



**Avis A.1254**

**SUR LES MESURES PRISES EN MATIERE D'ACCES AU  
LOGEMENT EN LIEN AVEC LA LOI SPECIALE DE FINANCEMENT  
– CHEQUE HABITAT**

**ADOPTÉ PAR LE BUREAU DU CESW LE 26 NOVEMBRE 2015**

2015/A.1254

## **1. Préambule**

La sixième réforme de l'Etat s'est matérialisée notamment par le biais de la loi spéciale du 6 janvier 2014 portant réforme du financement des Communautés et des Régions, élargissant l'autonomie fiscale des Régions et le financement des nouvelles compétences. Cette loi modifie en profondeur la Loi Spéciale de Financement. Parmi ces modifications, les Régions reçoivent l'exclusivité vis-à-vis de toute une série de réductions ou de crédits d'impôts à l'IPP liés à leurs compétences matérielles dont le logement. En particulier, les Régions sont désormais compétentes pour les réductions d'impôts et les crédits d'impôts relatifs aux dépenses en vue d'acquérir ou de conserver l'habitation propre et unique.

Afin d'analyser la situation actuelle en matière de bonus logement (point de vue budgétaire notamment) et de définir un nouveau mode de soutien à l'acquisition d'un bien d'habitation, le Gouvernement wallon a commandé une étude à la Tax Institute de l'ULg.

Différentes propositions ont été formulées par l'Université et celle qui a été retenue par le Gouvernement wallon répond non seulement à la nécessaire maîtrise de la trajectoire budgétaire du dispositif remanié mais aussi aux objectifs suivants : soutenir les familles, aider les bas et moyens revenus, individualiser les droits et réduire les effets d'aubaine.

Pour les contrats conclus jusqu'au 31/12/15 (le stock), il est proposé de maintenir le bonus logement (et autres régimes antérieurs) en y apportant toutefois les modifications suivantes, conformément à la DPR : la suppression de l'indexation des plafonds et la limitation du bénéfice du bonus logement à la durée du dernier contrat de prêt hypothécaire ou de la dernière convention et ce, à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2015.

Pour les contrats conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'avantage fiscal est accordé sous la forme d'une réduction d'impôts convertible en crédit d'impôts pour une durée de 20 ans maximum (20 droits de tirage). L'avantage n'est octroyé que pour les revenus inférieurs à 81.000€ nets imposables par individu. L'avantage est composé de 2 parties :

- un montant forfaitaire de 125€/enfant, réparti entre les 2 parents ;
- un montant variable fonction des revenus du contribuable.

Après 10 ans, l'avantage fiscal est réduit de 50%.

L'impact budgétaire de la nouvelle mesure a été estimé à 65,828 millions € pour 2017. En régime de croisière, l'enveloppe budgétaire qui sera consacrée au chèque-habitat avoisinera les 990 millions €/an.

## **2. Avis**

Le CESW relève avec satisfaction le fait que le Gouvernement wallon ait conservé un incitant à l'acquisition d'un logement, évitant ainsi une rupture brutale avec le système précédent du bonus-logement.

Toutefois, par rapport à deux des objectifs poursuivis par le Gouvernement wallon, à savoir réduire l'effet d'aubaine et favoriser l'accès au logement des individus à revenus modestes ou moyens, le Conseil estime que les mesures retenues ne sont pas totalement adéquates. Sur base de différentes simulations réalisées en interne, il apparaît en effet que les classes moyennes, pourtant principales acquiescentes de logements, seront moins favorisées par le nouveau système. Il semblerait dès lors que le choix du chèque-habitat ait davantage été motivé par des considérations d'économies budgétaires.

Le Conseil constate que la formule du chèque-habitat, telle que proposée, bénéficiera davantage aux individus à hauts revenus, avec plusieurs enfants qu'aux individus à bas revenus, sans enfant. Dans le cadre d'une réorientation budgétaire de la mesure au profit de la classe moyenne, le CESW s'interroge sur le fait d'avoir retenu, comme facteur déterminant du montant du chèque, le nombre d'enfants plutôt que le niveau de revenus. En outre, le CESW constate que si l'individualisation des droits comporte des avantages, elle peut néanmoins aussi conduire à des effets discriminatoires ; il cite à titre d'exemple, le cas d'un ménage disposant de 2 revenus distincts de 41.000€ pour lequel le crédit d'impôt accordé serait beaucoup plus élevé que celui perçu dans le cas d'un ménage où un seul revenu net imposable de 82.000€ est engrangé.

Les partenaires sociaux souhaiteraient ensuite que le Gouvernement wallon intègre à sa réforme du dispositif les éléments supplémentaires suivants : l'octroi d'un bonus pour la rénovation et un avantage supérieur pour la construction d'un logement neuf (par rapport à l'avantage octroyé pour la simple acquisition de logements existants), à condition que les travaux réalisés soient effectués par des entreprises qui ne pratiquent pas de concurrence déloyale.

La réforme de la politique du logement en Wallonie concerne plusieurs dispositifs distincts : le chèque-habitat et l'Access Pack pour l'acquisition, l'Ecopack/Renopack pour la rénovation, le prêt jeunes, les primes énergie-rénovation,... Chacun de ces mécanismes de soutien répond à ses propres règles, notamment en matière de revenus des individus ou des ménages pris en compte pour déterminer l'accessibilité à l'aide et son montant. Dans un souci de simplification administrative (à budget constant) et de cohérence, le CESW plaide pour que le Gouvernement wallon profite de la présente réforme pour réfléchir à une harmonisation de ces règles en vue de présenter une offre unifiée et claire des aides que peuvent solliciter les futurs propriétaires.

Le Conseil estime que la limitation de l'avantage fiscal à 20 ans maximum n'est pas opportune dans la mesure où elle pénalise les ménages à faibles revenus qui empruntent généralement sur une période plus longue (25 ou 30 ans). Par ailleurs, certaines situations particulières (ex. : en cas de divorce,...) peuvent générer des problèmes d'équité et/ou d'ordre juridique.

Le CESW se demande pourquoi le Gouvernement wallon n'a pas profité de la présente réforme pour privilégier un recours accru au mandat hypothécaire en lieu et place de l'inscription hypothécaire, nettement plus onéreuse pour l'acquéreur.

Enfin, le Conseil se réjouit de faire partie du Comité de monitoring chargé d'examiner les effets de la présente réforme sur l'économie et l'emploi de la région ainsi que son suivi budgétaire.

\*\*\*\*\*