

Pierre BEAUVOIS
Espace Citoyen asbl

Pierre GALAND
Sénateur

DONNER AU LOGEMENT UNE CENTRALITE

COMME SYSTEME DE RELANCE

ECONOMIQUE ET SOCIALE

*Rénovation des centres-villes
et politiques alternatives de financement*

Janvier 2006.

Rue du Midi 162
1000 Bruxelles
02.5033580
beauvois.rp@belgacom.net

rue de Louvain 21
1000 Bruxelles
02.5017698
pgaland@senators.senate.be

DONNER AU LOGEMENT UNE CENTRALITE COMME SYSTEME DE RELANCE ECONOMIQUE ET SOCIALE

Rénovation des centres-villes et politiques alternatives de financement

Table des matières

Introduction	p. 4
Pour une politique alternative de rénovation des centres-villes : Document de synthèse	p. 7
Quelques interventions – phares :	
- <u>Colloque de La Louvière</u> :	
o Document de synthèse	p. 16
o Intervention de Francis Carnoy, Secrétaire Général Confédération Construction Wallonne	p. 20
o Intervention de Nicolas Lemaitre, représentant la banque Ethias	p. 29
- <u>Colloque de Bruxelles</u> :	
o Intervention de Dominique Body, Présidente du Conseil national de l'Ordre des Architectes	p. 33
o Intervention de Michèle Belot, Présidente Sous Secteur CGSP Finances Bruxelles	p.38
- <u>Colloque de Liège</u> :	
o Document de synthèse	p. 44
o Intervention de Christine Chermanne, Conseiller au Cabinet du Ministre wallon du logement	p. 49
Note sur les fonds de pension	p. 54
Liste des intervenants aux différents colloques	p. 58
Dossier de presse	p. 60

INTRODUCTION

INTRODUCTION

Deux ans de travail, de rencontres, d'approfondissement de la réflexion : le moment est venu d'en présenter les résultats à la presse et à tous ceux intéressés par le Logement. Et ils sont nombreux. Nous avons pu le constater tout au long de notre cheminement.

Le logement est à la croisée de multiples chemins : le secteur privé et le secteur public, le secteur de la construction et les syndicats, l'emploi et la formation, les CPAS et de nombreuses associations d'action sociale et de défense du droit à un logement décent, les architectes et les banquiers, sans oublier les différents niveaux de pouvoir concernés : communal, régional, fédéral.

Tous ces acteurs, nous les avons rencontrés.

Qu'ils soient ici tous vivement remerciés pour leur contribution.

Nous avons repris dans cette brochure quelques interventions des colloques que nous avons organisés : à La Louvière en juin 2004, à Bruxelles en octobre 2004 et à Liège en février 2005.

En juin 2005, une rencontre restreinte a eu lieu à Charleroi. Nous y avons décidé la rédaction d'un document de synthèse qui a ensuite été complété d'un aperçu historique de la crise du logement et de ses causes, pas toujours étrangères aux différents niveaux de pouvoir de notre système politique. Ce document de synthèse est également repris dans la brochure.

S'il est vrai que la crise du logement fait plus que jamais la une de l'actualité sociale, il faut cependant ne pas perdre de vue les avancées positives de ces derniers mois : épinglons au niveau bruxellois un Code du Logement (entré en vigueur le 1^{er} juillet 2004), un vaste programme de rénovation du logement social et la construction de nouveaux logements publics (5000 en 5 ans, dont 70% de logement social).

Au niveau de la Wallonie, un ambitieux plan de rénovation du logement social sur 5 ans (un milliard d'euros) est financé par la BEI.

Et la tenue de la conférence interministérielle sur le logement qui, début de mois de juillet dernier, a réuni les ministres régionaux et fédéraux concernés.

Des reconversions d'immeubles à l'abandon en logements sociaux peuvent nous réjouir. La transformation de l'Hôtel des Célibataires à Clabecq en 17 logements sociaux en est une. Ou encore la reconversion d'un orphelinat et d'un couvent à Boussu, et celle d'une école de sœurs à Boussu-Bois.

Mais est-ce suffisant ?

Il est évident que cela ne répondra pas aux énormes besoins, d'autant plus que la paupérisation et la fragilisation d'une frange importante de la population, sont en augmentation.

Deux événements graves doivent nous alerter :

D'une part, la crise française des banlieues met en évidence la pénurie de logements accessibles à un prix décent. Comme les conditions de vie dans ces ghettos.

D'autre part, les divers errements de gestion dans les sociétés locales de logement social en Wallonie devront être surmontés pour restaurer la crédibilité du secteur. L'état des lieux des 74 immobilières sociales va être confié au secteur privé, ce qui doit nous rendre attentif au risque de privatisation de la gestion du logement social.

Sans oublier que comme chaque année, à l'approche de l'hiver, médias et élus politiques s'indignent devant le décès de SDF, en France comme en Belgique. On y pense, puis on oublie jusqu'à l'année prochaine.

Les efforts dans toutes les directions doivent se conjuguer pour que le droit au logement, inscrit dans notre Constitution, soit d'application. Développement des Agences Immobilières sociales, droit de gestion publique sur les immeubles abandonnés, lutte contre les marchands de sommeil, étages vides au dessus des rez-de-chaussée commerciaux, encadrement des loyers (projets pilote à Gand, Bruxelles et Charleroi), allègement de la fiscalité, partenariat privé-public,...

Notre proposition de rénovation des centres-villes, financée par des obligations souscrites par des fonds de pension, émises et garanties par les régions, s'inscrit dans cet objectif.

De plus en plus de voix s'élèvent pour réclamer des placements éthiques. L'amélioration de logements offre une opportunité en ce sens. Les fonds de pension sont gérés paritairement avec les syndicats. Notre prochain objectif est d'attirer leur attention sur le sujet.

Le logement occupe une position centrale, au carrefour d'une large palette de secteurs.

Donnons-lui une centralité comme système de relance économique et sociale.

**POUR UNE POLITIQUE ALTERNATIVE
DE RENOVATION DES CENTRES-VILLES**

Document de synthèse

Pour une politique alternative de rénovation des centres-villes

1. Bilan d'un quart de siècle.

En 1974, le Ministre Califice, responsable du logement, faisait faire une étude sur l'état du logement wallon. Elle s'avéra particulièrement édifiante. En effet, un quart de l'habitat était insalubre et inaméliorable, un quart était également insalubre mais améliorable. Le reste était jugé salubre. La moyenne d'âge du logement wallon était de 75 ans.

Au début des années '60, Bruxelles connaissait une situation différente. L'après-guerre avait connu une forte migration des employés et cadres wallons et flamands, ainsi que de fils et filles d'un paysanat en régression numérique, vers la capitale. Elle correspondait à divers facteurs : l'extension du secteur tertiaire, le développement des services publics etc.. Cette extension démographique entraînait une explosion de la construction individuelle ou d'ensembles résidentiels, soutenue par le CGER et d'autres institutions. L'habitat bruxellois, vu l'extension des nouveaux quartiers, était en nette amélioration au niveau du confort moyen.

Telle concentration du tertiaire sur la capitale s'inscrivait dans une volonté politique d'en faire un centre d'accueil des institutions européennes, de l'Otan, ainsi que des sièges des multinationales et des centres sociaux des entreprises wallonnes. Cette concentration des bureaux, la multiplication des autoroutes de pénétration, les travaux mal conçus du métro ont conduit à l'exode d'une fraction importante de la classe moyenne vers la périphérie, laissant des quartiers à l'abandon et conduisant à une ghettoïisation sociale. Plusieurs communes se sont retrouvées avec des taux de populations immigrées avoisinant 40 %. Bref, les concepts d'urbanisation de Bruxelles, sous la houlette de Paul Vanden Boyenants et du Consortium des parkings de Charly De Pauw, ont été à la base d'une forte ségrégation de l'habitat : les communes résidentielles pour les riches comme Auderghem, Boitsfort, les Woluwé, Uccle, puis les communes périphériques des Brabant également comme Lasnes , Waterloo, Wavre, Overijse, Wezembeek, etc...

Par ailleurs, les communes paupérisées accumulant chômeurs, minimexés , immigrés et les problèmes de racisme.

A la différence de la France qui voit de graves tensions monter dans les banlieues vers lesquelles on a repoussé les exclus divers, ce sont chez nous, outre la Région bruxelloise, les principaux centres-villes wallons qui supportent les coûts de « la fracture sociale ». Avec là aussi une migration des couches privilégiées vers les communes anciennement agricoles au sud de Charleroi, à l'est et au sud de Liège, au nord et au sud de Mons.

Les « villes à la campagne », dont parlait Alphonse Allais, ont provoqué un recul de la densité de l'habitat urbain vu la dégradation des conditions de vie.

Nos « banlieues » à nous sont les centres-villes avec une sous-utilisation du patrimoine immobilier existant, des étages vides au-dessus des commerces, des bâtiments publics et privés inoccupés.

Depuis '81, le coup de frein imposé budgétairement aux pouvoirs publics a eu pour conséquence un quasi arrêt de la construction sociale. La faible reprise des années '90 ne compense pas une demande exacerbée vu les divorces, la multiplication des ménages unifamiliaux, la désindividualisation de l'assurance chômage qui encourage la séparation physique des ménages.

La politique fédérale a donc de lourdes responsabilités dans cette évolution. Car, outre la volonté de faire de Bruxelles une concentration des pouvoirs politiques et économiques en accueillant les institutions internationales comme les sièges sociaux et décisionnels des multinationales, elle a, dans le cadre de la régionalisation, réduit et limité les moyens financiers nécessaires aux régions et aux communes notamment en ce qui concerne la politique du logement. En résultent, d'une part, à Bruxelles comme dans les principales villes wallonnes, des zones urbaines complètement désertifiées dès la fermeture des bureaux. D'autre part, si la classe moyenne belge consacrait dans les années '60-'70 deux tiers environ de son épargne aux placements immobiliers, le « capitalisme populaire des années '80-'90 a mobilisé cette épargne vers le secteur mobilier, au point d'inverser complètement le rapport. Avec la crise boursière de 2000, on assiste à un retour vers le placement immobilier. A Bruxelles, l'élargissement de l'UE attire l'implantation de lobby privés et régionaux désireux d'être à proximité des centres décisionnels de la Communauté. Les hausses locatives sont insupportables pour les jeunes ménages et les couches défavorisées.

Dans un autre domaine, celui des retombées « emplois » qu'une politique de relance de la construction sous-régionale générerait par des opérations de rénovation lourde de l'habitat en centre-ville, se posent deux questions clef.

D'abord, un assainissement concernant le travail au noir dans la construction.

Ensuite une adéquation entre le rôle du Forem qui crée des compétences techniques dans ce secteur et l'ONEM qui déclare dans ses rapports un manque global de main d'oeuvre qualifiée disponible.

Concernant le travail au noir dans la construction, les réponses sont essentiellement d'ordre structurel. Le système des cotisations patronales et des travailleurs date de 1943. Il se fonde sur un type de développement économique basé sur la grande entreprise industrielle. Il ne tient pas compte des évolutions diverses dont l'extension des services, la PMisation de la production, la financiarisation de l'économie. Il est donc désuet car pénalisant les secteurs à travail intensifs par rapport à ceux à capital intensif.

Il s'agit de la construction, du secteur Horeca et des PME très pointues sur le plan technologique. Par contre, les progrès scientifiques ont largement modifié la grande entreprise industrielle en terme de productivité par emplois occupés et le secteur financier où se dégagent des chiffres d'affaires et des profits dont la croissance est sans comparaison avec l'emploi généré.

S'impose donc une actualisation du mode de calcul des cotisations sociales en fonction même de l'évolution économique du pays, de ses régions et de la nature des entreprises.

C'est la raison pour laquelle il semble nécessaire de revoir les critères des apports patronaux à la sécurité sociale en alourdissant considérablement ceux provenant du secteur à capital intensif tout en réduisant ceux des secteurs à travail intensif mobilisant les prestations de travailleurs à qualification moyenne.

Outre la banalisation du travail au noir dans la construction, l'ouverture de marchés immobiliers aux entreprises de l'Est, la sous-traitance généralisée des grands groupes du BTP et des initiatives du type « Bolkestein » il est clair qu'une politique d'investissement massif

dans la rénovation urbaine perdrait de son efficacité en terme de retombée emploi si le pouvoir fédéral continue à accepter une concurrence salariale déloyale.

Une réflexion prochaine devrait préciser d'autres critères tenant compte non plus strictement du salaire mais de ratios tenant compte de l'efficacité du capital engagé par rapport à la valeur ajoutée créée. Pourquoi pas une cotisation patronale basée sur le rapport C/Va (capital disponible sur valeur ajoutée par l'entreprise) ?

Ces questions renvoient à la compétence fédérale, laquelle bénéficierait budgétairement aussi d'une relance de la construction en terme d'emplois « officiels » créés

Au plan régional, vu ses compétences en terme de politique du logement et de la crise gestionnelle que connaît le logement social dans de nombreuses communes, il est clair qu'un profond assainissement s'impose tant dans les critères d'attribution des logements que dans l'attribution de moyens en hausse sensible pour développer le parc régional wallon et bruxellois. La Belgique est à la traîne par rapport à bien de ses voisins européens en ce qui concerne la part du logement social par rapport à celui privé.

Sans doute les régions ont-elles hérité, au début des années '80, des erreurs commises par la SNL nationale. Entre-autre, suite à la décision de celle-ci de rendre proportionnel le montant des loyers aux revenus des occupants. Si l'idée était juste en soi, l'application brutale de cette mesure, à une période encore de plein emploi, de croissance des revenus des ménages, conduisit à un départ massif du logement social des locataires pouvant accéder à des logements privés et susceptibles de payer des loyers sociaux plus élevés.

Les recettes escomptées par les sociétés locales du logement social, au lieu de croître, furent, de fait, pénalisées par une concentration plus forte des infra-salariés et par la crise sociale qui se développa par la suite.

Cette difficulté posa avec plus d'acuité encore la question des moyens octroyés aux régions lors de la fédéralisation du pays, notamment en maintenant au niveau fédéral l'essentiel de la politique et des recettes fiscales. Donc en régionalisant des compétences sans donner les moyens suffisants pour les assumer.

Il en fut de même lorsque, confiant aux régions les responsabilités de la politique économique, des aides aux entreprises financées tant par les régions que par des fonds structurels européens (FEDER), ce fut le niveau fédéral qui bénéficia pour l'essentiel des trop rares emplois créés en Hainaut ou ailleurs au travers de recettes sociales.

Au niveau communal, le constat est le même.

La perception des principaux impôts additionnels resta le privilège du ministère fédéral des finances (additionnels au précompte immobilier, à l'impôts des personnes physiques). Celui-ci tarda souvent à restituer aux villes et communes les montants dus, provoquant ainsi des endettements néfastes. La décentralisation de certaines tâches, la réforme des polices, coûta cher aux pouvoirs locaux ainsi que la flambée des coûts de l'aide sociale (minimex).

Le fonds des communes connut de premières compressions bien avant la fusion des communes de 1976 par le fait de l'Etat fédéral. Puis les régions, désargentées, poursuivirent cette politique de compression amenant de fait les villes et communes à réduire leur politique d'investissement.

La compression imposée par le fédéral puis par le régional des dépenses extraordinaires (investissements) nuit au développement du rôle des régies foncières conçues au départ pour acquérir des terrains et en geler les prix au profit du logement social et des infrastructures

publiques locales. Pour tendre vers les équilibres budgétaires, des communes vendirent des patrimoines immobiliers ainsi que des participations rémunératrices dans des intercommunales de l'énergie, dans le crédit communal partiellement privatisé lors de la création de Dexia. Avec la privatisation de la CGER se réduisait la perspective pour les ménages à revenus moyens d'accéder à la propriété à intérêts constants. L'insécurité sociale pesait aussi sur la perspective de l'endettement des ménages à long terme.

Toutes ces contraintes attisèrent une crise du logement déjà endémique dans les années '70 en Wallonie, qui a gagné la région bruxelloise depuis 10 ans au moins.

2. Plan pour une rénovation des centres-villes

De larges convergences se sont manifestées entre les milieux très divers rassemblés lors des rencontres « logement » organisées de juin 2004 à juin 2005. L'occasion nous est donnée ici de remercier pour leurs participations actives à ces rencontres : les syndicats de locataires, les associations de SDF, les syndicats de la construction de la Centrale générale de la FGTB, les responsables de Chambres syndicales patronales de la construction, la Présidente de l'ordre des architectes, le Président de la BEI, des Ministres, Echevins wallons et bruxellois ainsi que des cadres de CPAS, AIS de Liège, de La Louvière, de Bruxelles, des gestionnaires de fonds de pensions des entreprises, des responsables du secteur banque-assurance, des fonctionnaires et responsables syndicaux CGSP du Ministère des finances, des responsables patronaux de l'industrie de la pierre, des responsables de la SWL, ...

Le plan ci-après tente de synthétiser l'ensemble de ces travaux.

Quant au constat concernant une **pénurie en matière de logements modestes et moyens**, il y a une large unanimité.

L'échevin du logement de Morlanwelz note que l'on connaît, dans sa région, une situation similaire à celle de 1949. D'autres intervenants soulignent que la déstructuration des familles avive encore la demande en terme de logements modestes, que l'offre « sociale » ne suit pas, que la modernisation souhaitée d'un quart des logements dits sociaux ne permettra pas de satisfaire la demande, que la lutte contre l'exploitation de la misère dans les « garnis » passe par la mise sur le marché de produits locatifs de qualité et à des prix similaires.

Bref, le constat de carence est incontournable.

S'y ajoutent des phénomènes migratoires de Bruxelles vers des régions d'ancienne industrialisation relativement proches de Bruxelles, dont celles du Centre, de Charleroi, du Borinage qui renforcent les processus de paupérisation sous-régionaux comme les disparités entre les villes « à vocation régionale » dont les infrastructures lourdes desservent largement les habitants de la périphérie moins fiscalisée, généralement, au plan communal.

La question du logement évolue dès lors vers la conception d'une **réponse globale pour relancer l'offre et financer un projet**.

2.1. On a évoqué les estimations des **bâtiments à l'abandon**. Des visites pratiques ont été organisées, notamment à la Louvière avec des responsables de la SWL. Le constat d'un potentiel de logements ou bâtiments publics ou privés à l'abandon fut fait, estimant que, dans un rayon de 300 mètres autour du centre urbain, plus de 250 logements pouvaient être disponibles dans le cadre d'une politique de valorisation et de rénovation de biens existants. Des projets architecturaux ont d'ailleurs été avancés ces dernières années pour y densifier

l'habitat Des exemples similaires existent à Charleroi, à Mons, dans la région liégeoise et à Bruxelles et quelques communes ont, ponctuellement, mené des expériences de ce type.

2.2. Le premier objectif d'une telle politique de rénovation vise à supprimer l'exploitation de la pauvreté dans les « **garnis** », exploitation qui jusqu'à présent, soit par des taxes dissuasives, soit par des règlements plus coercitifs concernant des « **marchands de sommeil** », n'a pas pu être arrêtée. La question fondamentale reste celle d'une hausse de l'offre pour stabiliser les loyers, améliorer le confort du logement et réduire la pression de la demande de logements qui accable tant les sociétés locales du secteur social que les CPAS.

Plus concrètement, nous pensons que la mise sur le marché locatif de petits appartements de l'ordre de 50 mètres carrés pour un prix mensuel de 325 euros, charges comprises, serait de nature à casser cette exploitation. Par ailleurs, voulant éviter le processus de ghettos, il y a lieu de « mixer »

l'habitat en associant dans ces opérations de rénovation des candidats locataires ou acquéreurs, à terme, d'appartements plus vastes.

On s'orienterait vers des logements dont le coût de rénovation lourde varierait de 50.000 à 100.000 euros.

2.3. Vu la nécessité de disposer de la collaboration et des initiatives d'acteurs de « terrain », les discussions au cours des divers colloques ont mis en évidence le rôle essentiel que peuvent jouer les CPAS, les Agences immobilières sociales et les régies foncières communales. Ce tripôle pourrait en fait opérer comme maître d'œuvre de la politique locale de rénovation en relation avec le pouvoir local et la Société wallonne du Logement.

Les CPAS constituent l'interface entre la demande et la prise en charge de l'action sociale.

L'AIS peut garantir la gestion des biens, rénover, négocier diverses formules avec les propriétaires privés ou publics. Les régies foncières disposent de terrains, d'immeubles. Elles peuvent exproprier pour cause d'intérêt public, acquérir des biens, etc...

Nous voulons insister sur le fait que cette politique est distincte de celle du logement social puisqu'elle se fonde sur une **mixité public-privé**, tant dans la gestion des biens que dans le financement de la rénovation de ceux-ci.

2.4. La **faisabilité** de telles opérations a été confirmée. D'une part, sur le plan technique, par des entreprises françaises du Nord-Pas-de-Calais. Elles ont procédé à diverses reprises à la rénovation lourde de cités minières en réalisant des économies d'échelle. D'autre part, le monde architectural a réalisé plusieurs expériences, à Bruxelles et à Charleroi, de transformation des bâtiments et des étages dominant les commerces. La Présidente de l'Ordre des Architectes a proposé la création d'un statut de l'architecte pro-deo pour aider des familles modestes dans les travaux de rénovation.

2.5. On soulignera encore que les participants représentant diverses associations de locataires ont à juste titre insisté sur le développement de la **précarité** dans ce domaine social, sur l'attente de longue durée des candidats à un logement à loyer modeste, sur la nécessité de bloquer les loyers et, en tout cas, de juguler les hausses en cours, particulièrement à Bruxelles.

2.6. Les **milieux de la construction** et du secteur de la pierre se sont largement inscrits dans ces préoccupations, soulignant par exemple que leur propre personnel s'éloignait de plus en plus de l'entreprise dans des zones comme Soignies, en raison des coûts locatifs. Les retombées positives au niveau de la mobilité et des économies d'énergie en terme de déplacement doivent également être prises en compte dans la mise en œuvre d'un plan ambitieux de rénovation.

3. Du financement du projet

La question du financement est évidemment cruciale. Plusieurs aspects ont été évoqués. Une étude de faisabilité devrait préciser les données avancées. Mais l'on n'est pas loin de considérer qu'une vaste opération de rénovation des centres-villes pourrait constituer une opération blanche pour les pouvoirs publics, locaux et régionaux.

3.1. Les fonds de pensions des entreprises de droit belge représentent un montant de 14 milliards d'euros. La crise boursière des années 2000 a poussé les ASBL gestionnaires de ces fonds à étudier la perspective de sécuriser leurs revenus, quitte à accepter des rendements moins élevés. A plusieurs reprises lors de nos colloques, des intervenants issus de ces milieux ont affirmé leur intérêt d'acquiescer des obligations émises par les régions. On a évoqué des sommes portant sur plusieurs centaines de millions d'euros à titre d'essai pilote.

Certaines banques défendant l'éthique des placements ont abondé en ce sens.

Les communes, les provinces, les intercommunales, certaines entreprises liées aux régions disposent également de fonds sociaux importants, avoisinant 1,4 milliard d'euros.

Des concertations entre ces milieux ont consolidé cette perspective.

D'où l'idée de proposer aux deux régions avec lesquelles nous avons eu contact, d'émettre une obligation achetée par des organismes financiers garantissant un rendement de l'ordre de 4,1 % brut, à indexer ou non selon des négociations qui devraient suivre.

D'où aussi celle d'un plan en 10 ou 15 ans visant à rénover quelque 70.000 logements en Wallonie et à Bruxelles.

3.2. L'émission d'une telle obligation viendrait forcément relever l'endettement des régions. Cependant des techniques de débudgétisations existent. Bon nombre des pays européens remettent en cause les critères de Maastricht en terme de déficit budgétaire et d'endettement par rapport au PIB. Nous pensons, par ailleurs, qu'un tel plan de rénovation du logement induirait, par le biais de la fiscalité cadastrale et une relance de la consommation, un élément positif pour les finances publiques.

Cet endettement pourrait être géré à long terme et quasiment permanent vu les bas taux d'intérêt. Une banque centrale européenne pourrait aussi jouer un rôle positif en matière de financement de projets mixtes à caractère social si elle était démocratisée dans ses objectifs de gestion.

3.3. Outre les recettes locatives couvrant largement l'intérêt des obligations émises, la vente d'appartements, à terme, à certains locataires, pourrait constituer une perspective de réduction de l'endettement régional.

Les débats ont précisé le processus. Le produit de l'émission de l'obligation faite par la région est cédé intégralement au tripôle communal. La SWL dispose d'un rôle de coordination et de contrôle sur ces gestions locales.

Les AIS garantissent la perception des loyers. Le produit des ventes aux candidats propriétaires est reversé à la région.

L'endettement régional est mis en comparaison avec le patrimoine régional. Ce ratio sera mis en regard de l'endettement moyen des entreprises privées par rapport aux capitaux disponibles.

3.4. Le Bureau du Plan a chiffré, voici deux décennies, l'impact sur l'emploi d'un investissement de deux millions dans la construction. La création induite de plus d'un emploi en était une des conclusions. Par ailleurs, le passage d'un chômeur à l'activité dans ce secteur induit lui-même une recette de l'ordre de plus d'un million pour l'Etat fédéral. Cette recette

globale additionne les coûts en moins (allocations) et les recettes en plus (cotisations sociales, TVA, impôt direct vu le relèvement de revenu de l'intéressé).

Donc, un plan ambitieux de rénovation du logement induit des recettes pour le fédéral.

Elles pourraient être partagées de manière égale 50% - 50% entre ce pouvoir et le régional. Pour la région, ce serait un moyen de financer l'augmentation des primes données à la rénovation. Dans le cadre financier actuel, la Wallonie comme Bruxelles ne peuvent «endosser» la dépense qu'occasionnerait une telle politique systématique.

Ce mécanisme y pourvoit largement.

De plus, le pouvoir fédéral serait gagnant.

En cas de rénovation lourde, la prime régionale peut atteindre les 25% du coût global de la rénovation que nous estimons à 50.000 euros pour un appartement de 50 mètres carrés.

Cette étude du Bureau de Plan peut être actualisée, comme l'ont précisé ses responsables, à partir d'une demande officielle de la SWL ou de l'Union des Villes et Communes, ou des deux conjointement.

Dans le cadre de la politique de réinsertion sociale, les chômeurs retrouvant un emploi pourraient voir leur motivation considérablement accrue par la perspective d'occuper un logement rénové soit, comme locataire, soit, à terme, comme propriétaire.

3.5. Le retour financier positif d'un plan de rénovation vers les pouvoirs publics suppose évidemment une politique d'assainissement en matière de **travail au noir**.

D'une part, il s'agit de faire en sorte que les adjudications entre public et privé incluent des sanctions sévères en cas de non respect des lois sociales comme des modalités de contrôle plus efficaces pour lutter contre une incontestable corruption. Une réflexion complémentaire doit prendre en compte diverses propositions formulées par la Confédération de la Construction contre le travail au noir.

Il s'agit aussi de réfléchir à propos du différentiel trop faible entre l'allocation pleine de chômage et les salaires les plus bas dans la construction.

Enfin, comme nous l'avons dit en commençant cette note de synthèse, la question du travail au noir est aussi structurelle. Débattre du financement de la sécurité sociale à partir de nouveaux critères s'impose, pour établir plus d'équité entre les secteurs à travail intensif et ceux à capital intensif.

4. Pour une centralité du projet rénovation de logements.

Face à ces divers constats de dégradation dans le secteur essentiel qu'est le logement, il s'agissait, pour les organisateurs des colloques, de prendre le pouls des multiples acteurs sociaux- économiques concernés, d'en mesurer les éventuelles convergences dans le cadre macro-économique pour établir un projet politique alternatif. L'expérience fut concluante.

En fait, il n'y a guère d'opposition à l'idée de lancer une vaste opération de rénovation de tout ce qui « était vide », à l'abandon.

Les capacités techniques existent tant au niveau des entreprises que des milieux architecturaux. Les milieux communaux (AIS, CPAS etc..) se montrent motivés.

Des moyens financiers sont mobilisables, venant tant des fonds de pensions privés que de ceux existant au niveau des provinces, des communes, des intercommunales via l'ONSSAPL, organisme public qui gère les fonds sociaux pour le compte des pouvoirs locaux et régionaux.

Des réformes fiscales comme :

- la péréquation cadastrale,
- le prélèvement d'additionnels sur le précompte mobilier au bénéfice des communes pour rétablir une justice fiscale,
- une redistribution vers les régions d'une part des recettes récupérées par le « fédéral » suite à une relance de l'emploi sous-régional dans la construction et son amont à la condition qu'un effort soit fait non pas seulement dans la répression du travail au noir mais de la suppression de causes profondes qui le créent,

montrent que l'opération « rénovation de 6000 logements par an » est pratiquement une opération financière blanche pour les divers pouvoirs publics, générant plus de 7000 emplois par an pendant dix ans.

A l'actif surtout, la satisfaction d'une demande profonde, la densification de l'habitat en centre-ville, la sécurisation des quartiers et la réduction des dérapages sociaux que provoquent la crise du logement actuelle, etc..

A l'actif aussi, une utilisation de l'épargne populaire pour relancer l'économie locale, créer des emplois plutôt que de spéculer sur les marchés financiers internationaux.

Bref, un compromis entre la puissance publique et un secteur privé régional ou national demandeur de stabilité et de sécurité dans ses placements.

Un compromis à mettre œuvre par les régions hors du logement social dans un cadre parallèle, avec des synergies possibles lorsque la crise de gestion du logement social sera dépassée.

On comprendrait mal qu'un gouvernement qui a promis 2000.000 emplois nouveaux et qui n'en a produit actuellement aucun, écarte d'un revers de la main un projet qui en plus lui rapporte financièrement.

Comme on comprendrait mal que le « plan Marshall wallon » fasse fi de la question du logement qui induit des emplois directement locaux.

A la classe politique de se positionner par rapport à ce projet.

Pour notre part, nous allons diffuser largement ces idées dans les milieux syndicaux associatifs dans le but de créer un large mouvement propositionnel.

Et nous sommes convaincus que la société civile saura s'en emparer.

S'il en est ainsi, nous aurons agi concrètement pour que les citoyens sachent que d'autres politiques sont possible hors d'un néolibéralisme cultivé par la quasi totalité des partis politiques et qui, s'ils poursuivent dans l'erreur et le consensus mou, fera le lit de l'extrême droite.

Pierre Beauvois
Espace Citoyen

Pierre Galand
Sénateur

Décembre 2005.

QUELQUES INTERVENTIONS - PHARES

Rénovation des centres-ville et accès au logement

Ce 28 juin 2004, l'asbl Espace Citoyen organisait à La Louvière, dans les locaux du SETCa, un premier colloque « logement » sur les thèmes de la rénovation des centres-ville en Wallonie et à Bruxelles et de la relance du logement modeste et moyen.

Cette rencontre, qui s'est déroulée sous la présidence du Sénateur Pierre Galand, a vu se succéder des interventions de haute qualité qui ont chacune apporté un éclairage différent au thème de la journée.

En ouvrant la journée, **Pierre Beauvois**, Président de l'asbl Espace Citoyen, a rappelé l'ampleur des besoins et la nécessité de faire un inventaire précis des logements vides tant à Bruxelles qu'en Wallonie. Le taux d'épargne est élevé en Europe, et particulièrement dans notre pays (16%). Les fonds de pension s'y élèvent à 14 milliards d'euros. Tout récemment, la Banque Européenne d'Investissements vient d'octroyer un financement de 250 millions d'euros à la Wallonie pour la rénovation de son logement social (et une deuxième tranche pourrait être envisagée).

De son côté, **Pierre Galand** a confirmé que le logement fait dorénavant partie des priorités de tous les gouvernements. Il est important d'organiser des rencontres sur le thème afin de mettre sur pied un tissu de volontaires porteurs d'un projet, d'organiser une mobilisation, et ensuite d'aller vers les décideurs, et ce à un moment adéquat : celui des après-élections.

C'est **Jean Malfruid**, échevin du Logement à Morlanwelz, qui dans une première intervention fort intéressante et documentée, a dressé un tableau de la situation générale du secteur. Il a souligné d'emblée les caractéristiques du logement : il relève de la sphère sociale et sociétale, c'est aussi un bien de consommation et un objet de placement financier et de spéculation. Il est nécessaire de garder les 3 caractéristiques en mémoire. Après avoir décrit la crise du logement, qui selon lui atteint le niveau des années d'après-guerre (45-48), il pointe du doigt le manque de confiance réciproque entre le secteur privé et le public, partenariat pourtant nécessaire pour amorcer une politique du logement.

Jean Franz Abraham est administrateur délégué des Carrières de la Pierre Bleue Belge de Soignies. Son entreprise emploie 240 personnes, dont 180 ouvriers. Un questionnaire a été distribué aux travailleurs, auquel un tiers a répondu. Il en ressort que 60% des travailleurs sont propriétaires de leur logement, 20% sont locataires (dont 3 d'un logement social) et 20% vivent encore dans leur famille. Les travailleurs consacrent en moyenne 30% de leurs revenus au loyer ou au remboursement d'un emprunt. Le personnel habite de plus en plus loin du lieu de travail, car les loyers et prix des terrains y ont fortement augmenté. Ce qui entraîne une augmentation non négligeable des frais de transport.

En terminant son intervention, M. Abraham a souligné la forte concurrence de pierre en provenance de Chine, moins chère évidemment, mais qui n'apporte pas de retombées sur l'emploi, les cotisations sociales, différentes taxes, etc.

C'est ensuite à **José Garcia**, Secrétaire général de l'Association des Locataires, qu'il revint de défendre l'idée du blocage des baux et des loyers, à titre temporaire, comme solution urgente à la crise du logement dans la perspective immédiate d'une objectivation des loyers de base. En effet, il faut 3 ans minimum pour mettre un nouveau logement sur le marché et il est urgent de ne pas accroître la crise entre-temps. N'oublions pas que 80% des propriétaires ne possèdent que le bien qu'ils occupent. Une mesure de blocage ne toucherait donc que 20 % de propriétaires. José Garcia a aussi rappelé que globalement 30 milliards de francs belges sont consacrés au logement social, alors que les pouvoirs publics octroient bien davantage en aide aux revenus moyens et supérieurs (sous forme d'avantages fiscaux par exemple). Il demande donc un investissement massif dans le logement social, ou même dans l'aide à l'acquisition à la propriété pour les revenus modestes.

Sonia D'Elia, Coordinatrice de l'Agence Immobilière Sociale de La Louvière-Manage, a décrit le travail important de réinsertion sociale de l'AIS, son rôle de médiateur entre locataire et propriétaire et le lien qui est ainsi restauré entre les deux parties qui se voient assurer sécurité et stabilité. Cette AIS gère 94 logements, principalement privés, et largement occupés par des allocataires sociaux.

Paul Trigalet, Vice-Président de « Solidarités Nouvelles Wallonie » (association de locataires), partenaire du RBDH et du VOB, a rappelé l'action de son organisation vers les plus faibles, sans oublier les personnes habitant dans des caravanes ou des chalets de camping (8.514 personnes recensées, chiffre probablement en dessous de la réalité). Le Hainaut est la deuxième province où vivent le plus de personnes en caravane/chalet. A Charleroi, 407 personnes sans logis. Et de souligner que 1.748 logements seront détruits – déconstruits ? – dans l'opération du milliard d'euros de la région wallonne. Une tour sera détruite à Ghlin : ses habitants ont été « invités » à chercher un autre logement. Où ? et à quel prix ? En terminant son intervention, M. Trigalet a énoncé quelques propositions de pistes constructives : associer les propriétaires à la politique du logement, associer les associations de propriétaires et de locataires à l'élaboration des mesures et règlements décidés au niveau politique, mettre en place une médiation paritaire du logement (comme cela existe déjà en Hollande par exemple) pour l'établissement d'un barème des loyers selon des critères objectifs, réviser le revenu cadastral (à établir sur base du revenu réellement perçu, ce qui favoriserait les propriétaires qui pratiquent des loyers abordables.

Jean van Caloen, Directeur de la société Sigma (Services for Investment Governance and Management Assets) a quant à lui, fait une intervention plus technique sur les intérêts des fonds de pension en matière de marché obligataire pour des investissements à dimension sociale. Qui sont les investisseurs institutionnels ? Ce sont :

- 1) les fonds de pension (ce sont des asbl) : 200 asbl ont ainsi été créées par les grandes entreprises pour gérer les réserves de pension extra-légale. Un travailleur sur 3 en bénéficie en Belgique.
- 2) les compagnies d'assurance : assurances vie et de groupe sont ici concernées.
- 3) certaines SICAV obligataires qui sont prêtes à investir dans le social pour autant que le taux d'intérêt soit attractif.

Ces investisseurs ont des exigences de sécurité, de rendement et de liquidité.

Le plus grand emprunteur actuel, c'est l'Etat, qui émet des emprunts classiques. Ce qui est banal se vend mal. On parle aujourd'hui de « emprunts indexés », plus attrayants.

Par ailleurs, les placements immobiliers retiennent l'intérêt suite à la crise boursière.

Il existe donc une ouverture des investisseurs institutionnels vis-à-vis de projets tels le logement, mais le rôle des pouvoirs publics est primordial. Car ce sont eux qui doivent apporter leur garantie (niveau fédéral ou Régions). Dans ce cas, un taux d'intérêt indexé de 3% serait acceptable.

Pour clore les interventions de la matinée, **Philippe Ballez** (du service logement du CPAS de La Louvière) a apporté l'éclairage d'un assistant social faisant face chaque jour à la détresse d'une population fragilisée. La perte d'un logement, c'est aussi la perte d'une identité régionale. Les centres d'hébergement sont insuffisants, de même que les logements de transit (14 à ce jour, bientôt 7 supplémentaires espérés). Il a plaidé en faveur d'un échevinat du logement englobant tous les acteurs du logement. De nombreux outils existent, il faut les mettre en application et agir à tous les niveaux possibles.

Nicolas Lemaître, représentant de la Banque Ethias (anciennement SMAP), signale que la banque s'adresse aussi bien à des collectivités qu'à des individus et au secteur non profit.

Ethias fait du crédit social : 6 sociétés de crédit social à Bruxelles.

Si les projets ont le soutien des pouvoirs publics, les taux d'intérêts demandés seront moindres. De même, il vaut mieux regrouper les projets pour diminuer le coût.

L'intervenant a cité une expérience originale : le CPAS d'Hasselt a lancé un emprunt obligataire avec la garantie de la ville de Hasselt. 39 flats y ont été construits par une firme privée (leasing immobilier sur 30 ans).

Les banques possèdent des immeubles à bureaux. A la question de savoir si Ethias, compagnie d'assurance, pourrait se lancer dans la construction de logement (immobilisation de capitaux), la réponse est plutôt frileuse : ce serait moins rentable, c'est à envisager, de toute façon il faudrait créer une filiale pour ce faire. Et pour M. Lemaître aussi, dans ce cas, le partenaire idéal serait la Région ou l'Etat fédéral.

Quant à **Francis Carnoy**, Secrétaire général de la Confédération de la construction wallonne, il fit un exposé très fouillé, partant du contexte général de la revalorisation du cadre de vie et de l'habitat urbain, rappelant l'importance économique et sociale du secteur de la construction, et énonçant un certain nombre de souhaits-revendications du secteur pour le relancer. Epinglons les points suivants :

- L'INS prévoit que la population va continuer d'augmenter jusqu'en 2050. La demande en logement va donc croître. Il faut réhabiliter les centres villes. On parle de « remembrement urbain ».
- Le déclin urbain découle du sous-investissement des pouvoirs publics. Les financements doivent se trouver au niveau de PPP (Partenariat Public Privé).
- En matière de fiscalité immobilière, le secteur de la construction est demandeur d'un taux de TVA modéré. La TVA réduite de 6% applicable aux travaux de rénovation, vient à échéance fin 2005. Le secteur demande que la mesure devienne définitive.

- Le secteur demande également que les ZAP (zones d'action positive) soient élargies, que la déductibilité pour travaux de rénovation soit renforcée en général, et que soit instauré un système d'agrément des entreprises (pour freiner le travail en noir). Le plus grand producteur de CO₂, avant l'industrie, ce sont les habitations non isolées. Tout le monde a donc intérêt à mettre des incitants financiers en place pour la réalisation des travaux nécessaires.
- De même, si une opération « logement » de grande envergure devait être lancée, le secteur souhaite qu'elle se fasse au grand jour : pas de travail en noir ! Le secteur n'est pas non plus favorable à la directive Bolkestein, car son application permettra une concurrence déloyale.
- Il faut aussi tenir compte des retombées sur l'emploi, et pas seulement des dépenses engagées... Le secteur est le plus intensif en main d'œuvre. Un million d'euros investi dans la construction génère 11 emplois directs annuels et 5 emplois indirects (matières premières généralement trouvées sur le marché local). La construction représente 10% de l'emploi wallon.
- Un milliard d'euros d'investissement public : son effet retour se situe entre 40 et 80% via les cotisations sociales, les impôts, les différentes taxes, etc...

De nombreux autres sujets ont été évoqués lors des échanges entre participants et intervenants. Citons la péréquation cadastrale, les bureaux vides et les espaces vides au dessus des magasins, le problème de la sous-traitance dans le secteur de la construction, les marchés publics et les prochaines nouvelles règles européennes en la matière, etc.

La réflexion sera poursuivie et approfondie au cours de colloques qui seront organisés à l'automne à Bruxelles et à Liège. Dans ses conclusions, et remerciant vivement les intervenants pour la qualité de leurs contributions, Pierre Galand a souligné l'importance de capitaliser les informations, de rassembler les contributions, de cerner une série de questions à partir desquelles seront identifiés les orateurs pour les prochaines rencontres.

**APERCU DES ENJEUX ECONOMIQUES, SOCIAUX, FISCAUX
ET JURIDIQUES
DES MARCHES DE LA RENOVATION DE L'HABITAT URBAIN**

Francis CARNOY
Secrétaire général de la Confédération Construction Wallonne (CCW)

PREMIERE PARTIE : LA RENOVATION URBAINE, ENJEU D'AVENIR

Selon les chiffres du recensement de 2001 de l'INS concernant l'utilisation de notre sol, la surface bâtie continue à progresser de façon sensible. C'est que le Belge privilégie toujours pour son habitat la périphérie ou la campagne. En corollaire, nombre d'immeubles en ville se vident (phénomène de désurbanisation entamé il y a déjà trente ans), plaçant les zones urbaines dans une dynamique négative : recul social, problèmes de cohabitation entre différentes groupes de population, dégradation, insécurité.

La prise de conscience de ce phénomène progresse. Il en découlera qu'à l'avenir, on construira vraisemblablement de moins en moins en site vierge, sous la pression de dispositions réglementaires privilégiant une utilisation parcimonieuse du territoire. La rénovation prendra donc une importance croissante par rapport à la construction neuve. Des terrains seront remis à disposition, provenant de démolitions d'immeubles anciens devenus obsolètes, ne répondant plus aux besoins ou pour lesquels une rénovation complète n'est plus rentable. De cette manière, on tempérera la tendance à la désurbanisation observée depuis trente ans, en recherchant la satisfaction des besoins sociaux (emploi, logement, loisirs) par priorité dans les zones du territoire déjà urbanisées. Je parlerais volontiers de véritables opérations de « remembrement urbain » à organiser, en prévoyant en outre la mise à disposition de nouvelles surfaces à urbaniser au sein des périphéries moins denses des agglomérations, afin de freiner la hausse des valeurs foncières par une offre accrue (compensant un éventuel frein à la construction neuve hors des villes).

L'enjeu de prévoir une offre suffisante de logements sans consommer un excès de zones rurales, est d'autant plus grand qu'on prévoit une poursuite jusqu'en 2050 au moins de la hausse de la demande, en raison de facteurs démographiques (de 3,3 millions d'habitants aujourd'hui, la Wallonie passerait à près de 3,8 millions avec un indice de vieillissement plus élevé) combinés à des facteurs sociologiques entraînant la diminution de la taille des ménages, ce qui nécessite, à population égale, davantage de logements. Il manque donc des dizaines de milliers de logements (sociaux et moyens) en Wallonie et à Bruxelles, et la demande ne fera que croître.

Pour la CCW, l'éradication des chancres urbains est donc une priorité afin de récupérer un maximum d'espace disponible et de l'affecter aux activités résidentielles, artisanales, de

service, culturelles, sportives ou récréatives. C'était d'ailleurs le thème d'une publication de la CCW « *Des quartiers et des villes* », qui peut être téléchargée sur notre site www.ccw.be. Les exemples sont nombreux de réaffectation de zones bâties abandonnées et n'ayant plus de fonction économique, dans les trois régions du pays. Ces réaffectations privilégient souvent la mixité entre le logement et les espaces de travail pour les PME. En Wallonie en particulier, les « zones d'activité économique désaffectées » sont légion, et les montants nécessaires à leur réhabilitation sont astronomiques (de 3 à 10 milliards EUR).

De manière plus générale, le pays souffre d'un déficit d'entretien et de développement dans le domaine des infrastructures, des bâtiments publics et du logement, déficit qui s'est creusé au fil des années du fait de la politique de sous-investissement menée depuis le milieu des années quatre-vingts. Outre le rôle des pouvoirs publics pour faciliter la rénovation et la réhabilitation du patrimoine immobilier désaffecté, il leur revient de faire en sorte que les villes soient à nouveau attrayantes, par le réaménagement des voiries et de l'espace public et par l'amélioration du cadre de vie urbain.

Quant aux moyens financiers d'y parvenir, la réflexion est ouverte. Il est évident, face à l'ampleur des besoins, que des efforts devront être faits en matière **d'investissements publics**. La **voie fiscale** sera elle aussi incontournable au plan fédéral et régional, ainsi que la voie de l'aide contractuelle (**subventionnement**) entre la Région (autorité subsidiaire) et les acteurs locaux. Cette implication préalable des responsables publics est nécessaire, mais n'est pas suffisante. Des **partenariats avec le secteur privé** (banques, constructeurs, investisseurs...) seront nécessaires, ce qui ne va pas de soi. Nous reviendrons largement ci-après sur ces différents mécanismes.

DEUXIEME PARTIE : DES LEVIERS FISCAUX AU SERVICE DE LA RENOVATION URBAINE ET DE L'EMPLOI DANS LA CONSTRUCTION

1) Agir sur les prix de la construction

La maîtrise du coût de la construction est un élément clé du succès de la rénovation des logements modestes, où les budgets que le particulier peut consacrer à son logement sont par définition limités. On comprend aisément que ce segment du marché réagisse favorablement à une baisse des taux d'intérêts des emprunts hypothécaires. Le même raisonnement vaut également pour tous les autres coûts :

- La **fiscalité immobilière** : une réduction de la TVA se répercute totalement dans le prix de la construction. C'est donc un levier puissant pour augmenter l'activité et l'emploi dans le secteur, comme l'a montré la réduction à 6% pour les travaux de rénovation de logements de plus de 5 ans d'âge. Il faut convaincre l'Europe d'aller plus loin et permettre le plus rapidement possible l'extension du taux réduit à d'autres travaux de construction et de rénovation. De même, il serait judicieux de permettre une plus grande déductibilité fiscale des frais immobiliers exposés par les ménages, de manière à influencer tant sur la demande de travaux que sur la délivrance de factures officielles (cfr plus loin).
- Les **charges des entreprises**, dont la diminution se traduit par une réduction de la facture du maître d'ouvrage : quand on sait que le coût salarial de l'entreprise représente en moyenne 40% de la facture des travaux, on comprend que toute diminution de ce coût (à salaire net égal) ne manquera pas d'influencer favorablement la décision du client.

2) Se doter d'une fiscalité immobilière efficace

La fiscalité immobilière est un instrument de plusieurs politiques: elle contribue en effet à la réalisation d'objectifs en faveur du bien-être de la société aussi divers que la rénovation de l'habitat, notamment dans la valorisation des quartiers défavorisés, l'amélioration de la mobilité, le logement social, l'accès à la propriété, la lutte contre le travail au noir, etc.

2.a) Des taux de TVA modérés et adaptés aux objectifs poursuivis

Avec son taux normal de 21%, la Belgique est un des pays européens où la TVA est la plus élevée, ce qui incite à retarder, voire abandonner, des projets de construction ou encore à recourir à de la main-d'œuvre non déclarée. C'est vers une réduction des taux de TVA qu'il faut s'orienter. Ainsi, l'application du taux réduit de 6% sur les travaux de rénovation aux immeubles d'au moins 5 ans d'âge a eu un impact extrêmement positif sur l'activité et l'emploi dans le secteur, ainsi que sur l'accès à la propriété pour le plus grand nombre. Cette mesure, qui a été prolongée jusqu'en fin 2005, devrait être définitive et idéalement étendue à l'ensemble des opérations de rénovation de logements pour le compte de particuliers, y compris la démolition-reconstruction, ce qui relève des compétences européennes.

2.b) Des incitants fiscaux à la rénovation, en particulier des centres urbains

L'incitation fiscale à la rénovation d'immeubles dans les « zones d'action positive » (quartiers défavorisés) des grandes villes est une aide au logement en même temps qu'une contribution à la revalorisation des centres urbains. L'adoption de mesures fiscales s'impose d'autant plus que les grandes agglomérations souffrent d'un manque important de logements et que 15% des logements existants ne sont plus aptes à l'habitat en raison de leur état de vétusté ou de délabrement. La mesure fiscale en vigueur actuellement (déduction à l'IPP d'un montant maximum de € 610 pour des travaux exécutés en 2004) est nettement insuffisante pour atteindre l'objectif recherché de rénovation à grande échelle. Il importe par conséquent d'agir à plusieurs niveaux :

- Elargissement géographique des zones d'action positive « grandes villes ».
- Déductibilité renforcée des coûts immobiliers dans la déclaration fiscale à l'IPP, pour tous les frais - établis par des factures d'entrepreneurs enregistrés - que les ménages exposent pour l'acquisition, la construction ou la rénovation. Un tel régime constituera une incitation forte à renoncer au travail au noir et devrait profiter surtout aux ménages jeunes ou défavorisés, ainsi qu'encourager l'entretien du patrimoine.
- Déductibilité fiscale à étendre, sous certaines conditions, à l'Isoc.
- Simplification de la fiscalité immobilière : le régime actuel des déductions fiscales liées à des investissements immobiliers (notamment de rénovation) est devenu trop complexe, ce qui engendre des risques d'incompréhension et de mauvaise application du régime, certains bénéficiaires (a fortiori les publics défavorisés) n'étant tout simplement pas au courant des avantages auxquels ils ont droit.

• Réduction de TVA sur la démolition-reconstruction : en effet, pour 40% des logements inaptes en raison de leur état de vétusté, une rénovation est économiquement injustifiable, de sorte qu'il faut passer par la démolition et la reconstruction. Or bien souvent, le coût de la démolition préalable décourage l'investisseur. C'est pourquoi la CC plaide pour une réduction du taux de TVA de 21 % à 6 % pour la démolition-reconstruction dans les zones urbaines.

Au niveau régional wallon, la CCW réfléchit à de nouvelles idées (fiscales et autres) pour rencontrer l'ampleur des besoins en logement et en rénovation. Parmi les pistes entendues pour optimiser la fiscalité immobilière régionale, on cite la réduction du **précompte immobilier** (à renforcer éventuellement au sein des ZIP), la réduction (comme en Flandre) des **droits d'enregistrement** et l'instauration de leur portabilité, ainsi que la réduction des **droits de succession** pour les capitaux destinés à l'investissement immobilier (construction, rénovation...), par exemple pour le premier logement. L'idée de permettre aux personnes âgées de rester à domicile par des incitants à l'adaptation des logements, a été émise également.

3) Un mot sur l'écofiscalité énergétique

La réalisation des objectifs de Kyoto doit passer par une amélioration des prestations énergétiques des bâtiments, le secteur du logement et du non-résidentiel étant responsable de plus de 40% du rejet total de CO2 dans l'atmosphère (1). L'action en faveur de la limitation du rejet de CO2 et, plus généralement, celle en faveur de la construction durable, doivent être soutenues par des mesures notamment fiscales d'aides aux investissements, et en particulier ceux des ménages. Les réductions d'impôts actuellement applicables à certaines dépenses relatives aux économies d'énergie (double vitrage, remplacement d'une ancienne chaudière, ...) vont certainement dans le bon sens mais elles sont trop faibles, le montant maximum de la réduction étant fixé à €610 par an et par logement. Les décisions complémentaires adoptées en la matière par le Conseil des Ministres spécial des 20 et 21 mars 2004 apportent de légères améliorations à ce régime fiscal, sans toutefois modifier fondamentalement l'enveloppe budgétaire. Le gouvernement fédéral s'est engagé, dans sa déclaration de juillet 2003, à rendre la fiscalité "plus écologique". Pour aller dans ce sens, il convient dans un premier temps de renforcer davantage le régime fiscal en faveur des investissements relatifs aux économies d'énergies, notamment en étendant la liste des travaux donnant droit à la réduction d'impôt et en augmentant le montant de cette réduction.

TROISIEME PARTIE : UNE POLITIQUE DETERMINEE CONTRE LE TRAVAIL ILLEGAL

Chacun conviendra de l'importance (économique et sociale) de s'assurer que la rénovation de l'habitat doit être exécutée « au grand jour », à l'exclusion du « travail noir ». Or, la Belgique se situe dans le peloton de tête des pays européens pour le travail au noir, son volume pouvant représenter, selon les sources, de 15 à 25% du PIB. Le phénomène touche l'ensemble de l'économie nationale, et certains secteurs d'activité plus que d'autres, dont la construction.

Au **niveau fédéral**, la CC a réagi face à cette situation, en approuvant notamment, dès 2002, un vaste plan de lutte contre toutes les formes de travail au noir dans le secteur. Le gouvernement a lui aussi pris la décision de faire de la lutte contre le travail au noir une de ses priorités. Le conclave de Gembloux au début 2004 a permis d'approuver les lignes directrices d'un plan d'action prévoyant notamment un accroissement des moyens de contrôle et l'établissement de certaines actions prioritaires, comme la lutte contre le travail clandestin et les faux indépendants. La CC est aussi à l'origine d'une convention avec le Ministre de l'Emploi, qui prévoit une campagne en faveur de la transparence des chantiers ainsi que des actions de contrôle ciblées. Une lutte efficace contre le travail au noir suppose l'adoption de mesures d'incitation permettant de réduire l'attrait du travail au noir et d'accroître l'intérêt de la délivrance de factures. Dans le domaine des travaux pour le compte de particuliers, l'incitation doit être notamment d'ordre fiscal, en permettant, on l'a vu, aux clients de déduire

dans leur déclaration IPP un maximum des frais exposés pour la réalisation de travaux réguliers. Quant à la concurrence déloyale externe (détachement de travailleurs, fausse sous-traitance, etc.), la CC estime, dans le contexte de l'ouverture de l'Europe à l'Est, que le projet de directive européenne relative à la liberté d'établissement et de prestation de services à l'intérieur de l'Union pose de sérieux problèmes, puisque ce projet de directive place la loi du pays d'origine du prestataire de service au-dessus de celle de l'Etat où il preste provisoirement ses services. Cette approche doit être modifiée. L'Europe ne peut pas devenir un facteur de concurrence déloyale organisée.

Au niveau régional, la CCW réfléchit par ailleurs à d'autres pistes non-fiscales pour privilégier le travail régulier (lien avec le permis d'urbanisme, affichage de l'entreprise...).

QUATRIEME PARTIE : UNE APPROCHE QUALITATIVE ET ENVIRONNEMENTALE DE L'HABITAT

1) La sécurité, la salubrité et l'adaptation des logements aux besoins

Vivre dans un logement décent est un droit garanti par notre Constitution, et dont le respect suppose que les habitations soient salubres et respectent certaines conditions d'habitabilité relatives à la structure, aux équipements, à l'éclairage naturel, à la ventilation, à la circulation et à la dimension. La Région wallonne dispose de différents outils destinés à vérifier l'habitabilité, à financer partiellement les travaux nécessaires, voire à encourager les locataires de logements insalubres ou inadaptés à s'installer dans des logements convenables. Des discussions portent par ailleurs sur la création d'une allocation de loyer afin de répondre aux besoins des plus démunis dans un contexte où le nombre de logements sociaux (c'est-à-dire publics) est insuffisant pour répondre à la demande. Allocation à encadrer pour éviter une hausse des loyers, mais qui pourrait, de l'avis du Syndicat national des propriétaires, être utilisée comme levier d'action sur la qualité des logements mis en location, via un mécanisme de contrôle à l'occasion de l'octroi des aides. Une réflexion associant le secteur mérite sans doute d'être menée à cet égard.

Sur le plan de l'adaptation des logements aux besoins, il convient également d'avoir égard aux besoins des familles nombreuses, et des personnes à mobilité réduite (e.a. personnes âgées), le parc de logements existant étant pour ces dernières encore largement inadapté. L'application des principes de la conception universelle devrait permettre de développer des logements adaptés ou aisément adaptables.

Sur le plan de la sécurité contre l'incendie, on rappellera l'obligation instaurée dans le nouveau Code du Logement d'équiper prochainement les logements neufs et existants, qu'ils soient loués ou non, de détecteurs d'incendie. Le surcoût devrait être minime. Il restera néanmoins un élément fondamental à assurer : l'entretien et la vérification du bon fonctionnement des dispositifs dans le temps. Il en va de même à cet égard des portes coupe-feu dont la présence est imposée par la réglementation fédérale, par exemple dans les immeubles à appartements.

2) Une approche environnementale des bâtiments

On a abordé tout à l'heure l'importance de la performance énergétique des bâtiments, et des logements en particulier, et le travail important qui reste à faire au vu des chiffres disponibles. Il faut également insister sur l'intérêt social de la formule, qui permet de réduire les charges

pour les locataires. La certification énergétique prévue en application de la directive européenne relative à la performance énergétique des bâtiments pourrait constituer un incitant dans le chef des propriétaires. Mais cela sera-t-il suffisant ?

Sous l'angle plus général de la qualité environnementale et de santé des bâtiments, il faut constater que la Belgique, et la Région wallonne, sont à la traîne si on les compare avec d'autres pays européens. La situation devrait sans doute évoluer à l'avenir en raison à la fois des développements réglementaires, des travaux de normalisation au plan international, de l'évolution des connaissances et des préoccupations de santé publique. La Région de Bruxelles-Capitale est par exemple en train de se doter d'un document stratégique sur la construction durable. Les référentiels à ce jour sont nombreux et varient d'un pays, voire d'une région à l'autre, et sont ancrés dans les pratiques constructives locales, ce qui empêche leur transposition pure et simple chez nous. Il y a néanmoins des enjeux importants – la maîtrise du sol, la qualité environnementale des produits, des équipements, des chantiers, des bâtiments dans leur ensemble, le confort et la santé des occupants comme des travailleurs – auxquels la CCW s'est d'ores et déjà attelée avec d'autres partenaires.

CINQUIEME PARTIE : AUTRES OUTILS INCONTOURNABLES EN REGION WALLONNE

1) La banque-carrefour de la requalification urbaine

Les opérations de renouveau urbain transitent de plus en plus, à travers le monde, à travers des outils de partenariat public/privé sous une forme ou l'autre. En Wallonie, certains outils de ce type sont déjà disponibles, mais restent assez timides : rénovation urbaine, revitalisation urbaine, rénovation des sites d'activité économique désaffectés, prime à la création de logements conventionnés, subsides pour l'équipement d'un ensemble de logement (article 44 du CWL), marchés publics de promotion de travaux, société d'économie mixte... Ces outils devront évidemment être exploités au mieux pour l'objectif qui nous réunit aujourd'hui. Je voudrais à ce propos insister sur la « banque-carrefour » de la requalification urbaine qui est en fait un site internet (www.requalificationurbaine.be) qui se veut un lieu de rencontre de toutes les initiatives visant à revitaliser les noyaux d'habitat urbain de Wallonie. Cet espace de rencontre (entre offre et demande) vise à mieux informer les acteurs tant publics que privés des possibilités de partenariat que leur offrent les outils juridiques et administratifs existants ainsi que des aides que la Région wallonne peut leur apporter en cette matière. La banque-carrefour comporte six volets complémentaires : un "espace de propositions" (appel à partenariats) où les acteurs tant publics que privés peuvent faire connaître et diffuser leur proposition de partenariat) ; une description de quelques opérations récentes de rénovation urbaine développées en partenariat entre un pouvoir public et un partenaire privé ; un inventaire des outils existants permettant aux partenariats de se nouer ; une synthèse des aides régionales existantes susceptibles de venir en aide aux partenaires dans le cadre d'une opération déterminée ; une bibliographie reprenant les principaux ouvrages édités par les partenaires de la banque-carrefour concernant le renouveau urbain ; les coordonnées des points de contact des partenaires de la banque-carrefour.

2) Les outils existants de la requalification urbaine

Les opérations de requalification urbaine sont souvent très coûteuses et impliquent des investissements parfois importants et non productifs de recettes immédiates (démolition de

taudis, remplacement des impétrants, aménagements de voiries, mobilier urbain, création d'espaces verts, etc.). Force est de constater que l'effort que l'on peut raisonnablement attendre de l'investisseur s'avère bien souvent insuffisant pour requalifier le quartier, voire même parfois pour rendre suffisamment attractif l'investissement privé lui-même. Outre la taxe sur les logements abandonnés ou sur les sites d'activité économique désaffectés, la Région wallonne a donc développé plusieurs mécanismes d'aide, le plus souvent destinés aux communes et personnes morales de droit public (mais parfois aussi à des personnes privées, comme la prime à l'acquisition-démolition): travaux communaux subsidiés, rénovation urbaine, revitalisation urbaine, acquisition de terrain, de logements ou d'autres bâtiments, expropriations, démolition de bâtiments non améliorables, assainissement de friche industrielle, aménagement d'espaces publics ou d'espaces verts, création de logements (sociaux, moyens, d'insertion ou de transit), création de logements pour personnes âgées ou handicapées, rénovation de logement, création de terrains de sport, équipement de terrains pour entreprises... Tous les détails à ce propos figurent sur le site internet requalification urbaine.be.

Il existe évidemment par ailleurs toute une série d'aides régionales aux particuliers gérées par la DGATLP (primes à l'acquisition, primes à la reconstruction, aides à la rénovation, prime « façade », assurance contre la perte de revenu, etc.), outre les primes « énergie ». La CCW en appelle à leur activation maximum, et avec un budget annuel doté à suffisance.

3) Pour de véritables partenariats public/privé

La CCW préconise la création, au sein de la Région wallonne, d'une cellule d'expertise consacrée aux « partenariats public/privé » (PPP), dont le rôle serait notamment de transposer en Wallonie les formules ayant démontré leur efficacité à l'étranger et de conseiller toute personne publique ou privée qui prendrait l'initiative d'un investissement mixte. Une telle cellule existe déjà en Flandre sous le nom de « Kenniscentrum PPS ». La CCW encourage de véritables partenariats public/privé, moyennant bien entendu la préservation des intérêts socio-économiques régionaux. La requalification urbaine en constitue, conformément au CAWA, un bon champ d'expérimentation, qui pourrait être étendu aux infrastructures, voire aux bâtiments scolaires ou aux maisons de repos.

Complémentaire à la mise en place de la cellule d'expertise, des opérations-pilotes mériteraient d'être menées, car si l'outil de revitalisation urbaine est un outil de PPP bien connu et utilisé en Wallonie, d'autres formes de PPP sont moins connues.

4) La simplification administrative

Il convient aussi de rappeler l'importance de la simplification administrative qui, tant pour l'entrepreneur que pour le maître-d'ouvrage, peut s'avérer véritablement libératrice d'initiatives (économiques et immobilières) nouvelles. A cet égard, au plan de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, un travail important reste à faire en Wallonie. En outre, la simplification administrative est également un enjeu important des opérations immobilières en PPP.

5) Des procédures de passation de marchés bien adaptées

La multiplicité des différents types de marchés publics, privés et/ou mixtes liées à la requalification urbaine nécessitera un approfondissement de la réflexion. Dans la mesure où

interviendront des procédures de marchés publics, il sera utile d'adapter ces procédures à l'objectif de maximisation de l'impact sur l'activité et l'emploi régional. La promotion du dynamisme socio-économique régional requiert notamment, dans le respect des dispositions européennes et fédérales en la matière, un assouplissement des règles de publicité pour les procédures restreintes. Des clauses sociales de formation permettent également d'assurer un certain ancrage des activités. Enfin, le système actuel d'attribution du marché au soumissionnaire le moins-disant est source d'effets pervers : problèmes de qualité, de spéculation, de suppléments, de litiges, etc. Une solution (favorisant un meilleur rapport qualité/prix) consisterait à promouvoir, dans un certain nombre de cas, le mécanisme de l'appel d'offres faisant intervenir, outre le prix, d'autres critères davantage qualitatifs (formation professionnelle, labels de qualité...), ce qui permettrait de valoriser les efforts consentis par les entreprises pour l'obtention de labels de qualité (comme le label CoQual ou tout autre système équivalent).

Les pouvoirs locaux seront en effet vraisemblablement amenés à jouer un rôle important dans les projets dont nous parlons, d'où la nécessité de prévoir pour eux des outils adaptés (notamment pour les montages financiers et la passation des marchés), et de garantir aux communes une capacité financière suffisante pour la revalorisation de leur patrimoine et le soutien à des opérations de rénovation urbaine.

SIXIEME PARTIE : LA RENOVATION URBAINE FORTEMENT CREATRICE D'EMPLOIS

La construction figure parmi les secteurs les plus intensifs en main-d'œuvre et possède un coefficient multiplicateur particulièrement élevé (supérieur à celui de l'industrie et des services) : toute impulsion significative se marquera donc rapidement en créations d'emplois tangibles. En effet, Le taux d'emploi direct dans la construction (emplois salariés directs par million EUR de production propre, tva exclue) s'élève en moyenne à 11,2, voire davantage dans la rénovation et le parachèvement. On peut affirmer, sur base du tableau « input-output » du Bureau Fédéral du Plan, que, outre les 11,2 emplois directs, la réalisation d'un million EUR de travaux nécessite en moyenne le travail de 5,0 personnes dans les autres secteurs que la construction. En effet, en plus des emplois directs, le secteur génère auprès des secteurs connexes situés en amont de ses activités, un nombre d'emplois indirects équivalent à près de 50% du nombre d'emplois directs (effet multiplicateur au sein des filières de matériaux de construction (producteurs et fournisseurs), de matériel mécanique (fabricants et distributeurs), d'équipements divers, des bureaux d'études...). Ce taux d'emploi indirect est probablement le plus élevé dans l'équipement et la rénovation de logement, étant donné les caractéristiques de l'amont de la filière, avec des produits à haute valeur ajoutée dans le parachèvement et les techniques spéciales. La majorité de ses fournitures étant d'origine régionale, le secteur de la construction, étroitement imbriqué dans le tissu social et économique régional, assure donc à la Wallonie une base de développement endogène. C'est donc un total de 16,2 emplois directs et indirects qui sont générés (ou maintenus) en moyenne par chaque million EUR investi en travaux de construction et de rénovation de logements.

A titre d'illustration, le programme de 1 milliard EUR pour la réhabilitation de 36.000 logements sociaux wallons en 5 ans, représente une moyenne, sur base annuelle, de 3.240 emplois directs et indirects. Il s'agit dans ce cas-là d'un investissement public, d'autant plus justifié que la théorie macro-économique intègre, lors de toute impulsion d'investissement public, la présence d'un important effet-retour (à court et moyen terme) résultant des chantiers

de construction et activités connexes, et ce au bénéfice des finances publiques (fédérales, régionales et locales) : recettes de TVA, impôt des sociétés (Isoc), impôt sur les personnes physiques (IPP), additionnels communaux à l'IPP, cotisations ONSS, réduction des allocations de chômage, etc. Cet effet-retour est évalué entre 40 et 80% de l'investissement initial selon le degré de prise en compte des consommations intermédiaires.

Ce type d'exercice pourrait être transposé au cas des investissements privés ou mixtes, en démontrant qu'un programme de rénovation à grande échelle comme celui dont nous parlons aujourd'hui est susceptible de « s'autofinancer » (au plan macroéconomique) partiellement à travers la croissance de l'emploi et la stimulation de la croissance économique au bénéfice de l'ensemble de l'économie wallonne.

Quelques pré-conclusions à ce stade de la réflexion :

- Avec 10% de l'emploi salarié privé wallon, le Gouvernement ne pourra pas se passer, pour accroître la création d'emplois, du secteur de la construction qui correspond on l'a vu à des gisements potentiels d'emploi considérables en travaux publics et privés, tant les besoins sont énormes. Les entreprises wallonnes de construction avaient déjà réussi à créer 7.000 emplois de 1996 à 2001 en phase de conjoncture ascendante (pour en reperdre 1.500 de 2001 à 2003), ce qui donne une idée de la contribution potentielle du secteur en cas de rétablissement d'un haut niveau d'activité.
- Dans ce cadre, une action déterminée dans la formation, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, est d'autant plus utile que le secteur de la construction connaît une pénurie de main-d'œuvre qualifiée qui n'est pas nouvelle mais qui pourrait connaître une réelle acuité dans les années à venir. La CCW attire l'attention sur l'importance de développer des actions d'envergure pour améliorer l'image de marque des métiers, appelés de manière très réductrice, « manuels », et revaloriser les filières de formation en alternance.
- L'outil fiscal, largement développé dans mon exposé, a évidemment ses limites, et le véritable levier qui permettra simultanément des allègements de TVA et des charges sociales, et des efforts complémentaires d'investissements publics et privés, c'est une croissance économique durable, qui passe non seulement par la conjoncture internationale, mais également par l'attractivité à retrouver de nos régions.

(1) Quelques chiffres importants à citer : sur 1.330.000 logements en Wallonie, 392.000 ne seraient pas équipés du tout de double vitrage, et 465.000 n'en seraient équipés que partiellement. 483.000 logements ne seraient pas isolés en toiture, et 622.000 n'auraient pas leurs murs extérieurs isolés.

FINANCEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX EN WALLONIE ET A BRUXELLES

Intervention de **Nicolas LEMAITRE**, banque Ethias.

I. ETHIAS Banque et l'Economie Solidaire :

1. Présentation d'Ethias Banque :

Pour répondre à la demande de ses clients, **Ethias s'ouvre à de nouveaux horizons**, et a décidé d'offrir à ses affiliés les services d'une banque. Trois entités bancaires, Mauretus Banque d'épargne, Arfin Crédit et Naviga Banque ont été rachetées et fusionnées pour créer en 2002 **Smop Banque**, filiale à 100% des caisses d'assurances de la Smop qui depuis le 3 décembre 2003 a changé de nom pour s'appeler Ethias Banque. Ses 3 pôles d'activités sont :

- Les collectivités : pouvoirs publics, administrations, intercommunales, régies,... Mais aussi aux asbl (petites ou grandes), avec un focus particulier sur l'Economie Sociale.
- Les particuliers : objectif de fournir une solution intéressante que ce soit en matière de **placements** (compte d'épargne, bons de caisse,...) ou en matière de **crédits** (prêts à tempérament, crédit auto, crédit hypothécaire).
- La batellerie : cette activité finance et soutient la batellerie dans toute la Belgique et dans les pays limitrophes. Notre clientèle est composée de bateliers actifs et retraités, du secteur du transport de personnes et de la navigation de plaisance.

2. Ethias Banque et l'Economie Sociale :

Alors qu'en Europe les stratégies de responsabilité sociale des entreprises se développent de plus en plus et que les consommateurs (tant particuliers que collectifs) sont de plus en plus demandeurs de produits à plus-value sociale, sociétale et éthique, force est de constater que suite à l'intégration de banques belges dans des groupes transfrontaliers, l'offre de ce type de produits est plutôt en diminution dans notre pays.

Les entreprises d'économie sociale constituent une clientèle potentielle importante, mais présentent des besoins spécifiques en matière de produits et services financiers, qui sont peu rencontrés sur le marché tel qu'il se présente aujourd'hui. Les seuls noms qui se dégagent en Belgique sont ceux de Triodos et Credal/Hefboom, qui bien que jouant un rôle positif ne représentent encore qu'une part de marché assez faible. Des expériences à l'étranger montrent pourtant le caractère réaliste d'une démarche active dans ce secteur¹.

Les crédits classiques peuvent être envisagés : avances sur subsides (éventuellement en partenariat avec des AFA acteurs financiers alternatifs) pour le court terme, crédits

¹ Citons, sans caractère exhaustif, la GLS Bank (24.000 clients) et l'Ökobank (25.000 coopérateurs) en Allemagne, la Banca Etica (15.000 coopérateurs) en Italie et la Cooperative Bank (2.000.000 de clients) en Grande-Bretagne.

d'investissement (éventuellement en partenariat avec des institutions (semi-)publiques) pour le long terme...

Au niveau de l'épargne, de nombreuses pistes pourraient être envisagées : création d'un fonds commun de placement éthique, d'une SICAV investie dans le secteur de l'économie sociale, d'un compte d'épargne solidaire...

Il est donc clair qu'un des objectifs principaux d'Ethias Banque est de développer pour et avec le secteur de l'économie sociale des produits adaptés aux spécificités d'un tel secteur...

Le rôle d'Ethias Banque ne se limite toutefois pas à l'économie sociale, puisqu'elle est depuis le début, comme l'ensemble du groupe Ethias, aux côtés des pouvoirs locaux et/ou de leurs émanations pour trouver des solutions idéales.

II. Pistes de financement des logements sociaux :

1. Le crédit classique :

Nous allons nous focaliser sur le produit qui nous semble le plus adapté : crédit d'investissement d'une durée de plusieurs années : 10, 20, 25 voire 30 ans.

Pour pouvoir « offrir » un taux véritablement social, c'est-à-dire le plus bas possible, il nous faut tenir compte de plusieurs facteurs.

Le taux d'intérêt final, c'est-à-dire celui qui sera finalement demandé au client, peut être scindé en plusieurs composantes :

$R = \text{Taux de référence} + \text{marge ROE} + \text{marge commerciale} + \text{marge de rémunération du risque}$

- Le taux de référence du marché : concrètement, celui que nous utilisons le plus souvent est l'IRS (Interbank Rate Swap) applicable à la durée de couverture du crédit (çàd la durée si le taux est fixe ou la périodicité de révision). Ce taux reflète le coût sur le marché pour la banque du crédit octroyé. A titre d'illustration les principaux IRS s'établissaient en date du 25/06/04 à : 3,74% (5Y), 4,44% (10Y), 4,92% (20Y).
- La marge ROE, qui dépend des exigences fonds propres exigées par les actionnaires de la banque. Le Return habituellement exigé par le secteur en Belgique est de 12%, ce qui correspond (pour les crédits pondérés à 100%) à une marge de 1%.
- La marge commerciale, qui est fixée au cas par cas en fonction notamment de la charge administrative.
- La marge de rémunération du risque, qui dépend bien évidemment du risque que la banque attache à la relation.

Dans un cas de figure de taux fixe 20 ans, nous pourrions ainsi évaluer le taux demandé à environ 6,50% - 7%.

Comment diminuer ce taux, pour qu'il soit plus « social » ?

En jouant sur les marges ROE et de rémunération du risque, par l'attribution par exemple d'une Caution d'un pouvoir public. Il faut savoir en effet que les banques ont la possibilité de

« dépondérer » les crédits lorsque la contrepartie est un pouvoir public. En simplifiant, la banque peut attribuer comme coefficient de pondération :

- 0% pour les Entités Fédérales, Régionales ou Communautaires (une caution de la Région Wallonne permettrait donc de pondérer le crédit à 0%) ;
- 20% pour les communes et les provinces.

Le taux demandé avec la caution de la Région Wallonne pourrait dès lors être évalué à 5,50% - 6%. Il est bien entendu que si une révision quinquennale est choisie, il peut alors « tomber » à 4,30% - 4,80%, mais le débiteur devient alors dépendant des fluctuations du marché...

Il ne faut pas perdre de vue que compte tenu de la durée de l'investissement (et donc des incertitudes y liées), la banque a la nécessité de se couvrir. Une caution présente l'avantage non négligeable de ne pas générer de frais, à l'inverse d'une inscription hypothécaire par exemple.

En ce qui concerne la marge commerciale, un moyen de diminuer la lourdeur administrative (et donc la marche commerciale) est de regrouper les débiteurs dans un instrument unique (Régie Foncière, RCA,...) plutôt que d'avoir des débiteurs explosés.

Un autre point important est de présenter une capacité de remboursement avérée, il faut donc prévoir un business plan réaliste...

Quelques chiffres :

- Garantie de la Région Bruxelles Capitale (6 sociétés de crédit social) pour 2004 : €25 Mios.
- Prêts globaux de la BEI : €4,2 Mds.

Conclusions : pour que le crédit classique soit vraiment adapté à ce type de financement, il serait nécessaire d'obtenir des cautions des pouvoirs publics, et de recourir à des instruments centralisateurs de crédit. La contrainte par rapport à d'autres sources de financement, est de présenter une capacité de remboursement avérée.

2. Le prêt obligataire : exemple concret

Fin du siècle passé, les négociations entre un CPAS et une firme privée ont débouché sur la construction d'un immeuble pour 39 flats (prix de chaque flat compris entre €105.000 et €225.000), sous forme de leasing immobilier et financé par emprunt obligataire (30 ans / €6,4 Mios). Cet immeuble est effectif depuis 2002.

L'emprunt obligataire qui doit être entièrement placé pour 2005 doit permettre au CPAS de disposer des liquidités nécessaires pour lever l'option d'achat.

Les souscripteurs (coupures de €15.000,-) ne reçoivent pas de coupon, mais un droit immatériel sous forme d'un droit, à partir de 60 ans, d'habitation dans un flat (le souscripteur ne paie plus alors que les prestations de services).

Les souscripteurs de moins de 60 ans ont le droit de louer « leur » flat, dans l'intermède, à concurrence de 5% de la valeur de l'obligation (→ loyer entre €437,50 et 937,50), à une personne répondant aux conditions (> 60 ans). Le loyer ainsi perçu revient intégralement (sans précompte) au souscripteur... Si ce souscripteur exerce son droit d'habitation (lorsqu'il

répond enfin aux conditions), et met donc fin à la location, le CPAS se doit de trouver une alternative pour le locataire évincé.

Ces obligations sont éventuellement cédables, par paquet de 1 flat (→ perspectives de plus-values), notamment en cas de décès, avec un privilège d'achat pour le CPAS...

Cette opération a été rendue possible entre autres grâce au cautionnement de la Ville, caution qui a permis d'abandonner la plupart des obligations (rating,...) qu'entraîne un emprunt obligataire.

Huit mois après son lancement, 1/3 des flats avaient déjà trouvé preneurs... Le planning étant donc respecté. Il est clair que la conjonction de la Ville (dont la garantie permet de laisser tomber les obligations d'un emprunteur « privé » sur le marché) et du CPAS (bien placé pour pouvoir mettre les investisseurs en relation avec des locataires potentiels) est un gage de réussite pour un tel projet.

Source : article de Jan Leroy (VVSG Lokaal n°, 16-31 mai 2003).

Conclusion globale :

De nombreuses pistes existent pour financer des logements sociaux en Wallonie et à Bruxelles, dont celles générées par des initiatives privées, mais celles le plus susceptibles d'être couronnées de succès et présentant aussi à un coût acceptable sont celles qui bénéficieraient du soutien des pouvoirs publics, locaux, régionaux, ou fédéraux.

Colloque Logement Bruxelles, 8 octobre 2004.

Intervention de **Dominique Body**,
Présidente du Conseil national de l'Ordre des Architectes

AUGMENTER L'OFFRE LOCATIVE A BRUXELLES

Je tiens tout d'abord à remercier le Sénateur Pierre Galand pour m'avoir invitée à prendre la parole à l'occasion de ce colloque axé sur le thème du logement que je qualifierai volontiers de « modeste ». Mon intervention sera, je l'espère, également modeste.

En tant que Présidente du Conseil National de l'Ordre des Architectes, il me revient régulièrement de mettre en avant le rôle central de l'architecte dans la société... Cette fameuse mission d'intérêt public dont les architectes ont reçu jadis, du Législateur, le monopole. C'était en 1939... Mais que visait-on déjà à l'époque, sinon la protection du consommateur ? Le Législateur souhaitait ainsi protéger efficacement le consommateur en lui associant l'appui d'un professionnel indépendant.

L'architecture est devenue une denrée consommable comme les autres. Soit. Mais « l'objet » architectural ne peut cesser d'être un bien d'utilité publique. La mission de l'architecte est, reste, d'intérêt public.

L'Ordre, tout comme l'architecte, contribue à la défense de la qualité du cadre bâti et met en exergue l'intérêt public de l'architecture. L'Ordre a pour mission d'informer le consommateur quant au rôle, aux tâches et aux obligations de l'architecte.

En axant ce colloque sur le Logement avec un grand « L », en le déclinant sous de nombreuses formes, Monsieur le Sénateur Galand a décidé de traiter sous l'angle de la solidarité un thème qui colle de près aux préoccupations du moment. En effet, l'accès au logement, à la propriété, tout comme la durabilité sont devenus des exigences citoyennes incontournables portant à la fois sur l'économie, l'écologie et le social. Par ailleurs, le thème du logement s'inscrit parfaitement dans le cadre des politiques actuelles menées au niveau européen. Je m'en réjouis.

A notre époque que je qualifierais « du court terme », l'architecte reste un acteur qui agit sur « le long terme ». Quelle est la plus-value de notre intervention sinon ce regard sur le long terme ?

Nous sommes formés pour mesurer le comment et le pourquoi des choses. Y apporter des solutions. Maîtriser le combien, les finances aussi. Mais prôner une mission de qualité tout en suivant la tendance actuelle du plus offrant au plus bas prix laisse perplexe bon nombre d'entre nous.

La protection du consommateur et la chasse aux « effets concurrentiels » conduisent certaines instances européennes à s'interroger sur la pertinence de la réglementation régissant l'exercice d'un certain nombre de services professionnels dans les Etats membres de l'Union européenne, dont font partie les architectes. La déréglementation sauvage peut entraîner des mutations de notre profession dans ses valeurs fondamentales.

La libéralisation des échanges à l'intérieur de l'Europe doit passer par le respect de la spécificité de la prestation architecturale. C'est une prestation intellectuelle avant d'être un service marchand.

L'architecture n'est pas seulement un simple savoir-faire répondant de façon neutre à une demande de service. L'architecture est une production sociale mais aussi culturelle.

Cela implique bien évidemment une responsabilité des architectes, mais aussi de ceux qui leur passent commande, sur la qualité de l'architecture.

Bien consciente des contraintes qui nous encombrant quotidiennement, j'ai gardé en mémoire ce que les Grecs professaient : qu'il importe toujours d'espérer un peu moins et d'agir un peu plus.

Il n'existe plus de voie royale pour l'architecte. Il jongle au mieux avec les réglementations et procédures de plus en plus nombreuses, de plus en plus complexes. Son travail est devenu une négociation permanente avec les puissances de l'argent, les stratégies politiques et les résistances du goût dominant.

Cependant, comme le rappelait Le Corbusier : « La construction c'est faire tenir, l'architecture c'est pour émouvoir ».

Compter émouvoir, émouvoir sans compter ou plutôt émouvoir à « prix abordable » : n'est-ce pas au fond l'enjeu de ce colloque ?

En préparant mon intervention de ce jour, en parcourant la liste des thèmes qui sont et seront abordés aujourd'hui, j'ai eu en mémoire une cascade d'événements. La lutte, depuis novembre 2003, de la DG Concurrence, contre la norme déontologique n°2 et ses barèmes d'honoraires. C'est chose réglée : la sanction de la Commission européenne est tombée en juin. La règle pure et dure de la libre concurrence est donc de rigueur.

Les honoraires doivent être négociés entre parties. Votre architecte sera cher, abordable, voire gratuit. Ce qui ne veut rien dire à mon sens. L'enjeu étant bien sûr de savoir pour quoi, pour quel service on rémunère ce professionnel.

Mais pour aller jusqu'au bout du raisonnement, je me suis demandée si toutes les pistes avaient été explorées.

Comment relancer massivement la rénovation des logements privés et publics laissés à l'abandon. C'est ce dont nous débattons aujourd'hui.

Comment donc mieux gérer ce droit du citoyen au logement ?

Le projet « **architectes pro deo** » vise à apporter une réponse à une partie de la problématique du logement : nous constatons trop souvent que des propriétaires peu avertis optent pour l'acquisition d'un logement en mauvais état à cause de l'inaccessibilité à des logements à prix modérés ou d'indisponibilité de logements sociaux et qu'ils sont amenés à faire des rénovations aléatoires faute de moyens. Les chantiers de rénovation sans fonds et sans suivi sont la source de cette initiative et concernent aussi l'insalubrité de logements occupés par les propriétaires. La crise étendue du logement (200.000 ménages en droit d'accéder à un logement social en région bruxelloise) et le poids de la situation d'insalubrité (20.000 logements insalubres à Bruxelles) augmentée de l'application du nouveau code bruxellois du logement sont les principales motivations de l'existence du projet. Il s'agit d'offrir les services subsidiés d'un architecte aux particuliers financièrement les plus démunis.

Objectifs du projet :

Améliorer l'espace de vie et la qualité des logements, grâce à la mise en place d'une aide financière destinée à payer les honoraires des architectes. Ces derniers offrent un accompagnement technique et urbanistique aux personnes dont les ressources sont insuffisantes. Les missions d'architectes offertes à ces propriétaires assureraient un encadrement professionnel pour respecter les obligations urbanistiques et les exigences techniques qu'implique un chantier de rénovation ou de construction.

Il s'agit de créer une réglementation qui déterminera les conditions d'accès à cette aide, qu'elle soit partielle ou totale, et les modalités de paiement d'une indemnité allouée aux architectes.

Ce service serait, par ailleurs, complémentaire à la démarche pour l'obtention des primes (à la rénovation, à l'acquisition, à la construction) destinées aux particuliers occupant leur logement et valoriserait les investissements publics de manière durable : il éviterait aussi le découragement des particuliers à demander une prime à cause du surcoût d'une démarche de permis d'urbanisme. Il aboutirait enfin à rendre plus accessible la mission d'architecte.

C'est donc avant tout un projet concret d'aide qui pourra aboutir, espérons-le, à une formule proche de celle des avocats *pro deo*, celle des architectes *pro deo*.

Public cible :

A l'image des avocats *pro deo*, le service des architectes *pro deo* s'adresse aux propriétaires occupants à revenu limité : soit les ménages à revenus moyens dont le plafond pourrait correspondre aux revenus donnant accès aux logements de la SDRB, soit les ménages à revenus inférieurs dont le plafond correspond à l'accès à un logement social. Les premiers recevraient une aide partielle alors que les seconds pourraient obtenir un subside complet pour une mission d'architecte.

Définition de la mission d'architecte :

L'architecture est partie prenante de l'intérêt général au même titre que la santé publique ou la justice. La sécurité des habitants, l'hygiène des habitations, le confort minimum de chaque logement, le suivi de la mise en œuvre, ainsi que la défense des capitaux investis dans la construction par le maître de l'ouvrage, sont des priorités qui devraient être assurées à tout individu, au même titre qu'un espace de droit ou qu'une bonne santé. L'intervention de l'architecte aussi un souci de l'esthétique des constructions, de l'élaboration et de la conservation du patrimoine artistique qui sont une garantie supplémentaire au bénéfice de la collectivité.

Démarches déjà réalisées :

L'aide accordée à titre d'essai permet de vérifier que la gestion financière d'un chantier « préparé », pour le particulier et avec le particulier, représente une aide fondamentale. Des solutions appropriées lui sont présentées et garantissent une qualité à moindre prix ainsi qu'une défense face aux professionnels de la construction.

Une étude de cas a ainsi été réalisée et a permis d'établir un premier profil des bénéficiaires (propriétaires dont les revenus leur donneraient accès à un logement social). Le contrôle de la mise en œuvre reste le point fondamental de l'organisation et de la gestion de ce type de dossier ; il n'a pu être pris en compte à ce jour faute de moyens et d'étude pour déterminer les limites de la responsabilité engagée sur ces chantiers par l'architecte.

Consultation limitée – diffusion, publications :

En janvier 2003, une première consultation « limitée » eut lieu auprès de professionnels d'un cercle restreint : architectes, juristes, urbanistes, journalistes, maître d'ouvrage... ont reçu par courrier électronique une ébauche de ce que serait le service pro deo des architectes. Les réactions et encouragements ont confirmé la validité du projet et les réponses qu'il pourrait apporter tant sur le plan des politiques du logement que sur l'importance du rôle social de l'architecte dans le contexte envisagé.

En juin 2003, la version du projet sous forme d'un schéma des principes de financement du service a été diffusée auprès d'interlocuteurs officiels.

Il s'agit d'offrir à tout propriétaire (ayant droit au logement social) l'accompagnement par un architecte de son choix pour la réalisation d'un chantier. Ceci, grâce à l'existence d'un subside régional établi par les Ministères compétents accompagné de l'accord et d'une contribution du Conseil de l'Ordre des Architectes.

Le projet a été reçu avec intérêt auprès du secrétaire d'Etat au Logement, auprès du SRDU, du Fond du Logement, de l'Ordre national des Architectes, auprès de l'école d'Architecture La Cambre, du Conseil Européen des Architectes, du Conseil provincial d'Anvers,...

Il a aussi été diffusé dans la presse à plusieurs reprises, notamment dans le livre Blanc de l'Architecture Contemporaine en Communauté Française de Belgique, dans la revue nationale d'architecture A+ ainsi que sur le site de www.pratic.be (enquête sur les pratiques culturelles architecturales) et dans les quotidiens. La reconnaissance du projet par ces institutions permet d'entrevoir pour les mois à venir de multiples collaborations. Cet enthousiasme nous pousse aussi à soutenir le développement du projet dans une phase concrète de mise au point du service.

Actuellement les consultations sont en cours pour établir des liens avec les associations existantes qui ont à leur actif le même engagement.

En effet, la demande est importante. A Anvers, le service du Woonwijzer est limité au travail de stagiaires architectes. A Leuven, des architectes attendent une formule pour pouvoir répondre à une demande très importante, les codes du logement (flamand, bruxellois, wallon) risquent aussi d'augmenter le nombre de chantiers établis dans des conditions précaires. Parallèlement, l'association des Architectes sans Frontières recherche une formule qui permettrait de subventionner le service d'un architecte au bénéfice des personnes handicapées.

Des architectes et des ingénieurs pourraient être appelés pour ces missions ; de même que des juristes et d'autres spécialistes pourraient être consultés pour analyser l'étude de cas et étudier la mise au point du service.

Les programmes de contrats de quartier sont très importants pour l'incitation à la rénovation et s'accompagnent d'opérations de création de logements sociaux et conventionnés. Ils pourraient comprendre une option d'accompagnement pour toutes les personnes réalisant un chantier et ayant droit au logement social.

Il est clair qu'on assiste à une forte sollicitation de la part des particuliers en conseils techniques et administratifs pour la rénovation. Cette démarche encourage les propriétaires à régulariser à améliorer leur espace de vie par l'accompagnement d'un professionnel.

Il m'a semblé opportun de souscrire à cette initiative.

Il m'a semblé opportun de vous en faire part aujourd'hui.

Intervention de **Michèle BELOT**
Déléguée CGSP permanente Finances
Présidente Sous secteur CGSP Finances Bruxelles

Adéquation de la politique fiscale (péréquation cadastrale) Concernant le secteur immobilier

Introduction

Je limiterai mon exposé à l'évocation d'un créneau de la fiscalité immobilière qu'est la taxation des biens bâtis.

En effet, la fiscalité immobilière :

- c'est un impôt des personnes physiques avec la notion de revenu cadastral (revenu imputé)
- c'est aussi un précompte immobilier
- des droits d'enregistrement sur les mutations, donations et successions
- et de la TVA sur les constructions nouvelles ou sur les travaux de rénovation.

Selon le Conseil supérieur des Finances, la structure du prélèvement global sur l'immobilier se présente ainsi :

Si 100 est le prélèvement global

68 %	Imposition des transactions
26 %	Précompte immobilier
10 %	Imposition des revenus locatifs
7 %	Imposition sur le patrimoine
- 11 %	Déduction des avantages fiscaux

C'est une fiscalité qui, depuis les lois de financement de 2001, n'est plus une fiscalité uniquement fédérale, mais aussi une fiscalité régionale du moins pour le PRI et les droits d'enregistrement qui sont 2 des 12 impôts perçus au profit des régions.

Développement

Venons-en au vif du sujet :

Tout d'abord nous nous limiterons à la taxation en cours de détention du bien bâti (l'acquisition, la cession et la rénovation faisant partie de chapitre plus complet).

Le revenu cadastral

Sa définition :

C'est théoriquement **le revenu moyen normal net** qu'un immeuble fournit fictivement à son propriétaire au cours d'une année. C'est donc la valeur locative moyenne nette. Pour le propriétaire de son logement, le revenu cadastral est fixé en comparant cette valeur locative à celle d'un ensemble d'immeubles de référence.

Pourquoi cette évaluation est devenue inadéquate ?

- En premier lieu parce qu'elle se base sur la dernière péréquation générale établie en fonction des revenus locatifs de 1975. Un facteur de correction a été introduit en 1990 : ces valeurs ont été soumises à indexation (le coefficient était de 1,3391 dans la déclaration 2004, pour le PRI).
- L'évaluation est également inadéquate parce que les évolutions locales très contrastées du marché immobilier n'ont pas été prises en compte.
- Et aussi parce que l'évolution même du bien n'a pas été ajustée. En effet, depuis plusieurs années, les agents du cadastre, par manque d'effectifs, n'ont pu opérer les redressements nécessaires, notamment lors des agrandissements et rénovations de biens. Depuis 1999, la baisse des revenus cadastraux modifiés est en baisse constante (moins de 20.000 vérifications en 3 ans).

En pratique, qu'est-ce qui est imposé ?

Pour le propriétaire de son habitation : en code 100 de votre déclaration, vous déclarez un RC non indexé mais l'abattement (en 2003 exercice d'imposition 2004, il était de 4017 € augmenté de 335 € par enfant à charge) est suffisant dans plus de 99% de cas pour qu'il n'y ait pas de globalisation ni d'imposition sur le revenu.

Par contre, il est soumis au précompte immobilisé : pour le propriétaire qui habite sa maison d'habitation, le précompte immobiliser a le caractère d'un impôt sur le capital puisque ce propriétaire n'a pas de revenu proprement dit : il évite simplement une dépense. Dans ce cas le fisc taxe la jouissance d'un bien et non son revenu, par ce fait le précompte immobilier devient plus une taxe sur le foncier comme disent nos voisins français.

Pour vous donner un ordre de grandeur : dans le rapport de l'Administrateur Général des impôts (AGI) les derniers chiffres connus mentionnent qu'en 2000 le total des RC du pays au code 100 était de 2,202 milliards d'euros, sur base du RC non indexé, donc la somme indexée en 2003 serait de 2.948 milliards pour 2.562.024 habitations ; en faisant une simple division, c'est assez faible : on arrive à un RC moyen de 859 euros.

Des données plus récentes sont publiées sur le site du département dans le Rapport d'activités de la documentation patrimoniale 2003.

Pour le propriétaire qui donne son bien en location à un particulier pour usage privé, c'est le revenu cadastral indexé (dans la dernière déclaration l'index était de 1.3391) qui sert de détermination forfaitaire du revenu imposable multiplié par 1,40.

Dans le rapport de l'AGI, on trouve également une évolution des revenus cadastraux des biens bâtis ordinaires ; en 2002 on atteint un nombre de RC de 4.739.696 pour une valeur de 5,194 milliards, soit un RC moyen de **1.096** euros.

Lorsque ce bien est loué à des fins professionnelles, c'est le loyer réellement perçu qui est imposé mais diminué forfaitairement de 40% de charges mais plafonné à 2/3 du RC multiplié par un coefficient (égal à 3,39 pour 2004).

Tous ces biens sont soumis au précompte immobilier en sus de la taxation sur les revenus à l'impôt des personnes physiques.

Des réductions de PRI sont possibles :

- pour le propriétaire : réduction pour habitations modestes
remise ou modération proportionnelle pour improductivité ou perte de revenus
- pour le propriétaire ou le locataire :
réduction chef de famille handicapé
réduction pour enfants (au moins 2) et personnes handicapées à charge.

Les bases du PRI sont encore le revenu cadastral mais chaque région a la possibilité de modifier la base de calcul du précompte immobilier, impôt régional et communal.

Comme nous l'avons vu, l'évaluation des revenus immobiliers est largement sous-estimée et l'écart entre le revenu cadastral et le revenu locatif se creuse chaque année.

Problématique :

Maintenant que j'ai brossé ces définitions et l'état de la situation, il faut définir les problèmes.

1. La taxation des revenus immobiliers est-elle juste ?
2. Quel rôle doit-on faire jouer à la fiscalité ?
3. Maintenant qu'une grande partie de la fiscalité immobilière est régionale comme la politique du logement, ne serait-il pas indiqué d'en faire un instrument important de cette politique de logement ?

La taxation actuelle est-elle juste ?

Non bien entendu, car l'équité horizontale entre les différents revenus implique une péréquation de ces revenus. L'impôt des personnes physiques est un impôt sur le revenu, l'équité horizontale exige donc qu'à revenu égal, l'impôt soit le même que le revenu consiste en revenu du travail ou en revenu du capital.

Il est un fait que le revenu immobilier est nettement moins taxé que le revenu du travail mais plus que le revenu mobilier (revenu des capitaux).

Mis à part le cas du bien d'habitation, la sous-estimation des revenus provenant de la location de biens immeubles reste encore très importante, même si une majoration de 140 est appliquée au revenu cadastral.

Solutions envisageables :

Nous en examinerons trois :

1. La CGSP encourage une nouvelle péréquation cadastrale.

La péréquation cadastrale est importante puisqu'elle permet une évaluation correcte du patrimoine.

Je vous rappelle que la CGSP réclame depuis toujours un cadastre des fortunes qui permettrait de taxer les grosses fortunes sur leur patrimoine.

Il faut donc que les agents du cadastre aient de nouveau la possibilité de rectifier les revenus cadastraux suite aux rénovations et transformations des biens.

En engageant du personnel supplémentaire, un rendement immédiat pourrait être espéré car il permettrait de faire exécuter aux nouveaux agents peu formés tout le travail administratif en permettant de dégager tous les experts immobiliers de ces tâches et de leur faire établir les nouveaux RC.

Il faudrait, dans un premier temps, au moins **engager 300 agents**. Si on estime le coût moyen à 17.000 euros, le coût serait relativement limité, un peu plus de 5 millions d'euros annuellement à consacrer pendant 3 ans, soit plus ou moins 15 millions d'euros.

Pour ce faire, il faudra cependant une réelle volonté politique car ce n'est pas le Ministre fédéral des finances qui prendra ce risque : cela va engendrer des coûts et une impopularité du fédéral alors que les recettes escomptées seront régionales.

Cet ajustement du revenu cadastral est très important pour des grandes villes comme Bruxelles pour qui les additionnels à l'IPP restent insuffisants, dans une ville où vivent de nombreux fonctionnaires internationaux exonérés d'impôt sur le revenu.

2. A défaut, il devrait être possible de taxer les revenus locatifs réels.

C'est la recommandation du Conseil supérieur des Finances déjà annoncée dans une première étude en 1997 mais également répétée dans un avis plus récent de 2004 :

« supprimer l'imposition des revenus imputés

- taxer les revenus des locations privées et professionnelles sur une même base, à savoir le loyer net de charges réelles ».

Des difficultés devront être rencontrées comme la déclaration des loyers réels et leur contrôle : il faudrait obliger le locataire à déclarer son loyer réel en l'obligeant à enregistrer le bail en limitant le coût de cet enregistrement.

Ce sont des difficultés techniques qui devraient être résolues.

Par exemple, ne peut-on imaginer que ce coût soit, pour le locataire, déductible d'une taxe régionale. Il faudrait aussi informer les locataires et les propriétaires sur l'avantage qu'ils ont à enregistrer ce bail.

Mais en contrepartie, la déduction des charges réelles a cependant de nombreux avantages. En déduisant les travaux et frais d'entretien sur base de factures, le législateur obtient un nouvel assainissement dans le secteur, les travaux immobiliser devant alors être déduits sur base de factures.

Cela favorise donc une politique de rénovation et de réhabilitation du logement.

Le Conseil supérieur des Finances avait, en 1997, estimé que le taux d'imposition sur base du revenu locatif net augmenterait de 6,6 points.

Dans les pays voisins, Allemagne, Pays-Bas et France, la taxation des revenus locatifs sur base réelle est pratiquée : c'est le revenu locatif net qui est soumis à l'impôt progressif sur le revenu.

Qui sont les détracteurs de cette solution ?

Le plus souvent, les propriétaires de ces biens qui seront les perdants. L'étude du Conseil supérieur déjà citée avait déterminé le profil de ces propriétaires : ils sont majoritairement pensionnés ou indépendants.

Il y a également un risque pour les locataires : c'est une hausse des loyers, le propriétaire répercutera ce coût supplémentaire.

Pour être complet, il faut noter que la taxation des loyers nets ne dispense cependant pas de la péréquation cadastrale puisque le revenu cadastral reste encore la base du précompte immobilier.

3. La taxation des plus values réalisées et la déduction des moins values en contrepartie.

L'investissement immobilier est souvent intéressant grâce aux plus values réalisées ; c'est un investissement qui a un rendement annuel assez faible mais sur lequel les plus values s'ajoutent le plus souvent. Ces plus values ne sont pas taxées dans le chef du bénéficiaire sauf les cas de spéculations à court terme (elles le sont indirectement par les droits d'enregistrement payés par l'acquéreur). C'est donc toute une partie du rendement immobilier qui échappe à l'impôt. C'est également contraire à nos principes d'équité.

Quant aux autres problèmes que j'évoquais ci-avant :

Quel rôle doit-on faire jouer à la fiscalité et le fait qu'une grande partie de la fiscalité immobilière soit devenue régionale comme la politique du logement, ne serait-il pas indiqué d'en faire un instrument important de cette politique de logement ?

Les membres du Conseil supérieur des Finances restent toujours prudents quant à l'efficacité des dépenses fiscales ; c'est rarement l'incitatif fiscal qui déclenche la décision de la rénovation d'autant que cet incitatif n'est pas immédiat. Prenons le cas de la déduction pour économie d'énergie, la déduction est limitée à 15% ou 40% de la dépense mais limitée à 600 euros et déductible l'année suivant l'investissement, donc l'impact ne se retrouvera effectif dans le budget des ménages, au mieux que deux ans après l'investissement.

Le Conseil supérieur estime que les aides directes sont plus efficaces pour une véritable politique de logement.

Personnellement, je pense que l'impact de certaines mesures comme la réduction de droits d'enregistrement qui est une réduction immédiate, comme la réduction de la TVA à 6%, est important surtout pour les ménages modestes et les jeunes qui veulent accéder à la propriété.

En résumé sont efficaces les mesures immédiates, le sont moins les mesures à effet retardé. Ces dernières mesures étant cependant importantes pour l'investisseur qui attend un rendement de son bien.

Conclusions

Depuis de nombreuses années, on évoque une réforme de la fiscalité immobilière, c'était le sujet d'un colloque déjà en 1997.

Il semble que la volonté politique ne soit pas présente en la matière.

Je l'ai déjà évoqué auparavant : ce sont des matières à la fois fédérales et régionales, ce qui complique évidemment la décision. C'est aussi une matière dans laquelle on doit prévoir un régime transitoire.

Ces réformes nécessitent évidemment que l'administration publique soit renforcée en personnel, en qualification et en moyens matériels. L'administration a entamé sa restructuration depuis les années 1991, elle s'est accélérée depuis quelques mois mais avec des concepts souvent peu appropriés au service public et avec des restrictions budgétaires importantes. **Le travail de base ne se fait plus par manque de moyens.**

Le rendement de l'investissement immobilier est actuellement élevé et c'est le moment de faire des réformes mais il faut aussi donner les moyens nécessaires à l'administration pour accompagner une réforme d'une telle ampleur, c'est une condition absolument nécessaire et c'est le prix à payer pour une fiscalité équitable et donc acceptable par la population.

RENOVER LES CENTRE-VILLE POUR SATISFAIRE LES BESOINS EN LOGEMENT ?

C'est **Nico Cue**, Secrétaire National de la Centrale des Métallurgistes FGTB, qui a accueilli les participants réunis au Centre polyculturel « Résistances » à Liège.

Le colloque, organisé par l'asbl Espace Citoyen, sous la présidence du Sénateur Pierre Galand, a permis d'entendre quelques interventions de grande qualité que nous essaierons de synthétiser ci-dessous.

Dans son introduction, **Pierre Galand** a rappelé le cheminement de la réflexion sur les problèmes aigus de logement que nous connaissons dans les trois régions du pays et la volonté de progresser sur de nouvelles pistes de financement, comme par exemple celle des fonds de pension. Il a rappelé le droit à un logement décent, inscrit dans la déclaration des droits de l'homme et dans la constitution belge. Ce droit est par contre ignoré dans le projet de traité constitutionnel européen.

Christine Chermanne, Conseiller au cabinet du Ministre wallon du logement, a ouvert les travaux en exposant les grandes lignes de la politique du Ministre Antoine. Des actions à divers niveaux : dans le secteur privé, aides aux particuliers, surtout les familles nombreuses, octroi de primes, accroître les AIS et le nombre de logements gérés, améliorer le code wallon du logement, réquisition douce de logements vides.

Au niveau du secteur public, construire 2000 nouveaux logements, rénover le parc existant, faire appel au partenariat public privé.

Il faut mobiliser le stock de logements inutilisé et reloger les familles qui sont dans des logements insalubres.

Marie-Claire Lambert, députée fédérale, a rappelé, quelques chiffres à l'appui, la situation en région liégeoise, la vétusté du logement, le vieillissement et la paupérisation de la population, le phénomène de morcellement des maisons (nombreux « kots »), le problème des marchands de sommeil et des sans papiers.

Le prix des logements à Liège est inférieur de 56% à ceux de Bruxelles (ils sont aujourd'hui moins chers qu'à Charleroi...).

Après cette photographie assez noire, malgré les efforts de la ville inscrits dans le plan triennal, la députée a souligné la nécessité d'opérer des choix clairs quant au type de ville que l'on veut : mixité sociale et culturelle, mais aussi mobilité et sécurité.

Coordinateur général du relais social du Pays de Liège, **Yvon Henry** a exposé les objectifs et les composants de son organisation. Il s'agit d'un organisme public rassemblant des partenaires privés et publics (7 CPAS, 3 hôpitaux publics, des maisons d'accueil,...) dont le but est la lutte contre l'exclusion sociale, exclusion par la précarité économique, par la précarité culturelle (perte de liens sociaux et affectifs), ou par des difficultés psychologiques.

Le relais social œuvre donc pour la réappropriation des droits sociaux et la réinsertion. La question logement est évidemment une préoccupation très importante.

Ne pas confondre hébergement (situation provisoire, temporaire, palliative, comme les maisons d'accueil et les abris) et logement, lieu où les personnes ont choisi d'élire domicile, où un projet de vie peut être défini et à partir de là, où il est possible de participer à la vie sociale. Car le logement participe à l'insertion sociale. Et autour du logement, il faut prévoir des infrastructures telles des écoles, des magasins,...

Germain Dufour, ex-Sénateur, reste très attentif et très actif en faveur des plus démunis. Il se bat sur le terrain du logement depuis plus de dix ans et il constate que la situation ne change guère. Les responsables de prison lui téléphonent quand des prisonniers sortent et qu'ils n'ont personne pour les accueillir. Il décrit les conditions de fatigue et de souffrance des sans papiers qui atteints de cancer, errent dans les rues après avoir subi une chimio.

Si les problèmes ne sont pas résolus, les gens auront le droit d'être des délinquants.

Il faut réquisitionner les immeubles vides.

Il parle ensuite de l'expérience d'habitat collectif qu'il mène. 30 personnes dans un immeuble qui y vivent pour 100 € par mois, tout compris.

Un premier échange après ces exposés. Un intervenant rappelle les « chèques logement » dont il a été beaucoup question avant les élections l'an dernier, et dont plus personne ne parle aujourd'hui. Il est suggéré d'utiliser les charges d'urbanisme à bon escient. Les garanties locatives représentent aussi une grosse somme qui pourrait être mieux utilisée que par les banques...

Marie-Claire Lambert expose la saga de la taxe sur les logements inoccupés. Les communes ont commencé à la mettre en place. Puis la région a trouvé que cela pouvait l'intéresser puisqu'elle donne des aides. La région a donc négocié avec les communes pour le recensement des logements vides, service en contrepartie duquel elle ristournerait une partie de la taxe aux communes. Des obstacles techniques ont surgi et la région vient de décider de rendre aux communes la possibilité de percevoir cette taxe. C'est ainsi que beaucoup de temps a été perdu.

Un intervenant propose de créer un type d'hôtel social, donc avec chambres personnelles. Cela éviterait la promiscuité des dortoirs. La formule existe déjà pour des personnes handicapées ou des malades mentaux, avec un accompagnement social. Cette formule a aussi le mérite d'éviter la spirale du surendettement, car certaines personnes ont peur de retrouver un logement, et donc toute une série de factures s'y rapportant.

La deuxième partie de la matinée a été consacrée aux questions financières.

Le premier intervenant, **Olivier Poswick**, qui gère les actifs financiers d'un des principaux fonds de pension du pays, a d'emblée rappelé les objectifs financiers d'un fonds de pension dont le but est de donner une pension complémentaire aux bénéficiaires qui paient une cotisation mensuelle. Il s'agit en quelque sorte d'un salaire différé. La forme juridique d'un fonds de pension est celle d'une asbl. Il n'y a donc pas d'actionnaires à rémunérer, tout le rendement va aux bénéficiaires. La gestion d'un fonds de pension est paritaire : des représentants des syndicats et de l'entreprise.

Les fonds de pension en Belgique représentent un montant de 15 milliards d'euros. Somme dérisoire en comparaison des Pays-Bas par exemple (150 milliards pour le secteur des services publics, 50 milliards pour le secteur médical !).

Il existe deux types de fonds de pension :

1. à prestation définie : les prestations à assurer sont déterminées « à priori » par le règlement du fonds de pension. Les prestations à assurer par ce dernier peuvent être calculées notamment en fonction des rémunérations de l'affilié, de la durée de sa carrière dans l'entreprise, du montant de sa pension légale.
2. à cotisation définie : les prestations assurées par le fonds de pension ne sont pas déterminées « à priori », mais bien le montant des cotisations destinées à financer la pension complémentaire. Dans ce type de plan, les prestations assurées découlent simplement de l'importance du financement, du rendement des placements financiers réalisés et de la durée.

De manière générale, les investissements des fonds de pension en Belgique étaient répartis en fin 2004 de la manière suivante :

40% d'actions

39% d'obligations

3% d'immobilier

4% de cash.

5% d'alternatif.

Les taux d'intérêt sont aujourd'hui assez faibles. Le secteur de l'immobilier peut retenir l'attention, car les revenus en sont intéressants et indexés.

Un projet concret, avec garantie au minimum **régionale**, serait donc acceptable.

Si nous imaginons l'émission d'obligations classiques par la région wallonne (à 20 ans, avec un intérêt de 4,2% par exemple), il ne faut pas perdre de vue que ces obligations se retrouveront en concurrence avec d'autres émetteurs.

Une piste intéressante à explorer : les obligations indexées sur l'inflation belge. Cela n'existe pas en Belgique. Les coupons annuels sont augmentés de l'inflation et la formule est intéressante en cas de prestation définie. L'investissement est alors sans risque (à condition que le taux réel soit suffisant) et de plus l'échéance peut être très longue : 20 à 30 ans.

En conclusion, on peut déceler un intérêt commun entre un fonds de pension et les énormes besoins en logements. La qualité du garant est primordiale.

Denis Sibille est conseiller à la Société Wallonne du Logement. Après avoir rappelé les différents acteurs du secteur logement en Wallonie, il a précisé le rôle de la Société wallonne du Logement : elle est en charge de l'agrément et du contrôle de 78 sociétés de logement de service public et de leur financement. C'est aussi un organe de conseil aux communes qui ont vu leur rôle renforcé depuis 1998. C'est la commune qui décide du type de logement qu'elle souhaite sur son territoire (c'est ce que l'on appelle l'ancrage communal de la politique du logement – la commune établit un plan triennal), et ensuite la région décide des projets qu'elle va subventionner.

3.400.000 habitants en Wallonie, la taille des ménages diminue, le besoin en petits logements augmente. 1.300.000 logements, dont les 2/3 sont occupés par le propriétaire (49,3% à Liège). 102.000 logements sociaux en Wallonie, ce qui représente 7 à 8% du nombre de logement, ou encore un quart des logements locatifs. 38.000 logements sociaux dans la province de Liège.

Un tiers des logements date d'avant 1919. L'âge moyen du logement social est de 33 ans : il n'est pas vétuste, mais il souffre d'un manque de qualité des matériaux et de sa conception (les tours).

Le montant du loyer moyen régional s'élève à 496 € Il est de 185 € pour un logement social. Et de 170 € pour un logement social à Liège. 49.000 demandes en souffrance dans la région, dont 18.000 à Liège.

Une enquête de la CPDT (Conférence permanente pour le développement territorial) a confirmé le manque crucial de logements en Wallonie, et en particulier de logements sociaux. Le budget du logement est cependant en hausse : 200 millions d'euros sous la législation précédente, 241 millions d'euros aujourd'hui, soit 4,2% du budget global.

Une remise à niveau du logement social a été décidée. Un milliard d'euros en 5 ans y seront consacrés, 36.000 logements sont concernés. Il faut aussi combattre l'inoccupation dans le parc public (1% des logements sociaux sont inoccupés pour insalubrité). Mille logements seront remis sur le marché.

Le financement des programmes se fait par le budget régional, selon divers modes :

- soit une dotation en capital : il s'agit d'un système de prêt, d'une avance remboursable, sans intérêt ou bien un prêt au taux du marché ;
- Subventionnement : accordé à l'opérateur
- Ou encore par financement propre.

La région wallonne accorde systématiquement sa garantie aux emprunts de la SWL.

A priori, pour la SWL – mais il y a d'autres opérateurs -, la formule discutée ce jour présente quelques difficultés.

1. En effet, la SWL est une société morale de droit public : elle est tenue à l'appel d'offres et se doit de retenir l'offre la plus intéressante, dans l'intérêt des locataires.
2. Un taux basé sur l'inflation n'est pas du tout intéressant. Car les loyers subissent une légère augmentation, inférieure au taux de l'inflation.
3. Le taux d'intérêt est déjà supérieur à ce que l'on trouve sur le marché.
4. Option call : le changement des conditions n'est pas intéressant.

Bref, les choses ne sont pas simples, mais un approfondissement de la question s'avère intéressant.

Plusieurs questions ont suivi ces deux exposés.

Que représentent les 7% du fonds de pension investis dans l'immobilier ?

M. Poswick rappelle que les fonds de pension, c'est de l'argent privé. Les 7% d'immobilier, ce sont principalement des bureaux à Paris ! les loyers y sont élevés, pas d'inoccupation, et le rendement moyen est de 6 ou 6,5%. Une résidence donne du 4,5 à 5%. Il y a un peu de résidence, pour diversifier, car le risque est malgré tout plus grand dans le secteur bureau.

Un intervenant a souligné le manque d'efficacité du secteur public. Un logement social serait 1,5 plus cher qu'un logement privé. Le représentant de la SWL a reconnu les effets pervers du marché public et la nécessité pour le secteur public d'évoluer vers plus de professionnalisation (par exemple capacité d'entretenir le parc immobilier) et de compétitivité.

La question du contrôle syndical (puisque gestion paritaire) des fonds de pension a été posée. Les délégués syndicaux devraient être sensibilisés à la possibilité d'investissements éthiques.

Les travaux de l'après-midi sont présidés par **André Beauvois**, Président du CPR.

Pierre Beauvois, Coordinateur de l'asbl Espace Citoyen, ouvre le feu en début d'après-midi. Il rappelle les retombées positives sur l'emploi en cas de rénovation importante ou construction de logements neufs. Mais aussi les difficultés liées au niveau des salaires dans le secteur de la construction, le problème du travail en noir et la nécessité pour l'ORBEM et le FOREM de former des travailleurs qualifiés pour répondre à la demande.

Prenons un logement de 50 m² à 1.000 € du m². Coût : 50.000 € et 1,2 emploi créé.

De son côté, le Bureau du Plan a fait une étude qui montre l'impact de cet exemple sur les recettes pour le niveau fédéral : en cotisations sociales, économie d'allocation de chômage et dépenses de la personne qui est embauchée et donc qui augmente ses dépenses, cela fait 25.000 € de recettes pour le fédéral.

Si 5.000 logements sont rénovés par an, cela fait 5.000 emplois créés et une recette fédérale de 125 millions d'euros. Si primes à la rénovation (25%), il faut que la Région trouve 62,5 millions d'euros. Et si le niveau fédéral ristourne 50% à la région, cela fait un coût nul pour la région et un gain pour le fédéral.

Une piste pourrait également être explorée du côté des cotisations patronales que l'on pourrait moduler selon le type d'entreprise, tout en maintenant constant le total de l'enveloppe. Des cotisations réduites pour les entreprises à travail intensif, des cotisations augmentées pour les entreprises à capital intensif.

Marc Goblet, Président de la Centrale Générale FGTB de Liège, rappelle que la loi sur les loyers est de la compétence du niveau fédéral.

L'accès à la propriété est de plus en plus difficile. La spéculation sur le prix des terrains est très forte. Par contre, il note que beaucoup de logements sont inoccupés dans les zones rurales et que le besoin de rénovation est grand.

Il signale une expérience intéressante en Allemagne de rénovation de l'habitat conciliant environnement, emploi et économies d'énergie.

Les retombées d'un investissement dans la construction ne sont pas négligeables.

Pour un investissement de 100 : 20 dans la sécurité sociale, 10 en IPP, 3,5 d'impôt société et 6 à 21% de TVA.

Cela signifie des retombées importantes sur les finances publiques si le choix d'un investissement massif est fait. Et si on fait appel à l'économie sociale, les effets seront encore plus grands (pas de spéculation).

Il faut ré-inviter les jeunes à aller vers les métiers techniques.

Des choix politiques très clairs doivent être opérés. Et une réflexion globale doit être menée car si la région finance un large programme, les retombées iront au niveau fédéral.

Paul Simar, Directeur général du Forem Wallonie, rappelle le vaste plan de rénovation du logement social lancé en Wallonie (un milliard d'euros). Dont 400 millions retourneront au fédéral.

16.000 emplois seront créés pour 4 ans. Ce sont surtout des plombiers, des électriciens et des spécialistes dans le domaine de l'étanchéité qui seront demandés (les travaux de gros œuvre sont évalués à 5% seulement). Il y a pénurie de travailleurs dans ces domaines et des modules

de formation courts sont organisés, en collaboration avec la chambre wallonne de la construction.

A Liège, on dénombre 2500 chômeurs dans le secteur de la construction. Un millier de personnes seront formées. Le turn over étant important, il faut rendre le secteur plus attractif. La formation continue doit y être doublée. Des passerelles avec l'enseignement doivent être étudiées. Car il faut anticiper les situations, et un travail de maillage doit être fait entre le secteur de la construction et les sociétés de logement.

Discussion :

Un participant souligne que les entreprises locales devraient être privilégiées. Un accord devrait intervenir entre la région, le secteur de la construction et le Forem. Il s'agit de marchés publics. Une adjudication restreinte pourrait-elle être organisée ?

Vu l'ampleur des travaux, une planification devrait être organisée, laquelle pourrait être confiée à une coupole, les entreprises locales étant organisées en consortium.

Fonds de pension : les mandataires syndicaux dans les fonds de pension sont invités à y faire pression pour le soutien à des projets éthiques.

L'exemple de la société coopérative « Les Tournières » (4,5 millions en parts de 250 €) est mis en avant. Elle a acheté un deuxième bâtiment. D'autres exemples d'expériences innovatrices et alternatives existent.

Pierre Beauvois tire les conclusions de la journée.

- La demande en logement social pourrait être plus ou moins satisfaite à travers des travaux de rénovation ;
- L'ancrage communal est très important ;
- La faisabilité architecturale existe ;
- Le financement : des négociations sont possibles, il y a de l'argent disponible ;
- Il faut une négociation entre le fédéral et le régional pour les retombées ;
- Une planification est nécessaire entre le Forem, le secteur de la construction et la région.

Un document de synthèse de nos travaux sera réalisé, réunissant les apports des trois colloques déjà organisés. Un groupe de travail spécialisé sera réuni sur les questions financières. Et un colloque de clôture aura lieu à Charleroi.

En clôturant la séance, **Pierre Galand** se réjouit de ce que le droit au logement ait été évoqué à plusieurs reprises. Il s'agit d'un droit fondamental et l'urgence de l'actualité sociale nous impose de passer à l'acte et de déposer un cahier de revendications politiques.

Il se réjouit également de la présence très importante des syndicalistes à la journée.

**Intervention de Christine CHERMANNE ,
Conseiller au Cabinet du Ministre wallon du Logement.**

La politique du Logement en terme de mobilisation de patrimoine inoccupé et de travaux à réaliser dans les bâtiments existants se décline tant au niveau du secteur privé que du secteur public à travers différentes actions.

Relativement au secteur privé, le Ministre souligne tout d'abord le maintien des aides aux particuliers, tant dans l'amélioration des logements et la mobilisation de logements, que dans l'accession à un logement locatif décent, par l'octroi des allocations déménagement-loyer.

1. Les « prêts jeunes » sont estimés à plus de 7.000 en 2005. L'intervention de la Région passe par la Société wallonne du Crédit social, selon les formulaires remis par les banques,
2. Plus de 15.000 logements bénéficient de travaux subventionnés grâce à la prime à la réhabilitation tant pour les propriétaires que pour les locataires,
3. Le F.L.F.N.W. met sur le marché des logements en location, par le système de « l'aide locative »,
4. Les agences immobilières sociales mobilisent des logements appartenant à des propriétaires privés.

L'arrêté du Gouvernement wallon du 23 septembre 2004 relatif aux organismes de logement à finalité sociale promeut un accroissement de logements gérés par les A.I.S., par un meilleur subventionnement de celles-ci en fonction du nombre de nouveaux logements pris en gestion. On peut tabler sur 75 logements supplémentaires.

Le Ministre insiste très fort sur cette clause de performance qui incite les AIS à détenir un portefeuille plus grand de logements (plus de logements, plus de subventions).

Les accents d'une politique nouvelle vont se retrouver dans la relance de l'offre de logements de qualité, selon différents axes :

5. Les logements conventionnés, à l'initiative de personnes physiques, qui bénéficient d'une aide de la Région (actuellement 15.000 €) pour les mettre en location. Dans la réforme entreprise du Code du Logement, il est prévu d'élargir cette aide aux personnes morales (entreprises, sociétés ...), afin d'accroître l'offre et d'améliorer le système d'intervention de la Région,
6. Dans la procédure de la « réquisition douce », des logements inoccupés peuvent également faire l'objet de travaux, en vue de leur prise en gestion par un opérateur immobilier.

Le budget 2005 prévoit des moyens permettant de mobiliser 30 logements. Cette politique devra être développée dans le cadre de la lutte contre l'inoccupation de logements.

Relativement au secteur public, la Déclaration de politique régionale promeut la mise sur le marché de 2.000 logements locatifs. Les logements visés seront de tous types pour répondre aux besoins différenciés. La DPR insiste sur la mobilisation du patrimoine existant qu'il soit privé ou public. L'aide à la relance de logements pourra entre autres se réaliser au travers de la mise en œuvre de partenariats public-privé.

Dans le cadre des permis de locations, le Ministre connaît l'état déplorable d'une grande partie du parc de logements visé par le permis de location. L'action sur le terrain des contrôleurs de l'administration ne fait que le confirmer. La quasi-totalité des contrôles effectués dénotent des manquements -souvent graves- aux critères minimaux de salubrité.

Ces critères sont, comme leur nom l'indique, un minimum, à savoir la "barre en dessous de laquelle on ne peut descendre". Ils ne représentent donc pas une situation "souhaitable" mais plutôt le minimum "tolérable". Certains voient les critères minimaux comme étant trop tolérants, pourtant, certaines associations les trouvent trop stricts, et voudraient par exemple

abaisser le seuil de superficie habitable minimale nécessaire, défendant l'idée qu'il vaut mieux un toit modeste que pas de toit du tout... Le débat n'est donc pas simple...

Pour l'heure, il faut se concentrer sur la mise en conformité aux normes minimales actuelles de tous les logements concernés. Pour ce faire, le Ministre examine la possibilité de mettre en oeuvre un nouvel outil pour permettre aux communes d'accélérer la mise en conformité des bailleurs (entre autres les amendes administratives).

Pour la suite, le Ministre a demandé à l'administration de préparer des propositions pour améliorer les critères lorsqu'ils sont trop éloignés des standards de vie actuels et il réfléchit à susciter des interventions plus nombreuses des opérateurs immobiliers dans la création de petits logements à la demande de certaines associations.

Enfin, il est également important de préciser qu'il faut mobiliser le stock de logements inoccupés mais aussi aider les personnes à sortir des logements insalubres. Ceci est rendu possible grâce au système des allocations déménagement-loyer, des locataires retrouvent un logement décent.

Pour conclure, je me permettrai d'insister une fois de plus sur le fait que le Ministre est là pour faire se lever des initiatives venant du terrain, comme celle d'aujourd'hui, et les prendre en considération.

NOTE SUR LES FONDS DE PENSION

LES FONDS DE PENSION

L'on connaît le poids qu'a pesé tant l'UNICE (la confédération patronale européenne), que la Table Ronde des Industriels européens (ERT) qui regroupe une cinquantaine de présidents de multinationales, sur la décision des commissaires européens de nous faire travailler plus longtemps : allongement de l'âge de la pension à 65 ans pour tout le monde et suppression progressive des dérogations telles les prépensions. De plus, la privatisation du système de retraite sera « encouragée », les médias nous matraquant sur le thème du vieillissement de la population et de l'impossibilité d'assurer un régime public devenu trop coûteux.

Les 3 piliers

En matière de pension, distinction est faite entre trois piliers. Le premier est le régime public ; le second est celui des cotisations et des prestations des fonds liés aux entreprises où travaillent les salariés ; le troisième est le régime libre où chaque citoyen peut cotiser où il le souhaite dans des fonds privés.

Les pensions complémentaires

Elles complètent la pension légale, et particulièrement pour les salariés à haut salaire (les cadres), préservent un certain niveau de vie après le départ à la retraite. Elles peuvent servir d'argument pour motiver et garder le personnel au sein de l'entreprise.

Deux systèmes sont possibles : les fonds de pension et l'assurance de groupe. Ils donnent droit aux mêmes types d'avantages extra-légaux et sont régis par des règles légales analogues. Dans le cas d'une assurance de groupe, l'entreprise signe un contrat d'assurance avec un assureur qui gère les primes qui lui sont confiées. La loi limite à 3,75% la garantie de rendement des capitaux.

Les fonds de pension, quant à eux, sont gérés par une asbl ou association mutuelle d'assurance. Le taux de rendement est variable, généralement plus élevé que celui de l'assurance de groupe, mais sans minimum garanti.

Pour éviter les risques de détournement (cfr l'affaire Maxwell), depuis 1985, le fonds de pension doit être une entité juridiquement séparée de l'entreprise. Et dans les grandes entreprises, les représentants des travailleurs sont associés à la gestion des fonds.

Il existe deux types de fonds de pension :

1. à prestation définie : en fonction du salaire. L'affilié sait à l'avance ce qu'il touchera à l'âge de la pension. 6% de rendement garanti. Si le rendement n'est pas atteint, c'est l'entreprise qui verse la différence.
2. à cotisation définie : le rendement est délivré par le marché. Mais les affiliés sont protégés, les gestionnaires sont tenus de faire les meilleurs investissements.

Quelques chiffres

Quelque 200 asbl ont ainsi été créées par les grandes entreprises pour gérer les réserves de pension extra-légale. Un travailleur sur trois en bénéficierait en Belgique.

Les fonds de pensions des entreprises de droit belge représentent un montant de 15 milliards d'euros. A titre de comparaison, aux Pays-Bas, ils s'élèvent à 150 milliards pour le secteur des services publics, et 50 milliards pour le seul secteur médical !

Fonds de pension du Sénat : 180 millions d'euros

Commune d'Auderghem : 17 millions. Etterbeek : 11 millions.

Une étude du rendement des fonds de pension belges salue les bons résultats obtenus en 2004 : + 8,6% (les résultats de 2000-2002 ont été négatifs).²

Les portefeuilles sont composés de la manière suivante :

- actions 49 % (dont 32% d'actions européennes, 9,8 % d'américaines et 2,2 % de japonaises)
- obligations 39,1 % (majorité d'obligations européennes, 0,9% d'américaines)
- immobilier : 2,8% des actifs
- le reste consiste en court terme et liquidités.

Fonds de pension et éthique

Les citoyens et les pouvoirs publics sont de plus en plus soucieux quant à la nature des investissements réalisés par les banques et demandent davantage de transparence. Voir par exemple la campagne du Netwerk Vlaanderen et du Réseau Financement Alternatif demandant aux banques d'exclure de leurs investissements les sociétés impliquées dans la production d'armements controversés (mines antipersonnel).

Au niveau des avancées législatives belges, la députée Muriel Gerkens dans son rapport sur les investissements responsables³, relève les points suivants : la loi du 13 mars 2003 sur les pensions complémentaires, dans le chapitre « transparence », oblige les organismes de pension non pas à investir de manière éthique, mais d'être transparents sur la manière dont ils ont pris en compte les critères éthiques, environnementaux et sociaux pour le choix de leurs investissements.

La Belgique est plutôt bien placée au niveau européen pour ses initiatives en matières de financement éthique et équitable, bien qu'il reste encore beaucoup de choses à faire. Comme exemple positif, la députée cite la décision du fonds de pension du Sénat d'investir 30% de son capital dans des placements éthiques.

Tout récemment, le MR a préconisé de placer les fonds de pension communaux dans des produits éthiques. Didier Gosuin, bourgmestre d'Auderghem, a pris la balle au bond en annonçant la création du premier fonds intercommunal investi en produits éthiques. D'autres communes ont marqué leur intérêt, comme Etterbeek, Anderlecht, Braine-l'Alleud et Hannut (Libre Belgique du 20 juillet 2005).

² Etude annuelle de Mercer Human Resource Consulting sur les performances des fonds de pension en Belgique.

³ Allocution prononcée lors de la conférence « Greening the Money » du 12.12.2003 au Parlement européen.

La proposition développée par Pierre Beauvois, de l'asbl Espace Citoyen, et de Pierre Galand, sénateur, d'utiliser des fonds de pension pour la rénovation des centres villes, s'inscrit parfaitement dans la préoccupation d'investissements socialement responsables.

**LISTE DES INTERVENANTS
AUX DIFFERENTS COLLOQUES**

Liste des intervenants aux différents colloques Logement

Jean Franz ABRAHAM, administrateur délégué des Carrières de Pierre Bleue Belge de Soignies
André ANTOINE, ministre wallon du logement, représenté par **Christine Chermanne**, conseiller
Philippe BALLEZ, service logement du CPAS de La Louvière
André BEAUVOIS, président du CPRC
Michèle BELOT, CGSP secteur Ministères
Henri BERNARD, président de l'Association du quartier Léopold
Pierre BLONDEL, architecte, enseignant à La Cambre
Dominique BODY, présidente du Conseil National de l'Ordre des Architectes
René CABRELLI, représentant de NORPAC
Francis CARNOY, secrétaire général de la Confédération de la construction wallonne
Nico CUE, Secrétaire National de la Centrale des Métallurgistes de Liège
Alain DAEMS, député de la Région de Bruxelles Capitale
Sonia D'ELIA, coordinatrice de l' AIS de La Louvière Manage
Vincent DOUMIER, économiste
Germain DUFOUR, ex-Sénateur
Françoise DUPUIS, Secrétaire d'Etat au Logement de la Région de Bruxelles Capitale
Mesfin FITWI, Centrale générale FGTB, Association Habiter Bruxelles
José GARCIA, secrétaire général de l' Association des Locataires
Marc GOBLET, président de la Centrale Générale Liège et président de la FGTB Liège Huy Waremme
Yvon HENRY, coordinateur général du Relais social du Pays de Liège
Marie-Claire LAMBERT, députée fédérale
Nicolas LEMAITRE, banque Ethias
Jean MALFROID, échevin du logement à Morlanwelz
Phllippe MAYSTADT, président de la Banque Européenne d'Investissements
Hervé NOEL, vice président de l' Association belge des Institutions de Prévoyance
Jean PEETERS, secrétaire du front commun des « sans domicile fixe »
Olivier POSWICK, Gestionnaire financier du fonds de pension Suez-Tractebel
Yves ROUYET, géographe urbaniste, enseignant à La Cambre
Denis SIBILLE, conseiller à la Société Wallonne du Logement
Paul SIMAR, directeur général du FOREM Wallonie
Paul TRIGALET, vice président de Solidarités Nouvelles Wallonie
Jean VAN CALOEN, directeur de la société Sigma
Jacques VAN DER BIEST, Abbé des Marolles
Jean-Christophe VANDERHAEGEN, directeur général adjoint Confédération de la Construction de Bruxelles Capitale
Michèle VANROKEGHEM, du Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat
Bruno VERBAERE, de SIRMAD (Bouygues Belgium)

Nos remerciements vont aussi à tous ceux qui ont enrichi le débat par leur questionnement, leur expérience, et leurs revendications...

DOSSIER PRESSE