le lien entre responsabilité individuelle et collective.