

Logement : le RBDH réagit aux mesures du gouvernement fédéral

Werner Van Mieghem

coordinateur du RBDH, rbdh@skynet.be

Le RBDH réagit aux mesures relatives au logement contenues dans la déclaration gouvernementale fédérale du 17 octobre 2006. Les propositions de Guy Verhofstadt concernant les protections des droits des locataires, l'encouragement à la rénovation et les limitations des hausses de loyers sont une bonne surprise pour le RBDH (Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat) qui souligne cependant leur caractère très limité.

Trois volets importants sont contenus dans ces mesures logements :

Régulation des loyers

A - Au sujet de l'encadrement du prix des loyers, le Gouvernement envisage de permettre aux Régions d'exiger l'intervention du fédéral en cas de flambée des prix du loyer. Elles se baseraient pour cela sur les commissions paritaires locatives qui pourraient effectuer une grille objective de loyer par quartier et signaler aux Régions une flambée des loyers. Le RBDH invite dès lors la Région bruxelloise à signer un accord de coopération avec l'Etat en vue d'organiser les commissions paritaires locatives, qui doivent appliquer le contrôle des loyers (le contrôle sera rendu possible une fois que la ou les commissions auront une image claire du niveau des loyers dans leur zone. Sur cette base elles pourront répondre à des plaintes individuelles pour dépassement excessif du loyer d'un bien).

Le RBDH se réjouit de l'obligation d'enregistrement des baux. C'est une première étape indispensable vers la transparence complète du marché locatif.

A plus long terme, le RBDH plaide (auprès du fédéral) pour la mise en oeuvre d'une réforme de la fiscalité immobilière favorable à la régulation des loyers. Cette réforme doit permettre le calcul du précompte sur base des revenus locatifs réels de chaque bien et inciter à la modération des loyers par un mécanisme

d'abattements fiscaux au bénéfice des propriétaires qui appliquent des loyers plafonnés selon le type de biens qu'ils mettent en location.

En attendant ces mesures d'encadrement, le RBDH continue de demander un blocage des loyers.

Augmentation du nombre de logements disponibles

B - Le Gouvernement annonce des mesures d'incitation pour augmenter le nombre de logements de meilleure qualité, notamment par des baisses de TVA sur la construction de nouveaux logements sociaux ou sur les travaux de démolition/reconstruction dans les quartiers défavorisés. Le RBDH est d'accord avec la baisse de la TVA mais, parmi d'autres critiques, ne comprend pas pourquoi cette baisse serait limitée aux logements sociaux et, d'autre part, pourquoi elle serait accordée à tout opérateur dans les quartiers défavorisés.

Le RBDH constate encore que le revenu cadastral va continuer à être calculé avec une déduction systématique de 40% du loyer théorique pour les coûts d'entretien et de gestion, même si le propriétaire n'effectue pas les travaux.

Droits des locataires

C - Le Gouvernement prétend vouloir assurer plus de droits au locataire, notamment en ramenant la garantie locative par dépôt sur un compte à deux mois et en permettant d'étaler son paiement sur trois ans (dans

ce dernier cas la garantie serait alors de trois mois). Le RBDH reste sceptique sur cette mesure et pense que cela risque fort d'entraîner une discrimination dans le sens où les propriétaires risquent de privilégier les candidats qui peuvent payer deux mois de suite, plutôt que de choisir un candidat qui paiera trois mois, cela étant un signe de précarité financière. Le RBDH plaide pour le maintien d'une durée unique de garantie.

Une autre mesure propose l'affichage obligatoire du prix de location sur les annonces. Le RBDH reconnaît que c'est une bonne chose mais que ça bloquerait les possibilités de négociation qui existent parfois. Il propose une obligation de mention indiquant « loyer demandé », permettant une marge de négociation.

D'une manière globale, le RBDH reconnaît des mesures positives mais juge que le Gouvernement est trop timide et manque de vision globale, avec en outre des risques d'effets pervers. Il signale enfin que les mesures proposées n'ont rien de neuf et que celles proposées par le Gouvernement fédéral en mai 2004 dans son plan logement allaient plus loin.

La totalité des commentaires du RBDH se trouve à l'adresse :

http://www.rbdh-bbrow.be/analyses/note_mesures%20commentaires_rbdh_1311.pdf