

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Bulletin des interpellations et des questions orales

**Commission des finances, du budget, de la fonction publique,
des relations extérieures et des affaires générales**

**RÉUNION DU
LUNDI 19 JANVIER 2004**

SOMMAIRE

INTERPELLATION

de Mme Brigitte Grouwels (N) à M. Guy Vanhengel, Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des finances, du budget, de la fonction publique et des relations extérieures, concernant “les revenus cadastraux élevés à Bruxelles”.

(Orateurs: Mme Brigitte Grouwels, MM. Olivier de Clippele, Alain Adriaens, Mme Anne-Sylvie Mouzon et M. Guy Vanhengel, Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des finances, du budget, de la fonction publique et des relations extérieures).

**Présidence de Mme Magda
DE GALAN, Présidente.**

- La réunion est ouverte à 14h40'.

**INTERPELLATION DE MME BRIGITTE GROUWELS
A M. GUY VANHENGEL, MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGE DES FINANCES, DU BUDGET, DE LA FONCTION PUBLIQUE ET DES RELATIONS EXTERIEURES,**

concernant "les revenus cadastraux élevés à Bruxelles".

Mme Brigitte Grouwels (en néerlandais) .- Nous avons récemment appris par la presse que les revenus cadastraux sont particulièrement élevés dans certains quartiers bruxellois. Il s'agit le plus souvent de logements rénovés. Les autorités encouragent les gens à venir s'installer en ville et à investir dans leur logement. Ils se sentent floués lorsqu'il s'avère par après que leur revenu cadastral est supérieur à celui qu'ils payaient dans leurs quartiers de villas situés en dehors de la ville.

Selon le ministre bruxellois des Finances, cette situation est compensée par les nombreuses facilités dont on dispose lorsqu'on habite Bruxelles. Cette déclaration me paraît incompréhensible, car un impôt cadastral supérieur à 2.000 EUR représente une très grosse somme pour les jeunes ménages. Le ministre ne tient pas compte du fait que le revenu cadastral est élevé dans les grandes villes si on le compare à celui d'autres parties du pays.

Habiter en ville présente un certain nombre d'avantages. Mais ce n'est pas une raison pour augmenter la pression fiscale qui frappe les citoyens. Les Bruxellois payent le prix fort pour bon nombre des avantages évoqués par le ministre. Je pense aux transports en commun qu'utilisent également beaucoup de navetteurs. Il est particulièrement injuste de pénaliser les gens qui ont investi dans des quartiers défavorisés de la ville en augmentant sensiblement leur revenu cadastral. Auparavant, il faisait bon vivre dans les anciens quartiers de la ville, mais aujourd'hui, ils sont délabrés. Et c'est précisément dans ces quartiers que les revenus cadastraux sont les plus élevés.

Afin de conserver intact le tissu social de notre ville, il faut y fixer durablement de jeunes ménages. Ils doivent pouvoir acquérir un logement propre. Et pour ce faire, il faut diminuer les revenus cadastraux.

La fixation du revenu cadastral est une compétence fédérale. Bien qu'on ait parlé de la politique des grandes villes au cours de la législature précédente, nous n'avons constaté aucun résultat. Il faut donc que le gouvernement bruxellois convainque le gouvernement fédéral d'adapter les revenus cadastraux.

Le ministre pense-t-il également que les revenus cadastraux élevés sont un handicap pour Bruxelles? Est-il prêt, en concertation avec les communes, à insister auprès du gouvernement fédéral afin que celui-ci diminue les revenus cadastraux?

M. Olivier de Clippele .- Le problème qu'évoque Mme Grouwels n'est pas limité au centre ville mais concerne toute la Région.

Celui-ci est essentiellement dû au fait que la dernière péréquation cadastrale date des années 1979-1980 et qu'à l'époque, l'on louait beaucoup plus qu'on n'achetait.

C'est pourquoi on se retrouve face à des immeubles aux revenus cadastraux extrêmement élevés mais aussi face à une anomalie flagrante quand il s'agit d'immeubles neufs pour lesquels on va calculer le revenu cadastral par rapport à une liste de prix au mètre carré datant d'il y a 25 ans.

Il arrive aujourd'hui que des propriétaires soient obligés de vendre leur logement en Région bruxelloise parce que son précompte immobilier s'avère être plus élevé que leur salaire mensuel.

M. Alain Adriaens .- L'interpellation de Mme Grouwels soulève une problématique importante dans notre Région. En effet, même si c'est le propriétaire qui doit l'acquitter, l'on sait très bien que le précompte immobilier sera répercuté sur les loyers.

La Région n'ayant d'ailleurs que peu de compétences pour agir en la matière, nous pourrions dès lors indiquer la voie à suivre aux communes mais celles-ci se trouvent, en général, déjà dans une situation assez difficile.

Le problème vient du fait que la dernière péréquation cadastrale remonte à 25 ans et je ne suis personnellement ni pour une augmentation ni pour une diminution globale de celle-ci mais bien pour un ajustement et une actualisation.

J'en veux pour exemple les communes centrales de la ville qui sont aujourd'hui en retrait mais qui se voient toujours imposer des revenus cadastraux fort élevés de par leur ancienne situation.

M. Guy Vanhengel, Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des finances, du budget, de la fonction publique et des relations extérieures (en néerlandais) .- Je ne trouve absolument pas que les plaintes des jeunes ménages concernant les revenus cadastraux élevés à Bruxelles soient "exagérées". Contrairement à ce que la presse laisse entendre, je reconnais le problème.

(Poursuivant en français)

Le 10 décembre dernier, j'ai été interviewé par TV-Brussel qui préparait une émission sur ce sujet. La journaliste me demandait pourquoi les revenus cadastraux étaient plus élevés en région urbaine qu'en région rurale!

(Poursuivant en néerlandais)

On est parti du principe que l'immobilier a plus de valeur en région urbaine qu'en région rurale parce qu'on trouve plus d'équipements en ville qu'à la campagne. Les doléances de "Côté Canal" ont été reprises dans un reportage de TV-Brussel, lui-même vendu à la VRT qui les a encore raccourcies. C'est ce qui a déformé le contexte de mes affirmations.

Je comprends le ressentiment des familles qui ont investi dans un quartier difficile.

Comment devons-nous résoudre ce problème? Le niveau fédéral est compétent pour fixer le revenu cadastral, pour la péréquation et pour la politique des grandes villes. L'impôt lui-même constitue une des principales sources de recettes de la commune. Si la Région apportait des modifications ou accordait des exonérations, les finances communales en subiraient le contre-coup. Le plus gros problème, ce n'est pas tellement le niveau du revenu cadastral mais le précompte immobilier perçu à 80% par les communes. Plusieurs communes bruxelloises ont pris des initiatives afin d'inciter les jeunes ménages à acheter un logement. Ainsi, Etterbeek, Evere et Saint-Josse-ten-Noode remboursent les centimes additionnels communaux au précompte immobilier. Les communes disposent donc elles-mêmes d'une des clefs de la solution. Mais si le fédéral prend une initiative, il faudra convaincre toutes les communes.

(Poursuivant en français)

Les jeunes ménages qui ont acheté, notamment près du canal, un bien non affecté au logement et qui avait un revenu cadastral très faible, doivent savoir que lorsqu'ils y réalisent un logement haut de gamme, la révision du revenu cadastral s'impose. Celle-ci doit se réaliser de manière équitable par rapport aux autres biens immobiliers affectés à du logement dans le même environnement. Il est normal que ce revenu cadastral soit établi par les fonctionnaires fédéraux qui en ont la responsabilité.

Ce sont les communes qui perçoivent la plus grande partie des taxes liées au revenu cadastral. Certaines communes, notamment Etterbeek et St-Josse, ont fait des efforts afin de diminuer la fiscalité du précompte immobilier. Il serait utile que toutes les communes de la Région bruxelloise en fassent autant.

La fiscalité est un des aspects de l'attractivité pour de nouveaux habitants. Nous avons diminué les droits d'enregistrement pour l'achat d'un premier logement en Région bruxelloise.

M. Alain Adriaens .- Grâce à la compensation des droits de succession.

Mme Anne-Sylvie Mouzon .- Vous avez raté votre objectif.

M. Guy Vanhengel, Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des finances, du budget, de la fonction publique et des relations extérieures .- Par contre, les taux réduits sur les droits d'enregistrement pour certains biens ont été supprimés car il y avait une inéquité.

(Poursuivant en néerlandais)

Afin de répartir plus équitablement les droits d'enregistrement nous disposons, en Région de Bruxelles-Capitale, des petits frais d'acte et des gros frais d'acte. Il ne faut pas les sous-estimer. L'année dernière, cette mesure concernait quelques milliers d'achats de logement.

Mme Anne-Sylvie Mouzon .- Je n'ai pas le droit de prendre la parole, mais ne m'interpellez pas. Vous ne me convainquez pas.

M. Guy Vanhengel, Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des finances, du budget, de la fonction publique et des relations extérieures .- Selon les données dont je dispose, plus de 6.000 ménages ont acheté leur premier logement en Région bruxelloise grâce aux droits d'enregistrement réduits.

Le fédéral refuse en effet de revoir les revenus cadastraux, notamment parce que cela représente un travail fastidieux et gigantesque et parce que cela pourrait créer des craintes dans la population.

Mme Brigitte Grouwels (en néerlandais) .- J'ai encore quelques remarques et quelques questions concrètes. Les problèmes dans les villes n'avaient pas le même impact en 1975 qu'aujourd'hui. Aujourd'hui, notre objectif doit être de fixer durablement en Région de Bruxelles-Capitale les gens à revenus moyens. En effet, le revenu moyen y diminue. En conséquence, il faut consentir des efforts supplémentaires afin d'inciter les gens qui travaillent ici à y habiter et à y payer leurs impôts.

La décision de venir habiter Bruxelles ne dépend pas seulement du revenu cadastral mais c'est un des facteurs qui influencent le choix. C'est pourquoi je propose de demander au niveau fédéral de revoir le revenu cadastral dans certains quartiers bruxellois. Je pense par exemple à des quartiers en difficulté comme Cureghem.

M. Guy Vanhengel, Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des finances, du budget, de la fonction publique et des relations extérieures (en néerlandais) .- Ce n'est pas le montant du revenu cadastral qui fait problème.

Mme Brigitte Grouwels (en néerlandais) .- Si, parce que c'est sur cette base qu'on fixe les centimes additionnels (*inter-rptions*).

M. Guy Vanhengel, Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des finances, du budget, de la fonction publique et des relations extérieures (en néerlandais) .- Le revenu cadastral est fixé en fonction de l'environnement, du quartier. Il n'est pas simple de l'adapter. Finalement, le seul problème c'est le montant que le citoyen doit réellement payer sur le revenu cadastral et dans ce domaine, la commune peut jouer un rôle important. La commune peut par exemple accorder une exonération du précompte immobilier aux jeunes. Il serait bon de pouvoir en débattre au sein de la Région.

Mme Brigitte Grouwels (en néerlandais) .- C'est exact mais si 80% du précompte immobilier reviennent aux communes, il reste encore 20% pour la Région et l'Agglomération, chacune pour ce qui la concerne.

M. Guy Vanhengel, Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des finances, du budget, de la fonction publique et des relations extérieures (en néerlandais) .- Il s'agirait de 500 à 600 millions BEF. Alors que les élections approchent, il faut faire des choix dans ce domaine.

Mme Brigitte Grouwels (en néerlandais) .- Etes-vous prêt à parler du problème au ministre fédéral des Finances?

M. Guy Vanhengel, Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des finances, du budget, de la fonction publique et des relations extérieures (en néerlandais) .- Je peux seulement vous assurer que le ministre fédéral des Finances n'est pas prêt à effectuer une révision générale du revenu cadastral. Entre-temps il faut envisager à long terme les choix qui s'offrent pour la Région et, dans ce domaine, ce Parlement joue évidemment un rôle important.

- L'incident est clos.
- La réunion est close à 15h30'.

