



Transfert des incitants pour le marché du logement vers le niveau régional - Propositions de l'UPC

Fin 2011, le gouvernement fédéral a prévu des économies supplémentaires sur le plan fiscal et autre pour un montant de plus de 11 milliards d'euros. Ainsi, les avantages fiscaux portant sur un certain nombre d'investissements (verts) ont été supprimés (panneaux solaires, chaudière, ...) ou réduits (isolation du toit – de 40 % à 30 %). De même, la construction de logements basse énergie n'est plus soutenue. Par ailleurs, le système des prêts verts avec bonification d'intérêt n'a pas été prolongé.

En outre, un certain nombre de compétences ont été transférées du niveau fédéral vers les régions et les communautés dans le cadre de la réforme de l'État, tandis que leur financement reste provisoirement maintenu au niveau fédéral. Les modalités du transfert du financement de ces compétences, probablement à partir de 2014, ne devraient être définies qu'à un stade ultérieur. La concertation avec les communautés et les régions à ce propos a débuté avec la conférence interministérielle des finances et du budget du 27 mars 2012.

L'une de ces « *compétences usurpées* » concerne la fiscalité du logement, notamment les avantages fiscaux accordés pour certains investissements et le bonus logement, tant pour les nouveaux prêts hypothécaires que les prêts existants. L'annonce que la fiscalité du logement actuelle ferait également partie de ces compétences usurpées a provoqué beaucoup d'agitation dans la population, qui a réclamé une clarification des choses le plus rapidement possible. Le secteur de la construction et le secteur financier demandaient et demandent également à obtenir rapidement de plus amples informations au sujet des modalités des incitants prévus pour le marché du logement après son transfert au niveau régional.

Il ressort en effet d'une étude récente menée par le Prof. Nancy Huyghebaert de la KUL⁽¹⁾ que les avantages fiscaux octroyés par les pouvoirs publics via le bonus logement ont représenté en 2010 une valeur de 1.727,73 euros pour chaque nouveau crédit hypothécaire accordé, ce qui correspond pratiquement au salaire mensuel net moyen en Belgique (1.740 euros; Enquête sur les salaires 2010). Il s'agit là d'un encouragement non négligeable pour le Belge à acquérir sa propre habitation, surtout pour les jeunes, les familles monoparentales ou les célibataires.

Par la présente note, l'Union professionnelle du Crédit, l'une des associations constitutives de Febelfin, souhaite apporter sa contribution au débat sur l'élaboration d'un système d'incitants équilibré et efficace pour un marché du logement sain.

¹ Studie naar het belang van het consumentenkrediet en het hypotheckrediet voor de Belgische economie", Prof. Dr. Nancy Huyghebaert, KU Leuven, janvier 2012.

1. Remarques générales

Le secteur financier souligne qu'il est surtout nécessaire d'obtenir une **réglementation simple, transparente et durable**. L'incertitude actuelle doit être dissipée le plus rapidement possible.

En Belgique, le **logement privé** constitue pour beaucoup (plus de 75 % des Belges sont propriétaires de leur logement) un **4^{ème} pilier de pension**, qui dresse un rempart dans la lutte contre la pauvreté. L'acquisition de son propre logement doit donc continuer à être favorisée, soit via la construction de nouvelles habitations, soit via l'acquisition d'habitations existantes, avec rénovation ou non.

Il faut assurément aussi tendre vers la **modernisation et la préservation du parc de logements actuel (assez vétuste)** en cherchant à atteindre les objectifs fixés par les autorités en matière d'économie d'énergie. La rénovation du parc de logements actuel constitue donc un but important.

Dans ce cadre, il convient cependant de **ne pas perdre de vue le marché locatif** (secondes résidences, immeubles de rapport) afin d'en préserver la bonne santé. Un marché locatif sain permet en effet aux personnes qui ne répondent pas aux normes en matière d'octroi de crédit responsable d'avoir malgré tout la possibilité de trouver un logement de qualité sur le marché locatif.

Il est extrêmement important, dans le respect de la politique propre aux différentes régions et communautés, de tendre vers la **plus grande uniformité possible entre les régions**, par exemple en ce qui concerne les attestations qui doivent être fournies par les prêteurs. A cet égard, l'on pourrait envisager **une attestation uniforme pour toutes les régions et communautés** qui contiendrait un certain nombre de paramètres techniques demandés par au moins l'une des régions ou communautés. Chaque région ou communauté pourrait alors reprendre les données souhaitées dans cette attestation générale uniforme.

2. Quelle doit être la cible des incitants ?

Les **incitants** peuvent cibler les **investissements** en tant que tels, mais aussi les moyens de parvenir à ces investissements, autrement dit l'**octroi de crédit**. Car le crédit exerce un **effet de levier** dans le cadre de la réalisation de certains investissements tels que les travaux économeurs d'énergie, et peut ainsi contribuer dans une large mesure à la réalisation d'un certain nombre d'objectifs (environnementaux) internationaux envers lesquels la Belgique s'est engagée.

Cet effet s'est à nouveau manifesté lors de l'introduction du « **crédit vert avec bonification d'intérêt** », une mesure du gouvernement fédéral qui figurait dans la loi de relance économique du 27 mars 2009 et prévoyait que l'Etat prendrait à sa charge une bonification d'intérêt de 1,5 % pour les emprunts conclus entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2011 en vue de réaliser des économies d'énergie spécifiques. **En moins de trois ans, plus de 215.000 crédits de ce type** ont été octroyés, pour un **montant total de plus de 3,5 milliards d'euros**. Depuis la **non-reconduction de cette mesure** après le 31/12/2011 et la suppression des avantages accordés pour les investissements, **ce type d'investissement** est pour ainsi dire **paralysé**.

Les mesures procurant un avantage direct (comme les primes) présentent le risque inhérent de provoquer une forte hausse des prix. Il semble donc indiqué d'étaler l'aide octroyée sur une **période plus longue**. Ce résultat peut notamment être atteint en liant l'aide au financement par crédit. De cette façon, **l'impact sur le prix du bien immobilier sera neutralisé**.

En revanche, il apparaît insuffisant de concentrer exclusivement les incitants sur des interventions ciblant les investissements en tant que tels. **En associant ou au moins en combinant les incitants au crédit**, de très nombreux effets positifs sont générés, notamment (et non des moindres) sur le plan budgétaire pour les pouvoirs publics.

Soutenir l'octroi de crédit, c'est en outre aussi **soutenir** indirectement **le pouvoir d'achat** : le consommateur conserve son épargne pour acheter des biens de consommation.

De plus, l'aide au crédit présente un **avantage socio-économique** important puisqu'elle contribue à donner la possibilité à des catégories de population moins fortunées d'acquérir ou de rénover un bien immobilier, ce qui leur permet de profiter elles aussi de ce 4^{ème} pilier de pension.

3. Quels investissements sont privilégiés ?

Le secteur financier estime que les incitants visant les investissements réalisés sur le marché du logement doivent contribuer à atteindre trois objectifs, à savoir :

- qu'une proportion aussi large que possible de la population puisse devenir propriétaire de son propre logement;
- que les objectifs (environnementaux) internationaux, notamment en matière d'économies d'énergie, puissent être atteints;
- que le parc de logements existant (en partie vétuste) soit rénové.

Dans ce contexte, le secteur financier propose d'adopter **l'ordre de priorités** suivant :

1. insister sur l'acquisition de son **propre logement**, tant par l'achat que par la construction;
2. favoriser les **investissements économiseurs d'énergie en général**, qu'il s'agisse du logement privé unique, d'un immeuble de rapport, etc., ce qui sera bénéfique tant pour le propriétaire que pour le locataire d'une habitation;
3. **acquérir une 2^{ème} résidence**, à la condition qu'il s'agisse de l'achat/la construction d'une habitation **répondant à certaines normes énergétiques minimales** ou dont l'achat est combiné à des **investissements économiseurs d'énergie** pour atteindre ce but.

4. Crédit

Comme déjà mentionné précédemment, les incitants au logement accordés via l'octroi de crédit ont un certain nombre d'autres conséquences positives, comme leur répartition sur une durée plus longue, le maintien du pouvoir d'achat et le fait de contribuer au niveau socio-économique à ce que

les catégories de revenus plus faibles puissent aussi acquérir leur propre logement ou effectuer des rénovations.

Contrairement aux mesures actuelles, ces **incitants devraient pouvoir être octroyés sans distinction via tant un crédit à la consommation qu'un crédit hypothécaire**. Ceci vaut assurément pour l'exécution de travaux de rénovation qui portent généralement sur des montants plus réduits que dans le cadre de l'achat ou de la construction d'une habitation.

Si l'aide passe par un crédit hypothécaire, elle doit, comme c'est le cas actuellement, **rester associée à une inscription hypothécaire**. En effet, pour le prêteur, une inscription hypothécaire constitue une garantie stable et entraîne un niveau de risque plus faible, ce qui favorise la stabilité de l'organisme de crédit, un facteur assurément non négligeable à l'heure actuelle. En cas de retard de paiement, le droit de priorité associé à une garantie avec inscription hypothécaire donne à l'organisme de crédit la possibilité de recourir d'abord à tous les autres moyens pour parvenir à une solution avant de devoir faire appel à la garantie.

Sur le plan fiscal, le **maintien de la durée minimale de 10 ans** pour un crédit hypothécaire est justifié pour qu'il existe une distinction claire avec le crédit à la consommation.

5. De quelle manière ?

Les pouvoirs publics peuvent aborder les incitants visant le marché du logement de plusieurs façons.

Le secteur financier est partisan à cet égard d'un **nombre aussi limité que possible** de mesures apportant un **avantage direct** (comme les primes), puisqu'elles sont de nature à entraîner une (forte) **hausse des prix**.

Le système actuel du **bonus logement obtient la préférence**. Il s'agit en effet d'un système connu de l'emprunteur, susceptible d'être repris par les régions et les communautés.

À cet égard, l'on pourrait envisager le principe d'un « **bonus logement de base** » **général** valable pour tous les crédits quelle que soit leur affectation spécifique (achat, construction, transformation, ...) et qui pourrait ensuite être **complété** par l'autorité régionale en fonction de ses priorités politiques par des **incitants supplémentaires**, par exemple pour l'habitation privée unique, les investissements économiseurs d'énergie, l'acquisition d'un logement par des jeunes, etc. De cette façon, chaque région pourrait stimuler sa propre politique.

Les systèmes actuels, comme l'épargne à long terme, pourraient être intégrés dans ce cadre.

La **composition actuelle** du **panier du bonus logement** (capital, intérêts, prime d'assurance-vie) devrait être conservée intégralement.

Le secteur financier n'est **pas favorable au remplacement du bonus logement par une baisse de la TVA** parce qu'une telle mesure favoriserait uniquement la construction et la rénovation de

logements, et non pas l'acquisition de la propre habitation par une grande majorité de la population qui ne dispose pas de moyens suffisants pour construire un logement. De plus, une baisse de la TVA produit un effet immédiat, ce qui peut contribuer à une augmentation des prix. En outre, une telle mesure aurait un impact direct et entier pour les pouvoirs publics.
