

## PROPOSITION D'ORDONNANCE

### visant à exonérer partiellement les logements loués à des Agences Immobilières Sociales

*(déposée par MM. Vincent DE WOLF & Olivier de CLIPPELE)*

---

#### Développements

---

#### **1. Considérations générales**

La crise du logement sévit à Bruxelles depuis les années '80. Les loyers dans le secteur privé ont connu une forte hausse – or 60% des Bruxellois sont locataires – et le secteur public ne peut pas, à lui seul, résoudre le problème. Le manque de logements accessibles aux revenus modestes et moyens est ainsi criant.

Le boom démographique prévu à Bruxelles par le Bureau du Plan – plus 180.000 personnes à l'horizon 2018 –, le fait que plus d'un Bruxellois sur quatre vit sous le seuil de pauvreté et l'augmentation constante du nombre de bénéficiaires du revenu d'intégration sociale ne sont pas de nature à régler cette situation à court terme.

Par ailleurs, si l'on tient uniquement compte des chiffres du logement social, les listes d'attente comptent près de 37.000 ménages pour un délai d'attente variant de 1 à 6 ans et les solutions mises en œuvre actuellement par le Gouvernement (allocations loyers, A.D.I.L.S., Aide Fonds du Logement, construction de logements publics supplémentaires, ...) ne permettront pas de répondre à la demande à brève échéance.

Dans ce contexte, toute initiative publique en vue de mettre sur le marché de nouveaux logements accessibles est la bienvenue.

Depuis l'ordonnance du 12 février 1998 *portant création des agences immobilières sociales en Région bruxelloise*, les A.I.S. constituent un outil efficace pour augmenter sur le marché le nombre de logements accessibles aux bas revenus.

En effet, au travers d'une médiation entre le propriétaire privé et le locataire dans le cadre d'un contrat de bail principal ou d'un contrat de gestion, les A.I.S. conventionnent une partie croissante du parc locatif privé bruxellois auquel les candidats locataires n'auraient pas accès par ailleurs.

Celles-ci gèrent, sous certaines conditions, la location de logements appartenant à des particuliers au profit de personnes à faibles revenus. Ainsi, le candidat locataire bénéficie d'un abaissement de sa charge locative – le loyer payé étant proportionnel à ses revenus – tandis que le paiement du loyer est garanti au propriétaire. La différence entre le loyer payé par le locataire et le montant à payer au propriétaire est prise en charge par la Région.

Les A.I.S. bruxelloises comptent à ce jour plus de 2.500 logements en gestion.

Au vu de ces éléments, la présente proposition d'ordonnance vise à accroître ce nombre de logements en permettant, en droit des successions, l'exonération de la première tranche de 100.000 euros de tout logement présent à l'actif successoral. Ceci moyennant la condition pour le légataire, de donner, au jour du décès, ce logement en location à une Agence Immobilière Sociale reconnue par la Région de Bruxelles-Capitale et ce, pour une durée minimum de 9 ans.

En la matière, les auteurs relèvent ainsi que les héritiers ou légataires doivent chacun payer des droits de succession sur ce qu'ils reçoivent ; que les tarifs des droits de succession sont de la compétence des régions ; qu'ils sont progressifs et augmentent en fonction des tranches d'imposition et en fonction du lien de parenté entre le défunt et ses héritiers ; qu'il arrive enfin, souvent, que certains héritiers, ne pouvant pas payer les droits de succession demandés, soient amenés à vendre les biens dont ils sont pourtant légataires.

Dès lors, la présente proposition a pour objet de permettre aux héritiers de biens immeubles pouvant être affectés au logement, de donner ces biens en location à une Agence Immobilière Sociale, offrant ainsi une réponse à la demande croissante de logements accessibles en Région bruxelloise, tout en leur permettant d'hériter des biens qui leur sont légués.

Vincent DE WOLF  
Olivier de CLIPPELE

## **2. Commentaires des articles**

### ***Article premier***

Cet article ne nécessite aucun commentaire.

### ***Article 2***

Le présent article vise les *Agences Immobilières Sociales* au sens de l'ordonnance du 12 février 1998 *portant création des agences immobilières sociales en Région bruxelloise*.

### ***Article 3***

Cet article ne nécessite aucun commentaire.

**Proposition d'ordonnance**  
**visant à exonérer partiellement les logements loués à**  
**des Agences Immobilières Sociales**

---

**Article premier**

La présente ordonnance règle une matière visée aux articles 39 de la Constitution.

**Article 2**

Il est inséré un article 60 *quinquies* au Code des Droits de succession, libellé comme suit :

*« L'héritier, le légataire universel, à titre universel ou le légataire particulier qui en fait la demande peut solliciter l'exonération de la première tranche de 100.000 EUR de tout logement présent à l'actif successoral, aux conditions suivantes :*

*1° Ce logement doit être donné en location, au jour du décès, à une Agence Immobilière Sociale reconnue par la Région de Bruxelles Capitale ;*

*2° Les héritiers ne pourront pas dénoncer unilatéralement la location en cours avec l'Agence Immobilière Sociale durant les neuf années qui suivent le décès, à peine de devoir supporter l'équivalent de la réduction des droits consécutive à l'exonération augmentée d'une pénalité forfaitaire égale à ces droits ;*

*3° Pour pouvoir bénéficier de cette exonération, la déclaration, ou toute déclaration complémentaire sollicitant l'application du présent article, comprendra :*

- a) une copie certifiée conforme du bail avec une Agence Immobilière Sociale;*
- b) la preuve que l'Agence Immobilière Sociale est reconnue par la Région de Bruxelles-Capitale ; »*

**Article 3**

La présente ordonnance entre en vigueur au jour de sa publication au Moniteur belge.

Vincent DE WOLF (F)

Olivier de CLIPPELE (F)