



Bethléem Habitat Social  
Betlehem Sociale Huisvesting

# **FAITES UN GESTE EN FAVEUR DE L'HABITAT SOCIAL DONS ET TESTAMENT**



**[www.bethleem.be](http://www.bethleem.be)**

ASBL BETHLEHEM

n° d'entreprise : 0809.339.096

Siège social :

Rue de la Linière, 14

1060 Bruxelles

## LA CRISE DU LOGEMENT DANS LES GRANDES VILLES

Plus de la moitié des habitants des grandes villes se trouvent dans une situation financière délicate et rentrent dans les conditions d'obtention d'un logement social. A Bruxelles, la ville dispose d'à peine 38.000 logements sociaux, soit 8% seulement de son bâti global.

La demande en logements sociaux a explosé. Quatre facteurs expliquent ce phénomène :



- L'augmentation de la population bruxelloise ;
- Le fait que de plus en plus de personnes vivent seules ;
- La dégradation des conditions de vie ;
- Le renchérissement des loyers sur le marché privé.

Il en résulte une importante demande sociale de logement. Elle provient des ménages en situation précaire qui consacrent une grande part de leurs revenus au loyer. Ils se rabattent sur des logements surpeuplés et/ou manquant de confort. Il existe aussi un déficit en logements pour familles nombreuses.

En outre, de nombreux logements sociaux sont également inoccupés en raison de leur mauvais état et sont en attente de rénovation.

Le Plan régional pour l'avenir du logement qui projette de bâtir 5.000 logements additionnels à Bruxelles, ne suffira pas pour faire face à la croissance considérable de la demande en logements sociaux.

## LA RÉPONSE DU PROJET BETHLEEM



Pour tenter modestement de répondre à ce défi, l'Eglise catholique, a mis sur pied le Projet Bethléem dans le but d'encourager l'affectation de biens d'Eglise ou privés à l'Habitat social, en collaboration avec les Agences Immobilières Sociales (AIS).

*« Le besoin en logements sociaux est grand à Bruxelles. En tant qu'Eglise, nous voulons aider à y remédier. Nous nous efforcerons, à la suite du Congrès Bruxelles Toussaint 2006, de prendre une initiative de diaconie concrète »*

**Cardinal Godfried Danneels**

*Cérémonie de clôture de Bruxelles-Toussaint 2006*

Le Projet Bethléem est une forme concrète de service. L'Eglise n'est pas seulement là pour assurer la liturgie mais veut également rendre la société plus humaine. Le Projet Bethléem est une concrétisation de cette préoccupation pour l'Habitat social, en partenariat avec les Agences Immobilières Sociales.

Pour ce faire, l'asbl Bethlehem a été créée fin 2008 et un partenariat a été conclu avec la Fondation Roi Baudouin pour la création du Fonds Bethléem.

**L'asbl Bethlehem** a pour objet d'intervenir comme facilitateur dans les relations entre le propriétaire du bien concerné et l'agence immobilière sociale qui le prendra en gestion.

En 2009, 40 biens d'Eglise étaient affectés à l'Habitat social à Bruxelles, en collaboration avec une Agence Immobilière Sociale.

**Vous êtes propriétaire d'un bien, où qu'il se trouve en Belgique, dont vous souhaitez ne plus devoir assumer les inconvénients de gestion (travaux de rénovation, recherche de locataires, problèmes de loyers impayés...) tout en continuant à percevoir les loyers ?**

**N'hésitez pas à contacter l'équipe Bethléem pour examiner comment vous aider !**

Le **Fonds Bethléem** constitue l'outil financier du Projet Bethléem, en partenariat avec la Fondation Roi Baudouin. Les dons en faveur du Fonds Bethléem sont reçus avec reconnaissance. Ils permettent de promouvoir toutes initiatives en faveur de l'Habitat social : rénovation et aménagement principalement.

Les revenus du Fonds servent à promouvoir toutes initiatives en faveur de l'Habitat social : rénovation, études, aménagement, entre autres. Un comité de gestion paritaire « Archevêché – Fondation Roi Baudouin » décide de l'attribution de l'argent aux projets retenus.

**La particularité du Projet Bethléem** est de réaliser un équilibre entre une gestion sécurisée, tant sur le plan juridique que financier, du patrimoine immobilier qui lui est confié et le rôle social de l'Eglise. Bref un projet à la fois sûr, social et évangélique.

## LES DON

### Pourquoi faire un don?

---

Le droit à un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles est fondamental.

En soutenant le Projet Bethléem, vous apportez votre pierre à l'édification d'une société plus solidaire, plus proche et plus soucieuse des petits.



Les dons couvriront les frais particulièrement importants de rénovation.

### Comment faire un don ?

---

Il existe trois possibilités :

- Le virement bancaire ;  
Les dons, **déductibles fiscalement à partir de 40 € par an**, peuvent être versés au compte :

BAN BE10 0000 0000 0404 - BIC BPOTBEB1  
Fondation Roi Baudouin  
Rue Brederode, 10  
1000 BRUXELLES  
avec la mention: « Fonds Bethléem »

- La donation par acte notarié, obligatoire pour les immeubles ;
- Le don manuel : uniquement pour les meubles et l'argent.

### Que peut-on donner ?

---

Le don ne peut porter que sur des biens dont vous êtes propriétaire au moment où vous faites le don.

Outre l'argent liquide, il peut s'agir d'un immeuble (terrain, maison, appartement) ou de meubles (tableaux, lingots d'or...)

## LE LEGS

### Pourquoi faire un legs ?

---

C'est un moyen d'assurer la pérennité de vos valeurs (permettre à des personnes défavorisées d'accéder au logement) dans un esprit de partage et de justice sociale.

Beaucoup de personnes répugnent à se dépouiller de manière irrévocable de leurs biens, alors qu'ils sont encore en vie. Le legs rencontre cette préoccupation, puisque votre vie durant, vous gardez la maîtrise de votre patrimoine.

Les personnes seules et qui n'ont pas d'héritier en ligne directe ont toujours intérêt à rédiger un testament pour léguer leurs biens à un proche ou à une institution humanitaire. Dans ce dernier cas, elles ont le libre choix de l'organisation qui leur inspire la plus grande sympathie. A défaut, leur héritage reviendra à l'Etat belge.

### Comment donner plus à vos héritiers et dans le même temps léguer quelque chose à l'asbl Bethlehem ?

---

Vous voulez léguer vos biens à votre neveu préféré ou votre meilleur(e) ami(e), mais également laisser quelque chose à l'asbl Bethlehem dont vous soutenez les initiatives en faveur de l'Habitat social. Il est possible de combiner geste humanitaire et optimisation fiscale en recourant au legs en duo (voir ci-dessous).

### A quoi servira votre legs ?

---

Pour des personnes en situation sociale difficile, votre contribution au Projet Bethléem, leur permettra d'accéder à un logement décent, source d'un épanouissement personnel et familial.

### Comment procéder ?

---

Le legs se fait uniquement par testament. Prenez conseil auprès de votre notaire : [www.notaire.be](http://www.notaire.be)

### Que pouvez-vous léguer ?

---

Dans une succession, il existe la réserve héréditaire (partie de vos biens dont vous ne pouvez priver certains héritiers) et la quotité disponible (partie de vos biens dont vous pouvez disposer librement, notamment en faveur d'une asbl).

Renseignements précis chez votre notaire.

## LES AVANTAGES DU LEGS EN DUO

Grâce à cette formule, vous pouvez léguer une partie de vos biens à une asbl comme Bethlehem, tout en avantageant vos autres héritiers.

Par testament, vous donnez une partie de vos biens à une personne de votre choix, en précisant spécifiquement que cette personne reçoit ce legs « libre de droits de succession » ; et la part restante de vos biens à une organisation (en l'occurrence une asbl) que vous souhaitez soutenir, celle-ci prenant en charge le paiement de tous les droits de succession.

Cette formule présente un intérêt lorsque vous voulez avantager une personne qui est soumise au tarif des droits de succession autrement qu'en ligne directe. Car ce type d'héritier paie des droits de succession qui peuvent monter jusqu'à 80% de la somme léguée (taxation des droits de succession différentes selon les Régions (Flandre - Bruxelles-Capitale – Wallonie en fonction du domicile du défunt dans les 5 années précédant son décès), tandis qu'une asbl paie des droits de succession nettement moindres (A Bruxelles 25%).

### **Pour ce faire, il faut remplir 3 conditions :**

- Faire un testament ;
- Léguer une partie de vos biens à une ou plusieurs personnes ;
- Léguer la partie restante de vos biens à une asbl à charge de supporter la totalité des droits de succession.

L'avantage du legs en duo se situe au niveau des droits de succession : d'une part la personne qui reçoit le legs ne paie pas de droits de succession (qui peuvent parfois être fort élevés en ligne collatérale ou entre étrangers) et d'autre part l'asbl, même si elle paie la totalité des droits de succession, recueille une part sur laquelle l'État ne prélève qu'un droit de succession réduit.



## COMMENT CELA FONCTIONNE-T-IL CONCRÈTEMENT ?

Marie habite Bruxelles et est célibataire. Elle souhaite léguer à sa meilleure amie Dominique une somme de 200.000,00 €.

### Si Marie fait un legs ordinaire :

Marie lègue par testament à Dominique une somme de 200.000,00 €  
Quels seront les droits de successions que Dominique devra payer ?

40% jusqu'à 50.000,00 € :	20.000,00 €
55% jusqu'à 75.000,00 € :	13.750,00 €
65% jusqu'à 175.000,00 € :	65.000,00 €
80% jusqu'à 200.000,00 € :	20.000,00 €

Au total : Dominique payera 118.750,00 € de droits de succession.

La part nette recueillie par Dominique sera de :  $200.000,00 € - 118.750,00 € = 81.250,00 €$

### Si Marie fait un legs en duo :

Marie lègue par testament à Dominique une somme de 110.000,00 € et lègue 90.000,00 € à l'asbl Bethlehem à charge pour l'asbl de payer la totalité des droits de succession.

Droits de succession de Dominique :

40% jusqu'à 50.000,00 € :	20.000,00 €
55% jusqu'à 75.000,00 € :	13.750,00 €
65% jusqu'à 110.000,00 € :	22.750,00 €
Soit au total :	56.500,00 €

Droits de succession de l'asbl Bethlehem :

25% sur 90.000,00 € : 22.500,00 €

Total des droits de succession payés par l'asbl Bethlehem : 79.000,00 €

Part nette recueillie par Dominique : 110.000,00 €

Part nette recueillie par l'asbl Bethlehem :  $90.000,00 € - 79.000,00 € = 11.000,00 €$

L'avantage fiscal de cette technique se situe au niveau de la différence de taux des droits de succession appliqués à un héritier et l'asbl qui bénéficie d'un taux réduit de 25%.

Pour utiliser cette technique de manière optimale, il est utile de consulter un notaire qui pourra vous conseiller au mieux en fonction de votre situation personnelle.

## COMMENT CELA FONCTIONNE-T-IL CONCRÈTEMENT ?

### Hypothèse en Région wallonne

Jean habite **Mons** et est célibataire. Il souhaite léguer à son cousin Olivier une somme de 200.000,00 €.

#### Si Jean fait un legs ordinaire :

Jean lègue par testament à Olivier une somme de 200.000,00 €  
Quelle seront les droits de successions qu'Olivier devra payer ?

30% jusqu'à 12.500,00 € :	3.750,00 €
35% jusqu'à 25.000,00 € :	4.375,00 €
60% jusqu'à 75.000,00 € :	30.000,00 €
80% jusqu'à 200.000,00 € :	100.000,00 €

Au total : Olivier payera 138.125,00 € de droits de succession.

La part nette recueillie par Olivier sera de : 200.000,00 € - 138.125,00 € = 61.875,00 €

#### Si Jean fait un legs en duo :

Jean lègue par testament à Olivier une somme de 110.000,00 € et lègue 90.000,00 € à l'asbl Bethlehem à charge pour l'asbl de payer la totalité des droits de succession.

Droits de succession d'Olivier :

30% jusqu'à 12.500,00 € :	3.750,00 €
35% jusqu'à 25.000,00 € :	4.375,00 €
60% jusqu'à 75.000,00 € :	30.000,00 €
80% jusqu'à 110.000,00 € :	28.000,00 €
Soit au total :	66.125,00 €

Droits de succession de l'asbl Bethlehem :

7 % sur 90.000,00 € : 6.300,00 €

Total des droits de succession payés par l'asbl Bethlehem : 72.425,00 €

Part nette recueillie par Olivier : 110.000,00 €

Part nette recueillie par l'asbl Bethlehem : 90.000,00 € - 72.425,00 € = 17.575,00 €

L'avantage fiscal de cette technique se situe au niveau de la différence de taux des droits de succession appliqués à un héritier et l'asbl qui bénéficie d'un taux réduit de 25%.

L'avantage fiscal de cette technique se situe au niveau de la différence de taux des droits de succession appliqués à un héritier et l'asbl qui bénéficie d'un taux réduit de 7%. Pour utiliser cette technique de manière optimale, il est utile de consulter un notaire qui pourra vous conseiller au mieux en fonction de votre situation personnelle



## POUR PLUS D'INFO SUR LE PROJET BETHLEEM

*N'hésitez pas à prendre contact avec nous :*

---

Coordination catholique pour l'Habitat Social  
Rue de la Linière, 14  
1060 BRUXELLES  
Tel. : 02/533.29.60  
Fax : 02/533.29.98  
courriel : [bethleem.bru@skynet.be](mailto:bethleem.bru@skynet.be)



**Bethléem** Habitat Social  
**Betlehem** Sociale Huisvesting

**En donnant ou en faisant un legs, vous aidez l'habitat social, vous offrez la chance à des personnes défavorisées de se loger décemment !** N'hésitez pas à interroger votre notaire qui vous prodiguera d'excellents conseils.