



La réforme fiscale bruxelloise pénalise 200.000 ménages !

Les locataires sont les oubliés du gouvernement Vervoort

Les professionnels de l'immobilier pleurent la suppression du bonus logement. Celui-ci a été remplacé par des abattements sur les droits d'enregistrement, favorables aux seuls primo-acquéreurs. Plus discrètement, le manque à gagner des déductions fiscales pour rénovations du bâti a été transformé en une augmentation du budget des primes énergies. Ceux qui sont habitués à jongler avec les mécanismes leur permettant d'échapper aux contributions feront les frais de ces changements fiscaux.

Les premiers bénéficiaires de la réforme sont les salariés aux revenus moyens pour peu qu'ils soient - ou deviennent - propriétaires de leur logement. La facture fiscale de ces ménages sera également allégée par la diminution de l'impôt sur les revenus, par la suppression de la taxe de 89 euros comme par les réductions au précompte immobilier.

Locataires : ni réductions de 120 euros au précompte, ni réductions pour enfants à charge

Mais les grands perdants de cette réforme sont les locataires de conditions modeste et précaire. Ils ne bénéficieront de l'allègement de la fiscalité sur leurs revenus qu'en proportion de ceux-ci. Est-il utile de rappeler qu'une majorité de locataires (soit près de 200 000 ménages !) doit se débrouiller avec moins de 1500 euros par mois ? Ceux-ci ne bénéficieront pas de la nouvelle réduction de 120 euros au précompte, explicitement réservée aux propriétaires occupants. De facto, ils ne parviennent pas non plus à bénéficier des réductions pour enfants à charge ou personnes handicapées auxquelles ils ont pourtant droit.

De surcroît, les représentants des bailleurs privés comme des locataires craignent que la réforme ne provoque une augmentation des loyers. Le gouvernement Vervoort tempère. Au point de nier le problème d'augmentation continue des loyers ?

Pénurie de logements modestes : des prix exagérés et des garanties démesurées.

Ces dernières années, le marché locatif géré par les professionnels, plutôt situé dans le haut de la gamme, est en suroffre. Aussi, les loyers y sont plutôt à la baisse. Les locataires de logements confortables ne doivent donc pas craindre d'être impactés par l'augmentation du précompte immobilier. Mais sur le marché de logements modestes, plus largement gérés par les particuliers, il y a pénurie. Parmi de très nombreux candidats locataires, ces bailleurs ont l'« embarras du choix » et certains exigent des garanties démesurées en regard des dispositions légales. Un nombre croissant de Bruxellois sont contraints d'accepter des conditions indécentes ou des prix manifestement exagérés. Heureusement pour le droit au logement, les bailleurs qui font le choix de pratiquer des loyers inférieurs aux valeurs du marché sont nombreux. Mais pour combien de temps encore ?

Après la réforme, qui garantira le droit au logement décent ?

Car c'est la bienveillance de tels bailleurs qui sera mise à l'épreuve par l'augmentation du précompte immobilier. Cherchant à rentrer dans leurs frais, ceux-ci pourraient décider d'augmenter leurs loyers. Qui pourra les en empêcher ? Pas les juges de paix. Entre deux baux, la loi belge autorise en effet les bailleurs à augmenter leurs loyers comme bon leur semble. En cours de bail, la loi autorise à procéder à une révision du loyer à l'expiration de chaque triennat. Pas plus les locataires eux-mêmes. Conscients des difficultés qu'ils éprouveraient à trouver un autre logement à prix comparable, ils ne sont pas en mesure de refuser une augmentation de leur loyer. Il ne faudra donc pas attendre trois ans pour que la réforme fiscale produise des effets néfastes sur les loyers des logements modestes, en particulier sur les moins élevés d'entre eux.

En limitant la disponibilité de logements abordables, la réforme accentuera les difficultés des classes populaires à trouver à se loger décentement.

Lutter à Bruxelles contre les loyers abusifs, comme à Paris, Amsterdam, Berlin, Genève, New York

Avec la réforme fiscale, plus de 200 millions d'euros ont été dégagés en faveur d'une classe moyenne propriétaire de son logement. Le gouvernement aurait-il oublié les locataires qui auraient droit à un logement social s'il en existait un nombre suffisant ? La Région de Bruxelles-Capitale se doit donc d'augmenter significativement les budgets disponibles pour une nouvelle forme d'allocation loyer. Le droit au logement décent ne peut se contenter des 5 millions d'euros actuels. En même temps, notre Région doit faire pleinement usage de sa compétence sur les baux pour lutter contre les loyers abusifs. Des barèmes indicatifs et une commission paritaire locative doivent permettre de ramener ces loyers à des valeurs économiquement justifiées.

S'il est adopté, le projet de réforme fiscale bruxelloise bénéficiera aux classes moyennes. Par souci d'équité, il est fondamental que la prochaine ordonnance sur les baux à loyers bénéficie aux classes populaires !

Le MOC de Bruxelles

Contact presse : Nicolas Roelens, attaché de presse du MOC : 0485/89.83.95 – nicolas.roelens@moc.be