



Instituut voor de Nationale Rekeningen - Institut des Comptes Nationaux

City Atrium C

Vooruitgangstraat 50, 1210 Brussel - Rue du Progrès 50, 1210 Bruxelles

T 02 277 83 60

F 02 277 50 21

<http://inr-icn.fgov.be>

SLRB - Financement Alliance Habitat

Situation

Dans sa lettre du 29 mai 2015, la Ministre du logement, de la qualité de vie, de l'environnement et de l'énergie sollicite l'avis de l'Institut des Comptes Nationaux (ICN) concernant la qualification SEC 2010 des dispositifs de flux financiers entre la Société du Logement de la Région bruxelloise (SLRB) et les Sociétés Immobilières de Service Public (SISP), et concernant la classification sectorielle de ces dernières. Des explications complémentaires ont été fournies lors d'une réunion qui s'est tenue le 25 juin 2015 et via des documents transmis à l'ICN en date du 13 juillet 2015.

Le logement social de la Région de Bruxelles-Capitale est géré par les SISP. Celles-ci sont toutes des sociétés civiles possédant la forme commerciale. Elles sont ainsi soumises à l'ensemble des règles qui régissent les sociétés commerciales, à savoir notamment avoir une tenue comptable et publier leurs bilans. Leur capital social est majoritairement détenu par les pouvoirs publics (Région de Bruxelles-Capitale, ville de Bruxelles, CPAS, etc.), et également, pour certaines, par les locataires sociaux sous forme de parts.

La principale mission des SISP consiste à gérer le patrimoine du logement social de la Région de Bruxelles-Capitale (veiller aux respects des attributions de logements, aux calculs des loyers, l'entretien, la rénovation des logements, etc.). La SLRB a, elle, notamment pour mission le contrôle et la tutelle administrative sur les activités des SISP. La SLRB est classée dans le secteur des administrations publiques (S.13), et plus particulièrement dans le secteur des administrations d'Etats fédérés (S.1312).

En vue de permettre aux SISP de financer leurs investissements dans le logement social, des moyens financiers constitués de subsides et d'avances leur sont octroyés par la SLRB. Les subsides sont mis à la disposition de la SLRB par la Région, alors que les avances sont, selon le programme d'investissement¹ mis en œuvre, soit financées directement par la SLRB, soit financées par la Région et mis à la disposition des SISP via la SLRB. Les taux d'intérêts appliqués à ces avances varient de 0% au taux du marché selon le programme d'investissement mis en œuvre, moyennant un taux de chargement de 0.15%.

Chaque avance octroyée fait l'objet d'une convention spécifique signée par les deux parties (la SLRB et le SISP bénéficiaire) reprenant notamment l'échéancier de remboursement du principal ainsi que la partie intérêts.

Avis de l'ICN

¹ Il est prévu trois types d'avances selon les types d'investissements à financer : les plans quadriennaux, le plan logement et les avances spéciales. Chacune de ces trois typologies d'avances disposent de conditions spécifiques notamment en termes de durée et de prix.

A) Sur le classement sectoriel des SISP

Dans le système européen des comptes (SEC 2010), le classement d'une unité hors ou au sein du secteur des administrations publiques (S.13) dépend de trois critères : son degré d'autonomie, son niveau de contrôle par les administrations publiques et le caractère marchand ou non de ses activités.

Autonomie

Etant donné que les SISP sont dotés de la personnalité juridique, déposent leurs comptes à la Centrale des bilans de la Banque nationale de Belgique (BNB), sont en droit de posséder des biens et des actifs, de prendre des engagements, de contracter des dettes et ont la capacité de prendre des décisions économiques et d'exercer des activités économiques dont elles sont tenues responsables en droit, elles sont réputées jouir de l'autonomie de décision dans l'exercice de leur fonction principale et sont dès lors considérées comme des unités institutionnelles distinctes au sens du SEC 2010. Leur classement sectoriel doit donc être analysé individuellement sur base des deux autres critères précités.

Contrôle

Les SISP sont majoritairement détenues par des entités appartenant au secteur des administrations publiques (Région de Bruxelles-Capitale, ville de Bruxelles, CPAS, etc.). Selon le SEC 2010, il s'agit d'une condition suffisante pour établir que les SISP sont contrôle public.

Caractère marchand

Pour être considérée comme marchande et donc classée hors du secteur des administrations publiques (S.13), une unité publique doit couvrir, sur une période de plusieurs années consécutives, plus de 50% de ses coûts par ses ventes.

Les SISP satisfont au test des 50%. Leurs ventes étant constituées des loyers perçus au niveau des ménages (S.14), les paragraphes 20.27 et 20.28 du SEC 2010, stipulant que si un producteur public vend la majorité de ses services aux administrations publiques, il doit être mis en concurrence avec d'autres producteurs privés au moyen d'un appel d'offres lancé par les pouvoirs publics dans des conditions commerciales, ne sont pas d'application.

En conséquence, les SISP doivent être classées dans le secteur des sociétés non financières (S.11). L'ICN insiste cependant sur le fait que la décision du classement sectoriel des unités publiques n'est pas immuable et que tout changement, ayant un impact sur leur autonomie ou sur leurs ventes et coûts, est de nature à entraîner une nouvelle analyse quant à leur classification sectorielle.

B) Sur la qualification SEC 2010 des dispositifs de flux financiers entre la SLRB et les SISP

La SLRB faisant partie du secteur des administrations publiques (S.13), les flux financiers entre la Région et la SLRB constituent des flux internes aux administrations publiques, sans impact sur le solde de financement.

Les subsides octroyés par la Région via la SLRB aux SISP constituent des transferts en capital (D.9), impactant négativement le solde de financement de la Région de Bruxelles-Capitale. Etant donné le faible taux de défaut de remboursement des avances par les SISP, les avances octroyées par la SLRB aux SISP dans le cadre de conventions spécifiques signées par les deux parties reprenant notamment l'échéancier de remboursement du principal ainsi que la partie intérêts, sont considérées comme des opérations financières (F.4) sans impact sur le solde de financement. Le paiement de la partie intérêts de l'avance a, lui, un impact positif sur le solde de financement de la Région.

Les emprunts bancaires contractés par la SLRB ou par la Région destinés à financer les SISP ont pour effet d'augmenter la dette Maastricht des administrations publiques, et la partie intérêts de ces emprunts impacte négativement le solde de financement de la Région.

07.08.2015