

Réforme fiscale bruxelloise : les associations en recours pour protéger les locataires

Le 30 décembre dernier, le premier paquet de la réforme fiscale bruxelloise entrain en vigueur. Cette réforme concerne principalement l'allègement de la fiscalité sur les personnes physiques et l'augmentation de la fiscalité immobilière. Une compensation forfaitaire de 120 euros par an est octroyée aux seuls propriétaires-occupants bruxellois les plus fragilisés.

C'est précisément cette dernière mesure que contestent Inter-Environnement Bruxelles (IEB), le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH), la Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement (FEBUL), le Syndicat des Locataires ainsi que les Equipes populaires, soutenus par le Mouvement Ouvrier Chrétien.

Ce mercredi 29 juin, les associations précitées ont déposé un recours devant la Cour Constitutionnelle contre une lacune de l'article 18 de la réforme fiscale bruxelloise. **Celle-ci omet de protéger les locataires les plus fragilisés contre les effets attendus d'une augmentation de la fiscalité immobilière** : les représentants des propriétaires bailleurs ont clairement annoncé qu'une telle mesure les amènera à augmenter leurs loyers, en particulier ceux qui se situent aujourd'hui en deçà des valeurs de référence. C'est donc la disponibilité même de logements financièrement abordables qui est indirectement menacée par la réforme fiscale.

La réforme est notamment contestée pour l'inégalité de traitement qu'elle instaure entre les propriétaires-occupants et les locataires, ainsi que pour la diminution sensible de la protection de ces derniers. Il existe pourtant plusieurs pistes pour résoudre le caractère discriminatoire du texte actuel. Réviser la base de calcul à cet impôt foncier est la solution de moyen terme¹. Plus immédiatement, nous plaillons pour une politique sociale du logement sur le marché locatif privé. Dans l'attente de logements sociaux en nombre suffisant, nous soutenons l'extension des formes actuelles d'allocation loyer. Mais pour ne pas rater son public cible, tout comme pour maîtriser les dépenses budgétaires d'une telle politique sociale, il convient de s'assurer que les loyers pratiqués soient raisonnablement proportionnés aux qualités des logements concernés.

Et, c'est là que le bât blesse. En effet, pour la première fois depuis vingt ans, l'Observatoire des loyers bruxellois a objectivé l'existence massive de loyers abusifs : toute autre chose étant égale, un logement en mauvais état est loué plus cher qu'un logement de bonne qualité².

Face à cette injustice, les juges de paix, sauf à recourir à de coûteuses expertises, nous semblent actuellement bien démunis pour juger du caractère raisonnable d'un loyer. Ne dit-on pas qu'un accord négocié, même imparfait, est préférable à un bon procès ?

Les associations requérantes invitent donc le législateur bruxellois à non seulement **instaurer une grille de référence des loyers**, comme cela est prévu dans l'accord du gouvernement, mais également à **créer un lieu où les conflits locatifs portant sur le caractère raisonnable d'un loyer (ou de son augmentation) pourraient être arbitrés**, à la demande de l'une des parties, en présence des organisations qui représentent légitimement les bailleurs et les locataires.

Contacts :

(FR) Mathieu Sonck – IEB – 0478/203578

(FR) Thibaud de Menten – Equipes populaires – 0496/301399

1 Les critères retenus dans les années 70 pour définir le revenu cadastral sont dépassés. Les actualiser en fonction des critères de confort actuels, rendrait à cet impôt la légitimité qui lui fait actuellement largement défaut.

2 Selon l'Observatoire des Loyers (enquête 2015, p23), les loyers des logements de mauvaises qualité sont le plus souvent 50€ plus chers que les logements de confort moyen.

(NL) Werner Van Mieghem – RBDH – 0484/266789
(FR) Maria Krislova – FEBUL – 02/2010360
(FR) José Garcia – Syndicat des Locataires – 0473/715482
(FR) Daniel Fastenakel – MOC – 0478/571376