

Programme électoral d'Olivier de Clippele

71^{ème} candidat sur la liste MR du parlement de la région de Bruxelles-Capitale

Député (MR) au Parlement de la région de Bruxelles-Capitale

Tables des matières :

1. Finances – fiscalité directe – droits de succession, donation, enregistrement – taxation des loyers
Évaluation budgétaire : page 2.
Propositions : page 3.
Taxation des loyers ? : page 6
2. Logement – Code du Logement – baux à loyers – blocage des loyers : page 8
3. Urbanisme – qualité de vie - survol de Bruxelles : page 9
4. Mobilité : page 10
5. Emploi – Enseignement : page 11
6. Vie culturelle : page 11
7. Pistes de réflexion pour améliorer la bonne gouvernance à Bruxelles (région + communes)

NB : ce programme personnel s'inscrit dans le programme général du MR à consulter sur le site www.mr.be

1. FINANCES

Stimuler le travail, l'investissement et l'épargne

Pour une fiscalité plus juste, moins confiscatoire

Le gouvernement régional dirigé par des ministres PS-Ecolo-Cdh n'a toujours pas saisi la gravité de la situation croyant qu'il est possible de s'endetter à l'infini et d'éviter ainsi les réformes nécessaires au bon fonctionnement de nos institutions.

L'endettement global de la région bruxelloise a doublé en 7 ans passant de 1,7 milliard en 2005 à 3,3 milliards en 2013.

Les bons chiffres de 2013 proviennent uniquement de la hausse vertigineuse de la recette en droits de succession : + 52 % en 2013 par rapport à 2012.

Grandes lignes du programme régional en matière de fiscalité :

- La priorité absolue est le maintien des classes moyennes à Bruxelles ; cette priorité doit se traduire par des mesures fiscales en faveur des travailleurs, des travailleurs retraités et des épargnants modestes.
- Les Bruxellois peuvent retrouver une ville où il est possible de se déplacer librement sans congestion permanente du trafic routier.
- Mettre fin au pillage organisé du patrimoine des familles par une grande réforme des droits de succession.
- Une fiscalité cohérente à Bruxelles : uniformisation des règlements et des procédures, ainsi qu'une fiscalité plus juste.
- Une politique fiscale qui favorise l'acquisition de son 1^{er} logement et qui favorise le maintien des locataires précarisés ou âgés dans leur logement.

IMPACT BUDGETAIRE DES PRINCIPALES MESURES PROPOSEES

Objectifs	propositions	Coûts budgétaires des propositions	Moyens budgétaires pour retrouver l'équilibre
Réduire la fiscalité sur le travail	Réduction des additionnels à l'impôt des personnes physiques par la suppression de la taxe d'agglomération (1 %)	- 31.645.000 EUR	a) croissance classes moyennes b) révision « Alliance Habitat » : - 25.179.000 € en 2016 - 53.804.000 € en 2017 - 57.054.000 € en 2018 - 56.804.000 € en 2019 - 56.530.000 € en 2020
Réduire la fiscalité des entreprises	Suppression de la taxe régionale sur les entreprises bruxelloises	- 78.943.000 EUR	Réduction crédits d'engagement Mission 25 (logement) : 815.117.000 € en 2014
Réduire l'impôt des ménages Bruxellois	Suppression de la taxe régionale sur les ménages	- 38.687.000 EUR	Réduction ou suppression Projet NEO (167,5 millions)
Réduire l'afflux de voitures à Bruxelles	Création de 20.000 places de parking aux entrées de Bruxelles Augmenter l'offre de transports en commun à Bruxelles	Autofinancé par le secteur privé	- Concession par bail emphytéotique au secteur privé - augmentation de la fréquentation des lignes de la STIB - emprunt pour les gros investissements
Réduire les droits de succession & donations	Voir propositions du MR : - réduction dr. de succession pour tous ; - réduction dr. donations immobilières ; - favoriser donations pour achat 1 ^{er} logement et investissement dans l'économie réelle	- 70.000.000 EUR	Moratoire sur la hausse des droits de succession : Réalisé en 2012 : 334.000.000 Évalué en 2014 : <u>439.000.000</u> ¹ Différence : 105.000.000
Partenariat avec le secteur privé pour le logement social	Allocation loyer pour les 3.400 ménages en attente d'un logement social depuis plus de cinq ans Abattement aux droits de succession pour les logements confiés à une Agence Immobilière Sociale (A.I.S.)	- 8.200.000 EUR - 10.000.000 EUR	Réduction crédits d'engagement Mission 25 (logement) : 815 millions € de prévus en 2014
Achat 1 ^{er} logement	Suppression droit d'hypothèque lors de l'achat 1 ^{er} logement	- 11.000.000 EUR	Opération neutralisée avec une mesure de portabilité qui augmente le nombre de mutations
Réduire les droits d'enregistrement à l'achat de son logement	Permettre la vente et l'achat du logement unique avant 5 ans par une réduction du délai d'attente de 5 à 3 ans.	- 7.000.000 EUR	Opération bénéficiaire car engendre une hausse des mutations immobilières
Soutien à la location aux personnes âgées	Abattement aux droits de succession pour les logements loués aux personnes de plus de 70 ans avec bail à vie	- 9.375.000 EUR	Réduction crédits d'engagement Mission 25 (logement) : 815 millions de prévus en 2014
Économiser l'énergie	Réduction d'impôt pour les travaux économiseur d'énergie et visant à améliorer la protection contre le vol	- 30.000.000 EUR	Réduction crédits d'engagement Mission 25 (logement) : 815.117.000 € en 2014
Favoriser la culture	Réduction d'impôts pour les biens classés comme monument et site		

¹ Selon le SPF Finances, contrairement au budget qui prévoit 399.000.000 € (avec 430.000.000 € à l'ajusté 2013, les droits de succession ont doublé en 10 ans à Bruxelles)

Proposition 1 : Réduire la fiscalité sur le travail

Constat : les additionnels à l'IPP sont perçus sur les revenus du travail essentiellement, ce qui contribue à pénaliser les travailleurs.

Proposition : supprimer la taxe d'agglomération d'un pour cent sur ces revenus, de manière à augmenter le salaire net disponible des travailleurs bruxellois.

Selon le budget ajusté 2013, cette taxe rapportera 31,6 millions d'euros en 2013.

Afin de ne pas mettre les finances de la région en difficulté, la perte de recette devrait être compensée sur une partie de la dépense « Alliance Habitat » prévue par la majorité sortante sur les années à venir comme indiqué au tableau.

Proposition 2 : réduire la fiscalité des entreprises

Indépendamment de la taxation communale au m² des surfaces professionnelles, la Région connaît également une taxation des surfaces professionnelles.

Cette taxe est chargée aux entreprises ce qui est un frein à l'investissement et à l'emploi.

Cette taxe devrait rapporter 78.943.000 EUR selon le budget ajusté 2013.

Comme ce type de taxation n'existe pas en périphérie urbaine, il est proposé de supprimer cette taxe régionale de manière à favoriser le maintien de l'investissement économique à Bruxelles et d'empêcher ainsi le départ des entreprises à la recherche de zones moins taxées.

Cette mesure est de nature à éviter l'exode des entreprises et de l'emploi concerné par ces entreprises.

Proposition 3 : réduire l'impôt des ménages Bruxellois

L'ancienne taxe sur le ramassage des immondices a été appelée « taxe régionale à charge des ménages bruxellois ». Après de nombreuses exonérations et une réduction de 50 % opérée en 2008, cette taxe annuelle rapporte 38.687.000 euros selon le budget ajusté 2013.

Par mesure de relance de la consommation des ménages, et par mesure d'économie dans les charges administratives, il est proposé de supprimer cette taxe.

Proposition 4 : investir dans la mobilité à Bruxelles

La congestion du trafic urbain à Bruxelles est probablement le plus grand échec du gouvernement PS-ECOLO-CDH

Le péage urbain rencontre plusieurs obstacles :

- La 6^{ème} réforme de l'Etat a prévu une subvention spéciale « navetteurs » de 32.000.000 € en faveur de Bruxelles: l'instauration d'un péage qui vise les navetteurs uniquement pourrait bien mettre cette subvention à néant ;
- La capitale de l'Europe doit montrer l'exemple en termes d'accessibilité ;
- Les entreprises situées en lisière de la région seront poussées vers la sortie ce qui diminuera l'offre d'emplois à Bruxelles ;
- Le coût de la mise en place pourrait bien anéantir son bénéfice ;

C'est pour cette raison que le MR bruxellois opte résolument pour l'installation de parkings de dissuasion aux entrées de Bruxelles via des PPR (Partenariat Public Privé) au moyen de baux emphytéotiques qui seraient destinés aux sociétés spécialisées dans le parking urbain payant. La région compte actuellement seulement 8 parkings de dissuasion pour 1.850 places de stationnement. L'objectif est d'en ajouter 20.000.

Le MR opte également pour l'investissement dans de nouvelles lignes de métro.

Proposition 5 : réduire les droits de succession et de donation

Le MR accueille favorablement le projet qui vise à exonérer l'héritage de la résidence commune entre époux et cohabitants : après 8 années de combat, le MR aura été entendu.

Toutefois, rien n'a changé pour les autres situations dont certaines sont dramatiques avec des taxations à des taux de droits de succession qui peuvent atteindre 80 %.

Évolution des recettes globales en droits de succession et de donation à Bruxelles

	2002 budget ajusté	2013 budget ajusté	évolution
Bruxelles	212.639.000 EUR	490.484.000 EUR	+ 120 %
index	132,74	165,99	+ 25 %

La hausse des droits de succession et de donation est 5 x fois plus importante que la hausse de l'indice santé sur 11 ans.

Propositions :

- Proposition du MR : **simplifier le nombre de tranches** et **revoir à la baisse les tarifs** en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation
 - **simplifier en créant 4 tranches** : 0-150.000€/150.000€-250.000€/250.000€-1000.000€/1000.000€ et plus... En Wallonie, il y a aujourd'hui 9 tranches en lignes directes.
 - **renforcer les faibles taux** sur les petites successions ;
 - **revoir tous les taux à la baisse** sur base de l'évolution des prix à la consommation ;
 - **supprimer les taux de 65%, 70% et 80%** ;
 - fusionner les catégories « entre frères et sœurs » et « entre oncles/tantes et neveux/nièces » (évolution des familles).

- Propositions supplémentaires d'Olivier de Clippele :
 - a) Allonger le délai pour déposer une déclaration de succession à 6 mois (au lieu de 4 mois)
 - b) Ramener le taux d'intérêt en cas de retard au taux légal (2,75 %) au lieu de 7 %
 - c) Permettre la déduction des frais spécifiquement liés au règlement de la succession
 - d) Revoir l'article 9 Code succ. (qui complique l'achat scindé usufruit / nue-propiété)
 - e) Réduire la taxation des biens classés, des forêts et des biens soumis au bail à ferme légal
 - f) Abattement pour les logements donnés en location à des personnes âgées avec un bail à vie
 - g) Abattement pour les logements donnés en location à une Agence Immobilière Sociale
 - h) Réduction des droits de succession entre enfants et beaux-parents (actuellement de 40 à 80 %)
 - i) Extension de l'exonération du domicile commun entre frères et sœurs cohabitants
 - j) Réduction des droits de donation immobilière :
 - Maximum 10 % en ligne directe (au lieu de 30 %)
 - Maximum 15 % en ligne indirecte (au lieu de 80 %)
 - k) Ramener les taux de taxation des successions à :
 - Maximum 15 % en ligne directe (au lieu de 30 %)
 - Maximum 40 % en ligne indirecte (au lieu de 80 %)

Proposition 6 : augmenter l'offre de logements à caractère social par une collaboration avec le secteur privé

Ce n'est qu'après des années d'interpellations que la majorité a finalement accédé à notre demande d'introduire une petite **allocation loyer** pour seulement 1.000 logements loués dans le secteur privé. Par rapport au logement social, l'allocation loyer garantit une meilleure mixité sociale car les bénéficiaires de l'allocation sont libres de louer un bien selon leurs possibilités ainsi améliorées, sans être obligatoirement regroupés dans de grands ensembles de logements sociaux gérés par l'Etat.

Nous proposons d'élargir cette solution rapide aux 3.400 ménages qui en ont le plus besoin, à savoir ceux qui sont inscrits sur la liste d'attente depuis 5 ans au moins pour l'attribution d'un logement social. De cette manière, on apporte une aide aux personnes qui attendent depuis longtemps et on évite un engorgement de demandes à Bruxelles par des personnes venant d'autres régions.

Le MR est également favorable au partenariat avec les Agences Immobilières Sociales (A.I.S.). Actuellement, il ya déjà 3.300 foyers qui sont logés par le secteur privé en partenariat avec les A.I.S.

Nous avons bien dû constater que le logement social public coûte en moyenne quatre fois plus cher que la politique qui vise à louer des logements à caractère social appartenant à des bailleurs privés.

A la lecture du budget 2014 de la région, le coût comparatif est dès lors le suivant :

- a) Logement social public :
- Gestion courante : moyenne de 2.987,00 € / logement
 - Rénovation plans quadriennaux : moyenne de 1.573,00 € / logement
 - Amortissement : 8.212,00 € /an /logement (terrain non compris)
- Soit au total : 12.772 EUR / logement
- b) Logement loué via les A.I.S. :
- 10.271.000,00 : 3.300 = 3.112 EUR / logement
- c) Logement loué via l'allocation loyer :
- 200 € / mois + 10 % gestion = 2.640 EUR / logement

Je souhaite dès lors soutenir la politique sociale du logement qui soit la plus efficace en travaillant avec les bailleurs privés qui sont prêts à accepter une réduction de leur rentabilité en compensation d'une sécurité d'être payé et d'une facilité de gestion.

Proposition 7 : supprimer les droits d'enregistrement sur les prêts hypothécaires

Constat : le droit d'enregistrement de 1 % sur les hypothèques vient s'ajouter au droit sur les ventes (12,5 %) ce qui pénalise le candidat acquéreur qui n'a pas suffisamment de moyens pour acheter en argent comptant. Il est anormal que celui qui n'a pas les moyens d'acquérir un logement soit obligé de payer un impôt supplémentaire.

J'ai déposé une proposition qui vise à la suppression du droit d'hypothèque 1 % pour l'achat de son premier logement ; elle n'a jamais été mise à l'ordre du jour de la présidence socialiste.

Proposition 8 : réduire les droits d'enregistrement sur l'achat de son 1^{er} logement

La majorité sortante n'a rien fait en matière de droits d'enregistrement sur les ventes immobilières.

Constat : La hausse des prix de l'immobilier aurait pu permettre une adaptation de cette taxation qui est parmi les plus élevées au monde (12,5 % sur le prix et les charges). L'abattement instauré par le MR en 2003 pour l'achat de son premier logement n'a pas été adapté à l'évolution des prix de l'immobilier.

Propositions : *Le MR souhaite le maintien de l'abattement pour l'achat de son premier logement ; j'ai déposé une proposition qui vise à adapter la tranche exonérée à l'index des prix immobiliers ;*
J'ai déposé une proposition qui vise à la portabilité en cas de vente et achat de son unique logement ;
Dans l'immédiat le MR demande à ce que celui qui revend son unique logement puisse en acheter un autre avec la même réduction des droits d'enregistrement dans un délai de 3 ans au lieu du délai de 5 ans tel qu'il existe actuellement.

Proposition 9 : offrir un abattement aux propriétaires qui aident un locataire âgé

Lorsqu'un propriétaire-bailleur vient à décéder, les héritiers doivent souvent vendre les biens donnés en location pour payer les droits de succession. De ce fait, le locataire doit quitter les lieux à la demande du nouveau propriétaire ce qui est particulièrement pénible pour les personnes âgées.

J'ai déposé une proposition par laquelle les héritiers peuvent bénéficier d'un abattement fiscal pour le cas où le bien est loué à une personne de plus de 70 ans et qui en compensation de la réduction fiscale, bénéficiera d'un bail à vie.

Proposition(s) 10 : prévoir des incitants fiscaux pour la réduction des dépenses d'énergie, de protection contre le vol et pour les biens culturels

Sans passer aux excès tels que la région bruxelloise les a connus au niveau budgétaire, le MR soutiendra une politique prudente d'aide aux propriétaires qui isolent leurs immeubles d'habitation et qui entreprennent des travaux pour protéger leurs biens contre le vol.

Par ailleurs, j'ai déposé une proposition qui vise à réduire les droits de succession sur les biens protégés.

Compétences supplémentaires à la suite de la 6^{ème} réforme de l'Etat

B.1. Bonus Logement pour l'achat de son premier logement : déduction d'un emprunt hypothécaire à l'achat de son premier et unique logement

Le MR exigera de ne pas modifier la réduction d'impôt à l'impôt des personnes physiques (« bonus logement ») lorsque cette compétence sera régionalisée à la suite de la 6^{ème} réforme de l'Etat.

Compte tenu de la concurrence que doivent subir les classes moyennes soumises à l'impôt particulièrement élevé sur le travail en Belgique, il est indispensable de maintenir le bonus logement aux résidents fiscaux belges dans un marché immobilier largement influencé par des candidats qui ne subissent pas cette fiscalité belge.

B.2. Additionnels – Soustractionnels

La 6^{ème} réforme de l'Etat a prévu une marge de manœuvre limitée à 1.000 euros/an par contribuable, sous forme d'une réduction ou d'aggravation du tarif progressif à l'impôt des personnes physiques (essentiellement des travailleurs, des pensionnés et des bailleurs de biens immobiliers).

Même exonération entre les bas salaires et les revenus de remplacement.

C'est pourquoi, le MR refusera toute aggravation de l'impôt des personnes physiques, mais proposera une réduction de cet impôt pour les bas salaires de manière à ce que ceux qui travaillent reçoivent la même exonération d'impôt que ceux qui vivent d'un revenu de remplacement.

B.3. Remboursement des soins de santé délivrés aux résidents de maisons de repos & soins

Le MR veillera au maintien intégral de l'aide aux homes pour personnes âgées et refuse catégoriquement que les Bruxellois d'expression française soient moins bien considérés que ceux aidés par toute autre région ou communauté ;

B.4. Hôpitaux

Pour le MR, la bonne gestion des hôpitaux et l'accessibilité aux soins de santé pour tous reste une priorité absolue. La régionalisation d'une partie du financement des hôpitaux ne peut avoir aucune conséquence sur les patients bruxellois.

B.5. Titres-services

Le MR veut maintenir le système des titres services tel qu'il existe actuellement avec les adaptations suivantes :

- *déplafonnement progressif du nombre de titres par personne ;*
- *déduction fiscale optionnelle liée à un tarif supérieur pour les titres qui donnent droit à une déduction fiscale ;*

B.6. Allocations familiales

Le MR veillera au maintien des allocations familiales pour toutes les familles quels que soient leur revenu ou leur statut social ; tout particulièrement, le MR veillera au maintien d'allocations familiales selon le principe UN ENFANT = UN ENFANT

B.7. Réductions d'impôts pour travaux

Le MR veillera au maintien intégral de toutes les réductions d'impôt :

- *pour travaux économiseurs d'énergie*
- *pour rénovation*
- *pour la protection du patrimoine*

TAXATION DES LOYERS ?

Selon l'étude « EU taxation trends 2013 » le poids de l'ensemble des impôts immobiliers correspond à 3,2 % du PIB en Belgique contre 0,9 % en Allemagne et 1,1 % aux Pays-Bas. L'Europe de la zone euro (17 pays) connaît quant à elle une taxation moyenne de 1,3 % du PIB, soit moins de la moitié de notre pays.

L'étude commandée en 1997 par un précédent Ministre des Finances, Philippe Maystadt, en vue de taxer les loyers réels, avait déjà conclu au fait que les propriétaires-bailleurs connaissent une taxation globale supérieure à la taxation moyenne des salariés.

En effet, cette étude du Conseil Supérieur des Finances avait démontré que toutes les administrations lèvent des taxes sur les propriétaires : l'Etat, les régions, les provinces et les communes. C'est l'ensemble de la taxation immobilière qu'il faut viser pour se faire une opinion.

En outre, ceux qui estiment que les propriétaires ne payent pas encore assez d'impôts ne sont vraisemblablement pas bailleurs eux-mêmes, car sinon ils sauraient que l'augmentation de l'impôt fédéral sur les revenus locatifs dépasse ainsi largement l'indice santé applicable aux loyers.

Évolution de la taxation sur le logement depuis la dernière péréquation cadastrale (1980)
IPP + précompte immobilier

taxation d'un revenu cadastral de 100 € en 1980	62,50 €
taxation du même revenu cadastral en 2013	197,69 €
évolution de la taxation des loyers 1980-2013	+ 216 %
évolution indexation des prix à la consommation 1980-2013	+ 151 %

Ce sont trois mesures qui ont considérablement alourdi cet impôt depuis la dernière péréquation cadastrale de 1980 : 1) la suppression de l'imputation du précompte immobilier qui n'est désormais plus un « précompte », 2) la hausse forfaitaire de 40 % des revenus cadastraux des biens donnés en location et des secondes résidences et 3) l'indexation annuelle de tous les revenus cadastraux.

En 1980, les propriétaires déclaraient le revenu cadastral sans indexation mais avec déduction du précompte immobilier. En 2013, ces mêmes propriétaires seront taxés sur le revenu cadastral péréquaté en 1993 auquel s'ajoute une indexation annuelle cumulative tout en ayant perdu la déduction du précompte immobilier.

La taxation des loyers évolue ainsi plus rapidement que l'indice des prix à la consommation. L'exemple d'un logement au revenu cadastral de 850 euros, se présentera ainsi :

Loyer moyen à Bruxelles en 1980	225 € / mois	Loyer moyen à Bruxelles en 2012 (1)	649 € / mois	+ 188 %
Taxation en 1980	531,25 €	Taxation en 2013	1.680,37 €	+ 198 %
Taxation loyer brut	19,7 %	Taxation loyer brut	21,6 %	+ 1,9 %
Taxation revenu net (2)	32,8 %	Taxation revenu net (2)	36,0 %	+ 3,2 %
Taxation en incluant l'amortissement des droits d'enregistrement à l'achat sur 20 ans (3)	57,5 %	Taxation en incluant l'amortissement des droits d'enregistrement à l'achat sur 20 ans (3)	77,6 %	+ 20,1 %

(1) observatoire des loyers 2012, M.L. De Keersmaecker

(2) après déduction des charges du propriétaire, des frais de justice et du chômage locatif (40 %)

(3) taxe de 12,5 % sur 42.900 € et 207.400 € = prix d'achat moyen des appartements à Bruxelles respectivement en 1980 et en 2012, étalé sur 20 ans avec un taux de reconstitution de 4 %.

En résumé, un logement au revenu cadastral de 850 euros loué au loyer de 649 euros par mois procure, après déduction des charges du propriétaire et du chômage locatif évalués par le cadastre à 40 %, un revenu net avant impôts de 4.672,8 euros par an, lequel revenu sera taxé globalement par le biais du précompte immobilier et de la globalisation du revenu cadastral doublement indexé avec les autres revenus du propriétaire. La taxation moyenne sera de 36 % du revenu net.

Si on ajoute l'amortissement sur 20 ans des droits d'enregistrement, avec un taux d'escompte pour perte de revenus d'intérêts sur cette somme, la taxation bondira à plus de 77 % du revenu.

La taxation est ainsi largement supérieure au taux moyen de taxation des salaires nets (28,8 %) après déduction des cotisations de sécurité sociale, selon la dernière étude de l'OCDE parue en 2013. On pourrait dès lors en déduire que les propriétaires devraient être favorables à la taxation des revenus locatifs réels, car cela aura pour effet de réduire leur imposition globale.

Là aussi, il est bon de se rappeler certains chiffres avant de se lancer dans une vaste opération qui aura pour effet de plomber la confiance des nombreux propriétaires modestes que compte notre pays.

Il faut bien tenir à l'œil que pas moins de 400.000 particuliers donnent plus d'un million de logements en location dans toute la Belgique.

Il n'existe pas d'étude exhaustive sur la classe d'âge de ces bailleurs, mais lorsqu'on sonde les propriétaires bailleurs qui consultent les services du syndicat des propriétaires, on ne peut que conclure que la catégorie d'âge au dessus de 65 ans est de loin la plus représentée parmi les bailleurs de logements.

Une taxation des loyers réels avec la tenue d'une comptabilité probante et les stress des contrôles fiscaux aura des effets catastrophiques pour ces personnes pensionnées dont certaines sont même fort âgées.

C'est la simplicité de la formule de taxation qui a fait le succès de la Belgique dans ce domaine. Aucun autre pays européen ne connaît un si grand nombre de propriétaires bailleurs que le nôtre. Aucun pays européen ne connaît des loyers plus bas que ceux pratiqués à Bruxelles, à l'exception de la seule ville de Berlin. Des villes comparables comme Madrid, Amsterdam, Lyon, Francfort connaissent toutes des loyers plus élevés que Bruxelles, sans parler de Paris ou de Londres dont les loyers sont un multiple de ceux pratiqués à Bruxelles.

On vient en outre d'apprendre que pour la première fois de son histoire, les loyers ont baissé à Bruxelles en 2012. Une taxation supplémentaire des logements locatifs provoquera au contraire une hausse des loyers par la perte de confiance des bailleurs immobiliers non professionnels.

Cela aussi, il faut le savoir avant de prendre des mesures aveugles de taxation de l'immobilier ; souvenons-nous de la grave crise de l'immobilier que nous avons connue après la péréquation cadastrale de 1979-80, la plus grave de l'après-guerre.

2. LOGEMENT – CODE DU LOGEMENT – BAUX A LOYERS

Le logement est certainement un des enjeux majeurs pour la région, tant le coût du logement a augmenté à Bruxelles depuis le début du XXIème siècle.

Si les prix de vente ont augmenté, les loyers ont plutôt tendance à stagner, avec une légère baisse du loyer moyen et du loyer médian en 2012 (- 2,5 %).

Il est vrai que c'est la première fois que l'Observatoire des loyers a constaté une réduction nominale des loyers à Bruxelles depuis l'existence de la région en 1989.

La politique du logement doit être réaliste en donnant la priorité à l'investissement :

- Une politique qui vise à l'achat de son premier logement reste essentielle
- Une politique de diversification des logements sociaux ou à caractère social doit voir le jour à Bruxelles
 - o Par l'instauration d'une véritable allocation loyer : la proposition que j'ai déposée sera rejetée lors de la dernière séance du parlement bruxellois le 25 avril 2014
 - o Par la collaboration avec les Agences Immobilières Sociales (A.I.S.)
 - o Par l'instauration d'abattements en faveur des propriétaires qui louent :
 - À des personnes âgées
 - A un loyer réduit accompagné d'une allocation loyer
 - A une agence immobilière sociale

Comme on l'a dit plus haut, nous voulons le maintien intégral du « bonus logement » et j'ai déposé une proposition d'ordonnance qui vise à supprimer le droit d'enregistrement sur les crédits hypothécaires destinés à l'achat de son premier logement.

Code du logement

Le nouveau Code du logement entré en vigueur le 28 juillet 2013 doit être revu :

- Suppression de la délation entre citoyens qui n'ont pas d'intérêts directs
- Réduction des possibilités de droit de gestion publique des logements privés
- Réduction des droits de préemption au profit de l'Etat
- Révision des normes d'habitabilité (actuellement, 95 % des logements ne sont pas 100 % en ordre, ce qui démontre que le code est exagérément sévère)
- Pas de visite de l'expert du Service d'Inspection régionale sans que le propriétaire en soit informé au moins un mois à l'avance (actuellement, le propriétaire est souvent mis devant le fait accompli par un locataire qui a volontairement endommagé le bien, afin de faire déclarer le bien inhabitable, d'en être expulsé et de remonter ainsi dans la liste d'attente à l'obtention d'un logement social)

- Le Service d'Inspection du logement doit tenir compte du rapport qui a été établi par un expert immobilier lors de l'état des lieux d'entrée, ce qui n'est pas le cas actuellement

Baux à loyers – blocage des loyers (encadrement)

Je n'étais pas demandeur de la régionalisation de cette matière.

Les propriétaires privés, lesquels ne sont pas tous des juristes, devront connaître trois lois sur le bail de résidence principale, trois lois sur le bail commercial et trois lois sur le bail à ferme.

Je ne suis pas demandeur de modifier ces lois, car le changement continu des règles législatives décourage l'investissement des propriétaires privés qui ne sont pas des professionnels du secteur immobilier.

Le PS, suivi en cela par le CDH et ECOLO, demande un encadrement généralisé des loyers de logements privés à Bruxelles : en résumé, tout locataire pourra s'adresser à une commission pour solliciter une réduction de son loyer, s'il est supérieur à une moyenne établie selon une grille de loyers de référence par quartier et par type de bien.

Je tiens à m'opposer à cette initiative car elle va créer une méfiance encore plus importante entre les bailleurs et leurs locataires, décourageant l'investissement en immobilier locatif, ce qui est tout à fait contre-productif.

Bruxelles a besoin de retrouver la confiance des investisseurs en immobilier locatif, seule manière d'éviter une crise du logement.

3. URBANISME – QUALITE DE VIE – SURVOL DE BRUXELLES

Le démographe Patrick DE BOOSERE (VUB) a annoncé qu'au rythme actuel de croissance de la population, Bruxelles devrait dépasser les 2.000.000 habitants dans 25 ans.

La question est dès lors : voulons-nous passer à plus de deux millions d'habitants ?

Ma réponse est claire : non

La politique de l'urbanisme est un élément capital dans cette évolution.

A cet effet, je suis opposé à la construction d'immeubles tours destinés au logement. Au début, cela fait très « mode », mais au bout d'une vingtaine d'années, ces immeubles tours finissent par vieillir : le fait que ces tours soient la propriété de nombreux copropriétaires rend une rénovation en profondeur impossible car il faut réunir des majorités de ¾ des voix pour entamer des gros travaux.

Je ne suis pas opposé à la construction d'immeubles tours pour des bureaux à condition que ces immeubles restent la propriété d'une seule société : la prise de décision pour des gros travaux est nettement facilitée.

Il faut éviter des exemples comme celui de l'ancienne tour Rogier où des irréductibles ont fait chanter le promoteur immobilier pendant des années.

Reste qu'il faudra trouver un terrain d'équilibre entre le phénomène de « décohabitation » où les habitants cherchent des logements plus petits et la volonté de maintenir des familles à Bruxelles.

Les politiques menées à ce sujet ont varié dans les 19 communes.

Une enquête menée auprès des notaires bruxellois a démontré que 18 % des ventes d'immeubles contenaient une ou plusieurs infractions au Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT).

Face à ce problème, le gouvernement bruxellois a opté pour la répression administrative en décidant de ne plus faire confiance à la justice bruxelloise qui rechignait à pénaliser des propriétaires qui, de bonne foi, ont acheté un immeuble dont le permis d'urbanisme ne correspondait pas 100 % à la situation de fait.

En effet, les juges considéraient la plupart de ces infractions comme « mineures » car elles n'étaient pas constitutives d'une faute et ne causaient aucun préjudice.

Cette situation semble toutefois inacceptable pour le gouvernement régional. Afin de bye-passer la justice, il a décidé de confier à l'administration le soin de lever des amendes administratives qui sont franchement punitives puisqu'elles peuvent monter jusqu'à 25.000 euros par infraction.

Comme la justice ne fait soi-disant pas son boulot selon le gouvernement, celui-ci veut mettre en place une justice parallèle. Ce sera dorénavant l'administration qui dira le droit en levant des amendes pour financer son fonctionnement : ainsi la boucle est bouclée.

Il faudra revoir cette nouvelle réglementation et rester réaliste : une société démocratique digne de ce nom ne poursuit pas des citoyens pour des faits commis il y a plus de 30 ans souvent par d'autres qu'eux-mêmes (précédents propriétaires).

Plus précisément, je souhaite une prescription pour les travaux suivants réalisés sans permis après 10 ans :

- Aménagement d'une véranda au rez-de-chaussée
- Réfection d'une toiture avec d'autres matériaux que ceux du permis d'origine
- Aménagement d'un grenier ou d'une cave sans modification du volume bâti
- Fermeture d'une terrasse intérieure autorisée non visible de la voie publique
- Réfection de la façade dans une autre couleur que celle du permis d'origine
- Hauteur sous corniche non conforme de moins de 3 %

QUALITE DE VIE

Il y a deux grandes options pour le maintien de la qualité de vie dans notre ville-région :

PRIMO : la qualité de l'espace urbain, la propreté des rues, la réduction de la pollution, de bons trottoirs pour marcher, la présence d'arbres et d'espaces verts, une offre suffisante de logements, une offre suffisante d'infrastructures sportives, de cinémas, de restaurants, de magasins, etc.

SECUNDO : la qualité des relations entre les Bruxellois, la tolérance, le respect des autres, le respect de la nuit, la réduction des nuisances sonores de jour comme de nuit, etc.

La présence d'un grand nombre d'activités culturelles, sportives, politiques au sens de l'action civique, facilite le contact entre les personnes vivant à Bruxelles.

Je reste en faveur des deux options : matérielles et humaines

SURVOL DE BRUXELLES

Le plan Wathélet doit être revu pour revenir à la situation antérieure : dispersion des vols en donnant la priorité aux vols en haute altitude et aux vols au dessus des zones les moins habitées.

S'il est exact que les vents majoritaires viennent de l'Ouest, l'impératif de sécurité devrait imposer le décollage face au vent vers l'Ouest.

Par ailleurs, il serait logique que l'aéroport de Bruxelles se trouve dans la zone d'influence économique de Bruxelles, ce qui implique un agrandissement de l'actuelle région de Bruxelles-Capitale vers le nord de manière à inclure la zone économique de l'aéroport dans la région bilingue de Bruxelles.

Le fait que les activités économiques découlant directement de l'aéroport de Bruxelles se déploient dans une zone unilingue, crée une discrimination à l'embauche des jeunes Bruxellois ne maîtrisant pas parfaitement la langue néerlandaise. Ces jeunes auraient plus de chance d'être embauchés si ces entreprises avaient la liberté d'embaucher des personnes ayant une connaissance suffisante du néerlandais, à côté de l'anglais et du français.

En outre le dialogue entre les Bruxellois et leur aéroport sera plus porteur en termes économiques ; il est par exemple aberrant que le métro bruxellois s'arrête aux frontières de la région et ne dessert absolument pas la zone économique aéroportuaire de Diegem.

4. Mobilité

L'augmentation de la population à Bruxelles a inmanquablement provoqué une hausse du trafic.

Il existe cependant des recettes pour réduire le trafic sans interdire l'usage de la voiture pour tous :

- La construction de parkings réduira considérablement le trafic de quartier d'automobilistes qui cherchent un emplacement libre.

- La construction de parkings de dissuasion en bout de lignes de métro réduira également le trafic entrant dans la ville.
- L'usage du vélo doit également être stimulé en ville, en prévoyant des itinéraires cyclables où la vitesse maximale est limitée à 30km/h et où les voitures roulant au diesel sont priées de ne pas dépasser les cyclistes.
- Les trottoirs doivent être plats et agréables à l'usage, ce qui n'est pas le cas partout à Bruxelles : un déplacement de 1,5 km à pied ou en voiture prend quasiment le même temps (exemple la promenade de la place Louise à la Grand place (= 1,5 km) prend 17 minutes en descente et 23 minutes en montée).
- La construction de nouvelles lignes de métro devient urgente à Bruxelles car la majorité de l'Olivier a perdu 10 ans en dirigeant tous les moyens financiers disponibles vers le seul secteur du logement social public, avec en outre des résultats bien faibles puisque le nombre de logements sociaux occupés n'a pas augmenté depuis 10 ans.

5. Emploi - Enseignement

La réduction du chômage à Bruxelles passe immanquablement par une amélioration urgente de la formation des jeunes bruxellois :

Je suis pour :

- La suppression des décrets « inscriptions » ;
- La généralisation de l'immersion linguistique ;
- L'égalité de traitement financier des réseaux libres, communaux et communautaires ;
- Le retour à la discipline et à l'uniforme selon la volonté librement choisie de chaque établissement ;
- Des classes de filles séparées des classes de garçons pour certains cours au choix de l'établissement ;
- Ne pas faire reposer l'échec de l'enseignement sur les parents : les devoirs doivent être assumés par l'école, ce qui est plus démocratique ;

6. Culture

La Belgique est un pays culturellement très riche.

Son identité multiple a trouvé dans l'art et l'architecture une expression et un dialogue avec « l'autre » très féconds, pour le bien de tous ses habitants... et des touristes !

Sauvegarder et promouvoir ce patrimoine culturel est capital pour moi.

Outre l'apport économique, son apport artistique et émotif contribue à la réussite d'un vivre ensemble.

Le statut d'artiste doit être protégé et divers financements promus (subsides plus transparents, fondations, déductions fiscales, partenariats privé-public (PPP), mécénat).

7. Pistes de réflexion pour améliorer la gestion de Bruxelles (région + communes)

Mise en place d'un groupe de travail parlementaire (plus audacieux que celui qui vient de rendre son rapport à la demande du gouvernement) qui a pour objet d'examiner :

1. Les compétences de Bruxelles en Belgique
2. La place de Bruxelles en Europe
3. Le fonctionnement des institutions bruxelloises (PRB, COCOF, VGC, COCOM, Agglomération, Province)
4. La répartition des compétences Région-Ville (1) et Communes (18)

Pistes de réflexion :

Démocratie : élections	a) fédérales : Belges b) régionales : Européens c) communales : tous	*La pénalisation du refus de voter doit être supprimée *Dans la capitale de l'Europe tous les ressortissants de l'UE devraient avoir un droit égal à voter ²
Désignation du Président du Gouvernement Bruxellois	Élection directe	Élection avec un bulletin de vote séparé à majorité simple

² Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale n'est pas représentatif car les européens de Bruxelles n'ont pas le droit de voter aux élections régionales représentent 25 % de la population durablement installée à Bruxelles.

Nomination des Bourgmestres	Élection directe	Élection avec un bulletin de vote <u>séparé</u> à majorité simple
Décrets limitant l'accès à la propriété privée de style « Wonen in eigen streek »	Examen de conformité des candidats acheteurs d'un logement autour de Bruxelles	Arrêt du 7 novembre 2013 = contraire au droit européen NB : plaignants : Olivier de Clippele & Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires
Commerce Extérieur	En Europe : régional Hors Europe : Fédéral	Les entreprises n'en reviennent toujours pas d'avoir plusieurs services qui se marchent sur les pieds dans les pays lointains
Forces Armées - Police	Armée : fédérale Police : fédérale – régionale et zonale	Le Chef des armées reste le Roi, les normes en matière de police restent fédérales, le fonctionnement sera fédéral, régional et zonal selon les situations
Politique économique	Fédérale, régionale et/ou communale	La compétence normative dépendra des autres compétences liées
Recherche scientifique	Fédérale et Régionale	Compétence concurrente
Mobilité	Compétence Région	Avec possibilité de délégation aux communes
Réduire le coût du parlement Bruxellois (43,6 mio)	Permettre à des élus de conserver leur profession durant l'exercice de leur mandat	Il y a beaucoup de députés à Bruxelles, mais seul ce nombre permet de maintenir la spécificité de notre région bilingue (fr-nl), comme région à part entière

Pas de fusion des communes à Bruxelles, mais...

Faire une comparaison avec les quatre grandes villes (Anvers, Gand, Liège et Charleroi)	Coût de fonctionnement par habitant des 19 communes Bruxelloises = 20 % moins élevé que pour les 4 grandes villes (Anvers Gand Liège Charleroi)	La répartition de l'IPP doit être partagé entre la commune du domicile et la commune du lieu de travail
Réduire le coût des 19 communes	1.941.821.882 EUR en 2012 + 36 % par rapport à 2003	réduire le nombre d'échevins imposer une norme d'endettement objectiver l'embauche du personnel communal
taxation	Régionaliser les 800 règlements communaux	Les communes lèvent des additionnels
police	Maintien des zones avec en plus une police régionale <u>permanente</u>	Bruxelles : 273 EUR / hab 4 villes : 297 EUR / hab (+ 8,8 %)
propreté	Transférer le nettoyage des voiries régionales aux communes	Régionaliser la politique des déchets
stationnement	Régionalisation de la réglementation (en cours)	maintien d'une recette communale (en cours)
COCOF – VGC - COCOM	VGC doit être maintenue COCOM : à transférer vers Parlement bruxellois (PRB)	La suppression de la VGC entrainera la disparition de la spécificité des Bruxellois néerlandophones (Dansaertvlamingen)

Pour plus d'informations : consultez le programme complet du MR sur www.mr.be