



Le logement en Wallonie :

Constats & réflexions

Robert Verteneuil, Secrétaire fédéral – Centrale générale FGTB

En collaboration avec le CEPAG ■ Janvier 2015

Le logement et ses habitants : situation en Belgique et chez nos voisins

Selon les statistiques Eurostat en Belgique, en 2011, 54% des habitants vivaient dans des zones densément peuplées et 41% dans des zones urbanisées. Dès lors, la Belgique, tout comme son voisin hollandais, est caractérisée par une **très forte urbanisation**. Aux Pays-Bas, cette urbanisation a encore eu tendance à s'accroître ces dernières années alors qu'en Belgique, c'est plutôt le statu quo. Pour mémoire, en France et en Allemagne, la dispersion de l'habitat est nettement plus importante.

En Belgique, 1/5^{ème} des habitants des zones densément peuplées, c'est-à-dire urbaines, sont des ménages précarisés et 2/3 des ménages précarisés, c'est-à-dire disposant de revenus inférieurs à 60% du revenu médian, vivent en milieu urbain. Il y a donc une forte **précarisation des villes belges** ; plus importante que dans tous les pays voisins.

Réflexion : si on veut donc agir sur l'amélioration de la qualité du bâti, il faut tenir compte du fait que les moyens propres des habitants sont très limités.

En Belgique, **la maison est prédominante**. 80% des logements sont des maisons (avec une légère prédominance de maisons mitoyennes) et le reste des appartements. En Allemagne, les maisons ne représentent que 45% des logements; la majorité de la population vivant dans des résidences de moins de 10 appartements. Seuls 6% des belges vivent dans des résidences de plus de 10 appartements. Ce taux de 6% est deux à trois fois inférieur à ce qui se passe chez nos voisins.

60% des ménages précarisés vivent dans des maisons et 40% dans des appartements. Toutefois, compte tenu de la faiblesse relative de l'offre d'appartements que propose la Belgique, les ménages précarisés représentent 30% des habitants d'appartement pour seulement 12% des habitants de maison. Il y a donc une certaine **concentration de la population précaire dans les appartements**.

72% des belges sont propriétaires de leur logement. C'est le taux le plus élevé en comparaison de nos voisins même s'il se situait encore à 81% en 2000. Chez nos voisins, les tendances sont divergentes. L'Allemagne enregistre un quasi statu quo avec seulement 53% de propriétaires. La France enregistre une légère baisse et les Pays-Bas une légère hausse qui amène ces deux pays vers les 2/3 de propriétaires.

En Belgique, seuls 40% des ménages précarisés sont propriétaires, ce qui en fait toutefois le plus haut taux le plus élevé en comparaison de nos voisins. Ici aussi la tendance est à la baisse puisqu'ils étaient encore 60% en 2000. **L'accès à la propriété est de plus en plus difficile et ce, particulièrement pour les ménages précarisés**. A l'inverse, 60% des ménages précarisés sont locataires, soit une proportion deux fois plus importante que pour l'ensemble de la population

totale belge. Aussi, 1 locataire sur 3 est en situation précaire. A l'exception des Pays-Bas, les autres pays voisins ont eux-aussi une forte tendance au déplacement des ménages précarisés vers la location. En 2011, en Allemagne, $\frac{3}{4}$ des ménages précaires sont désormais locataires.

Réflexion : Favoriser l'accès à la propriété est une piste pour permettre au plus grand nombre d'accéder à logement décent.

En Belgique, 60% des propriétaires (ou 42% de la population) ont un prêt ou une hypothèque en cours. Une réduction des avantages liés aux prêts hypothécaires en cours ou, pire, une chute des prix immobiliers aurait donc un impact négatif conséquent sur la population belge. Sans mesure d'accompagnement, la situation serait particulièrement critique pour 1/3 des ménages précaires propriétaires qui ont un prêt ou une hypothèque en cours ; ceux-ci ne représentant toutefois que 5% de la population belge totale.

Au niveau de l'ensemble des locataires belges (30% de la population), près d'1/3 ont un loyer à prix réduit ou gratuit. Cette proportion est identique pour les ménages précarisés qui sont locataires même si ces derniers sont relativement plus nombreux. Rappelons que 60% des ménages précarisés sont locataires et que l'ensemble des ménages précarisés ne représente que 15% de la population belge. Cela signifie que seul 1/3 des loyers à prix réduit ou gratuit sont réservés aux ménages précarisés alors que, par ailleurs, 40% de tous les ménages précarisés payent un loyer au prix du marché. N'y a-t-il pas un problème de répartition ? La comparaison avec nos pays voisins est ici peu pertinente au vu des règles et des définitions fort différentes.

Réflexion : Le système d'attribution des logements sociaux devrait être revu, notamment pour en corriger les effets induits négatifs. Cette révision du système devrait aller de pair avec un accroissement de l'offre de logements publics

Eurostat calcule également un **indice de surcharge des coûts du logement**. Cet indicateur est défini comme le pourcentage de la population vivant dans un ménage où le coût total du logement (net des allocations liées à l'habitat) représente 40% ou plus du revenu disponible total du ménage.

En Belgique, 37% des ménages du premier quintile de revenus et 12% du deuxième dépensent plus de 40% de leur revenu disponible pour leur logement.

Environ 3% des propriétaires dépensent plus de 40% de leur revenu disponible pour leur logement. Ce taux monte à 15% pour les locataires dont le loyer est gratuit ou réduit et à 38% pour les locataires dont le loyer est fixé par le marché.

En Wallonie, l'enquête sur le budget des ménages montre qu'en moyenne, les loyers bruts qui comprennent les loyers effectivement payés ainsi qu'une estimation des loyers des propriétaires occupants représentent 26,5% des dépenses des ménages modestes (3 premiers déciles). Cette proportion se réduit linéairement plus les revenus augmentent. Notons que, la plupart des analyses montrent que l'estimation des loyers des propriétaires occupants donne des résultats largement sous-évalués et déconnectés de la hausse des prix de l'immobilier. La part budgétaire réservée au logement est donc sous-évaluée.

| Dépenses moyennes par ménage, par décile et par an en euros | | | | |
|---|------------------|------------------|------------------|----------------|
| | Moyenne wallonne | Classes modestes | Classes moyennes | Classes aisées |
| Loyers bruts | 18,6% | 26,5% | 19,3% | 14,6% |
| Chauffage, électricité & eau | 7,1% | 10,4% | 7,5% | 5,4% |

Le coût du logement peut être une charge lourde, voire insurmontable pour bon nombre de ménages précarisés. **La location au prix du marché qui est la règle pour 40% des ménages précarisés semble inefficace économiquement et socialement.** Chez nos voisins, c'est aussi parmi les locataires qui payent leur loyer au prix du marché que l'on rencontre le plus de ménages qui dépensent 40% ou plus de leur budget pour leur logement. Toutefois, cette proportion avoisine les 20% et non les 38% comme en Belgique. Nous observons par conséquent un **problème typiquement belge qui se matérialise soit par des loyers trop élevés, soit par des salaires trop bas ou encore une conjonction des deux.**

Réflexion : La maîtrise des coûts devrait passer par 3 niveaux :

- la maîtrise des coûts liés aux charges locatives ;
- la maîtrise de l'évolution des loyers
- la gestion de la pression immobilière

L'explosion du prix de l'immobilier

En 2013, il fallait en moyenne 146.000 € pour acquérir une maison en Wallonie. Il en fallait à peine 43.000 € vingt ans plus tôt. A l'exception des villas wallonnes et flamandes, **le prix de tous les types de logements a au moins triplé dans toutes les régions belges.** Divers facteurs peuvent expliquer cette hausse :

- a) Croissance démographique et des ménages :
 - 2000-2011, + 712 000 individus (Bxl + 160 000 Wallonie + 186 000),
 - 2000-2009, + 369 000 ménages (Bxl + 43 000 Wallonie + 117 000).
- b) Hausse des inégalités de revenus et des patrimoines.
- c) Assouplissement des conditions de financement.
- d) Politique de soutien de la demande (fiscalité et primes).
- e) Insuffisance de l'offre, notamment publique.
- f) Hausse des prix de la construction.
- g) Valeur refuge après la crise.

Depuis peu, la croissance des prix s'est fortement modérée. Force est de constater que même aux prix actuels, la Wallonie reste une terre attractive par rapport aux régions voisines belges et étrangères.

| Augmentation moyenne annuelle du prix moyen des maison (1992-2013) | | | | |
|--|---------|-----------|----------|----------|
| | Flandre | Bruxelles | Wallonie | Belgique |
| Maisons | 6,5% | 7,2% | 5,9% | 6,5% |
| Villas | 2,8% | 5,1% | 2,2% | 2,5% |
| Appartements | 5,7% | 5,4% | 5,4% | 5,6% |

| Prix au 1 ^{er} semestre 2013 | | | | |
|---------------------------------------|---------|-----------|----------|----------|
| | Flandre | Bruxelles | Wallonie | Belgique |
| Maisons | 209 886 | 369 823 | 145 784 | 195 554 |
| Villas | 356 865 | 883 996 | 267 557 | 334 091 |
| Appartements | 211 810 | 224 547 | 163 748 | 207 393 |

Il faut se représenter ce que signifient de tels prix de vente pour les ménages. Une maison à 146.000€ acquise grâce à un emprunt hypothécaire génère une mensualité de 900€ par mois pendant 20 ans, sans compter les frais d'achats, ni encore moins ceux de rénovation. Prenons l'exemple d'un travailleur rémunéré au salaire brut moyen belge c'est-à-dire 3.192€ en 2012. Sur la première année de remboursement, ce travailleur devrait y consacrer 47% de son revenu net (13^{ème} mois et double pécule de vacance compris). Il est désormais impossible d'acquérir un logement sans aide extérieure ou sans partenaire, voire les deux, compte tenu de l'importance des frais annexes.

Depuis le début des années 80, les diverses mesures de sauvegarde de la compétitivité des entreprises ont ramené les augmentations salariales moyennes belges à un rythme à peine plus rapide que l'inflation (à condition d'encore mesurer correctement cette dernière). Aussi, cette modération salariale s'est principalement concentrée sur les travailleurs à faible revenus ainsi que sur les travailleurs à temps partiel. Au sommet de l'échelle, à l'inverse, les augmentations salariales se sont perpétuées à un rythme parfois indécent accompagnées de multiples avantages en nature.

Du côté des dépenses des ménages, le prix de l'immobilier en Wallonie a connu, sur les 20 dernières années, des augmentations moyennes annuelles de 5,9% pour les maisons et de 5,4% pour les appartements, soit bien au-delà de l'inflation. Par contre, les villas, proportionnellement plus achetées par les ménages les plus aisés, n'ont progressé que de 2,2% en moyenne par an, soit un rythme à peine au-dessus de l'inflation.

D'une manière un peu caricaturale et même si ce raisonnement souffre de nombreuses exceptions, sur les 20 dernières années, on peut donc penser que les ménages aisés ont vu leurs rémunérations continuer à augmenter alors que les prix de leur logement stagnaient. A l'inverse,

les autres ménages (et encore plus particulièrement les ménages modestes) ont été confrontés à une modération salariale (voire même à des réductions notamment suite à une perte d'emploi) souvent conjuguée à une hausse brutale du coût de leur logement. Cela n'aura fait que renforcer les inégalités.

Au final, la croissance excessive du prix de l'immobilier doit être considérée comme :

- a) Anti-redistributive
 - Accentue les disparités territoriales.
 - Constitue un transfert des jeunes vers les plus anciens.
 - Pénalise les ménages à revenus modestes et/ou à faible patrimoine.
- b) Inefficace
 - Eloigne certains travailleurs des zones d'emploi.
 - Inadéquation sur le marché du travail.
 - Croissance des coûts environnementaux, de congestion et de services publics.
 - Amène à investir dans un produit de plus en plus risqué (bulle spéculative).
 - Augmente le coût des facteurs de production, y compris ceux du travail.

Il faut donc lutter contre cette hausse de prix et même souhaiter une diminution des prix sur le long terme mais certainement pas une correction sévère ou rapide de ceux-ci. Cette dernière piègerait les ménages actuellement endettés et créerait un effet de richesse négatif (notamment chez les retraités qui sont à 80% propriétaires de leur logement en Belgique); ce qui pourrait se répercuter sur la consommation. Une spirale déflationniste pourrait s'installer et toucherait à son tour les institutions financières prêteuses. En clair, la prudence sera de mise pour toute réforme.

Fin 2011, l'encours des crédits hypothécaires s'établissait à 174 milliards € en Belgique, soit 47% du PIB. La part des crédits hypothécaires dans le revenu disponible des ménages a fortement

augmenté en Belgique ces dernières années. Presque tous les pays européens suivent cette tendance. En Suède et aux Pays-Bas, l'augmentation est même deux fois plus rapide qu'en Belgique. A l'inverse, un pays voit sa part des crédits hypothécaires dans le revenu disponible des ménages se contracter. Il s'agit de l'Allemagne. Les causes de ses

| Part des crédits hypothécaires résidentiels dans le revenu disponible brut des ménages | | | |
|--|--------|--------|-----------|
| | 2002 | 2011 | Evolution |
| Belgique | 43,9% | 75,6% | 31,7% |
| Allemagne | 78,3% | 66,9% | -11,4% |
| France | 33,8% | 61,6% | 27,8% |
| Pays-Bas | 148,7% | 220,1% | 71,4% |
| Espagne | 54,8% | 94,1% | 39,3% |
| Italie | 14,3% | 32,9% | 18,6% |
| Suède | 91,2% | 152,9% | 61,7% |
| UK | 92,1% | 125,4% | 33,3% |

tendances divergentes peuvent être multiples et porter sur les prix immobilier, les volumes de transaction... Pour l'Allemagne, il s'agit surtout d'une baisse des prix de l'immobilier elle-même due à un vieillissement accéléré de la population engendrant un excès d'offre. A cela s'ajoute la réduction des aides à la rénovation des bâtiments et leur effet d'entraînement sur les prêts

hypothécaires. Notons que depuis peu, la tendance s'inverse. Les prix de l'immobilier allemand repartent fortement à la hausse dans les régions prospères. Les crédits hypothécaires devraient suivre. Pour la Belgique, à l'inverse, c'est la mise en place de programmes de rénovation des logements (particulièrement les prêts verts) et la croissance démographique qui expliquent en grande partie la hausse. Cela signifie que les programmes de rénovation à grande échelle auront vraisemblablement pour conséquence d'accroître la part des crédits hypothécaires, surtout s'ils sont accompagnés de prêts à faibles taux comme c'est le cas dans l'Eco pack.

Au-delà des causes, il est également important de cerner les conséquences de ces évolutions et de ces niveaux d'endettement. Plus la part des crédits hypothécaires dans le revenu disponible des ménages est importante, moins le budget disponible pour les autres postes de dépenses est important. Les ménages font alors des choix (parfois contraints) qui impactent négativement la consommation intérieure et donc la croissance économique. Plusieurs analyses économétriques confirment d'ailleurs que la modération des prix immobiliers allemands a constitué un avantage en termes de compétitivité cout pour l'économie rhénane. Aussi, d'un point de vue social, les travailleurs ne peuvent accepter des réductions de charges sociales, tout en supportant simultanément une perte de pouvoir d'achat due à l'accroissement des coûts du logement.

La location et le logement social

La location du logement concerne 30% des belges et jusqu'à 60% des ménages précarisés. Il n'existe pour l'instant pas de statistiques ni encore moins d'observatoire officiels des loyers. Les données, quand elles existent, sont donc à prendre avec beaucoup de réserve. Néanmoins, selon les données disponibles, depuis la fin des années 90, nous observons que le ratio prix-loyer a nettement augmenté en Belgique ; bien plus que dans les pays voisins. Cela signifie que les loyers n'ont pas suivi l'augmentation des prix de l'immobilier. C'est tout bénéfique pour les locataires mais pas pour les bailleurs qui voient leur investissement devenir moins rentable. Par rapport à 1998, le prix d'un appartement en Belgique a augmenté de 127% alors que le loyer n'a progressé que de 79%. Dans ces conditions, on peut légitimement se demander pourquoi les propriétaires ne vendent pas. Est-ce pour des raisons culturelles ? Parce que le logement est une valeur refuge ou une valeur spéculative ?

De nombreuses analyses montrent que la présence de logements publics tend à réduire la pression sur les loyers, voire même à faire diminuer ceux-ci. La Wallonie compte 116 678 logements sociaux dont 100 930 publics, soit à peine 6,5% des 1,5 million de logements que compte la Wallonie.

Voici quelques caractéristiques du parc de logements sociaux :

- a) Age moyen du bâti entre 35 et 40 ans.
- b) 1/3 des logements sont remis en Etat => 5 milliards € seraient encore nécessaires pour la remise en état des 2/3 restants.
- c) Grande proportion de familles monoparentales avec un risque de pauvreté élevé.
- d) Un peu moins de 50% des ménages sous occupent leur logement alors que 12% sur-occupent leur logement.

- e) Liste d'attente de 35 000 candidats.
- f) 80% des locataires ne disposent pas de revenus du travail et 20% ont un loyer plafonné.
- g) Chute des revenus des locataires à chaque nouvel emménagement => arriérés de loyer = 23,4 millions €, soit 8,5% des loyers perçus.
- h) Endettement des SLSP = 3,2 milliards €.

Avec les critères actuels d'attribution, la mixité sociale de la population des logements sociaux s'estompe au profit d'une ghettoïsation centrée sur les plus pauvres. Outre les problèmes de cohabitation liés à cette forme de ghetto. Dès lors, les loyers perçus sont inférieurs au remboursement de l'emprunt contracté, ce qui entraîne une perte d'environ 60.000€ à la SLSP. Dès lors, la tendance est plutôt à la revente qu'à la construction. Le parc de logements publics se réduit petit à petit. Cela va à l'encontre d'une politique de modération des loyers et même à l'encontre des programmes d'actions communaux dont l'objectif est de porter à 10% la proportion de logements sociaux.

Fiscalité immobilière

Sans rentrer dans le détail, une réforme fiscale et budgétaire immobilière serait utile au moins pour quatre raisons :

1. La recherche de moyens budgétaires importants pour mener une politique de création et de rénovation de logements, notamment publics mais pas uniquement.
2. La lutte contre l'injustice fiscale due à la faible imposition des revenus de la propriété immobilière et aux dépenses fiscales en la matière.
3. La lutte contre l'explosion des prix des logements et des terrains à bâtir ainsi que des loyers.
4. L'utilisation de la politique budgétaire pour inciter le privé à investir.

1. Droits d'enregistrement

Avec la hausse des prix de l'immobilier, les droits d'enregistrement occupent une part importante et croissante des recettes régionales. Malgré un taux réduit pour les habitations modestes, il s'agit d'une taxe qui reste inégalitaire¹. En 2013, une maison ou un appartement coûte en moyenne 150 000 €. Les droits d'enregistrement se montent alors à 9 000 € (réduits) ou à 18 750 € (normal), sans les frais. Cela peut avoir un impact important sur l'accessibilité du logement, notamment pour les jeunes ménages sans apport extérieur (ex : parental) ou sans épargne. Au-delà, cela peut également freiner les investissements de réhabilitation et d'amélioration énergétique.

La Flandre a réduit les droits d'enregistrement respectivement à 5% et 10%, a instauré un abattement de 15 000 € sur la base taxable (soit des réductions respectives de 750 € et 1.500 €) et a instauré le portage des droits. Dans un contexte de hausse du prix de l'immobilier, on aurait pu

¹ Cette taxe sera encore plus inégalitaire suite aux décisions prises par le Gouvernement wallon pour la confection du budget 2014.

s'attendre à ce que ces réductions soient in fine utilisées par les vendeurs en faisant augmenter les prix. Ce n'est pas à écarter même si on se doit de constater que les prix de l'immobilier flamands ont progressé à un rythme quasi similaire à la moyenne belge depuis 2000, date de la réforme. Aussi, en observant l'évolution relative des prix de l'immobilier en Flandre avant 2000, on constate qu'il n'y pas de différence fondamentale avec les autres régions ni avec la période post réforme. On peut donc relativiser, voire douter du rôle inflationniste de la politique flamande en la matière. Néanmoins, il est clair que le portage des droits est un avantage nettement plus significatif qui, en outre, favorise ceux qui revendent pour acheter, c'est-à-dire, en général, les plus nantis et les plus âgés. Ce mécanisme peut créer de nouvelles inégalités. Enfin, vu les prix des maisons et appartements en Flandre (210.000 €), les droits d'enregistrement s'élèvent à 9.750 € ou 19.000 €, soit des montants relativement similaires à la Wallonie (alors que la valeur des biens vendus est moins élevée en Wallonie).

En région bruxelloise, le taux normal est maintenu à 12,5%. Le taux réduit a été supprimé et un abattement de 60.000 € est de mise sur la base taxable (75.000 € dans certaines zones prioritaires). Vu les prix des maisons (370.000 €) et des appartements (225.000€) à Bruxelles, les droits d'enregistrement se montent à 38.750 € ou 18.750 €. Le prix de l'immobilier résidentiel a augmenté plus rapidement que dans les autres régions. Aussi, divers autres mécanismes ont été mis en place pour faciliter l'accessibilité des jeunes au logement.

On dit souvent que les droits d'enregistrement freinent la mobilité professionnelle. C'est probable mais est-ce si important dans une Région comme la Wallonie qui est concentrée autour de deux pôles économiques et proche d'une grande capitale comme Bruxelles. L'argument a vraisemblablement moins de poids que dans des Etats plus grands. Aussi d'autres éléments peuvent jouer d'avantage dans la mobilité des travailleurs comme leur culture, leur langue, leur réseau...

Au Pays-Bas, les droits de timbre sur l'achat immobilier se montent à seulement 2%. Pourtant, la mobilité y est très faible. Cela s'explique, entre autre, par le fait que, depuis 2008, la chute des prix de l'immobilier a ramené la valeur des biens sous les montants empruntés pour les acquérir. En clair, si un propriétaire vend, il perd. Donc, il ne bouge pas.

Réflexion : En Wallonie, l'objectif d'accessibilité devrait être recherché. Le taux réduit pour maison modeste est à priori un bon outil. Toutefois, pour être réellement efficace, il devrait être modulé en fonction des sous-régions, voire des communes, compte tenu des évolutions de prix de l'immobilier au cours de ces dernières années. Ce n'est de toute évidence pas le cas puisque la dernière péréquation date des années 70. Aussi, la dernière mesure prise par le Gouvernement wallon va dans le mauvais sens en augmentant de facto le prix d'achat d'un immeuble. Enfin, on pourrait également envisager de réduire les droits d'enregistrements en proportion des investissements de salubrité et d'économie d'énergie à effectuer.

2. Déduction emprunt hypothécaire

Cette déduction est mise en place pour favoriser l'accès à la propriété privée. Avec la déduction pour maison propre et unique instaurée depuis 2005, un ménage peut déclarer 2.200 € par personne sur la durée du prêt majoré de 730€ pour enfants à charge. Ces montants valent pour l'exercice fiscal 2013. Les majorations disparaissent après 10 ans ou lorsque ce n'est plus l'unique maison en propriété. Pour un couple qui emprunte sur 20 ans et atteint le plafond de déduction, cela signifie en moyenne 2.300 € de revenus nets supplémentaires par an (taux uniforme de 45% depuis 2012).

C'est appréciable et la question à se poser est de savoir ce que fait le ménage de cet argent ? On peut considérer ce montant comme un bonus (ou une réduction sur ce qui reste à payer) qui arrive plus d'un an après le paiement effectif des mensualités. Peut-on dès lors dans ce cas parler d'une aide effective à l'acquisition ? Ce n'est pas évident car elle ne coïncide pas avec le paiement des mensualités. La plupart des ménages précarisés sont locataires et donc ne sont pas touchés par cette mesure. Pour certains ménages précarisés et propriétaires, cette mesure doit vraisemblablement les aider mais le renforcement de la quotité exemptée ne serait-elle pas plus efficace ? Si, comme on l'entend souvent, ce bonus « sert à payer des vacances », des équipements ou des travaux immobiliers, cela prouve qu'il ne s'agit pas d'une aide à l'acquisition mais bien d'une aide de confort.

Réflexion : Dans ce cas, et vu l'urgence de la rénovation du logement, une partie de ces montants devraient être réorientée vers l'amélioration du logement. On reverrait alors à la baisse le système de déduction fiscale pour améliorer le système de primes ou tout autre système incitant à la rénovation et/ou amélioration.

La déduction pour emprunt hypothécaire est souvent citée comme source d'inflation immobilière. Théoriquement, cela tient la route. Toutefois, la hausse des prix en Belgique est très largement postérieure à l'introduction du système de déductibilité des intérêts et du capital. En outre, son remplacement par la mise en place de la déduction pour maison propre et unique en 2005 n'a pas accentué la hausse des prix. En Belgique, il semble donc que, contrairement aux recommandations internationales, la suppression de cette déduction n'est pas de nature à calmer les prix. La situation n'est pas comparable avec d'autres pays et notamment les Pays-Bas. Chez ces derniers l'ensemble des intérêts hypothécaires est déductible. La dépense fiscale hollandaise en la matière était estimée à 14 milliards en 2011. En Belgique, nous en étions à 2,5 milliards en 2010, il n'y a donc rien de comparable !

Enfin, il n'est pas clair que toutes les dépenses fiscales liées au logement seront régionalisées. Il semble ainsi que l'épargne à long terme reste une compétence fédérale (Primes d'assurance-vie et amortissements en capital dans le tableau suivant). On pourrait donc voir un système où la première maison donnerait droit à une déduction régionale et la seconde à une déduction fédérale. (à vérifier). Dans ce cas, il serait paradoxal de supprimer la déduction régionale alors qu'une déduction serait maintenue au niveau fédéral ou de réduire la déduction régionale sous le niveau de la fédérale.

3. Taxation de la maison d'habitation

Comme évoqué plus haut, la dernière péréquation cadastrale date des années 70. Depuis lors, les revenus cadastraux sont simplement indexés. Cette situation abouti à une taxation très différenciés des logements suivant que les travaux d'amélioration ont ou non été déclarés ou contrôlés. C'est une injustice entre contribuables qu'il faudrait réparer à condition de pouvoir sortir d'un imbroglio fiscal. En effet, si le précompte immobilier est bel et bien une taxe régionale, elle continue à être perçue par le SPF finance fédéral pour la Wallonie. La Flandre perçoit elle-même son précompte. Les provinces et communes y ajoutent des centimes additionnels. Le fédéral prend lui aussi un part minime dans le cadre de l'impôt sur les personnes physiques (généralement annulée par les intérêts hypothécaires). Aussi, la fixation du RC est effectuée par l'Administration du Cadastre, de l'Enregistrement et des Domaines (ACED). Bref, à moins d'une décision fédérale, le calcul du revenu cadastral n'est pas modifiable. Or cette décision politique traîne et à un tel point que cette administration ne semble plus être prioritaire pour les nombreux ministres de finances qui se sont succédés.

Il existe pourtant des possibilités pour sortir de cette situation mais cela demande une certaine prise de risque politique et budgétaire. Il semble que les professionnels de l'immobilier arrivent avec suffisamment de précision à estimer tant la valeur intrinsèque d'un bien que sa valeur de location. Il s'agirait ainsi d'une telle taxe qui remplacerait l'actuelle. Cette taxe pourrait même être augmentée de manière à générer de nouvelles recettes fiscales, y compris pour la maison d'habitation. Toutefois, il ne faudrait pas qu'un habitant se retrouve d'une année à l'autre avec une taxe qui serait doublée. En effet, des paliers doivent pouvoir être appliqués afin d'arriver en régime de croisière à moyen terme. Aussi, une déduction par exemple pour investissement économiseurs d'énergie sur ce nouveau précompte n'est pas souhaitable car on recréerait de la sorte une nouvelle niche fiscale profitable à ceux qui ont les moyens.

Réflexion : A l'inverse, ces investissements énergétiques ne devraient pas participer à l'augmentation de la taxe puisqu'actuellement ce critère n'est pas décisif dans le choix d'un logement ni encore moins répercutable sur le loyer. De même, faut-il maintenir les réductions de précompte pour les ménages à deux enfants et autres ? Sachant, en outre, que pour les ménages précarisés et donc souvent locataires, elles sont perçues par le propriétaire-bailleurs qui ne les reversent pas à leur bénéficiaire.

4. Taxation réelle des loyers

Pour les logements loués, il n'est pas question de se baser sur une estimation des loyers mais bien sur les loyers réels.

Il est également évident qu'il faut faire une distinction entre le propriétaire d'un deuxième logement obtenu éventuellement par héritage et mis en location et, d'autre part, les propriétaires de logements multiples qui se constituent ainsi des rentes avec la perception des loyers.

Quelques réflexions complémentaires

- **Sur la salubrité :**

Il serait judicieux d'instaurer un permis de logement (ou une disposition similaire) qui aurait pour but de vérifier préalablement si un logement mis en location répond à une série de " normes " de base (chauffage, électricité, espace, commodités, isolation, etc.).

Il paraîtrait nécessaire de poursuivre les différents programmes de rénovation du logement social public qui pour une partie encore importante du parc est en mauvais état.

- **Sur le logement public :**

Les sociétés de logements publics devraient développer de manière plus intensive leurs activités dans le domaine acquisitif.

- **Sur la consommation et les dépenses d'énergie :**

Les systèmes d'aides développés par la Wallonie devraient faire en sorte que les travaux pour lesquels des aides sont octroyées soient cohérents en privilégiant avant tout les autres types de travaux ou d'équipements les travaux qui visent à améliorer en premier lieu l'isolation, l'étanchéité, la stabilité et les normes de confort.

Il y a également lieu d'envisager l'intégration du système FRCE fédéral mais dont la régionalisation est prévue dans le cadre de la 6^{ème} réforme de l'Etat, dans l'ensemble des dispositifs wallons.

Enfin de manière générale, il semblerait nécessaire de prendre les dispositions adéquates pour éviter que les propriétaires bailleurs qui d'une manière ou d'une autre seraient obligés/incités à investir pour améliorer la qualité de leurs logements ne répercutent l'amortissement des investissements dans les loyers qui se trouvent, on l'a vu, déjà élevés avec une masse de locataires à revenus faibles et précaires.
