



Cour constitutionnelle

**Arrêt n° 30/2025
du 20 février 2025
Numéro du rôle : 8243**

En cause : le recours en annulation partielle de l'article 114 de la loi du 12 mai 2024 « portant des dispositions fiscales diverses » (en ce qu'il concerne le paragraphe 3 de la rubrique XXXVII du tableau A de l'annexe à l'arrêté royal n° 20 du 20 juillet 1970 « fixant les taux de la taxe sur la valeur ajoutée et déterminant la répartition des biens et des services selon ces taux »), introduit par l'ASBL « Union Professionnelle du Secteur Immobilier » et autres.

La Cour constitutionnelle,

composée de la juge Joséphine Moerman, faisant fonction de présidente, du président Pierre Nihoul, et des juges Michel Pâques, Danny Pieters, Emmanuelle Bribosia, Willem Verrijdt et Kattrin Jadin, assistée du greffier Frank Meersschaut, présidée par la juge Joséphine Moerman,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

I. Objet du recours et procédure

Par requête adressée à la Cour par lettre recommandée à la poste le 19 juin 2024 et parvenue au greffe le 20 juin 2024, un recours en annulation partielle de l'article 114 de la loi du 12 mai 2024 « portant des dispositions fiscales diverses » (en ce qu'il concerne le paragraphe 3 de la rubrique XXXVII du tableau A de l'annexe à l'arrêté royal n° 20 du 20 juillet 1970 « fixant les taux de la taxe sur la valeur ajoutée et déterminant la répartition des biens et des services selon ces taux »), publiée au *Moniteur belge* du 29 mai 2024, a été introduit par l'ASBL « Union Professionnelle du Secteur Immobilier », la SA « AG Real Estate », la SA « Alides Real Estate Investment and Management », la SA « Atenor », la SA « Bouw Francis Bostoen », la SA « BPI Real Estate Belgium », la SA « Cores Development », la SA « Eaglestone », la SA « Compagnie Immobilière de Belgique », la SRL « Ion Holding », la SA « Matexi Projects », la SA « Thomas & Piron Holding » et la SA « Triple Living », assistées et représentées par Me Patrick Smet, avocat au barreau de Bruxelles.

Le Conseil des ministres, assisté et représenté par Ann Lauwens et Selim Dedeli, conseillers au SPF Finances, a introduit un mémoire, les parties requérantes ont introduit un mémoire en réponse et le Conseil des ministres a également introduit un mémoire en réplique.

Par ordonnance du 11 décembre 2024, la Cour, après avoir entendu les juges-rapporteuses Joséphine Moerman et Emmanuelle Bribosia, a décidé que l'affaire était en état, qu'aucune audience ne serait tenue, à moins qu'une partie n'ait demandé, dans le délai de sept jours suivant la réception de la notification de cette ordonnance, à être entendue, et qu'en l'absence d'une telle demande, les débats seraient clos à l'expiration de ce délai et l'affaire serait mise en délibéré.

Aucune demande d'audience n'ayant été introduite, l'affaire a été mise en délibéré.

Les dispositions de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle relatives à la procédure et à l'emploi des langues ont été appliquées.

II. *En droit*

- A -

Quant au premier moyen

A.1.1. Les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation, par l'article 114 de la loi du 12 mai 2024 « portant des dispositions fiscales diverses » (ci-après : la loi du 12 mai 2024), des articles 10, 11 et 172 de la Constitution, lus en combinaison avec l'article 98 et l'annexe III de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006 « relative au système commun de taxe sur la valeur ajoutée » ainsi qu'avec le principe de la neutralité fiscale. Selon les parties requérantes, l'article 114 de la loi du 12 mai 2024 viole le principe de la neutralité fiscale, parce que les biens et les prestations de services semblables qui sont en concurrence les uns avec les autres sont traités différemment du point de vue de la TVA. Elles estiment que les travaux immobiliers de démolition et de reconstruction de bâtiments d'habitation, d'une part, et la livraison de bâtiments d'habitation après démolition et reconstruction, d'autre part, sont des opérations semblables du point de vue du consommateur. Les parties requérantes renvoient à cet égard à la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne.

A.1.2. Le Conseil des ministres répond qu'il ressort de la jurisprudence constante de la Cour de justice que l'application sélective d'un taux réduit n'est pas exclue, à condition qu'elle n'entraîne aucun risque de distorsion de concurrence. La distinction doit être fondée sur un aspect concret et spécifique d'une opération, ce qui est le cas en l'espèce. La distinction est en effet fondée sur la *summa divisio* en matière de TVA, à savoir la différence entre la livraison de biens et la livraison de services.

Quant au second moyen

A.2.1. Les parties requérantes prennent un second moyen de la violation, par l'article 114 de la loi du 12 mai 2024, des articles 10, 11 et 172 de la Constitution, en ce que cette disposition fait naître une différence de traitement entre, d'une part, les entrepreneurs qui exécutent des travaux immobiliers de démolition et de reconstruction de bâtiments d'habitation et, d'autre part, les promoteurs immobiliers qui assurent la livraison de logements sociaux après démolition et reconstruction. Selon les parties requérantes, cette différence de traitement n'est pas raisonnablement justifiée au regard des objectifs économiques, écologiques et sociaux poursuivis par le législateur. Les motifs budgétaires invoqués par le législateur ne sont pas étayés, en particulier parce qu'il manque une analyse d'impact. Ladite différence de traitement peut effectivement avoir une influence considérable sur la décision du consommateur moyen, surtout lorsque l'on tient compte des différents contextes juridiques.

A.2.2. Le Conseil des ministres répond que le législateur dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour fixer les taux d'imposition. Les choix sociaux qui sont effectués pour l'utilisation des ressources ainsi que les motifs qui les fondent ne peuvent être censurés par la Cour que s'ils reposent sur une erreur manifeste ou s'ils sont manifestement déraisonnables. Selon le Conseil des ministres, les différentes catégories ne sont pas comparables. Et même à supposer qu'elles le soient, la nécessité d'un régime permanent uniforme qui garantisse tant les objectifs sociaux, économiques et écologiques que les objectifs budgétaires justifie le choix du législateur. Le fait que, dans le cadre de ce choix, un ou plusieurs objectifs ne soient pas réalisés dans la même mesure peut être la conséquence d'un choix politique légitime qui, en tant que tel, relève de la marge de manœuvre politique normale du législateur.

- B -

Quant à la disposition attaquée

B.1. Le recours en annulation concerne un régime transitoire dans le cadre de l'instauration d'un nouveau régime permanent relatif au taux de TVA pour la démolition et la reconstruction d'immeubles. Ce nouveau régime remplace deux régimes antérieurement en vigueur. D'une part, un régime permanent qui prévoyait un taux de TVA réduit de 6 % pour la démolition et la reconstruction de logements dans 32 zones urbaines et qui était applicable depuis le 1er janvier 2007. Ce régime concernait la démolition et la reconstruction pour le maître d'ouvrage et ne s'appliquait pas à la livraison de bâtiments par des promoteurs immobiliers. L'application n'était pas non plus soumise à des conditions sociales. D'autre part, un régime temporaire qui s'est appliqué du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2023 et qui prévoyait un taux de TVA réduit de 6 % pour la démolition et la reconstruction de logements sur l'ensemble du territoire belge, à l'exception des 32 zones urbaines. Ce régime concernait la démolition et la reconstruction pour le maître d'ouvrage ainsi que la livraison de bâtiments par des promoteurs immobiliers, mais, contrairement à ce qui était le cas pour le régime permanent, des conditions spécifiques de nature sociale étaient d'application. Le nouveau régime permanent s'applique à l'ensemble du territoire belge et est soumis aux conditions de nature sociale du régime temporaire existant et au champ d'application matériel du régime permanent existant (à savoir uniquement pour la démolition et la reconstruction pour le maître d'ouvrage et pas pour la livraison d'un bien par un promoteur immobilier).

B.2. Il ressort des travaux préparatoires de la loi-programme du 22 décembre 2023 que, malgré les limites budgétaires, le législateur entendait tout de même mettre en place un régime permanent uniforme pour l'ensemble du territoire à la suite de l'expiration du régime temporaire :

« Comme indiqué ci-avant, la présente disposition poursuit déjà quatre objectifs distincts : un objectif économique (relancer le secteur de la construction), un objectif écologique (la rénovation comme clé de la transition énergétique vers une utilisation plus économe de l'énergie avec des sources d'énergie non-fossiles), un objectif social (stimulus fiscal visant les logements dans le cadre de la politique de logement social) et un objectif budgétaire (limitation de l'impact financier de la mesure en fonction des contraintes budgétaires actuelles).

En outre, en ce qui concerne l'objectif budgétaire, il convient de noter que cet aspect est d'autant plus important dans le cadre de la mesure en question qu'il s'agit d'un régime tarifaire favorable permanent. Ce n'est pas le cas du régime tarifaire favorable temporaire prévu à l'article 1^{er}quater de l'arrêté royal n° 20, qui a été décidé en tant que mesure de relance temporaire pendant la crise Corona. L'impact budgétaire a donc pesé moins lourd dans la décision relative à cette mesure, étant donné qu'il avait été initialement supposé que la mesure ne pourrait être appliquée que pendant une courte période, à savoir les années 2021-2022 (finalement prolongée d'une année).

L'aspect multifocal de la mesure conduit nécessairement à un équilibre mutuel des différentes conditions et modalités afin d'élaborer une mesure qui soit aussi équilibrée que possible et qui donne une impulsion positive à l'appui des quatre objectifs proposés. Cette impulsion positive consiste à perpétuer les mesures tarifaires favorables existantes, qui expireraient le 31 décembre 2023 pour la majeure partie du territoire belge, avec une portée qui est dans une large mesure déterminée par la nécessité absolue d'utiliser les ressources budgétaires disponibles d'une manière responsable et donc aussi ciblée que possible.

Le point essentiel est que la mesure de relance temporaire prend fin le 31 décembre 2023. Sans la présente mesure :

- le régime tarifaire favorable pour la démolition et la reconstruction aurait de toute façon laissé automatiquement place, dès le 1^{er} janvier 2024, à la mesure tarifaire favorable permanente en vigueur, dont le champ d'application matériel et territorial est limité. En effet, cette mesure ne prévoit un taux de TVA réduit pour les travaux de démolition et de reconstruction (à l'exclusion des livraisons après ces travaux) que dans les 32 zones urbaines;
- en tout état de cause, il n'y aurait plus eu de régime tarifaire favorable pour les projets de démolition et de reconstruction pour la majeure partie du territoire belge, ni de régime tarifaire favorable pour la livraison d'habitations après démolition et reconstruction.

[...]

La présente mesure permet donc en tout état de cause d'éviter l'absence totale d'un régime tarifaire favorable pour la démolition et la reconstruction à partir du 1^{er} janvier 2024 pour la majeure partie du territoire belge » (*Doc. parl.*, Chambre, 2023-2024, DOC 55-3697/001, pp. 45-46).

B.3. Le paragraphe 3 de la rubrique XXXVII du tableau A de l'annexe à l'arrêté royal n° 20 du 20 juillet 1970 « fixant les taux de la taxe sur la valeur ajoutée et déterminant la

répartition des biens et des services selon ces taux » (ci-après : l'arrêté royal n° 20 du 20 juillet 1970) prévoit un régime transitoire pour les livraisons de bâtiments d'habitation et le sol y attenant, après démolition et reconstruction. Pour ces livraisons, l'ancien régime temporaire reste d'application lorsque la demande du permis d'urbanisme concernant les opérations relatives à la reconstruction du bâtiment d'habitation a été introduite avant le 1er juillet 2023 et que la taxe due sur ces opérations est exigible au plus tard le 31 décembre 2024.

Tel qu'il a été remplacé par l'article 58 de la loi-programme du 22 décembre 2023, ce paragraphe 3 disposait :

« Le taux réduit de six p.c. s'applique aux livraisons de bâtiments d'habitation et le sol y attenant, ainsi qu'aux constitutions, cessions ou rétrocessions de droits réels au sens de l'article 9, alinéa 2, 2°, du Code, portant sur un bâtiment d'habitation et le sol y attenant, qui ne sont pas exemptées de la taxe conformément à l'article 44, § 3, 1°, du Code, par l'assujetti qui a procédé à la démolition d'un bâtiment et la reconstruction conjointe d'un bâtiment d'habitation situé sur la même parcelle cadastrale que ce bâtiment, lorsque :

1° la demande du permis d'urbanisme concernant les opérations relatives à la reconstruction du bâtiment d'habitation a été introduite auprès de l'autorité compétente avant le 1er juillet 2023;

2° la taxe due sur ces opérations est exigible conformément à l'article 17, § 1er, du Code au plus tard le 31 décembre 2024

[...] ».

B.4.1. Les parties requérantes ont également attaqué l'article 58 de la loi-programme du 22 décembre 2023. Par son arrêt n° 151/2024 du 12 décembre 2024 (ECLI:BE:GHCC:2024:ARR.151), la Cour a jugé ce recours irrecevable à défaut d'intérêt. Par l'article 114 de la loi du 12 mai 2024 « portant des dispositions fiscales diverses » (ci-après : la loi du 12 mai 2024), la rubrique XXXVII du tableau A de l'annexe à l'arrêté royal n° 20 du 20 juillet 1970 a en effet une nouvelle fois été remplacée. Les parties requérantes demandent l'annulation de l'article 114 de la loi du 12 mai 2024, en ce qu'il insère les termes suivants dans le paragraphe 3 de la rubrique XXXVII :

« lorsque :

1° la demande du permis d'urbanisme concernant les opérations relatives à la reconstruction du bâtiment d'habitation a été introduite auprès de l'autorité compétente avant le 1er juillet 2023;

2° la taxe due sur ces opérations est exigible conformément à l'article 17, § 1er, du Code au plus tard le 31 décembre 2024 ».

Il ressort des travaux préparatoires que, par l'article 114 de la loi du 12 mai 2024, le législateur a voulu confirmer, en ce qui concerne les mots attaqués, les exigences introduites par l'article 58 de la loi-programme du 22 décembre 2023 (*Doc. parl.*, Chambre, 2023-2024, DOC 55-3865/006, p. 80).

B.4.2. L'article 2, 1°, de la loi du 10 décembre 2024 « prorogeant le régime transitoire pour l'application du taux réduit de T.V.A. de 6 % à la démolition et à la reconstruction de bâtiments » modifie à nouveau la rubrique XXXVII du tableau A de l'annexe à l'arrêté royal n° 20 du 20 juillet 1970 :

« 1° dans le paragraphe 3, alinéa 1er, 2°, les mots ' le 31 décembre 2024 ' sont remplacés par les mots ' le 30 juin 2025 ' ».

L'objectif du législateur est de proroger le régime transitoire de six mois parce que les conditions météorologiques ont engendré de nombreux retards dans le secteur de la construction (*Doc. parl.*, Chambre, S.E. 2024, DOC 56-0291/001, p. 3). L'exigence que la demande du permis d'urbanisme concernant les opérations relatives à la reconstruction d'un bâtiment d'habitation ait été introduite auprès de l'autorité compétente avant le 1er juillet 2023 demeure inchangée. Les parties requérantes conservent dès lors leur intérêt à l'annulation de celle-ci. Comme le délai pour introduire un recours en annulation visant l'article 2, 1°, de la loi du 10 décembre 2024, précitée, n'a pas encore expiré, elles ne perdent pas non plus leur intérêt concernant la deuxième exigence. En effet, en cas d'annulation de l'article 2, 1°, le paragraphe 3, alinéa 1er, 2°, de la rubrique XXXVII, introduit par l'article 114 de la loi du 12 mai 2024, serait remis en vigueur.

*Quant au fond**En ce qui concerne le premier moyen*

B.5. Le premier moyen est pris de la violation, par l'article 114 de la loi du 12 mai 2024, des articles 10, 11 et 172 de la Constitution, lus en combinaison avec l'article 98 et l'annexe III de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006 « relative au système commun de taxe sur la valeur ajoutée » (ci-après : la directive TVA). Selon les parties requérantes, l'article 114 de la loi du 12 mai 2024 viole le principe de la neutralité fiscale.

B.6.1. Le principe d'égalité et de non-discrimination n'exclut pas qu'une différence de traitement soit établie entre des catégories de personnes, pour autant qu'elle repose sur un critère objectif et qu'elle soit raisonnablement justifiée.

L'existence d'une telle justification doit s'apprécier en tenant compte du but et des effets de la mesure critiquée ainsi que de la nature des principes en cause; le principe d'égalité et de non-discrimination est violé lorsqu'il est établi qu'il n'existe pas de rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.

B.6.2. L'article 172, alinéa 1er, de la Constitution est une application particulière, en matière fiscale, du principe d'égalité et de non-discrimination inscrit aux articles 10 et 11 de la Constitution.

B.6.3. Il appartient au législateur compétent de déterminer les exemptions aux impôts qu'il prévoit. Il dispose en la matière d'une marge d'appréciation étendue. Toutefois, dans certains domaines, notamment en matière de taxe sur la valeur ajoutée, cette compétence est limitée par la réglementation européenne applicable.

B.6.4. L'article 98 de la directive TVA prévoit que les États membres peuvent appliquer soit un, soit deux taux réduits aux livraisons de biens et aux prestations de services des catégories figurant à l'annexe III.

B.6.5. Si un État membre choisit d'appliquer un taux réduit de TVA dans certains cas et le taux normal de TVA dans d'autres cas, il convient de vérifier s'il existe une justification raisonnable à cette différence de traitement.

Selon la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne concernant l'article 98 de la directive TVA, un État membre doit, lorsqu'il fait le choix d'appliquer de manière sélective le taux réduit de TVA à certaines livraisons de biens ou prestations de services spécifiques figurant à l'annexe III de ladite directive, respecter le principe de la neutralité fiscale (CJUE, 9 mars 2017, C-573/15, *Oxycure Belgium SA*, ECLI:EU:C:2017:189, point 28; 27 juin 2019, C-597/17, *Belgisch Syndicaat van Chiropraxie e.a.*, ECLI:EU:C:2019:544, point 47; et jurisprudence citée). Ce principe s'oppose à ce que des biens ou des prestations de services semblables, qui se trouvent en concurrence les uns avec les autres, soient traités de manière différente du point de vue de la TVA (CJUE, 11 septembre 2014, C-219/13, *K Oy*, ECLI:EU:C:2014:2207, point 24; 9 mars 2017, C-573/15, *Oxycure Belgium SA*, précité, point 30; 27 juin 2019, C-597/17, *Belgisch Syndicaat van Chiropraxie e.a.*, précité, point 47).

Afin de déterminer si des biens ou des prestations de services sont semblables, il convient de tenir principalement compte du point de vue du consommateur moyen. Des biens ou des prestations de services sont semblables lorsqu'ils présentent des propriétés analogues et répondent aux mêmes besoins auprès du consommateur, en fonction d'un critère de comparabilité dans l'utilisation, et lorsque les différences existantes n'influent pas de manière considérable sur la décision du consommateur moyen de recourir à l'un ou à l'autre desdits biens ou prestations de services (CJUE, 11 septembre 2014, C-219/13, *K Oy*, précité, point 25; 9 novembre 2017, C-499/16, *AZ*, ECLI:EU:C:2017:846, point 31; 27 juin 2019, C-597/17, *Belgisch Syndicaat van Chiropraxie e.a.*, précité, point 48).

B.7.1. Ainsi qu'il ressort des travaux préparatoires de la loi-programme du 22 décembre 2023, la situation dans laquelle un maître d'ouvrage fait lui-même construire une habitation sur son ordre n'est pas semblable, du point de vue du consommateur moyen, à la situation dans laquelle un acheteur acquiert une habitation neuve qui a été construite puis vendue sur ordre d'un ou plusieurs tiers :

« En effet, dans la première situation, le maître d'ouvrage va généralement devoir superviser (lui-même ou par l'intermédiaire d'un tiers) l'ensemble du projet, mener et suivre de

près le projet et contracter, le cas échéant, plusieurs contrats d'entreprises avec plusieurs entrepreneurs. Dans la seconde hypothèse, l'acheteur ne conclut pour l'essentiel qu'une convention de vente avec le vendeur (promoteur immobilier ou simple vendeur occasionnel) dont l'objet est la livraison de ladite habitation (moyennant, le cas échéant, certains travaux de finition).

Par ailleurs, le cadre juridique entre les deux types de situations peut s'avérer très différent. En effet, dans le cadre d'une livraison d'un bâtiment d'habitation à construire (vente sur plan) ou d'une convention portant engagement de construire, de faire construire ou de procurer un tel immeuble, prévoyant que l'acheteur ou le maître de l'ouvrage est tenu d'effectuer un ou des versements avant l'achèvement de la construction, les dispositions de la loi Breyne trouvent à s'appliquer. Ceci n'est normalement pas le cas pour d'autres contrats d'entreprise portant sur la construction d'une habitation privée » (*Doc. parl.*, Chambre, 2023-2024, DOC 55-3697/001, pp. 46-47).

B.7.2. Par conséquent, l'article 98 de la directive TVA ne s'oppose pas à ce que les livraisons de bâtiments d'habitation après démolition et reconstruction soient exclues du taux réduit de la TVA.

B.8. Le premier moyen n'est pas fondé.

En ce qui concerne le second moyen

B.9. Le second moyen est pris de la violation, par l'article 114 de la loi du 12 mai 2024, des articles 10, 11 et 172 de la Constitution, en ce que cette disposition fait naître une différence de traitement entre, d'une part, les entrepreneurs qui exécutent des travaux immobiliers de démolition et de reconstruction de certains bâtiments d'habitation et, d'autre part, les promoteurs immobiliers qui, après démolition et reconstruction, assurent la livraison de bâtiments d'habitation du même type. Selon les parties requérantes, cette différence de traitement n'est pas raisonnablement justifiée au regard des objectifs économiques, écologiques et sociaux poursuivis par le législateur.

B.10.1. Le Conseil des ministres est d'avis que les catégories de personnes visées dans le second moyen ne sont pas comparables.

B.10.2. Pour apprécier la compatibilité d'une norme législative avec les articles 10 et 11 de la Constitution, la Cour examine en premier lieu si les catégories de personnes entre

lesquelles une inégalité est alléguée sont suffisamment comparables. Il ne faut toutefois pas confondre différence et non-comparabilité.

B.10.3. Les catégories de personnes visées dans le second moyen sont comparables au regard des objectifs mentionnés en B.2, en ce que les deux catégories de personnes sont impliquées dans la démolition et la reconstruction de bâtiments d'habitation. Le simple fait que les biens et les prestations de services qu'elles proposent chacune ne puissent, pour le consommateur moyen, pas être considérés comme similaires au sens de l'article 98 de la directive TVA peut constituer un élément dans l'appréciation d'une différence de traitement, mais il ne saurait suffire, dans le cadre de l'examen du second moyen, pour conclure à la non-comparabilité des deux situations.

B.11.1. Comme il est dit en B.6.3, il appartient au législateur compétent de déterminer les exemptions aux impôts qu'il prévoit, celui-ci disposant en la matière d'une marge d'appréciation étendue.

Dans cette matière, la Cour ne peut sanctionner les choix politiques du législateur et les motifs qui les fondent que s'ils reposent sur une erreur manifeste ou s'ils sont déraisonnables.

B.11.2. Il ressort des travaux préparatoires précités en B.2 que le législateur a cherché à atteindre un équilibre entre les objectifs écologiques, sociaux et économiques, au sein d'un cadre budgétaire spécifique. Au regard de ces objectifs, il n'est pas déraisonnable qu'à l'expiration d'un régime temporaire, le législateur considère qu'il n'est pas possible, dans le cadre budgétaire, de maintenir ce régime de manière permanente et dans la même mesure pour toutes les catégories de personnes concernées. Il n'est pas non plus déraisonnable de ne pas maintenir le régime temporaire de manière permanente pour tous les promoteurs immobiliers qui, après démolition et reconstruction, assurent la livraison de bâtiments d'habitation qui remplissent certaines conditions sociales, dès lors que le régime temporaire prévoyait déjà un champ d'application territorial plus limité pour cette catégorie, contrairement aux entrepreneurs qui exécutent des travaux immobiliers de démolition et de reconstruction de certains bâtiments d'habitation, et qui, auparavant, tant sous le régime permanent pour les zones urbaines que sous le régime temporaire, ne relevaient pas de ce champ d'application.

La considération selon laquelle le régime temporaire relatif à la livraison de bâtiments d'habitation après démolition et reconstruction poursuivait lui aussi des objectifs écologiques, sociaux et économiques ne s'oppose pas au fait que le législateur ait pu raisonnablement estimer que le maintien de ce régime aurait des répercussions budgétaires trop importantes par rapport aux avantages pour les autres objectifs. Le fait que l'ampleur précise de ces répercussions budgétaires ne pouvait pas être déterminée à l'avance ne change rien à cette conclusion.

B.12. Le second moyen n'est pas fondé.

Par ces motifs,

la Cour

rejette le recours.

Ainsi rendu en langue néerlandaise, en langue française et en langue allemande, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, le 20 février 2025.

Le greffier,

La présidente f.f.,

Frank Meersschaut

Joséphine Moerman