

Faire construire les logements sociaux par le secteur privé ?

Nicolas BERNARD et Edoardo TRAVERSA

Midi de l'IRIB

Bruxelles, 13 octobre 2022



1. Position du problème

a) *Paradoxe de départ*

- besoin du neuf...
- ...qui est sur-imposé fiscalement par rapport à l'existant

b) *Les limites du système de TVA à 12% pour les particuliers*

- un appel d'air, qui n'est pas sans répercussion sur le secteur des agences immobilières sociales et les finances de la Région
- des angles morts

2. Les discriminations inhérentes au système actuel de TVA différenciée

a) *La différenciation des taux réduits en matière de politique sociale dans l'AR n° 20*

6% : livraisons de logements privés aux sociétés régionales de logement et aux sociétés de logement social agréées par celles-ci (...) et au Fonds du logement de la Région de Bruxelles-capitale et qui sont destinés à être vendus ou donnés en location par ces sociétés ou ces fonds, et la vente ultérieure

12% : livraison de logements privés aux provinces, aux sociétés intercommunales, aux communes, aux centres publics intercommunaux d'action sociale, aux centres publics d'action sociale et aux sociétés holding mixtes à majorité publique et qui sont destinés à être donnés en location par ces institutions ou ces sociétés ou vendus par CPAS + hébergement des personnes âgées, des élevés et étudiants, des mineurs d'âge, des sans-abri, des personnes en difficulté, des personnes souffrant de troubles psychiques, des handicapés mentaux et des patients psychiatriques, et qui sont livrés et facturés à des personnes de droit public ou de droit privé qui gèrent (...)

b) Discrimination entre acteurs

- principe général
- application par la Cour constitutionnelle (maisons de repos vs. maisons de soins psychiatriques)

c) Violation du principe de neutralité fiscale en droit européen

- Entre personnes publiques et privées (jurisprudence de la Cour de justice)

d) Evolution (2017) : Extension du taux réduit à 12% aux immeubles donnés en location par des privés à différents organismes (communes, CPAS, AIS, sociétés régionale de logement ou encore « autres personnes de droit public ou de droit privé à finalité sociale reconnues par l'autorité compétente »)

3. Les leviers de la Région bruxelloise en matière de TVA

a) *Remplir la notion de « société régionale de logement » (et/ou « personne à finalité sociale »)*

- principe général
- le précédent Citydev
- extension aux A.I.S.

b) *Un subside régional compensatoire*

- principe général
- un coût (à relativiser)...
- ...mais des avantages

4. Les contreparties sociales

a) *Vente d'une fraction des logements*

- à qui ?
- combien ?
- facilitation éventuelle de l'octroi du prêt bancaire... et de l'autorisation urbanistique

b) *Assujettir le solde à des conditions sociales*

- pourquoi ?
- le précédent des charges d'urbanisme
- types de conditions
- durée ?
- sanctions

c) Un ciblage géographique (nécessaire localisation au sein d'un quartier en déficit de logements sociaux)

- pourquoi?
- précédents (Citydev, anciennes primes à la rénovation, Déclaration de politique générale RBC 2019-2024)
- avantage incident

Source :

N. BERNARD et E. TRAVERSA, « Faire construire les logements sociaux par le secteur privé : les leviers (insoupçonnés) de la Région bruxelloise en matière de TVA », « De bouw van sociale woningen door de privésector », « Having the private sector build social housing » (avec la collaboration de V. Lemaire, L. Pauwels, Th. Leroy et V. Van Troyen), *Brussels studies*, n° 164, 2022.

Merci pour votre attention !

nicolas.bernard@usaintlouis.be
edoardo.traversa@uclouvain.be