

## PAR QUI LA PESTE ARRIVE ...

### HISTOIRE D'UNE CONTAGION

« Moi je pense qu'un jour on devra avoir quelqu'un comme Meloni à la tête de l'Europe.<sup>1</sup> »  
*Bruno Colmant, mai 2025.*

Pour M. Colmant, qui n'est pas d'extrême droite, mais qui est une personne influente et extrêmement privilégiée dans notre société, cette idée fait sens. Les intentions stratégiques qui encadrent cet énoncé simple doivent nous convaincre que cela relève d'une nécessité politique internationale.

Aux yeux de l'économiste, l'idée qu'une politicienne, soulignant encore aujourd'hui les accomplissements de Mussolini et menant une politique ultra répressive et liberticide pour de nombreuses minorités en Italie, représente l'Union Européenne se justifie « pour pouvoir établir, ne fut-ce qu'un dialogue, [avec les Américains] dans les domaines essentiels que sont l'économie et le domaine militaire ». Riche idée.

Si ces propos peuvent être tenus aujourd'hui par des personnes se vivant probablement comme modérées et pragmatiques à l'instar de M. Colmant, c'est bien que la recherche d'une alliance objective, de circonstance, entre la droite et l'extrême droite a fini par s'imposer comme une tendance de fond dans nos sociétés.

Chez nos voisins d'Outre-Quévrain, le ministre de l'Intérieur, Bruno Retailleau reprend régulièrement des éléments de langage et de rhétorique de l'extrême-droite. Ce même ministre souhaite dissoudre l'organisation antifasciste Jeune Garde et l'association Urgence Palestine, qui s'est créée face à la riposte militaire génocidaire israélienne après l'opération terroriste du Hamas du 7 octobre.

Pendant ce temps, des mouvements néo-nazis et fascistes venus de toute l'Europe paraissent tranquillement, sous bonne protection policière, dans les rues de Paris le... lendemain des commémorations de la victoire sur le nazisme. Nul doute que les militant-es féministes et écologistes verdissent de jalousie devant un tel traitement.

La porosité avec les sphères d'extrême droite n'est pas circonscrite à l'Hexagone. La Belgique a son lot d'exemples parlants. Le MR, non content d'avoir recruté des transfuges du parti raciste Chez Nous en nous garantissant qu'ils étaient

« repentis » a intégré en son sein, comme bras droit du président de parti M. Bouchez, Rudy Aernoudt, qui sitôt nommé, a déclaré que le Vlaams Belang n'est pas un parti d'extrême droite et s'est dit contre le cordon sanitaire.<sup>2</sup> (On notera, pour les exilés de Chez Nous, que « repentis » est l'anagramme de « repeints », on peut raisonnablement redouter que ce ne soit qu'une façade...)

Lors de la fête des travailleur-euses ce 1er mai, Georges-Louis Bouchez s'est fait tirer le portrait avec un des fondateurs d'une formation née à la suite d'un schisme de Chez Nous. Le MR n'est pas une formation politique d'extrême droite, tout comme ne l'est pas la majorité de ses membres, mais le cancer fasciste et raciste est dans la place.

Il ne faudrait pas que des considérations opportunistes et électoralistes servent de marchepied à l'extrême droite francophone. En Flandre, le Vlaams Belang et la N-VA ont caracolé en tête lors des dernières élections. Bart de Wever, dont le parti abrite sans confusion possible certains membres d'extrême droite, s'est lui-même affiché aux côtés de Meloni et Maréchal -Le Pen, les trois appartenant au même groupe au parlement européen.

Ces succès électoraux ont libéré certains démons. La ratonade raciste menée à l'encontre de personnes d'origine maghrébine à Molenbeek par des « supporters » brugeois est une abomination. Ce serait terrible si ce genre d'événements se généralisait et gagnait la Wallonie.

En 1938, le philosophe Emmanuel Mounier dénonçait la compromission des accords de Munich en ces termes : « Plutôt Hitler que Blum ». Nous connaissons la suite (et suggérons la lecture de l'excellent livre *Les Irresponsables* de Johann Chapoutot à nos aimables dirigeant-es). Le parallèle devrait frapper quiconque se revendique d'une culture politique. Espérons qu'un électrochoc salutaire aura lieu dans les sphères libérales avant qu'on en arrive là.

Jean-François Rasschaert et Simon Wertz, animateurs au Ciep Luxembourg.

P. 1

Éditorial

P. 2-3

En bref dans nos organisations

P. 4-5

Faisons connaissance avec...

Léa Gaudron,  
chargée de  
campagne CNCD-  
11.11.11

Province de  
Luxembourg

P. 6-7-8

Dossier :

La réforme des droits  
d'enregistrement ou  
comment enrichir les  
riches.

<sup>1</sup> Trends Talk avec Bruno Colmant, Trends Tendence, Canal Z, 3 mai 2025.

<sup>2</sup> « Le Vlaams Belang n'est pas un parti raciste »: la sortie remarquée du nouveau chef de cabinet de Bouchez, 7sur7, 23 mars 2025.

# EN BREF DANS NOS ORGANISATIONS

## UN NOUVEAU LOGO POUR LE MOC

Un MOC résolu à être un lieu de résistance et de propositions alternatives.

Un MOC sentant la nécessité d'une réaffirmation de la vigueur collective d'un mouvement centenaire.

Un MOC comme un mouvement aux lignes claires correspondant à nos ambitions renouvelées lors du Congrès de 2023.

Voilà ce qui a motivé le MOC à repenser son identité visuelle, à commencer par son logo.

Un nouveau logo à la typographie simple, solide, dans des déclinaisons de couleurs lumineuses et toniques.

Trois lettres toujours, MOC.

Et une nouvelle baseline pour caractériser le coeur de notre action : **S'ALLIER POUR LA DÉMOCRATIE. AGIR POUR L'ÉGALITÉ.**

Le logo et la nouvelle identité visuelle sont le fruit d'un processus de création et de réflexion collective impliquant des membres issues des fédérations et des organisations, accompagné par l'agence de communication Switch.

Progressivement, courant 2025, le MOC Luxembourg intégrera ces nouveaux visuels aux différents supports (affiches, réseaux sociaux, Perspectives, ...).

Et ce n'est pas tout, quelque chose de nouveau se trame également du côté du site internet du MOC Luxembourg. Rendez-vous à la rentrée de septembre pour le découvrir !



## « TOUT LE MONDE A SON MOT À LIRE » À BASTOGNE LE 12 JUIN

### ENVIE DE PRENDRE UN BAIN DE LECTURE ?

Pour la 4ème année consécutive, l'ASBL Lire et Ecrire Luxembourg organise le Festival « Tout le monde a son mot à lire ».

Entre 13h et 21h, lectrices et lecteurs se relayeront pour proposer des extraits des romans de la collection La Traversée. Chaque roman de cette collection est le fruit d'une coconstruction entre des adultes lecteurs débutants en formation en alphabétisation et des autrices et auteurs reconnus en Fédération Wallonie-Bruxelles.

Les lectures proposées seront théâtrales, artistiques, intergénérationnelles, ... Elles seront assurées par les apprenant-es de l'ASBL Lire et Ecrire Luxembourg, mais pas seulement. Une école, une maison de repos et différentes associations de la commune de Bastogne se sont mobilisées pour l'occasion.

De 13h à 18h, les lectures se dérouleront au Musée de la Grande Ardenne. C'est également là que vous pourrez venir échanger avec les associations participantes, de 14h à 17h.

De 18h à 19h, une balade gourmande et littéraire reliera le Musée de la Grande Ardenne à la Bibliothèque de Bastogne. C'est là que vous donnent rendez-vous les lectrices et lecteurs, de 19h à 21h pour la clôture du festival.



### INFOS ET RÉSERVATION

Tout est gratuit.

Réservation demandée pour la balade gourmande

✉ [nathalie.husquin@lire-et-ecrire.be](mailto:nathalie.husquin@lire-et-ecrire.be)

ou [gaelle.payot@lire-et-ecrire.be](mailto:gaelle.payot@lire-et-ecrire.be)

☎ 0477/81.31.84

## RETOUR SUR LE CONGRÈS DE LA CSC LUXEMBOURG



### « REDONNONS DU SENS AU TRAVAIL EN PROVINCE DE LUXEMBOURG »



Le vendredi 16 mai a eu lieu le congrès de la CSC Luxembourg à Houffalize avec pour thème « Redonnons du sens au travail en province de Luxembourg ».

Après une contextualisation théorique par Gilles Severin, président de l'IBEFE Luxembourg (Instance Bassin Enseignement Qualifiant - Formation - Emploi), nous avons réfléchi en différents groupes sur 5 thématiques : l'intelligence artificielle, les risques psychosociaux, la fracture numérique, l'organisation du travail et le rôle des syndicats. De ces groupes sont ressortis des positionnements (revendications) de la CSC Luxembourg qui seront développés après l'été dans nos instances.

Nous avons ensuite voté à l'unanimité une motion d'actualité pour défendre des services publics de qualité et de proximité dans les zones rurales (voir photo).

Nous avons également découvert le rapport d'activités des dernières années ainsi que les nouveaux statuts de la CSC Luxembourg.

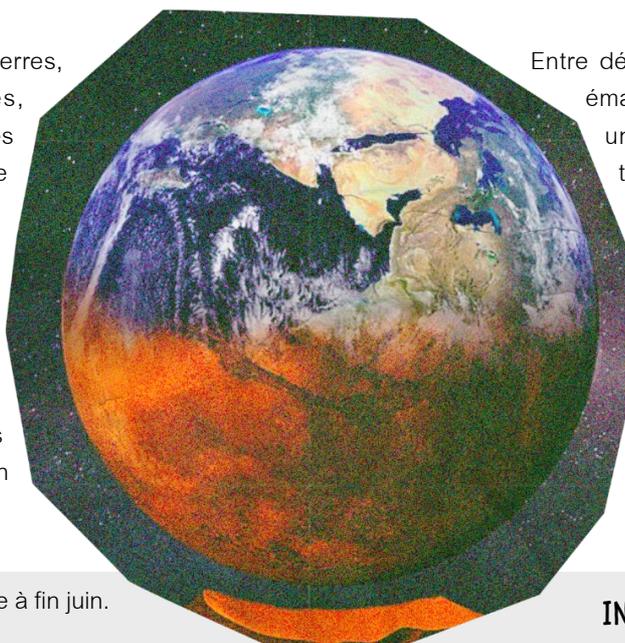
Enfin, ce congrès a été l'occasion de dévoiler notre nouveau slogan : « Notre Force, la Solidarité ».

La journée a été une belle réussite avec des échanges de qualité, le tout dans la bonne humeur !

## NOUVELLE FORMATION À LIBRAMONT

### DU NORD AU SUD, LES ENJEUX DU MONDE, UN MONDE EN JEU ...

Avec l'évolution du monde (guerres, montée des extrêmes droites, problèmes environnementaux, ...), les relations internationales se recomposent, voire se décomposent. Comment les enjeux tels que les migrations ou le changement climatique vont-ils impacter la géopolitique ? Quels sont les enjeux pour les pays du Sud global ? En quoi toutes ces questions m'impactent, moi, dans mon quotidien ?



Entre dérives néo-colonialistes et initiatives émancipatrices, nous vous proposons un cycle de 12 séances pour faire un tour d'horizon des défis auxquels sont confrontés les pays du monde en général, du Sud global en particulier. Au fil de ces séances, différent.e.s intervenant.e.s nous apporteront leur éclairage, dont nous nous emparerons pour alimenter nos réflexions.

Toutes les 3 semaines de fin septembre à fin juin.

De 18h30 à 20h30.

À la Mutualité Chrétienne de Libramont.

Une participation à toutes les séances est préférable. **GRATUIT**

Une co-organisation du CIEP Luxembourg, de la MC et de l'ONG WSM.

#### INFOS ET RÉSERVATION

Jean-François Rasschaert

✉ [jf.rasschaert@mocluxembourg.be](mailto:jf.rasschaert@mocluxembourg.be)

☎ 063/21.77.33

# FAISONS CONNAISSANCE AVEC ...

LÉA GAUDRON

## QUEL EST TON PARCOURS PROFESSIONNEL ?

J'ai commencé par étudier la littérature étrangère, en anglais et en espagnol. J'ai ensuite fait un master en communication multilingue spécialisé en relations internationales, puis un master en études européennes. Pour mon premier emploi, j'étais chargée de mission chez Ruralité-Environnement-Développement. C'est une association européenne basée à Attert. Mon boulot consistait à faire remonter les préoccupations de territoires ruraux européens à l'Europe et de faire en sorte que les politiques européennes prennent en compte les réalités rurales. Je travaillais avec le Parlement européen, la Commission, le Conseil de l'Europe,... Ensuite, j'ai eu quelques missions à l'ADL de Bastogne, avant de trouver un job d'assistante parlementaire avec Jean-Philippe Florent et Olivier Vajda, les 2 députés écolos de la province de Luxembourg. J'étais au Parlement wallon et au Parlement de la Fédération Wallonie-Bruxelles avec Jean-Philippe et au Parlement fédéral avec Olivier. L'intérêt de ma fonction (être conjointement avec les deux députés) était qu'on pouvait se préoccuper des problématiques liées à la province de Luxembourg et les répercuter au niveau de pouvoir correspondant.



Chargée de campagne CNCD-11.11.11  
Province de Luxembourg

**CNCD**

**11.11.11**

## QUELLES SONT LES ACTIONS DU CNCD-11.11.11 QUI TE TIENNENT PLUS PARTICULIÈREMENT À CŒUR ?

Le moteur du CNCD-11.11.11 est de permettre à toute personne où qu'elle soit et d'où qu'elle vienne, de jouir de l'ensemble de ses droits. Dans ma fonction, cela me permet d'aller sur une série de thématiques : la migration, l'alimentation, l'agriculture, les droits universels, le climat,... Je travaille avec des volontaires dans la province : on va organiser un ciné-débat, une pièce de théâtre, un concert gospel pour récolter des fonds pour des projets dans les pays du Sud ... Les volontaires assurent de multiples actions. Outre l'opération 11.11.11 en novembre, ils peuvent faire d'autres actions. Ils vont dans les écoles faire de la sensibilisation sur la solidarité internationale. Ils ont aussi la possibilité de faire des plaidoyers, par ex. ils peuvent inviter les communes à être « commune hors Mercosur ».

Une action qui m'a le plus touchée concerne la Palestine. En amont d'un ciné-débat parlant de femmes exilées de leur terre en Palestine, on a fait une action symbolique : pendant une heure, on a lu le nom de victimes à Gaza ; c'était uniquement des noms d'enfants, j'en avais 16 000. C'était un moment extrêmement touchant. Je vois tout le sens du travail que l'on fait. Il y a en effet une urgence en Palestine et on se sent impuissant. Le 25 mai à Bastogne, on fait une manifestation pour la Palestine avec la communauté palestinienne qui était demandeuse. Dans mon travail, je peux soit partir des thématiques portées par le CNCD-11.11.11, soit de ce qui tient à cœur aux volontaires, toujours dans cette vision de solidarité internationale. Ensemble on met sur pied des actions. A Virton, il y aura le 20 juin, toute une action à l'occasion de la journée des réfugié·es, qu'on a mise sur pieds avec des associations partenaires et des volontaires motivés. Un peu partout dans la province, historiquement, et c'est une des forces du CNCD, on a un beau réseau de volontaires.

## QUELLE EST TA VISION QUANT AU GOUVERNEMENT DE L'ARIZONA PAR RAPPORT AUX PERSPECTIVES EN MATIÈRE DE COOPÉRATION ?

Au niveau du CNCD-11.11.11, à la lecture de la nouvelle stratégie pour la coopération au développement, deux choses sont ressorties : tout d'abord, le budget va être coupé de 25 % alors que la Belgique s'est engagée pour 0,7 % de son RNB (revenu national brut). On n'y était pas encore mais aujourd'hui on s'éloigne encore plus de l'objectif ! Celui-ci est fixé pour 2030, c'est donc l'Arizona qui aurait dû poursuivre les efforts impulsés. Ensuite, cette stratégie s'inscrit dans une vision très transactionnelle de la coopération au développement. On va se recentrer géographiquement et thématiquement sur de l'aide au développement qui sert principalement des intérêts de la Belgique. Or, un des premiers principes de l'aide au développement est d'aider celles et ceux qui en ont le plus besoin. Cela questionne la philosophie de l'aide au développement en elle-même, mais aussi son efficacité. C'est une vision « court termiste » : on sert nos intérêts maintenant... alors que ce qui sert les intérêts de tout le monde, y compris de la Belgique et des Belges à long terme, c'est d'aider les populations les plus vulnérables. Les principes de solidarité sont mis à mal en ce moment, pas seulement en Belgique.



Mobilisation contre le traité UE-Mercosur, à l'occasion de la Journée des luttes paysannes, avec les partenaires de la Petite Foire Paysanne

## QUANT AUX CAMPAGNES ...

Le CNCD est en campagne pour des systèmes alimentaires justes et durables. La 1ère échéance, c'est la volonté de l'Europe d'adopter le traité avec le Mercosur. On en parle depuis 20 ans alors qu'aujourd'hui il est archaïque. Il manque de protection environnementale, pour la santé, pour les travailleurs, pour les consommateurs, pour les agriculteurs. On lance une campagne stop UE-Mercosur à travers la Belgique. En juillet, on sera à la « Petite Foire Paysanne » (Tournay) avec une activité sur le stop EU-Mercosur. En juin, avec des volontaires, on fera une action de sensibilisation dans les gares en distribuant des flyers... Il n'y a pas beaucoup de communication sur ce traité ; il fait plaisir aux grandes entreprises européennes, pas mal de pays y sont favorables mais des études montrent que l'impact réel désigne les perdant-es : agriculteurs-rices ! On aimerait que la Belgique se positionne contre ce traité. Les petites et moyennes entreprises risquent également de souffrir ! On a aussi des campagnes qui peuvent arriver par l'actualité. Par exemple, par rapport à la situation au Congo, en Palestine.

## NOUS VIVONS UNE PÉRIODE COMPLIQUÉE. QU'AS-TU ENVIE DE DIRE ?

C'est effectivement un climat extrêmement anxiogène ; on est englobé par un monde qui se fascise, se détruit. C'est une véritable difficulté de garder un optimisme et un sens à ce qu'on fait. Le plus important dans ce travail : j'ai besoin de me sentir utile ! Mes journées de travail servent à alerter sur la situation, à sensibiliser, à mobiliser un peu de monde, à parler de la situation, à discuter de solutions, à recréer du lien, recréer une sorte de communauté et se serrer les coudes, retrouver un certain sens. C'est ainsi qu'on s'en sortira mentalement et concrètement : s'impliquer dans des associations et trouver des gens qui se préoccupent des mêmes choses.

Interview : Marie-Christine Dewez

## « LÉA REMET LE PRIX... »

### • DU LIVRE MARQUANT À ...

« Dans la forêt » de Jean Hegland

Quelqu'un l'a décrit comme une fable survivaliste, utopiste. On suit deux jeunes filles dans un monde où il y a une catastrophe qu'on ne comprend pas trop. Il n'y a plus beaucoup de ressources et ces deux jeunes vont se débrouiller et retrouver d'autres façons de vivre. C'est un très beau livre qui, malgré l'avenir inconnu qui nous attend, nous invite à nous dire que la vie trouvera certainement un chemin.

### • DU FILM MARQUANT À ...

« La plus précieuse des marchandises » de Michel Hazanavicius, 2024

C'est un film d'animation franco-belge qui parle d'un couple de « pauvres petits bucherons » vivant dans la forêt dans les années 40. Des trains passent près d'eux et un jour est jeté du train un petit bébé emmaillotté. On comprend que ce sont des trains de déportation. C'est une très belle production qui parle de fascisme sur un ton assez poétique et de la manière de déconstruire les préjugés dans cette société polonaise.

### • D'UNE PERSONNALITÉ MARQUANTE À ...

Salomé Sacqué, journaliste française

Elle a mon âge. Je la trouve inspirante et pertinente. Elle fait un travail d'utilité publique à informer et vulgariser sur les dangers de l'extrême droite, mais elle se préoccupe aussi de la voix des jeunes, de l'inaction par rapport au climat ... Ce sont des thématiques parfois sous-visibilisées alors qu'elles sont extrêmement importantes. Son livre « Résister » mérite d'être dans le plus de mains possible.



# LA RÉFORME DES DROITS D'ENREGISTREMENT OU COMMENT ENRICHIR LES RICHES

Au printemps 2024, deux partis politiques, le MR et Les Engagés, ont fait campagne autour de la diminution des droits d'enregistrement. Un des arguments phares avancé, « cela allégera le fardeau financier immédiat de l'achat immobilier, particulièrement pour les jeunes acheteurs<sup>1</sup> ». Une fois arrivés au pouvoir, ils ont mis en application cette réforme. Mais au fond, de quoi s'agit-il ?

Le 24 mars dernier, dans le cadre de l'Observatoire politique du MOC, Muriel Ruol<sup>2</sup> était invitée pour décrypter les conséquences concrètes de cette mesure.

Trois questions ont été abordées :

1. Quels effets sur l'accès à la propriété ?
2. Cette réforme répond-elle réellement aux besoins de la population ou masque-t-elle une stratégie politique favorisant les mieux lotis ?
3. Comment conjuguer baisses fiscales et gestion d'un budget régional en déficit ?

## QUELS EFFETS SUR L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ ?

Toute personne qui acquiert un immeuble en Belgique paie un droit fiscal, c'est ce qu'on appelle un droit d'enregistrement. Le montant est calculé au départ du prix de vente de l'immeuble. Ensuite, il faut également connaître le taux pratiqué dans la Région où est sis l'immeuble, et tenir compte d'éventuels abattements<sup>3</sup> prévus par la Région sur la base imposable. Jusqu'au 31 décembre 2024, les taux étaient les suivants :

- **Wallonie** : 12,5% (et un abattement de 40.000 € pour les immeubles de moins de 350.000 €)
- **Bruxelles** : 12,5% (et un abattement sur les 200.000 premiers €)
- **Flandre** : 3% (pas d'abattement)

### En quoi consiste la réforme du gouvernement MR-Engagés ?

L'objectif annoncé est de faciliter l'accès à un premier logement ... tout en permettant de bénéficier de l'avantage en cas de revente et de rachat dans un délai « raisonnable » pour « accompagner les propriétaires dans l'évolution de leur vie ».

Concrètement, le taux passe de 12,5% à 3%, pour l'acquisition d'une maison propre et unique. Cette mesure remplace l'ancien système, soit un taux de 12,5%, mais qui comprenait des avantages en cas d'habitation propre et unique pour les particuliers :

- Taux réduit à 6% jusqu'à un certain plafond pour l'achat d'une habitation modeste
- Abattement jusqu' à 40.000 € selon le prix du bien
- Chèque-habitat venant réduire l'impôt en cas d'emprunt hypothécaire pendant 20 ans, qui diminue le revenu (jusqu'à 1.520€/an et par personne).

Ces 3 éléments, parfois sous-considérés, ont pourtant une incidence notable dans les impacts négatifs de cette réforme. Pour mieux comprendre, partons de 3 situations différentes. Dans les 3 cas, il s'agit de l'achat d'une habitation propre et unique.

- A. Une famille monoparentale achète une habitation modeste à 145.000 €
- B. Un couple aux revenus confortables achète une maison de 290.000 €
- C. Un couple très aisé achète une villa de 630.000 €

Situation	Avant la réforme	Depuis le 1er janvier 2025	Différence (Gains)
 A. Maison de 145.000 €	8700 (6% x 145.000) - 2400 (40.000 x 6%) <b>Total = 6300 €</b>	3% x 145.000 € <b>Total = 4350 €</b>	<b>1950 €</b>
 B. Maison de 290.000 €	31.250 (12,5% x 290.000) - 5000 (40.000 x 12,5%) <b>Total = 31.250 €</b>	3% x 290.000 € <b>Total = 8700 €</b>	<b>22.550 €</b>
 C. Maison de 630.000 €	78.750 (12,5% x 620.000) - 2500 (20.000 x 12,5%) <b>Total = 76.250 €</b>	3% x 630.000 € <b>Total = 18.900 €</b>	<b>57.350 €</b>

*Tout le monde y gagne, mais certains plus que d'autres ! Ainsi, le couple très aisé gagne 57.350€ alors que la famille monoparentale gagne 1.950€ ! Comme la mesure n'est ni plafonnée, ni ciblée sur les publics qui ont des difficultés d'accès au logement, l'avantage absolu immédiat va logiquement aux biens les plus chers.*

<sup>1</sup> Un toit à moi : Étalement et portabilité des droits d'enregistrement | Les Engagés

<sup>2</sup> Conseillère au service d'étude de la CSC

<sup>3</sup> Un abattement est une réduction de la base imposable accordée par l'administration fiscale sous certaines conditions.

<sup>4</sup> Soit 1520 x 10 + (1520/2 x 10) = 22.800 €

Mais ce n'est pas tout, car la réforme prévoit aussi la suppression du chèque-habitat.

- Pour l'achat d'une habitation modeste à 145.000 € (par une famille monoparentale), la perte du chèque-habitat pendant 20 ans (dont 10 ans à 50%) représente une perte de **22.800 €**<sup>4</sup>
- Pour l'achat d'une maison à 290.000 €, la perte du chèque-habitat pendant 20 ans (dont 10 ans à 50%) représente une perte de **39.721 €**
- Pour l'achat d'une villa à 620.000 €, cela ne change rien puisque de toute façon, le couple n'a pas droit au chèque-habitat, soit une perte de 0 €

En additionnant les deux éléments, c'est-à-dire l'impact à l'achat et l'impact sur 20 ans du chèque-habitat, nous arrivons au tableau comparatif suivant entre l'ancien et le nouveau régime.

Situation	Gain à l'achat	Perte chèque-habitat	Impact total sur 20 ans
 A. Maison de 145.000 €	1950 €	-22.800 €	 -20.850 €
 B. Maison de 290.000 €	22.500 €	-39.721 €	 -17.221 €
 C. Maison de 630.000 €	57.350 €	0	 +57.350 €

*Ce sont les ménages aux revenus faibles à élevés qui perdent davantage. Perte de l'ordre de 21.000 € pour la famille monoparentale aux revenus modestes. Perte de l'ordre de 17.000 € pour le couple aux revenus confortables. Par contre, le couple aux revenus très élevés (qui n'avait pas droit au chèque-habitat dans l'ancien système) gagne immédiatement 57.350 €.*

### La réforme contribue à creuser encore davantage à moyen terme les inégalités patrimoniales, déjà en forte croissance depuis les années 2000.

La réforme atteint-elle son objectif de favoriser l'accès à la propriété ?

La réponse est donc NON. Non seulement, elle ne touche pas les publics visés dans l'exposé des motifs, mais elle les écarte plus encore de l'accès à la propriété en leur faisant perdre les avantages de l'ancien système (abattement, taux réduit et chèque-habitat). En outre, en favorisant les ménages aux revenus très élevés, elle contribue à creuser encore davantage à moyen terme les inégalités patrimoniales, déjà en forte croissance depuis les années 2000.

## CETTE RÉFORME RÉPOND-ELLE RÉELLEMENT AUX BESOINS DE LA POPULATION ?

Commençons par le rappel de quatre constats.

### Stagnation du taux de propriété et inégalités croissantes

Selon une note documentaire du Conseil central de l'économie, si le taux de ménages propriétaires en Belgique a connu une forte augmentation après la guerre, il stagne autour de 64% depuis 2018. De plus, on constate une dualisation croissante de l'accès à la propriété avec un recul notable du taux de propriété parmi les ménages à faible revenu (hausse des prix de l'immobilier et conditions d'accès au crédit plus strictes).

### « 64% des jeunes primo-accédants ne peuvent pas acheter leur propre logement. »

#### Exclusion des jeunes du marché immobilier

Selon le bureau de conseil Immotheaker Finotheker, 64% des jeunes primo-accédant-es ne peuvent pas acheter leur propre logement. 1 jeune sur 4 vit chez ses parents et 1 sur 2 bénéficie du soutien financier de ses parents ou de sa famille. Les chiffres européens montrent un recul plus prononcé en Belgique de l'accès à la propriété par les revenus inférieurs.

#### Accès au crédit

Les banques ont durci les conditions d'octroi de crédits hypothécaires, exigeant un apport personnel de 10 à 20% du prix d'achat, en plus des frais d'acquisition. Cela contraint les jeunes à se tourner vers des logements plus petits, moins performants énergétiquement ou situés en périphérie. Cette situation pénalise particulièrement les jeunes sans patrimoine important, les obligeant à contracter des crédits plus onéreux ou à rester sur le marché locatif.

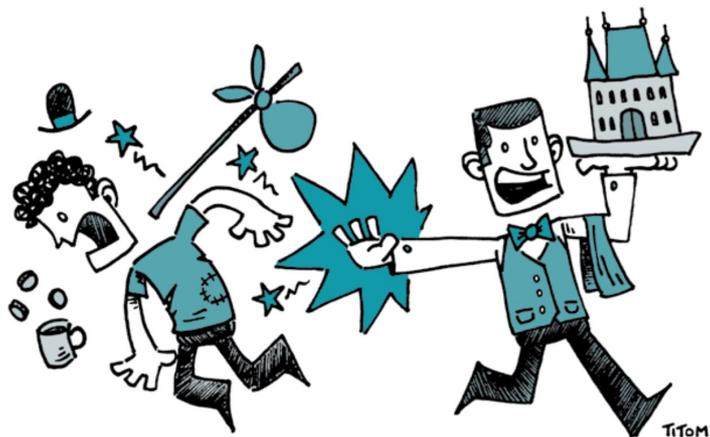
#### Impact de la croissance démographique et de l'urbanisation

La Belgique fait face à une demande croissante de logements en raison de la croissance démographique. Cette pression sur le marché immobilier entraîne une hausse des prix. Les programmes de logements sociaux ne satisfont pas aux besoins d'une population de plus en plus précaire.

En conclusion, cette réforme ne pourvoit pas aux besoins réels de la majeure partie de la population !

Outre qu'elle ne règle pas la question de l'accès à la propriété, elle ne répond en rien aux défis posés par l'exclusion des jeunes, le resserrement des conditions d'octroi des crédits bancaires et de la crise du logement engendrée par l'évolution démographique.

**On peut donc dire sans démagogie aucune que la réforme des droits d'enregistrement participe d'une stratégie politique qui favorise les plus aisés.**



## UNE POLITIQUE DU LOGEMENT QUI DESSERT LES PLUS PAUVRES

### COMMENT CONJUGUER BAISSSES FISCALES ET GESTION D'UN BUDGET RÉGIONAL EN DÉFICIT ?

La réforme des droits d'enregistrement n'est pas neutre budgétairement. Elle a un coût estimé à 480 millions dont 250 millions d'euros déjà budgétés en 2025 ... ce qui annihile d'un coup les fameuses économies dites « structurelles » pour réduire la dette wallonne.

Avec la baisse des droits d'enregistrement, la Wallonie se prive d'un précieux outil fiscal. Cette réforme et celle des droits de succession en 2028 priveront durablement la Wallonie de ressources indispensables pour revenir à l'équilibre budgétaire, tout en résorbant la dette et en maintenant des services publics de qualité pour répondre aux besoins de la population.

### ÉTAIT-IL POSSIBLE DE FAIRE AUTREMENT ?

Oui. En juin 2024, le Conseil régional wallon a voté une note portant sur la fiscalité immobilière. Cette note se plaçait dans une optique de « neutralité budgétaire » et tentait donc de conjuguer, d'une part la préservation des recettes de la Wallonie, d'autre part, la nécessité de baisser les droits d'enregistrement pour répondre aux défis posés par les difficultés d'accès à la propriété de certains publics : jeunes, familles monoparentales, etc.

La proposition était la suivante :

- Introduire des abattements de 35% pour les primo-acquéreurs
- Avec une majoration de +10% (total 45%) pour les jeunes de moins de 35 ans et les familles monoparentales, avec un plafond de 125.000 €
- Taux progressifs :
  - 10% pour la 1ère acquisition
  - 12,5% pour la 2ème acquisition
  - 15% pour la 3ème acquisition

## UNE RÉFORME QUI TIRE LES PRIX DES MAISONS À LA HAUSSE ?

Il faut rester prudent car la réforme n'est en vigueur que depuis 5 mois. Néanmoins, il semble selon Valérie Masson<sup>5</sup>, notaire en région wallonne, que « cet abaissement des droits s'est accompagné en Wallonie d'une augmentation de 17,8% du prix moyen d'une maison en comparaison de l'année précédente ». De plus, il faut noter des disparités importantes selon les régions. Ainsi dans les régions où les prix sont moins élevés, c'est plutôt en fin d'année 2024 que l'engouement a eu lieu. « Dans le Hainaut, par exemple, ils ont eu une fin d'année chargée parce que les gens voulaient signer encore en 2024 pour conserver l'avantage du chèque-habitat.<sup>6</sup> » A l'inverse, dans le Brabant wallon, la diminution des droits d'enregistrement a créé beaucoup d'engouement en 2025.

Ce qui confirme l'analyse de la CSC et du MOC : cette réforme des droits d'enregistrement a été attendue dans les provinces avec un indice socio-économique élevé comme le BW (+ riche). A l'inverse, les habitant-es des provinces avec un indice socio-économique plus faible comme le Hainaut ont bien compris qu'elle leur était défavorable, ils ont donc acheté leur maison avant qu'elle n'entre en vigueur.

## EN CONCLUSION

Nous sommes face à une réforme qui rate manifestement sa cible. Non seulement, elle n'aide pas les publics visés à accéder à la propriété, mais pire, elle appauvrit les plus pauvres et enrichit encore davantage les plus aisés (voir tableau page 7) tout en coûtant très cher aux finances de la Wallonie, qui n'a pourtant pas les moyens de faire des cadeaux superflus, vu l'état de sa situation financière. Au MOC, nous plaidons pour la justice sociale et la justice fiscale. Cette décision politique du MR et des Engagés est l'inverse de ce qu'il faut faire. A tout le moins, il faut adapter la réforme en limitant le taux réduit jusqu'à un certain plafond de prix !

<sup>5</sup> Nadine Wergifosse, « Trois conséquences sur le marché de l'immobilier depuis la baisse des droits d'enregistrement en Wallonie », article en ligne, RTBF, Consulté le 20-05-2025, Trois conséquences sur le marché de l'immobilier depuis la baisse des droits d'enregistrement en Wallonie - RTBF Actus.

<sup>6</sup> Valérie Masson, notaire.