

Contrastes



© Willy Sandra

Régionalisation du logement :

**Une occasion
à ne pas manquer !**

Bail et fiscalité immobilière :

Ne pas louper le coche !

Il y a eu un petit frémissement l'automne dernier. Et ce n'était pas dû à la saison. Avant le passage à l'année nouvelle, les banques ont connu un surcroît de travail. Et ce n'était pas à cause des cadeaux de Noël. Non, c'était à cause du « bonus logement ».

Ainsi appelle-t-on cette déduction fiscale accordée aux ménages qui contractent un emprunt hypothécaire pour acquérir une habitation « propre et unique ». Or ce dispositif fédéral allait concrètement être transféré aux Régions au 1^{er} janvier 2015. Mais le bonus logement souffre d'une série de critiques justifiées et les pouvoirs publics régionaux ont pris chacun leur caleçon pour vérifier l'importance présente et future du manque à gagner que ce cadeau fiscal représente. Bref, les choses ne resteraient pas en l'état. La Flandre avait déjà annoncé qu'elle reverrait le taux de réduction à la baisse. Et voilà l'explication de l'effervescence bancaire dans les derniers mois de 2014. Il fallait se dépêcher de prendre son prêt hypothécaire avant. En Wallonie, le ministre du Logement Paul Furlan, invité de ce dossier de Contrastes, lançait l'idée de supprimer à la fois le bonus logement et le précompte immobilier.

C'est que la sixième réforme de l'Etat a augmenté l'autonomie fiscale des Régions en matière d'IPP, et leur a confié une compétence fiscale exclusive pour une série de matières et principalement le logement. La fiscalité immobilière représente une part importante des recettes régionales et constitue de ce fait un enjeu clé. Comment vont-elles s'en saisir ? Nous avons pris ici l'exemple du bonus logement qui a fait débat dans la presse, mais nous nous intéressons dans ces pages à un

autre enjeu, celui d'une révision de la base sur laquelle on prélève le précompte immobilier. Il s'agit bien sûr de l'idée de taxer les revenus locatifs réellement perçus.

On aura entendu aussi les gouvernements wallon et bruxellois annoncer qu'ils procéderont à un saut d'index des loyers, puisque le fédéral, lui, impose un saut d'index des salaires. C'est qu'à côté de la fiscalité immobilière, les Régions ont hérité aussi de la compétence sur le bail d'habitation. Et ce n'est pas une mince affaire ! Dans ce paquet législatif se trouvent plusieurs dispositifs existants qui gagneraient à être améliorés ou à ... voir le jour : cela va de l'idée d'un bail type jusqu'à l'enjeu (bien au-delà d'un saut d'index) d'un encadrement des loyers, en passant par le projet d'un Fonds pour les garanties locatives. Nous examinerons de plus près ces deux derniers en particulier dans ce numéro.

Les règles qui touchent au bail concernent de près les locataires, ce qui fait tout de même un Wallon sur trois et un Bruxellois sur deux. Elles touchent à un besoin fondamental pour la population, celui de vivre dans un logement décent à un coût supportable. Pour tous ceux et celles qui ne veulent ou ne peuvent pas devenir propriétaires, louer un bien peut se transformer en cauchemar répétitif quand les prix explosent, quand l'offre ne répond pas à la demande, quand la rénovation ne suit pas et que, malgré ces évidences, ce secteur du logement est par trop laissé à lui-même. Le transfert de compétences actuel est une occasion à ne pas manquer pour s'emparer de ces questions.

**Christine
Steinbach**



Vers un code régional de l'habitation ?

Depuis le 1^{er} juillet 2014, les Régions sont devenues compétentes pour ce qui regarde le bail de résidence principale. L'air de rien, cela concerne un Wallon sur trois et un Bruxellois sur deux ! Assurer une cohérence dans cette matière qui se complexifie est un sacré défi. Mais ce transfert peut être une chance si les Régions s'en saisissent pour mieux soutenir et réguler le secteur locatif privé, parent pauvre des politiques du logement.

La Belgique, nation complexe, n'a jamais eu peur de concevoir des lois. Quitte à les superposer en une gigantesque lasagne au fur et à mesure de l'histoire. La législation sur les loyers n'échappe pas à cette culture. Si par hasard on vous demande ce qui est transféré exactement aux Régions depuis le 1^{er} juillet dernier, ne répondez pas trop vite « la loi sur les loyers ». Ne dites pas non plus « le logement ». Car cette matière est passée dans les compétences régionales dès 1980, mais sans la législation sur les contrats de location des logements privés. Jusqu'à maintenant.

Le bail de résidence principale entre les mains des Régions

La première référence en ce qui concerne la location, c'est le Code civil, au niveau fédéral. Il détermine notamment le régime du droit commun à propos de tout ce qui peut être loué (travail, bâtiments, véhicules...) et plus spécifiquement du bail. On conclut un bail quand on loue par exemple une ferme, un magasin, un garage, un gîte de vacances... Ou encore un logement que le preneur (locataire) occupera la plupart du temps : c'est le bail de résidence principale. Étonnamment, ce dernier a fait l'objet pendant des décennies de lois temporaires. On en édictait toujours plus, mais elles étaient sujettes à incertitudes.

C'est en 1991 seulement que le législateur a consolidé les choses en introduisant une section



dans le Code civil portant sur les « **règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur** ». Une série de principes fondamentaux y sont exposés à propos, par exemple, de l'état du bien loué, des durées du bail, de la sous-location, de l'indexation du loyer, etc.¹ Et c'est uniquement cette partie-là qui est transférée aux Régions.² Cependant, l'ensemble du droit commun du bail, et plus généralement des contrats, demeure une compétence fédérale. Car c'est le Code civil qui détermine ce qu'est la propriété et quelle est la nature d'un contrat. Il y a donc là potentiellement de belles occasions de conflits de compétences entre les niveaux de pouvoir.

La loi spéciale du 6 janvier 2014 qui organise la régionalisation ne fournit pas d'inventaire des règles transférées. Elle indique simplement que, dans les compétences dévolues aux Régions entrent désormais « **les règles spécifiques concernant la location des biens ou de parties de biens destinés à l'habitation** »³. On pourrait regretter que la loi ne détaille rien (voir encadré page 4), ce qui aurait le mérite de la clarté. Mais il vaut peut-être

⇒ mieux s'en féliciter, si l'on en croit Nicolas Bernard, professeur de droit et spécialiste du logement⁴. Car une liste a un caractère limitatif : pour peu qu'on ait oublié quelque chose ou qu'une nouvelle problématique apparaisse (comme de nouvelles formes d'habitat), cela restera dans les mains du fédéral, ce qui n'aidera pas à la cohérence espérée.

La loi sur ce transfert de compétences est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2014. Mais en attendant un décret wallon / une ordonnance bruxelloise, la loi fédérale du 20 février 1991 et le droit commun restent d'application. Ce transfert, les acteurs du secteur n'en étaient pas demandeurs. Cela n'empêche pas de s'en saisir pour apporter des améliorations à la législation et, mieux encore, d'en profiter pour repenser les politiques régionales concernant le secteur locatif privé. Dans cette perspective, un colloque a été organisé en février dernier par le Conseil supérieur de Wallonie. On s'inspirera en grande partie des apports de différents intervenants pour mettre en évidence certains enjeux de cette régionalisation, compte tenu aussi des revendications portées par les Equipes Populaires.

Harmoniser les régimes juridiques

La situation que l'on a connue jusqu'ici est plutôt confuse, avec les Régions compétentes pour le logement, mais sans la location, du ressort du niveau fédéral. Lorsqu'il est question de logement

mis en location, les deux niveaux de pouvoir peuvent difficilement éviter l'enchevêtrement. Précisons que l'on parle de location dans le secteur privé. Car le bail pour le logement social, lui, est régionalisé depuis longtemps. Si l'on veut tirer profit du transfert de législation sur le bail d'habitation, la première chose à faire (et non la plus facile !) sera donc d'harmoniser le plus possible les régimes juridiques. « *Le législateur envisage trop souvent ses textes sous un seul angle, alors que toute règle a des effets en étoile* » observe l'avocat Bernard Louveaux⁵.

Ce problème s'illustre tout particulièrement en ce qui concerne la qualité de l'habitation (voir encadré ci-contre). Le législateur fédéral avait pourtant veillé à intégrer cette réalité en précisant qu'un bien loué doit répondre aux exigences légales fédérales (arrêté 1997) « *sans préjudice des normes relatives aux logements établies par les Régions dans l'exercice de leurs compétences* ». Mais cela a concrètement pour résultat que le logement mis en location doit obéir à un double ensemble de règles qui ne sont pas systématiquement cohérentes... et que le juge appelé à trancher doit se dépatouiller avec ces deux ensembles.

Dans ce domaine, Nicolas Bernard plaide pour une option intéressante. Il s'agirait de s'aligner sur les **normes régionales** (plus exigeantes) en matière de **salubrité** ; mais en conservant **une disposition de la loi fédérale** (1991) qui intéresse le locataire d'un logement insalubre : c'est que celui-ci peut choisir soit d'exiger des travaux de la part du bailleur, soit d'annuler le contrat avec indemnités. On sait en effet que mettre fin au bail n'est pas forcément la solution. Il faut trouver un autre logement ! De plus, la loi parle en fait de « résolution » du contrat, ce qui signifie non seulement qu'on y met fin mais qu'on l'annule : c'est comme s'il n'avait jamais existé. Le juge peut alors demander à la fois au bailleur de rembourser les loyers versés et au locataire de verser une indemnité au bailleur pour occupation du lieu. Le locataire aura donc souvent plus à gagner en obtenant l'exécution de travaux.

Plus largement, indique Bernard Louveaux⁶, unifier les législations pourrait amener à produire un véritable « Code de l'habitation », comme en France, intégrant l'essentiel des lois qui touchent au logement, y compris dans ses liens avec les règles d'urbanisme ou de performance énergétique.

Améliorer des dispositifs

Unifier les législations est un enjeu important, mais pas le seul. Une série de dispositifs existants gagneraient à être évalués et revus. Relevons-en

Une version antérieure plus explicite

Si la loi spéciale finalement votée ne donne aucune précision sur ce que recouvrent les règles transférées, il existe une proposition de loi antérieure (5 mars 2008) qui les détaillait explicitement (au risque, on l'a dit, de se montrer limitative).

Ce listing, non retenu, a cependant le mérite de nous livrer un éclairage plus concret sur ce que les Régions peuvent interpréter comme étant désormais de leur ressort. Ce sont autant de règles sur lesquelles elles peuvent apporter des améliorations, ou même ouvrir un chantier de régulation.

Parmi ces règles, relevons :

- le caractère écrit ou verbal du contrat de bail, la forme de celui-ci et sa durée ;
- la cession du bail et de la sous-location ;
- les droits et obligations tant du preneur que du bailleur ;
- l'état du bien loué ;
- la garantie locative ;
- la façon de déterminer les frais et charges imposés au locataire ;
- la façon de déterminer le loyer ;
- l'adaptation du loyer au coût de la vie (c'est-à-dire l'index) ;
- ...

Les compétences liées à la lutte contre l'insalubrité sont un bon exemple d'éclatement entre différents niveaux de pouvoir.

Selon la loi fédérale sur les loyers (Art. 2), tout logement mis en location doit satisfaire à des conditions minimales de « *sécurité, de salubrité et d'habitabilité* ». Si ce n'est pas le cas, le locataire s'adressera au Juge de paix, seul compétent pour tout ce qui concerne le « *louage d'immeubles* »⁷. Le locataire lésé peut choisir de demander soit la résolution (annulation) du contrat soit la réalisation des travaux nécessaires (Code civil Art. 3 - loi de 1991).

Au niveau régional, les Codes du logement définissent des normes plus précises (et aussi les règlements d'urbanisme).

- A Bruxelles⁸, c'est l'Administration régionale qui procède au constat et met le bailleur en demeure de se conformer aux exigences régionales.

- En Wallonie, l'administration régionale ou des agents de communes agréés mènent les enquêtes et transmettent leurs rapports. Les bourgmestres sont habilités à ordonner des travaux ou prononcer l'interdiction d'occupation du logement insalubre (« *arrêté d'inhabitabilité* »).

Attention, le règlement de police pour ce faire n'est pas le même que celui qui organise la responsabilité de la commune en matière de sécurité et d'hygiène publique (par exemple si l'état de l'habitation menace les passants).

Entre les niveaux de pouvoir, le statut des normes diffère : les normes régionales ont un caractère de **droit public**⁹ alors que la loi sur le contrat de bail vise à protéger des **intérêts privés**. Les conséquences ne sont pas les mêmes non plus. En référence aux normes fédérales, le Juge de paix se « *contente* » d'annuler le contrat de



© Equipes Populaires

bail ou d'imposer des travaux. Les législations régionales, elles, sont plus répressives : « *les manquements constituent de véritables infractions, punies sur le plan administratif (amende) ou même pénal (amende, emprisonnement)* », note Nicolas Bernard.

La jurisprudence en la matière illustre les interférences entre ces niveaux. Un Juge de paix a par exemple estimé que l'arrêté d'inhabitabilité décrété par un bourgmestre ne concernait que les rapports entre l'autorité publique et le bailleur. Restait à arbitrer la relation entre bailleur et locataire : « *... le preneur avait été informé de la prise imminente d'un arrêté d'inhabitabilité et avait quitté les lieux ; le bailleur avait pour sa part procédé immédiatement aux travaux. Eu égard à ces faits, le juge alloua au bailleur une indemnité de rupture d'un mois de loyer* »¹⁰.

Autre exemple d'incohérence : les Régions n'ont pas suivi les délais existant dans le Code civil. Ainsi l'« *attestation de conformité* » bruxelloise et le « *permis de location* » wallon, obligatoires pour la mise en location de logements de moins de 28m², sont valables respectivement 5 ans à Bruxelles, et 6 ans en Wallonie¹¹. Tandis que le contrat de bail (fédéral) vaut soit durant 3 ans ou moins, soit durant 9 ans ou plus.

deux qui nous intéressent tout particulièrement : ***l'affichage des loyers et le lissage du bail.***

Depuis 2007, le montant du loyer et des charges communes doit être affiché pour tout logement mis en location (quel que soit le support d'information). Cette information est précieuse pour le locataire parce qu'elle lui évite des démarches inutiles et parce qu'elle limite la possibilité de calculer le loyer « *à la tête du client* ». Les Equipes Populaires ont mené diverses actions de sensibilisation et d'interpellation, Bruxelles en tête, pour faire respecter cette loi. On s'est vite rendu compte que son application est variable, tout comme la volonté des communes d'intégrer dans leur règlement de police la sanction que permet (mais n'impose pas) la loi fédérale, elle-même frileuse à ce sujet. C'est aux Régions qu'il revient maintenant d'évaluer et de tirer des conclusions pour la rendre plus effective.

Toujours dans le but de mieux protéger le locataire, la loi interdit au bailleur qui met fin à un bail de courte durée d'augmenter ses tarifs durant les 9 années suivantes (hors l'indexation bien sûr). On appelle ce mécanisme le « *lissage* » du bail. Mais pour qu'il fonctionne, il faut que le nouveau locataire puisse s'informer du montant du loyer initial.

Soit auprès du locataire précédent (l'occasion est rare !) soit parce que ce montant est publié. Or ce n'est pas le cas. L'obligation d'enregistrement des baux (depuis 2007) n'a en effet pas eu la suite prévue, à savoir la tenue d'un cadastre public, par manque de volonté politique. Là aussi, les Régions ont désormais un potentiel d'intervention.

Un troisième dispositif qui nous intéresse certainement est celui de la garantie locative bancaire, qui fait l'objet d'un développement dans un article suivant de ce dossier (voir en page 14). Rappelons simplement ici que, depuis 2007, les banques doivent verser elles-mêmes au bailleur la garantie que le locataire remboursera, en trois ans maximum. Et qu'elles usent de tous les subterfuges pour éviter de s'y soumettre. L'instauration d'un fonds de garantie régionale pourrait être une meilleure réponse au problème.

Répondre à des évolutions de société

Enfin, améliorer les législations existantes n'est qu'une partie de la dynamique politique (au sens de l'organisation de la Cité, du Vivre ensemble). Il faut aussi ouvrir des chantiers répondant à l'évolution des modes de vie, des nouvelles questions et ➔

→ ... des questions anciennes demeurées sans réponse.

Pour des raisons qui peuvent être environnementales, sociales, culturelles ou encore économiques, de **nouvelles formes d'habitat** voient le jour. Elles touchent aussi bien à la nature de la construction (ce n'est plus uniquement de la brique ou du béton) qu'aux modes de co-habitation : à la formule familiale traditionnelle s'ajoutent celles de l'habitat partagé, solidaire, habitat kangourou, etc. Choisi comme mode de vie préférentiel ou pour alléger le coût de la vie, ces nouvelles formes ne sont guère prises en compte dans les lois, qu'elles définissent l'habitat ou les conditions d'octroi de revenus de remplacement. Il est temps de s'y atteler.

Un autre chantier d'envergure qui doit être ouvert est celui d'une **régulation du secteur locatif privé**, attendue de longue date. Les Régions ont désormais la compétence pour établir des grilles de loyers de référence et relancer l'expérience des commissions paritaires locatives (CPL). En l'absence d'une telle régulation, c'est non seulement l'accès au logement à un prix raisonnable pour tous qui est compromis, mais aussi la capacité à concrétiser l'amélioration des performances énergétiques des logements privés, en particulier là où les besoins sont les plus pressants. Un tel chantier mérite bien que l'on y revienne plus en profondeur, ce que nous faisons dans un autre article (voir en page 7).

La concertation des acteurs, clé de la méthode

Mais soulever la question des commissions paritaires locatives permet aussi d'insister, à la suite de Nicolas Bernard, sur un point de méthode indispensable au législateur qui veut faire passer des réformes : celui de la concertation avec l'ensemble des acteurs. Sans être angéliques, il convient de garder en tête que bailleurs et locataires ont des intérêts certes divergents mais tout aussi liés. L'expérience pilote des CPL qui eut lieu à Gand, Charleroi et Bruxelles a montré que le débat est

possible et produit des résultats. Profitons-en encore pour rappeler qu'une des missions confiées à ces commissions pilotes concernait l'établissement de balises pour élaborer un **bail type**. On le sait, il existe une foule de documents types informels, aux dispositions variables, et qui n'intègrent pas forcément toutes les règles incontournables qu'il faudrait y trouver. Voici encore une tâche que les Régions pourraient utilement reprendre.

L'un dans l'autre, le transfert de la loi sur le bail d'habitation promet de ne pas être une sinécure. Mais il y a là un potentiel pour donner un nouveau souffle à la politique du logement, côté secteur locatif. Des dispositifs en attente, voire en latence depuis des années peuvent être remis sur le métier (comme la garantie locative) ou mis en chantier (comme l'encadrement des loyers). Et ceci est réjouissant.

Christine Steinbach



1 La loi sur les loyers, Service public fédéral Justice, 11ème édition, janvier 2010.

2 Pour être tout à fait précis, c'est l'article 3 de la section 2 (règles particulières aux baux de résidence principale) du chapitre 2 (du louage des choses), du titre VIII (des contrats de louage) du livre III du Code civil. Ajoutons que sont aussi confiées aux Régions les règles spécifiques concernant le bail pour les fermes et cheptels et le bail commercial.

3 Art. 15 de la loi spéciale du 6 janvier 2014.

4 Nicolas Bernard, *Le bail d'habitation et la sixième réforme de l'Etat : tirer le meilleur profit de la régionalisation*, texte d'analyse, mars 2014. Non publié. Disponible sur demande.

5 Bernard Louveaux, « Opportunités et dangers éventuels de la régionalisation du bail », *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, sous la direction de Nicolas Bernard, éditions Larcier, février 2014.

6 Bernard Louveaux, op. cit., p.16.

7 Cf. Code judiciaire, Art. 591, 1°.

8 Lire aussi Marie Didier, « Pour essayer d'y voir plus clair dans les différentes

règles en matière d'insalubrité », *Lutte contre l'insalubrité, l'origine du Code bruxellois du Logement*, Article 23 n°42, janvier-février 2011, Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH).

9 Un arrêté du 10 mai 2012 de la Cour de Cassation a établi que les normes de qualité de l'habitat contenues dans les codes régionaux du logement revêtent un caractère d'ordre public. Ce qui signifie qu'elles touchent aux intérêts essentiels de l'Etat ou de la collectivité (intérêt général) ; ou qu'elles reflètent dans le droit privé un ordre économique et moral. Autrement dit, la sécurité, la salubrité et l'habitabilité d'un logement loué assurent le respect de la dignité humaine, qui est une question d'intérêt général.

10 Cité par Luc Tholomé et Charles-Edouard de Frésart, « Les effets sur le contrat de bail de l'adoption d'un arrêté d'inhabitabilité ou de l'absence de permis de location », *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, op. cit.

11 Cette obligation vaut aussi en Wallonie pour les logements collectifs ; à Bruxelles pour les meublés.

Encadrer les loyers : ça se passe près de chez nous !

Le transfert de la loi en matière de bail donne aux Régions la faculté d'encadrer les loyers du parc locatif privé. Il est temps car tandis que les prix grimpent, la Belgique reste à la traîne par rapport à ses voisins. Or faute de réguler, une série de politiques manquent leurs objectifs ou restent en rade, comme l'allocation-loyer.



© Equipes Populaires

Louer un logement revient actuellement en moyenne à 417 € en Wallonie. L'étude publiée en mars 2014 par le Centre d'études en habitat durable (CEHD) donne, pour le secteur locatif privé wallon, des précisions que nous résumons dans le tableau ci-dessous pour la Wallonie :

Loyers payés par les locataires au sein du secteur locatif privé wallon¹

Loyer mensuel	Pourcentage de locataires
300 € et moins	7,4%
301 à 500 €	39,3%
501 à 700 €	33,1%
Plus de 700 €	20,3%

Les loyers en hausse continue

Toujours en Wallonie, ce sont les personnes isolées avec un faible revenu qui sont les plus mal loties, toujours selon le CEHD : « *Le loyer mensuel moyen pour l'ensemble des locataires isolés augmente significativement avec les revenus annuels nets disponibles. Ainsi, un locataire disposant de revenus annuels entre 4.501 € et 11.500 € verse un loyer de 394,46 € alors qu'il verse 624,34 € s'il dispose de 20.501 à 30.000 € de revenus annuels (...). En d'autres termes, un loyer de 58,3% plus élevé avec des revenus qui sont pourtant trois fois plus élevés* ». A Bruxelles, qui compte une majorité de locataires, la

situation est cependant plus critique. Alors qu'elle est la Région la plus chère du pays, avec un loyer mensuel moyen de 695 €, le revenu net imposable moyen de ses habitants ne dépasse pas 1.050 €/mois. Et un Bruxellois sur trois n'a qu'un revenu de remplacement. Il ressort de l'enquête 2013 de l'Observatoire des loyers bruxellois que 94% du parc locatif est inaccessible pour les ménages qui gagnent moins de 22.041 € par an (revenu net imposable), sans que le loyer ne mange plus de 25% de leur budget ! Nicolas Bernard rappelle² aussi que les loyers connaissent une hausse continue, notamment sur ces quinze dernières années, et augmentent beaucoup plus vite que les revenus. Et ce pour les deux Régions observées. Il faut encore tenir compte que les hausses de loyer s'observent en particulier pour les petits logements de moindre qualité, et sans rapport avec cette dernière.

Pour des loyers « objectifs »

Il faut donc réglementer l'évolution des prix des loyers en fixant un cadre. Ce n'est pas le cas actuellement. Il s'agit en premier lieu de lutter contre les loyers lorsqu'ils sont abusifs. Mais il faut aussi que ce cadre régulateur stimule la rénovation, notamment énergétique, des logements et encourage une offre de construction de logements modestes mis en location. Enfin, l'encadrement des loyers doit soutenir les ménages à faibles revenus qui ne peuvent payer même un loyer correct, en permettant l'instauration d'une allocation-loyer, sans qu'elle n'entraîne une hausse supplémentaire des loyers. →

Le nombre de propriétaires recule

Malgré les politiques de soutien à la propriété, le taux de propriétaires est en stagnation (en Flandre) voire en recul. En Wallonie, il est passé de 69,2% en 2006-2007 à 65,8% en 2012 - 2013³. Si cette tendance se poursuit, voici un argument de plus pour que les pouvoirs publics se saisissent des enjeux liés au secteur locatif privé. Car la Wallonie et Bruxelles ont un parc de logements sociaux beaucoup trop étrié pour répondre aux besoins présents et à venir : à peine 7 à 8% du parc immobilier total. Certes il convient de l'étoffer mais cela prend du temps, et la Région-Capitale n'a pas un territoire très extensible !

→ Depuis leur première campagne sur cet enjeu en 2009, les EP plaident pour une régulation qui se base sur l'objectivation des loyers. Qu'est-ce que cela signifie ? Que l'on établit les loyers en donnant une valeur financière à une série d'éléments qui caractérisent le logement : sa surface habitable, le nombre de chambres, la présence de sanitaires, un garage, etc. Mais aussi son environnement : proche d'équipements collectifs, d'un espace vert... On peut ainsi établir des fourchettes de prix jugés raisonnables pour les différents types de logements (maisons unifamiliales, appartements...) et selon leur localisation.

Une première grille indicative en Région bruxelloise

A Bruxelles, sous la législature précédente, le gouvernement a pris l'initiative de faire établir une grille de loyers. C'est un premier pas. Cependant, la grille réalisée n'est pas à proprement parler une grille de référence, mais plutôt une grille indicative. Quelle est la différence ? C'est que l'on s'est contenté de reprendre les « valeurs du marché », les caractéristiques des logements dont on a observé qu'elles influencent les loyers. On n'a pas choisi d'orienter cette grille pour qu'elle reflète une intention politique particulière (et il n'était pas prévu de la rendre obligatoire). Par exemple, parmi les 21 éléments retenus, on trouve la présence d'un lave-vaisselle, qui permet d'ajouter 51,6 € au montant de base du loyer. Celle d'un vidéophone intervient pour 63,4 €. Par contre, le double vitrage à

toutes les fenêtres n'influence le prix qu'à hauteur de 19,6 €.

La grille n'a finalement pas été utilisée. Mais l'idée figure dans les programmes des nouvelles majorités bruxelloise et wallonne et les cartes sont à rebattre. On peut donc se poser les questions suivantes : telle quelle la grille existante contribuera-t-elle à encourager la construction de logements de confort modeste à prix raisonnable ? Aidera-t-elle à valoriser des travaux de rénovation, notamment pour diminuer la facture d'énergie du locataire ? Ce serait étonnant puisque l'isolation entre peu en compte dans la formation du prix indicatif selon cette grille. Le bailleur qui a investi n'y trouverait pas son compte. La présence d'un compteur individuel pour l'électricité n'est pas mentionnée. C'est pourtant indispensable pour instaurer une tarification progressive de l'électricité plus juste pour les petits consommateurs. Mais puisque cet outil a le mérite d'exister, la fédération bruxelloise des EP s'en est saisi pour le tester auprès de son public. L'objectif est triple : primo, comparer le loyer réel que paient les locataires au loyer indicatif que la grille recommande, et vérifier les loyers abusifs. Secundo, débattre des caractéristiques qui la compose, en vue de concevoir une grille plus normative. Tertio, populariser l'idée d'un encadrement des loyers.

La concertation, indispensable pour le logement aussi !

Etablir et rendre publiques des grilles de référence de loyers doit servir à mener des politiques de soutien au secteur locatif privé, on l'a vu, ainsi qu'à équilibrer la relation entre locataires et bailleurs en rendant un pouvoir de négociation aux premiers, et en permettant aux seconds de valoriser correctement leurs investissements réels (voir aussi article en page 17). Mais les grilles ne suffisent pas en soi. Il faut aussi qu'en cas de litige, le locataire ou le bailleur qui se sent lésé puisse se faire entendre. Bien sûr, il existe la Justice de Paix et c'est à la Justice de trancher. Mais pour une question aussi fondamentale que le logement et parce que bailleurs et locataires ont des intérêts fortement liés, il y a tout intérêt à ce qu'existe un organe de concertation paritaire auquel chaque partie puisse s'adresser, capable d'instruire les questions, de mener des missions de médiation, d'arbitrage et d'évaluation des critères. Ce sont les commissions paritaires locatives, qui ont existé en Belgique sous forme d'expérience-pilote⁴, avec des résultats positifs et qui existe aussi dans des pays voisins.

La Belgique a un sacré retard !

Il faut bien le dire, la Belgique est fort à la traîne en matière d'encadrement des loyers. En France, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Autriche, même au Luxembourg, cela existe. Et ce par diverses mesures,

Des barèmes obligatoires pour garantir des logements décents

Au sein de la plateforme « Logement pour tous », la fédération bruxelloise a contribué activement aux revendications et aux débats publics préparés à l'approche des élections, puis en vue de la formation du gouvernement bruxellois, l'an dernier. Dans ce cadre, elle a insisté pour que soit élaborée dans le Code du logement **une définition du logement décent**. Quel est le confort minimal dont chacun doit pouvoir disposer et que les pouvoirs publics doivent garantir ? C'est ce qu'il faut définir. A cette norme de qualité doivent correspondre des valeurs maximales ou **barèmes**, établis suivant une série de caractéristiques : la taille du logement, le nombre de chambres, le type d'immeuble, la vétusté, la qualité des sanitaires, la performance énergétique, la qualité des espaces extérieurs et sa situation géographique. Si des éléments de confort minimal manquent (ex. un compteur électrique individuel), le loyer devra être inférieur aux valeurs de référence. Si le logement possède des éléments de confort supplémentaire, le loyer pourra être plus élevé. Mais pour soutenir le développement d'une offre suffisante de logements décents, il faut que ces mêmes barèmes définissent aussi **des taux de fiscalité immobilière** adaptés : un logement de luxe sera donc taxé davantage qu'un logement modeste.



veut contester. A retenir, signer le bail d'abord et contester ensuite n'est pas considéré comme contradictoire : « *Cela s'explique avant tout par le contexte social et les difficultés liées à la conclusion d'un contrat de bail, notamment en cas de pénurie* »⁶.

La Suisse reconnaît donc nécessaire de limiter la liberté contractuelle parce que le logement n'est pas un bien comme un autre. La situation sociale du preneur, le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, la tentation de monter le loyer au prochain bail sans qu'il y ait eu augmentation du niveau de confort, tout cela justifie que la fixation du loyer ne peut dépendre de la seule loi de l'offre et de la demande. Le législateur a choisi d'articuler le calcul du loyer sur le **rendement raisonnable** auquel le bailleur peut prétendre eu égard à son investissement. Et en distinguant le capital en propre d'un prêt hypothécaire. En d'autres termes, pour savoir si le loyer est raisonnable, on examine le bénéfice net que retire le bailleur une fois qu'on a déduit les charges pour entretien ainsi que les intérêts sur emprunt s'il y a lieu. Et, bien sûr, en Suisse, lorsqu'il y a changement de bail, on connaît le montant du loyer précédent ! Alors qu'en Belgique, cette information fait partie du secret des dieux, ce qui empêche d'appliquer la (quasi) seule forme de régulation que nous ayons, à savoir l'interdiction d'augmenter le loyer durant neuf ans lorsque le bailleur met fin à un bail de courte durée. A l'heure où les Régions deviennent compétentes, il est grand temps de profiter du bon sens que l'on peut retirer de législations voisines.

Christine Steinbach

qui peuvent être combinées : un système axé sur les caractéristiques intrinsèques du logement, permettant de réviser le loyer demandé ; la fixation d'un loyer maximal ; l'instauration de commissions paritaires locatives ; la comparaison entre loyers d'un quartier ; la liaison entre la qualité du logement loué et le loyer demandé... Aux Pays-Bas, l'ensemble de ces mesures sont articulées. L'Allemagne en combine quatre.

La Suède, pour sa part, a instauré un système simple et strict : un loyer du parc privé ne peut pas dépasser de plus de 5% les loyers du secteur locatif public municipal. « *Le loyer est négocié entre les bailleurs et les locataires, sur base de la valeur d'utilisation des logements du secteur public. Les compagnies municipales de logement, les propriétaires-bailleurs et les locataires sont organisés au sein d'associations qui les représentent dans ces négociations* ». Le système suédois s'appuie sur un parc public important. S'appuyait devrait-on dire. Car la privatisation en cours de ces logements, couplée aux accusations de concurrence déloyale visant les subventions accordées au secteur public, ont décidé la Commission européenne à mettre en cause le système. Ce qui s'appelle jeter le bébé avec l'eau du bain !

Une définition des loyers abusifs

Il existe aussi un Etat qui, dans sa Constitution, s'est doté du droit de limiter la liberté contractuelle des parties afin de lutter contre les loyers « abusifs ». Et ce n'est pas un Etat communiste puisqu'il s'agit de la Suisse ! L'art. 109 al.1 de sa Constitution stipule en effet que « *La Confédération légifère afin d'éviter les abus en matière de bail à loyer, notamment les loyers abusifs...* ». Sont qualifiés d'abusifs les loyers qui « *permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré.* »⁵. Trois cas de figure sont admis. Le loyer peut être contesté comme abusif a) si « *le locataire a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale* » ; b) s'il y a été contraint « *en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux* » ; et c) si « *le bailleur a sensiblement augmenté le loyer pour la même chose par rapport au précédent loyer* ». Le preneur dispose de trente jours après signature pour s'adresser à une Commission de conciliation s'il

1 Centre d'études en habitat durable, « Les loyers en Wallonie. Une étude à partir de l'enquête sur la qualité de l'habitat 2012-2013 ». Cahier d'études et de recherches 2014-01, mars 2014.
 2 Nicolas Bernard, « Encadrement des loyers (grille de « référence » et taxation des loyers réels) : développements récents », Les Echos du logement, numéro spécial, mai 2014, SPW Wallonie.
 3 Centre d'études en habitat durable, « Enquête sur la qualité de l'habitat - Evolution des indices de salubrité et de qualité entre 2006 et 2012 », Cahier d'études et de recherches 2014-02, avril 2014. Les auteurs commentent cette donnée en précisant que les hypothèses avancées pour expliquer cette baisse (dont l'accès plus difficile pour les jeunes) sont encore à creuser.
 4 Les commissions paritaires locatives pilotes de Bruxelles, Gand et Charleroi ont fait l'objet d'une observation et d'une évaluation dont les résultats ont été publiés : Nicolas Bernard, Thomas Dawance, Luc Goossens, « Les commissions paritaires locatives : chronique et enseignements d'une expérience-pilote fondatrice », Editeur : Bruylant, juin 2010.
 Voir aussi « Vers un encadrement des loyers », Actes du colloque des Equipes Populaires du 9 décembre 2010
 5 Article 269 du Code des Obligations
 6 Pascal Pichonnaz, « L'abus de droit dans le contrat de bail à loyer » in François Bohnet/ Blaise Carron (édit.), 18^e Séminaire sur le droit du bail - Faculté de droit de l'Université de Neuchâtel, Bâle 2014, p. 143-174.

“La Wallonie a besoin d’un Code unique du logement”

Paul Furlan, ministre wallon des Pouvoirs locaux, de la Ville, de l’Energie et du Logement, hérite des compétences transférées concernant le bail d’habitation. Il prône l’idée d’un Code unique du logement intégrant secteur public et privé. Tous deux doivent être mobilisés en articulation pour relever le défi d’une offre suffisante et accessible.

En tant que ministre wallon du Logement, vous avez entamé la législation par la porte du logement public. Le secteur privé et le transfert de la loi sur le bail d’habitation devant être abordés dans une deuxième phase. Vous avez modifié votre approche ?

Il est vrai que j’avais envisagé les choses sous cet angle de prime abord. Le secteur du logement public a besoin d’une réorganisation fondamentale : il faut revoir le système d’attribution des logements, le mécanisme de fixation des loyers et le financement du secteur. Il faut aussi une meilleure prise en compte des personnes : l’humain plutôt que la brique. Le but est bien de mettre des logements à disposition d’un public précarisé. Mais c’est un défi énorme que l’on ne peut pas aborder indépendamment de l’insuffisance de l’offre du secteur privé. J’ai donc finalement décidé d’englober les deux secteurs dans une vision globale. De mon point de vue, la Wallonie a besoin d’un code unique du logement destiné aux deux secteurs, qui clarifierait leur organisation respective.

A ce stade, il s’agit de formuler les grandes orientations d’une réorganisation du logement privé. En incluant donc dans ce chantier toutes les compétences que la 6^{ème} réforme de l’Etat a transférées à la Région. A commencer par l’organisation du bail, le fonds de garantie locative, la grille de référence des loyers... Cela fera l’objet d’une note qui devrait être sur la table du gouvernement dans le courant du mois d’avril. Puis, au départ de ces orientations, il faudra réaliser des études, prendre le pouls du terrain, confronter les points de vue... Le travail est colossal. Mais il est essentiel que la note d’orientation se saisisse des deux secteurs et indique la philosophie que l’on veut suivre.

La déclaration de politique wallonne prévoit la réaffirmation d’une grille de loyers de référence. Quelle est votre vision de cette grille et de son utilisation ?

Des travaux ont déjà été menés, notamment par le Centre d’études en habitat durable et par le Conseil supérieur du logement. Mon objectif est de leur confier une étude qui vise à formuler une proposition

concrète de grille de référence des loyers. Dans une démarche de type « bottom up », car je ne veux pas imposer cette étude depuis mon cabinet. Tous les acteurs du terrain existants ont, je pense, une vision de ce que devrait être une telle grille de loyers. En ce qui concerne les orientations préalables, je vise deux objectifs en instaurant une grille indicative des loyers. Premier objectif : amener une certaine stabilité, une relation d’équilibre entre propriétaires et locataires. Pour cela il faut aussi lutter contre les abus spéculatifs. Et deuxième objectif : la chasse aux immeubles inoccupés et/ou insalubres. Il faudra définir les conditions minimales de salubrité. La loi actuelle n’est pas suffisamment précise à ce sujet. Par exemple, elle prévoit qu’il faut absolument qu’il y ait une cuisine pour déclarer un bien salubre mais on ne décrit pas ce qu’on entend par « cuisine ».

Vous avez donc opté pour un outil indicatif. La grille de loyers ne sera pas accompagnée d’une obligation de la respecter ?

La grille ne sera pas contraignante mais tout bailleur désireux de bénéficier de certains avantages (des aides publiques à la rénovation, par exemple) devra s’y conformer. Ceci s’appuie sur l’observation que, bien sûr il y a des spéculateurs et des abuseurs, mais globalement le monde n’est pas fait que de gens qui trichent ou qui veulent profiter de la misère humaine. Je n’adhère pas au principe simpliste selon lequel il y aurait d’un côté les mauvais bailleurs et de l’autre les bons locataires. Il faut simplement organiser entre eux le vivre ensemble et chasser la spéculation. Il faut un bail où les droits et obligations sont équilibrés entre propriétaires et locataires. Ce qui peut amener à l’assouplissement d’un certain nombre de normes.

Par exemple, un des principaux problèmes rencontrés par les propriétaires qui ne veulent pas (re)mettre leur bien en location, c’est la peur de ne pas percevoir des loyers. Il faut mettre en place des outils qui permettent de réduire ce risque, pour les inciter à mettre leur bien en location. Mais dès lors que ces outils existent, que des garanties sont données, je suis favorable à une taxation ou une amende quasi confiscatoire pour

...in d'un ...ement"

© Equipes Populaires



ceux qui persistent à ne pas mettre leur bien en location ou qui louent des biens qui ne répondent pas aux conditions minimales de bien-être.

Il existe aussi le dispositif de prise en gestion publique, ou « réquisition douce » en Wallonie

On pourrait bien sûr dans de tels cas imposer la prise en gestion publique ou l'expropriation, mais l'on s'attaque alors au droit à la propriété qui, culturellement, est intouchable. Je ne pense pas qu'il y aura un consensus autour de ce mécanisme. Par contre, la voie de la taxation quasi confiscatoire paraît moins compliquée à mettre en place. Ce sont les communes qui sont compétentes pour cela. Donc, bien sûr, cela dépend beaucoup de la volonté politique locale de l'appliquer. Le gouvernement wallon y incite puisqu'il faut avoir prévu un règlement contre les immeubles inoccupés insalubres pour bénéficier du plan d'ancrage. Mais on observe que certaines communes le votent sans l'appliquer.

Une solution serait alors de revenir à une taxation régionale. L'inventaire des biens inoccupés resterait

du ressort local. L'opération serait neutre sur le plan budgétaire puisque la déclaration de politique régionale (DPR) prévoit le principe de ne pas transférer des charges sans transférer des moyens. Une autre solution serait d'agir sur le montant du précompte immobilier mais c'est une piste de tout dernier recours. Le but ici n'est pas de renflouer les caisses communales mais de contraindre les propriétaires réfractaires à remettre le bien sur le marché de la location.

La Déclaration de politique régionale manifeste un intérêt pour le travail réalisé par les expériences pilotes de commissions paritaires locatives locales (CPL) d'il y a quelques années. Si le gouvernement envisage une formule de relance, quelles pourraient être les missions, la portée, l'ancrage de telles CPL ?

L'expérience lancée en 2005 était d'ailleurs une initiative socialiste. Le nouveau Code du logement que je veux proposer doit acter le principe de la création de ces CPL, leurs missions, leur répartition territoriale, leur composition, et renvoyer à des arrêtés du gouvernement pour la mise en œuvre effective. Les missions devraient porter sur l'information aux propriétaires et locataires, la résolution à l'amiable de conflits, la mise en œuvre des grilles indicatives des loyers. Mon souhait est de généraliser ces CPL qui ont démontré une certaine efficacité sur le terrain. J'attache aussi beaucoup d'importance à la mission de médiation, car le processus judiciaire est trop lent.

Vous avez récemment analysé dans la presse les limites du « bonus logement ». Et vous avez lancé l'hypothèse d'une suppression conjointe à terme de cet incitatif fiscal à l'acquisition et du précompte immobilier. Cette suppression linéaire est-elle juste ? Ne faut-il pas aussi envisager la question d'une taxation des revenus locatifs réels, nets de charges ?

Le bonus logement est un élément de la fiscalité immobilière qui ne peut pas être pris isolément. Si l'on s'attèle à une révision du bonus logement (ce que je crois nécessaire), il faut le faire au regard de l'en- ➔

Du temps de Napoléon Bonaparte...

La sixième Réforme de l'Etat, rappelons-le ici, a transféré aux Régions la compétence sur les règles spécifiques liées au bail de résidence principale. Et, aussi surprenant que cela puisse paraître, la matière reste réglée par le « Code Napoléon ». En effet, le Code civil belge (qui compile les lois et les règles en matière de droit civil) est très proche du Code Napoléon qui date de... 1804. Sa philosophie repose sur les principes de propriété privée, de liberté contractuelle et de force obligatoire du contrat. Vu son âge, on y trouve encore des éléments qui n'ont plus guère cours aujourd'hui comme l'entretien des âtres, des croisées, des targettes et même le crépiment des façades jusqu'à un mètre de hauteur... Paul Furlan entend profiter de la rédaction de son Code unique du logement pour effectuer un gros toilettage de texte et dans le même temps s'intéresser de près au bail écrit. Parmi les propositions formulées, il s'agirait « de donner une assise légale à un bail type et à un état des lieux type et renforcer l'obligation d'enregistrement du bail au-delà d'une durée minimale ».

C.S

⇒ semble de la fiscalité immobilière wallonne : pré-compte immobilier, droits d'enregistrement et même droits de succession. Dans un premier temps, j'ai réformé le système en m'assurant que tous les contrats conclus avant le 1^{er} janvier 2015 maintiennent les avantages qui étaient convenus. A partir du 1^{er} janvier 2015, le mécanisme de taux d'imposition marginal qui permet la déduction d'impôt est modifié de manière à favoriser les bas revenus et non plus les hauts revenus.

Je ne compte plus procéder à des modifications à ce stade, avant d'avoir conclu une réflexion globale, en collaboration avec le ministre du budget Christophe Lacroix. C'est un sujet sensible, qui a des effets multiples, notamment sur l'emploi dans la construction. Nous avons confié à l'Université de Liège (ULg) une étude pluridisciplinaire sur le sujet. Une équipe d'économistes, de juristes et de fiscalistes sont chargés de nous faire des propositions. On leur a bien sûr fixé des balises : l'étude doit identifier des moyens de dissuader la rétention spéculative des terrains et des bâtiments ; de dissuader les propriétaires de laisser leurs biens inoccupés ; de favoriser l'accès à la propriété des jeunes ; de tenir compte de la situation sociale des personnes. Par exemple, on m'a rapporté le cas de retraités qui doivent vendre leur logement parce qu'ils ne peuvent plus payer le précompte immobilier. Enfin, il s'agit aussi de faire en sorte que la fiscalité immobilière avantage la rénovation et la construction plutôt que la mutation. A l'heure actuelle, le bonus logement profite surtout aux notaires et aux banques et n'a sans doute pas d'effet bénéfique sur la pression foncière. On pense même que c'est tout le contraire.

S'agissant de tenir compte de la situation sociale des personnes, peut-on aussi imaginer un modèle fiscal qui distingue logement modeste et logement de luxe et oriente ainsi la construction vers du logement de confort modeste ?

Absolument. En Wallonie, nous avons une vision du logement très spacieuse. Dans les pays du nord, les logements sont souvent plus petits sans que cela pose problème. C'est un fait culturel. Et qui m'intéresse aussi en tant que ministre de la Ville. La reconstruction de la ville sur la ville, c'est une question à laquelle je travaille. Mais le vrai problème, c'est la longueur des procédures pour mobiliser des capitaux publics ou privés. Le secteur de la construction a davantage besoin de règles simples et claires que de moyens financiers. Actuellement, entre le moment où le subside est octroyé et le moment où le bâtiment est achevé, il s'écoule en moyenne sept années. Le Code du développement territorial de Carlo di Antonio permettra de simplifier les procédures, d'en diminuer la longueur. Et ainsi de réactiver des investissements pri-

vés ou publics à l'intérieur des villes. Ce code va être discuté en juin au Parlement wallon. Mais je veux aussi simplifier les règles d'octroi de subsides de la Région wallonne en orientant le plan d'ancrage vers une forme de droit de tirage. C'est-à-dire qu'au lieu de vérifier tout ce qu'il est prévu de faire avant, on évaluerait les réalisations a posteriori avec les acteurs locaux. L'administration aura plutôt un rôle de conseiller que de contrôleur : accompagner les sociétés de logement, les AIS, les communes dans leurs projets plutôt que de les contrôler à chaque stade du projet.

En ce qui concerne le logement public, une certaine confusion règne dans les esprits depuis que l'appellation « logement public » a remplacé celle du logement social. Car l'ensemble du parc immobilier public ne répond pas à la définition stricto sensu d'un logement social dont le loyer tient compte des revenus. Dès lors, quelle est la part de logements sociaux proprement dits dans l'objectif de création de 6.000 logements publics inscrits dans la DPR ?

Actuellement, il y a environ 116.000 logements publics (environ 8 % du total des ménages) en Wallonie dont 102.000 gérés par les sociétés de logement de service public (SLSP). Dans ce parc public, 98 % de ces logements sont des logements sociaux, c'est-à-dire des logements dont le montant du loyer est lié aux revenus des locataires.

Le vrai problème qui nous occupe, c'est l'insuffisance de l'offre de logements par rapport à la demande. Jusqu'ici, les politiques menées ont contribué à la ghettoïisation profonde dans les sociétés d'habitations sociales. Ghettoïisation à la fois locale - on parque les gens les plus démunis à certains endroits dans la commune - et territoriale - certaines communes acceptent de créer des logements sociaux et d'autres pas du tout. Les communes qui acceptent de créer des logements sociaux se retrouvent en quelque sorte pénalisées car elles accueillent sur leur territoire davantage de personnes qui ont moins de revenus, ce qui influence les finances communales.

Pour améliorer cette situation, il faut travailler par le biais de la mixité sociale. Attention, sans naïveté ! Il ne s'agit pas de croire que les riches iront habiter chez les pauvres et vice versa. Il y a une barrière sociale. La mixité sociale, ce n'est pas cela ! Pour moi, c'est d'organiser le vivre ensemble dans des quartiers harmonisés. Il faut revenir à l'objectif original, ce pour quoi on a mis sur pied des logements sociaux, à savoir donner un bien en quasi-propriété à des personnes qui n'ont pas les moyens d'accéder à la propriété. Je dis « en quasi-propriété » dans la mesure où elles disposent toute leur vie du logement sans rupture de bail mais ne peuvent le céder aux héritiers.



© Equipes Populaires

Comment envisagez-vous alors de réorganiser la mixité sociale ?

En travaillant sur les plafonds de revenus, sur des systèmes d'attribution plus proches des gens, moins uniformes sur l'ensemble du territoire. Et sur les catégories de logement : actuellement, le logement est catégorisé en fonction de normes préétablies. En conséquence, une partie des logements sociaux sont inoccupés, parce que catégorisés « logements moyens » avec un loyer qui ne rencontre pas la demande. Il faut assouplir ce système, pour que l'on puisse, dans ce cas, envisager de faire une réduction de loyer.

Il est essentiel aussi pour moi de redonner confiance aux acteurs locaux. Le législateur, le décideur politique, le pouvoir de tutelle doivent rendre la confiance aux acteurs locaux. Il est exact qu'un certain nombre de dérapages ont eu lieu par le passé. A ce moment, il a fallu prendre des mesures plus strictes, réorganiser. Mais globalement, l'organisation des logements publics est aujourd'hui assez mature pour retrouver de l'autonomie. Il faut en tenir compte dans l'évolution des règles. Une certaine rigidité a prévalu pour répondre à une nécessité conjoncturelle. Maintenant l'heure est à la confiance, le secteur a été complètement rénové.

Profitons-en pour prendre davantage en considération également la réalité de terrain. Par exemple en ce qui concerne le nombre de chambres selon la taille des familles. Un peu d'assouplissement, c'est aussi ne pas forcer la mutation de personnes âgées sous prétexte que de grandes familles attendent un logement et qu'elles ont une chambre ou deux qui se sont libérées au départ des enfants. Comme je disais tout à l'heure, l'humain doit passer avant la brique. Mais pour cela, il faut résoudre le problème de la pénurie de logements, et cela impose de travailler sur tous les fronts à la fois : logement public, encadrement des loyers et mobilisation des moyens pour augmenter l'offre. Il faut réfléchir aux moyens d'attirer l'épargne privée vers le logement.

**Propos recueillis par
Claudia Benedetto et Christine Steinbach**

Pour en savoir plus...

La fiscalité immobilière, poids lourd dans le budget des Régions

Les Régions peuvent percevoir l'entièreté des recettes engendrées par les impôts régionaux. Il s'agit d'impôts que le Fédéral prélève et leur reverse ensuite. Autrement dit, le fédéral assure "le service de l'impôt". Mais avec la 6^e réforme de l'Etat, les Régions peuvent reprendre ce « service » elles-mêmes si elles le désirent (la Loi spéciale de financement dresse la liste de ces impôts "transférables").

Ce n'est pas une petite compétence, car les impôts régionaux jouent un rôle important dans le financement des Régions : dans le budget 2014, ils interviennent pour 39% des recettes en Wallonie (2,859 milliards €) et pour 48% à Bruxelles (1,532 milliard €). Que trouve-t-on dans ces impôts régionaux ? Outre les droits de succession et taxes de mise en circulation, une grande part de ces recettes d'impôts provient de la fiscalité immobilière. Ce sont les droits d'enregistrement (sur les achats de propriété, les donations, les partages en copropriété...) et le précompte immobilier, dont nous traitons dans cet article. A lui tout seul, ce dernier engendre environ la moitié des ressources issues des impôts régionaux pour la Région bruxelloise. Un gros enjeu donc.

C.S

Des balises pour un Fo

Déboursier deux ou trois mois de garantie locative, ce n'est pas donné ! Là où les loyers dépassent largement la barre des 500 euros, c'est plus qu'un mois complet de salaire qui passe dans la constitution de la garantie. Alors, pour les plus jeunes qui n'ont pas encore touché leurs premières paies, pour les allocataires sociaux, pour ceux qui ne bénéficient que de revenus très précaires, quelles sont les solutions ?

Les raisons qui rendent l'accès à un logement décent particulièrement difficile sont multiples. La crise actuelle dans ce secteur affecte de nombreux ménages et la précarité par le logement ne se limite pas à toucher les groupes « traditionnellement » exposés aux risques socio-économiques de pauvreté (les personnes sans-abri, les allocataires sociaux, les familles monoparentales disposant de revenus modestes, les étudiants en situation de rupture parentale...); elle concerne aussi des personnes bénéficiant d'une relative sécurité économique sur le marché du travail, qu'il s'agisse des salariés, des indépendants ou des fonctionnaires. Le marché du travail ne protège donc plus nécessairement le travailleur contre les risques de précarité et, en particulier, contre celui de perdre son logement.¹

De bonnes intentions mais sans concertation préalable

Dans un tel contexte, la question de la constitution d'une garantie locative est un problème épineux pour de nombreux locataires. Pour remettre un peu d'ordre dans des pratiques très variées (et parfois peu scrupuleuses), la loi du 25 avril 2007 prévoit trois moyens pour que le candidat locataire constitue sa garantie. La première possibilité consiste à verser les deux mois de garantie locative sur un compte bloqué au nom du preneur, les intérêts sont ainsi capitalisés en sa faveur. La deuxième possibilité se présente sous forme d'un contrat passé avec la banque. Celle-ci avance la garantie locative que le locataire rembourse sous formes de mensualités, et ce dans un délai maximal de trois ans. Dans ce cas, la somme de la garantie peut s'élever à trois mois et les intérêts ne seront capitalisés en faveur du locataire qu'une fois la somme entièrement remboursée. Enfin, une troisième possibilité fait intervenir le CPAS directement auprès de l'institution bancaire pour constituer la garantie. En principe, le bailleur n'est pas mis au courant de cet arrangement.

Nourrie de bonnes intentions, cette loi avait pour ambition de faciliter l'accès du marché locatif à tous. Mais elle a souffert d'entrée de jeu d'un défaut majeur : les mesures n'ont pas fait l'objet d'une réelle concertation avec les acteurs concernés, y compris le

secteur bancaire. Des associations de défense des locataires actives sur le terrain ont fait part de leurs doutes sur l'efficacité de ces mécanismes dès avant leur mise en œuvre. L'évaluation réalisée quelques années après sa mise en application leur donne largement raison : en pratique, les trois dispositifs de la loi de 2007 ne fonctionnent pas bien.

Des mécanismes peu appliqués

Le premier concerne l'obligation de déposer la garantie locative sur un compte bancaire bloqué, et limite le montant à deux mois de loyer. L'évaluation montre combien il est difficile de l'imposer, en particulier dans un contexte où le marché locatif est tendu : vous avez trouvé un logement qui vous convient, le prix est abordable, vous savez que d'autres le voudraient aussi. Mais le bailleur exige trois mois de garantie, et il veut un paiement de la main à la main. Certes, ce n'est pas légal. Mais osez-vous risquer de voir le logement vous passer sous le nez ? Ou bien, si vous pouvez réunir la somme demandée et décidez de signer le bail, aurez-vous l'énergie et la patience, les relations et les connaissances nécessaires pour aller en Justice de paix ? Bien souvent, le candidat locataire renonce.

La deuxième mesure étend un dispositif déjà existant : le locataire qui ne peut verser d'un coup la garantie peut la constituer progressivement sur un compte bancaire à son nom : la banque avance la somme au bailleur et le locataire rembourse en trois ans maximum, par des dépôts mensuels. Il ne s'agit pas d'un prêt mais d'un système de capitalisation. La banque ne peut donc pas demander d'intérêts pour l'avance, mais elle n'en verse pas non plus au locataire jusqu'au remboursement complet de la somme. Et dans ce cas, elle correspond à trois mois de loyer. Dans les faits, les banques ont généralement sapé le dispositif : par des informations floues ou incorrectes ; en prétendant qu'elles « n'ont pas ce produit financier » ; en imposant des conditions supplémentaires ; en proposant carrément un crédit à la consommation à la place. Ou encore en prélevant des frais de dossier exorbitants (parfois jusqu'à 250 euros).

Le secteur bancaire a bataillé ferme contre l'imposition de ce dispositif, notamment en introduisant un recours constitutionnel. Il dénonce

Fonds de garantie locative



© Equipes Populaires

d'une part qu'aucune concertation n'a eu lieu et d'autre part que la loi souffre d'une lacune préjudiciable. En effet, rien n'est prévu si le locataire ne constitue pas de garantie, c'est-à-dire s'il n'effectue pas le dépôt mensuel pour capitaliser la somme. Il y a donc un risque non couvert, que le secteur refuse d'assumer. D'où les frais de dossier réclamés. A cela s'ajoute que le recours à ce dispositif est bien difficile si le bailleur exige le paiement de la main à la main. Une enquête réalisée en Flandre pour l'année 2010 estimait à 1,5% le recours à ces garanties bancaires.

Une loi « cache-sexe »

Troisième dispositif, le candidat locataire qui a peu de ressources peut s'adresser au CPAS qui passera lui-

même un contrat avec la banque pour constituer la garantie locative selon le principe précédent. Un formulaire neutre est prévu, pour que le bailleur n'identifie pas l'intervention du CPAS. Dans les faits, il est très peu, ou mal utilisé : on a vu des formulaires remplis qui portaient le logo du CPAS. David Praile, directeur de Solidarités Nouvelles : « Il existe au moins une vingtaine de pratiques différentes dans ce domaine, certaines plus intéressantes que d'autres. Mais la variété engendre l'incertitude. Souvent, le CPAS préfère utiliser la lettre de caution : c'est un accord de principe entre lui et la banque, qui ne coûte rien tant qu'il n'y a pas de dette de loyer. Seulement, rien que le temps qui s'écoule entre la demande du preneur et l'accord final pose déjà un sérieux problème ».

Plus fondamentalement, les associations de défense des locataires ont dénoncé depuis le début le caractère discriminant de la loi de 2007. Celle-ci traite différemment les personnes qui peuvent avancer cash la garantie locative et celles qui ne le peuvent pas. En effet, dans le premier cas, le montant de la garantie est limité à deux mois de loyer. Dans le second cas, elle peut aller jusque trois mois. Aussi Nicolas Bernard n'hésite-t-il pas à qualifier la loi de 2007 de cache-sexe, d'autant plus que rien n'empêche par ailleurs le bailleur de vérifier quels sont les revenus du futur preneur. Depuis longtemps, les associations plaident pour la constitution d'un fonds fédéral de garantie locative. Avec le transfert des compétences liées au bail de résidence principale, ce sont désormais les Régions qui peuvent revoir la législation et s'emparer du problème.

Pour un Fonds de garantie locative universel et obligatoire

Premier pas positif, les déclarations de politique régionale tant bruxelloise que wallonne prévoient toutes deux la constitution d'un tel Fonds. Le texte wallon précise que ce Fonds « se portera garant auprès du propriétaire du versement de la garantie complète même si elle n'est pas encore totalement constituée par le locataire auprès de ce Fonds et dans ce cadre, permettra la portabilité de la garantie locative ». Encore faut-il s'entendre sur les principes de base qui doivent présider à son instauration.

En juin 2014, un séminaire organisé par le Service



→ fédéral de lutte contre la pauvreté avait été consacré à la question. Tout récemment, la Ligue des Familles a organisé un colloque sur le thème et de nombreux acteurs tant associatifs qu'académiques et politiques sont intervenus pour alimenter la réflexion et confronter les points de vue. La discussion est également en cours au sein du RWDH, le Rassemblement Wallon pour le Droit à l'Habitat et des organisations qui le composent.

Par exemple la question du caractère universel ou non du Fonds s'est posée. Lors du colloque de la LF, la ministre bruxelloise du logement, Céline Fremault, a esquissé les contours d'un fonds limité aux petits revenus. Autrement dit, le système de la garantie locative resterait ce qu'il est mais un outil spécifique serait créé pour les pauvres. Nous ne souscrivons pas à cette tendance trop fréquente des politiques publiques qui consiste à produire une législation « utilisable » pour un « public type normal » et des lois spécifiques connexes pour différents publics « cibles ». Tendance qui reproduit voire intensifie la discrimination entre les revenus.

Pour de nombreux acteurs du logement, le Fonds doit reposer sur un double principe : **universel et obligatoire**. En un mot, tous les locataires doivent y participer. Tous les bailleurs doivent passer par ce système. Autre principe essentiel à assurer d'entrée de jeu : la concertation entre bailleurs, locataires et représentants publics. C'est le meilleur moyen de

Mutualiser, la clé de voûte

Concrètement, quel serait l'intérêt pour le locataire d'un tel Fonds pour la garantie locative ?

Au lieu de devoir réunir l'équivalent de deux ou trois mois de loyer (avec les difficultés et les impasses que l'on a évoquées plus haut), le preneur d'un logement en location verserait tous les mois quelques euros au Fonds, en plus de son loyer. Le bailleur ne pourrait pas imposer un autre système. Mais tous deux seraient couverts pour une série de risques, comme les dégâts locatifs. Quelques euros à peine ? Oui, car pour faire face à ces dégâts, il est inutile de mobiliser autant d'argent que ce qui se fait actuellement. D'après l'estimation de Bernard Bayot, directeur de Financité, sur l'ensemble des montants des garanties locatives versées, seulement 10% sont utilisés. Preuve, au passage, que les locataires n'ont pas vocation à « casser la baraque » au sens littéral du terme !

Résumons : une caisse commune à laquelle chacun cotise ; qui sert à couvrir des risques dès le moment où l'on cotise et quand on en a besoin ; qui est gérée par les deux parties concernées (bailleurs et locataires dans ce cas de figure) ; et qui remplit ses objectifs... Nous connaissons cela ! C'est le système de la Sécurité sociale.



construire un outil capable de résoudre des problèmes en connaissance de cause et d'obtenir la confiance des parties, bailleurs en tête.

Un mécanisme de cautionnement mutuel

Une autre question est celle de la **portabilité** du Fonds : que couvrira-t-il ? Nicolas Bernard et Bernard Bayot plaident tous deux pour l'étendre aux impayés. En effet, à partir du moment où la quote-part demandée pour couvrir les risques de dégâts représente une somme vraiment modeste², on peut envisager de l'élever un petit peu pour couvrir utilement d'autres risques.

Et pourquoi pas pour assurer d'autres services ? Outre la question du coût de gestion du Fonds lui-même, on peut envisager de financer par ce biais une capacité d'épargne des locataires, en vue d'un déménagement ou pour accéder à la propriété. Il nous semble également pertinent de considérer que les moyens d'une bonne concertation sociale soient assurés par ce même système, et nous pensons évidemment aux commissions paritaires locatives locales qui pourraient intervenir dans la gestion du Fonds.

Un gros travail de modélisation du système est encore à faire. Un exemple parmi d'autres : comment considérer le coût de participation compte tenu de la durée variable des baux ?

Mais il paraît évident que nous avons tout à gagner d'un système qui collectivise les risques plutôt que laisser chacun se dépatouiller dans une relation locative mal équilibrée.

Muriel Vanderborcht et Christine Steinbach

¹ F.STAFFE, voir proposition de loi p.1

² B. Bayot a par exemple calculé que pour un loyer de 400€ dans un bail de six ans, la quote-part pour couvrir le dégât locatif se monterait à 1,11€ seulement. Ce calcul est indicatif, et on peut se demander pourquoi 6 ans, mais cela donne une idée tout de même.

Taxer les loyers réels

Cela paraît évident : les propriétaires-bailleurs devraient être taxés sur les loyers réels qu'ils perçoivent de leur(s) locataire(s). Et pourtant, la réalité est tout autre...

La fiscalité immobilière est un domaine dans lequel l'Etat joue ou plutôt pourrait jouer un rôle régulateur dans le but de favoriser l'accès au logement, qu'il s'agisse de l'accès à la propriété ou à un logement en location à un prix décent.

C'est un domaine complexe car les législations actuelles ou envisagées interagissent entre elles et ont parfois des effets non désirés, comme par exemple l'augmentation du coût des loyers. Nous nous attardons ici sur une mesure qui pourrait à la fois permettre de faciliter l'accès au logement locatif et d'être fiscalement plus juste.

Comment sont taxés les revenus locatifs ?

Actuellement, un propriétaire-bailleur qui met un ou plusieurs biens en location n'est pas taxé sur base des loyers qu'il perçoit réellement, mais sur base du revenu cadastral (RC) de l'habitation. Or, le RC a été établi en 1980 sur base de la valeur des biens en

1975... c'est dire si le calcul est largement dépassé !

En théorie, la péréquation (révision) cadastrale doit avoir lieu tous les 5 ans, mais elle n'a plus eu lieu depuis 45 ans !

Puisqu'il ne correspondait plus du tout à la valeur réelle du bien, le RC a été indexé depuis 1991 et a été majoré de 40%.

Malgré ces deux mesures de correction du RC, cette base de taxation reste largement inférieure aux loyers réellement perçus par les propriétaires, en particulier dans les grandes villes comme Bruxelles ou dans les zones où les prix de l'immobilier et donc du marché locatif ont explosé depuis 20 ans.

Certains - et non des moindres -¹ estiment que, malgré la réévaluation forfaitaire de 40% du RC et l'indexation, les loyers réellement perçus sont en moyenne quatre fois plus



importants que la taxation faite sur base du RC. Comme l'explique Nicolas Bernard², "Il y a là comme une injustice, singulièrement si on compare ce régime fiscal au mode d'imposition des revenus du travail, taxés sur une base bien réelle, eux".

De plus, un forfait de 40% est automatiquement retranché du RC brut pour frais d'entretien et de réparation, que des travaux soient effectués ou non. Cela n'encourage pas les propriétaires à rénover leur bien, d'autant plus que s'ils font des travaux importants, le RC risque d'augmenter et donc le niveau de taxation également ! Or, c'est tout le contraire qu'il faudrait faire...

Ce constat d'inégalité en matière de taxation des loyers est largement partagé au-delà du réseau associatif qui défend le droit au logement, puisque l'OCDE et même la Commission européenne et la Cour des comptes ont épinglé récemment le fait que le patrimoine immobilier était largement sous-taxé en Belgique. Dans un communiqué de presse en 2013, cette dernière mentionne que "l'absence de péréquation des revenus cadastraux depuis 1980 affecte la perception correcte de l'impôt et crée des inégalités entre les contribuables".

Toujours selon Nicolas Bernard, ce système de taxation forfaitaire a en outre un autre gros inconvénient, c'est que le propriétaire sera taxé exactement de la même manière, quel que soit le loyer demandé. Ce qui ne les encourage pas à modérer les loyers puisqu'ils n'en seront pas "récompensés" par la fiscalité. Enfin, il souligne un autre effet collatéral de ce système fiscal, c'est qu'il favorise la subdivision d'immeubles en de multiples petits appartements, puisque le RC reste le même pour l'ensemble de l'immeuble (et donc le montant de la taxation), mais que les rentrées locatives sont sensiblement plus importantes quand l'immeuble est scindé en appartements.

Les avantages de la taxation réelle

Outre qu'elle établirait un peu plus de justice fiscale entre les différentes sources de revenus, un avantage non négligeable de cette proposition pourrait être de modérer le prix des loyers, à condition que la réforme ➡

Qu'est-ce que le revenu cadastral ?

Le revenu cadastral (RC) constitue la base pour la perception du précompte immobilier et pour la détermination des revenus immobiliers imposables à l'impôt des personnes physiques. Le RC n'est pas un véritable revenu, mais un revenu fictif qui correspond au **revenu annuel moyen net** qu'un immeuble procurerait à son propriétaire. Il s'agit donc de la valeur locative moyenne nette d'un an du bien immeuble au moment de référence.

Qu'est-ce que le précompte immobilier ?

Le précompte immobilier est un impôt régional sur les biens immobiliers (maisons, appartements, terrains...) que vous devez payer chaque année. Cet impôt équivaut à un pourcentage du revenu cadastral (RC) indexé. Ce pourcentage varie en fonction de la situation du bien immobilier.

⇒ soit bien pensée. En effet, un propriétaire éviterait d'augmenter les loyers pour ne pas passer dans une tranche d'imposition supérieure et être donc davantage taxé.

Cependant, Christian Valenduc, conseiller au SPF Finances et qui adhère à titre personnel au principe de taxation des loyers réels, est prudent sur l'impact de cette mesure, car "Si l'impôt est répercuté sur le locataire, ce n'est pas en augmentant l'impôt qu'on fera baisser les loyers..."³ Et il n'est pas sûr que le propriétaire fasse des calculs savants pour connaître le "coût-bénéfice" d'une augmentation ou non d'un loyer.

Cependant, ce serait jouable si le propriétaire peut également être gagnant dans l'opération. Nous l'avons dit précédemment, le système actuel n'encourage pas le propriétaire à effectuer des travaux de rénovation car il n'y est pas "fiscalement parlant" encouragé. Si, à la place de la déduction forfaitaire actuelle, on permet au propriétaire de déduire ses charges réelles de rénovation, tout le monde pourrait être gagnant. Le locataire d'abord car il bénéficierait d'un bien en meilleur état et moins énergivore, à condition bien sûr que le propriétaire n'en profite pas pour augmenter le coût du loyer. C'est ici qu'un encadrement des loyers est indispensable si on ne veut pas que cette mesure se retourne contre lui (Nous y reviendrons).

Le propriétaire ensuite, qui pourrait déduire fiscalement ses frais et revaloriserait son bien par la même occasion. Et enfin l'Etat, car la condition d'une déduction fiscale des frais serait que les travaux soient effectués par des entreprises agréées, ce qui signifie une relance du secteur de la construction et une dimi-

nution du travail au noir.

Sans compter le bénéfice social et environnemental pour la collectivité, d'avoir un parc de logements rénovés, entretenus, et bien isolés.

Les dépenses d'entretien et d'amortissement du bien (s'il y a un prêt hypothécaire en cours) pourraient également être fiscalement déductibles par le propriétaire. Au final, il s'agirait pour Christian Valenduc de "taxer le revenu locatif net de charges réelles et dûment prouvées". Un système qui aurait la faveur d'une majorité de Belges (enquête réalisée par l'Echo en 2013). Et qui est d'application depuis longtemps dans les pays voisins, sans que cela n'ait provoqué des catastrophes.

Quel niveau de taxation ?

Même si de nombreuses institutions et partis politiques se disent favorables au principe d'une taxation des loyers réels, la question suivante est évidemment celle du niveau de taxation.

Les plus modérés et les plus prudents préconisent une taxation au même pourcentage que la taxation sur le capital, soit environ 25%. Ceci afin d'éviter que les personnes qui ont de l'argent à investir ne délaissent l'immobilier, au risque de faire baisser fortement l'offre de logement. Avec comme conséquence une augmentation des loyers (quand l'offre diminue, la demande augmente et donc les prix également).

Mais de nombreux mouvements associatifs et syndicaux, regroupés au sein du Réseau pour la Justice Fiscale, estiment que la fiscalité immobilière doit être pensée plus largement dans la perspective d'une globalisation de l'ensemble des revenus (du travail, du capital et de l'immobilier) qui seraient taxés à un taux unique. Mais cette proposition dépasse largement le cadre de cet article...

Des balises indispensables

La taxation des loyers réels entraînerait donc des changements importants sur le plan fiscal, dont il faut tenir compte pour éviter des effets non désirés, le principal effet pervers majeur étant de faire chuter l'offre de logements.

Ainsi, le mécanisme devrait pénaliser davantage les propriétaires qui pratiquent des loyers trop élevés. On pourrait donc prévoir des compensations financières pour les propriétaires qui pratiquent des loyers raisonnables. Ou qui confient leur bien à une AIS.

D'autre part, la taxation réelle des loyers pourrait n'intervenir que quand l'habitation est remboursée totalement par le propriétaire. Ou augmenter selon le nombre de biens loués par le même propriétaire. Il faut également veiller à ne pas pénaliser excessivement les propriétaires qui divisent une maison en plusieurs

Un impôt dégressif

Depuis 1975, date de la dernière révision des revenus cadastraux, la valeur de l'immobilier a augmenté partout, mais de manière très différente d'une région à l'autre.

Cela signifie que les propriétaires-bailleurs riches, qui ont assez d'argent pour investir dans des régions où le prix de l'immobilier a explosé, sont proportionnellement beaucoup moins taxés que les petits propriétaires qui mettent un bien en location dans une zone où le prix de l'immobilier a moins augmenté depuis 1975.

Pourquoi ? Parce que la base de calcul de l'imposition (le revenu cadastral) est restée stable quelles que soient les régions d'habitation, alors que le montant des loyers perçus par les propriétaires a augmenté de manière très inégale. Un propriétaire qui loue une maison à Lasne est donc proportionnellement beaucoup moins taxé qu'à Quaregnon !

En quelque sorte, on peut dire que l'impôt sur les loyers est dégressif et donc profondément injuste, puisque la taxation est proportionnellement moins importante pour les propriétaires qui perçoivent des loyers élevés.



Petits propriétaires, mythes et réalités

Selon Christian Valenduc, la moitié des propriétaires-bailleurs sont des indépendants et des pensionnés qui se constituent une pension complémentaire avec de l'immobilier. Ce dernier constitue, selon lui, "le 4^{ème} pilier de pension" pour de nombreux indépendants.

Ce phénomène doit être pris en considération dans une réforme globale de la fiscalité, qui doit tenir compte également du faible niveau, voire de l'absence de taxation du 3^{ème} pilier (épargnes-pensions privées).

Nuançons cependant ce mythe du « petit propriétaire » en signalant qu'à Bruxelles par exemple, les 3% des plus grands propriétaires détiennent à eux seuls une plus grande part du parc immobilier que les 50% des plus petits bailleurs...¹

1 Six mythes et une vérité sur la taxation des loyers, Frédéric Panier et Daniel Zamora, in Politique, 21/01/2014

appartements car les locataires ont rarement les moyens de louer une maison entière !

Un nouveau système de taxation des loyers devrait en tout cas être élaboré dans l'objectif de favoriser l'offre de logements modestes plutôt que de logements de luxe, qui rapportent actuellement beaucoup plus aux propriétaires.

A défaut d'une taxation réelle des loyers, Nicolas Bernard préconise deux mesures intermédiaires qui pourraient avoir un impact positif : la péréquation (révision) des revenus cadastraux pour les faire correspondre aux réalités du marché immobilier, et le remplacement de la déduction forfaitaire de 40% pour travaux par une déduction des frais réels d'entretien et de rénovation.

... Mais connaît-on les loyers réellement perçus ?

En théorie, depuis que l'enregistrement des baux a été rendu obligatoire en 2007, le montant des loyers réellement perçus devraient être connus de l'administration fiscale, puisque c'est elle qui conserve tous les baux enregistrés.

Avec deux écueils de taille. Tous les baux ne sont pas enregistrés (par ex. pour des petits appartements ou studios aménagés au domicile du propriétaire).

Ensuite et surtout, l'administration fiscale sous la tutelle du ministre des Finances de l'époque Didier Reynders, a volontairement évité de traiter les baux qu'elle recevait. Elle n'a donc pas fait le relevé des loyers perçus par les propriétaires, sous prétexte que cette compétence allait passer dans les mains des Régions.

Une solution possible pourrait être de rajouter une case "Loyers perçus" sur la déclaration d'impôt (IPP), mais en l'absence d'une réelle levée du secret bancaire, le contrôle est quasi impossible (contrairement aux revenus du travail qui, eux, sont connus au centime près !).

Nécessité d'un encadrement des loyers

Si la taxation des loyers réels est une mesure de bon sens et plus équitable sur le plan fiscal (avec toutes les réserves évoquées plus haut), elle ne résoudra cependant pas à elle seule l'accès au logement.

Les Equipes Populaires, avec de nombreuses associations pour le droit au logement, plaident également pour la fixation d'une grille de référence des loyers en fonction de l'état du bien, de sa situation géographique, de ses caractéristiques de confort...

Ce loyer de référence, sur base d'une grille établie et reconnue officiellement par les pouvoirs publics, pourrait servir d'instrument de mesure pour pénaliser ou récompenser via la fiscalité, les loyers qui s'écartent de ce loyer de référence.

Comme nous l'avons évoqué plus haut, ce serait une manière d'adoucir la taxation des loyers réels pour les propriétaires qui appliquent des loyers conformes à la valeur du bien. Et pourrait donc pousser les loyers à la baisse.

Bien que faisant assez largement consensus sur son principe, la taxation réelle des loyers ne se fera que s'il y a la volonté politique de la mettre en application. La sixième réforme de l'Etat augmente le pouvoir d'action des Régions en la matière. A elles de s'en saisir...

Monique Van Dieren

1 Le Conseil supérieur des Finances avait établi ce ratio à 3,21 en 1996. Vu la constante augmentation des loyers depuis 20 ans, on peut raisonnablement estimer que les loyers perçus réellement sont en moyenne 4 fois plus importants que les niveaux de taxation actuels.

2 "La défédéralisation du bail d'habitation : Quels(s) levier(s) pour les Régions ?" sous la direction de Nicolas Bernard, Ed. Larcier, Février 2014.

3 *L'impôt ne peut pas tout résoudre*, Christian Valenduc dans Politique n° HS6, "Un toit pour tous", septembre 2006.

SOMMAIRE

3 VERS UN CODE RÉGIONAL DE L'HABITATION ?

7 ENCADRER LES LOYERS : ÇA SE PASSE PRÈS DE CHEZ NOUS !

**10 INTERVIEW : PAUL FURLAN :
"LA WALLONIE A BESOIN D'UN CODE
UNIQUE DU LOGEMENT"**



14 DES BALISES POUR UN FONDS DE GARANTIE LOCATIVE

17 TAXER LES LOYERS RÉELS

Equipe de rédaction : *Claudia Benedetto, Jean-Michel Charlier, Monique Van Dieren, Christine Steinbach, Muriel Vanderborght*
Rédactrice en chef : *Monique Van Dieren* • Mise en page : *Hassan Govahian*. Ed. resp. : *Christine Steinbach*, 8, rue du Lombard, 5000 - Namur Tél : 081/73.40.86 - Fax : 081/74.28.33 - secretariat@equipespopulaires.be • Prix au n° : 2 €.
Pour s'abonner (Contrastes + La Fourmilière) : Versez 15 € au compte BE46 7865 7139 3436 des Equipes Populaires, avec la mention : "Abonnement à Contrastes" + votre nom.



Contact :
Equipes Populaires,
8, rue du Lombard - 5000 Namur 081/73.40.86
secretariat@equipespopulaires.be

