

Elections régionales: questions du Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires aux partis démocratiques.

Préambule.

Le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNP) souhaite éclairer ses membres sur les grandes tendances de la politique immobilière des partis politiques démocratiques pour la prochaine législature régionale.

En guise d'introduction, le SNP tient à rappeler les lignes directrices de son propre credo concernant les aspects controversés de cette politique.

Les enjeux sont principalement liés au secteur du logement. Le SNP rappelle que le secteur locatif privé joue un rôle essentiel dans la satisfaction des besoins en logements (22%) et qu'il importe de diversifier et d'augmenter cette offre en vue d'assurer un niveau de prix aussi accessible que possible. Le SNP redoute que des mesures trop contraignantes à l'égard des bailleurs, en particulier toute intervention dans le mécanisme de fixation des loyers, n'ait une influence désastreuse. De même, pour maintenir un caractère attractif à l'investissement immobilier locatif, il faut que la fiscalité soit modérée. Dans un autre registre, il importe que le bailleur puisse assurer la bonne exécution des obligations du locataire. La loi fédérale du 25 avril 2007 a accru le malaise des bailleurs du fait que la garantie locative est désormais plafonnée à 2 mois de loyer, dans de nombreux cas tout au moins.

Compte-tenu du fait que la régionalisation de la loi sur le bail est sérieusement envisagée, il convient de se pencher sur les intentions des partis concernant cette loi.

Le SNP est par ailleurs préoccupé par la paupérisation de la population, aggravée par la crise mondiale, et estime que le problème du logement est avant tout un problème de revenus. Pour aider à résoudre ce drame, il faudrait mettre en place une aide généralisée à la personne (allocation-loyer ou avantage fiscal au bailleur en échange d'une modération du loyer), plus indiquée que la multiplication des logements sociaux, plus coûteux et qui ne peuvent satisfaire les besoins en logements de tous ceux qui remplissent les conditions d'obtention. On constate en outre que le logement public est de moins en moins « social » et de plus en plus « moyen ».

Le SNP veut encourager au maximum la nécessaire rénovation de nombreux logements ainsi que l'adaptation aux contraintes actuelles (économie d'énergie notamment) du parc existant. Ces évolutions requièrent l'intervention des pouvoirs publics, notamment régionaux, que ce soit en termes de primes ou en termes d'avantages fiscaux.

Par ailleurs, le SNP se préoccupe de la pléthore de réglementations qui concernent les immeubles, en particulier les immeubles de logement, avec une mention spéciale pour les "petits logements". A cet égard, le SNP est interpellé par la propension de certaines communes à se décharger sur leurs voisins de leur population d'habitants précaires.

Les règles en matière d'urbanisme sont particulièrement préoccupantes au vu du nombre de modifications intervenues sous la précédente législature - particulièrement celles qui viennent d'être adoptées par le gouvernement et seront encore proposées au vote du Parlement avant les élections - et le niveau d'insécurité généré par la coexistence des règles en matière de permis de location et de permis d'urbanisme.

Questionnaire.

Volet fiscal

- Envisagez-vous de modifier la taxation des immeubles et en particulier des immeubles donnés en location ?
 - Si oui, avez-vous l'intention
 - d'augmenter globalement la taxation
 - de réaliser une opération blanche
 - de diminuer les impôts ?
 - commentaires ?

Bail à loyer

Loi sur le bail

- **En cas de régionalisation de la loi sur le bail**, avez-vous l'intention de modifier le texte qui régit actuellement le bail de résidence principale. Si oui, dans quel sens.
 - Durée
 - Garantie locative : réduire (encore) le montant ou restaurer 3 mois ? Autres ?
 - Possibilités de donner congé de part et d'autre ?
 - Autres ?
- Avez-vous l'intention d'instaurer en Wallonie un observatoire des loyers basé sur des techniques scientifiques éprouvées, afin de faire la clarté sur le niveau de ceux-ci et leur caractère prétendument ou réellement excessif – voire insuffisant ?

Loyers

- **En cas de régionalisation de la loi sur le bail**, avez-vous l'intention d'instaurer un blocage des loyers ?
 - Généralisé ?
 - Local ?
 - Pour quelle durée ?
 - Autres modalités :
 - Envisagez-vous des règles différentes en Wallonie ou à Bruxelles et si oui, lesquelles ?
- **En cas de régionalisation de la loi sur le bail**, avez-vous l'intention d'instaurer un encadrement des loyers ? A Bruxelles et ou en Wallonie ?

Si oui, comment déterminer les loyers de référence ?

- Investissement initial ?
- Valeur actualisée du bien ?
- Etat du bien ?
- Prise en compte des charges réelles du bailleur ?
- Prise en compte des revenus du locataire ?
- Prise en compte des caractéristiques du bien

- Point de vue structurel
- Point de vue environnement
- Autres ...

Si oui, envisagez-vous des mesures

- contraignantes
- incitatives du respect des loyers de référence ?

détails à ce sujet ...

- Au cas où vous envisageriez de prendre l'une ou l'autre mesure pesant sur les loyers, comment comptez-vous endiguer
 - le prévisible désinvestissement de l'immobilier locatif privé et la baisse subséquente de logements disponibles ?
 - la dégradation des immeubles ?
 - les autres effets pervers tels que perception de pas-de-porte ?

Rénovation

- Envisagez-vous de nouvelles mesures en faveur de la rénovation du parc locatif ? Si oui, lesquelles ?
 - Primes
 - Réduction correspondante du montant taxable
 - Autres

Allocation-loyer

- Avez-vous l'intention de réaliser une étude comparative entre les coûts réels du logement social et d'une allocation-loyer ?
- Avez-vous l'intention d'instaurer une allocation-loyer (en Wallonie) ou d'étendre le champ d'application aux bailleurs privés (à Bruxelles)

Si oui, quelles en seraient les modalités ?

Logement public

- Avez-vous l'intention de favoriser la vente des logements publics sociaux à leur locataire ?
 - A Bruxelles ...
 - En Wallonie ...
- Avez-vous l'intention de favoriser l'instauration de logements publics moyens ?
 - A Bruxelles ...
 - En Wallonie ...

Si vous répondez OUI à l'une ou l'autre de ces questions :

- Compenserez-vous la diminution du nombre de logements sociaux et comment ?
 - Création de nouveaux logements (combien, à quel coût ?)
 - Rénovation de logements publics inoccupés (combien ?)

- Aide aux locataires impécunieux pour une installation dans le secteur privé ?
Laquelle ?
- Envisagez-vous d'autres mesures de nature à généraliser le droit effectif au logement ?
Lesquelles ?

Questions concernant la Wallonie

Sécurité des immeubles

Le Conseil Supérieur du Logement a rendu un avis préconisant l'adoption d'une réglementation uniforme des règles de sécurité des immeubles, faisant appel notamment à l'analyse de risques.

Avez-vous l'intention d'œuvrer dans ce sens ?

Urbanisme

Le Conseil Supérieur du Logement a rendu un avis préconisant à tout le moins de ne pas exiger de permis d'urbanisme pour les petits logements ayant déjà obtenu un permis de location dans le passé. Le caractère complexe des règles est par ailleurs mis en exergue ainsi que l'insécurité juridique qu'elles génèrent.

- Etes-vous d'accord de supprimer l'obligation d'obtenir un permis pour les logements qui bénéficient ou ont bénéficié d'un permis de location ?
- Etes-vous d'accord d'accorder une amnistie pour certaines catégories d'infractions urbanistiques pouvant notamment être imputées à la méconnaissance des règles ?
- Etes-vous d'accord d'instaurer des règles de prescription pour certaines infractions d'urbanisme, à l'instar de la Flandre ou de pays voisins comme la France ?

Petits logements – permis de location

- Avez-vous l'intention de favoriser une meilleure gestion de la problématique de la population précaire, notamment en provoquant une concertation entre les communes afin d'assurer une répartition équitable de cette charge au lieu de faire la chasse aux petits logements ?
- Le permis de location n'a toujours pas été attribué à tous les logements qui y sont soumis, près de 10 ans après l'adoption du décret. Par contre, de nombreux permis ont déjà dû être renouvelés car ils ne sont valables que 5 ans. Cela crée une inégalité et c'est source de tracasseries bureaucratiques.
 - Etes-vous d'accord de porter la durée du permis à 10 ans
 - Pourriez-vous reconsidérer le bien-fondé du permis, et envisager de le remplacer par un système « à la bruxelloise », basé sur une déclaration sur l'honneur et des contrôles ponctuels accrus, assortis de sanctions sévères ?

