CC

VILLE DE SAINT-GHISLAIN

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS

DE CONSEIL COMMUNAL

Séance du 21 octobre 2025

Présents : Mmes et MM.

Florence MONIER, Bourgmestre;
Luc DUMONT, Jérèmy BRICQ, Rudy BUREAU, Patty CANTIGNEAU, Guillaume SANNA, Échevins;
Jean-Christophe DESSILLY, Président du CPAS;
Michel DUHOUX, Laurent DROUSIE, Corinne RANOCHA, François DUVEILLER, Patrisio DAL MASO, Dorothée GOSSELIN, Amélie PRZYKLENK, Emeline OLIVIER, Nolan HERPIN, Giuseppe PAOLOCA, Benoit GRANDJEAN, Nathalie TAULET, Gianni PALERMO, Raymonde DUVIVIER, Julien MARACHE, Steve DESTREE, Loïc FERNEZ, Philippe WAMBERCHIES, Manon DUFROMONT, Conseillers;
Benjamin ANSCIAUX, Directeur Général;

Excusé(s) :

François ROOSENS, Conseiller;

Remarque(s):
Monsieur PAOLOCA, Conseiller, quitte la séance au point 63 après la prise d'acte.

Monsieur DAL MASO, Conseiller, quitte la séance aux points 66 à 67.

Monsieur SANNA, Echevin, quitte la séance au point 74.

Mesdames DUVIVIER et PRZYKLENK, Conseillères, quittent la séance au point 75.

Madame OLIVIER, Conseillère, quitte la séance au point 76.

Monsieur DAL MASO, Conseiller, quitte définitivement la séance au point 77.

Messieurs DESTREE et DUVEILLER, Conseillers, quittent la séance aux points 81 à 82.

Point n° 32

Objet : TAXE SUR LES IMMEUBLES BATIS INOCCUPES ET/OU DELABRES : EXERCICE 2026-2031 :

Le Conseil communal, réuni en séance publique,

Vu les articles 41, 162 et 170 de la Constitution ;

Vu le Décret du 14 décembre 2000 et la loi du 24 juin 2000 portant assentiment de la charte européenne de l'autonomie locale ;

Vu le Décret du 1 octobre 2021 modifiant le Code wallon de l'habitation durable en vue de renforcer la lutte contre le logement inoccupé ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 19 janvier 2022 relatif à la fixation et à la gestion des données relatives aux consommations minimales d'eau et d'électricité pouvant réputer un logement inoccupé en vertu de l'article 80, 3° du Code wallon de l'habitat durable ;

Vu le Règlement européen du 27 avril 2016 relatif au Règlement Général sur la Protection des Données ;

Vu le Décret du 1er octobre 2020 relatif aux communications par voie électronique entre les usagers et les autorités publiques wallonnes ;

Vu le Décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1 000 m² ;

Vu les articles L1122-30, L1124-40, L1133-1 et 2, L3131-1 § 1er 3°, L3132-1 et L3321-1 à 12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales ;

Vu le Code des impôts sur les revenus 1992 ;

Vu l'Arrêté royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure en matière de réclamation ;

Vu le Décret du 28 mars 2024 modifiant le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation en vue de simplifier le fonctionnement et l'organisation des organes communaux et notamment la publication des règlements du Conseil communal ;

Vu le Décret du 5 septembre 2024 remplaçant les articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu le Décret du 30 mai 2025 adopté par le Parlement wallon concernant la procédure de publication des actes des autorités communales ;

Vu la Circulaire ministérielle du 11 septembre 2025 relative à l'élaboration des budgets des communes et des CPAS de la Région wallonne de l'exercice 2026 ;

Vu le règlement taxe sur les immeubles inoccupés arrêté par le Conseil communal en date du 25 novembre 2019 et approuvé par la Tutelle spéciale d'approbation le 30 décembre 2019 ;

Considérant que la Ville de Saint-Ghislain doit se doter des moyens financiers nécessaires afin d'assurer l'exercice de sa mission de service public ;

Considérant que le présent règlement vise les propriétaires de certains immeubles bâtis, à savoir ceux qui sont inoccupés ou délabrés ainsi que les titulaires d'autres droits réels sur ce bien ;

Considérant que les règles constitutionnelles de l'égalité des redevables et de la non-discrimination n'excluent pas qu'une différence de traitement soit établie entre des catégories de personnes, pour autant qu'elle repose sur des critères objectifs relevés dans les constats effectués par des agents assermentés et qu'elle soit raisonnablement justifié par un taux progressif du montant de la taxe durant les trois premières années de taxation ;

Considérant en effet que la présente taxe proposée, ambitionne de frapper tous les propriétaires de bâtiments (ou titulaires d'autres droits réels) qui ne les occupent pas ou ne les exploitent pas eux-mêmes, et ne permettent pas qu'ils puissent être occupés ou exploités par autrui alors que l'État tente par certains incitants d'augmenter l'offre locative de logements ou que les pouvoirs publics mettent en place des processus d'aide aux propriétaires comme les agences immobilières sociales (AIS) ;

Considérant en effet que la présente taxe ambitionne de frapper également tous les propriétaires de bâtiment (ou titulaires de droits réels) qui présente en tout ou en partie soit des signes de délabrement résultant d'un état de vétusté manifeste, soit un manque d'entretien manifeste, ou encore qui n'est pas compatible avec l'occupation à laquelle il est structurellement destiné ;

Considérant que le maintien des immeubles inoccupés ou délabrés est manifestement un frein au développement du logement, du commerce ou de l'industrie ;

Considérant que cette taxe vise à promouvoir la politique foncière communale en permettant l'usage adéquat des immeubles, à supprimer l'impact inesthétique sur l'environnement et à atténuer des situations génératrices d'insécurité et de manque de salubrité ;

Considérant que la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés tend à inciter le propriétaire (ou autre titulaire de droits réels) à occuper ou exploiter ceux-ci, ou à proposer leur occupation ou exploitation par des locataires et que cette optique a été reconnue sans ambiguïté par le Conseil d'État ;

Considérant enfin que l'absence d'occupation d'immeuble génère un manque de recettes fiscales dans le cadre des taxes communales commerciales ou industrielles et de l'impôt des personnes physiques ;

Considérant que la preuve d'occupation du bien visé par la présente taxe incombe au redevable ;

Considérant que les précisions suivantes doivent être apportées quant au calcul de la taxe ;

Conformément à la circulaire ministérielle, le taux est fixé par mètre courant de façade, par niveau et par an et également en fonction de la récurrence ;

Considérant que la taxe est fixée au mètre courant de façade et par niveau eu égard au fait que la valeur sous-jacente de l'immeuble liée à la capacité contributive du propriétaire (ou titulaire d'autres droits réels) est fortement influencée par la façade et non par la profondeur, ainsi que c'est également le cas lors de la fixation du revenu cadastral d'un immeuble à destination commerciale ;

Considérant enfin qu'il est ainsi démontré, que la taxe n'est pas établie de manière dissuasive, mais bien de manière raisonnable ;

Considérant que le projet de délibération a été communiqué à la Directrice financière en date du 8 octobre 2025 ;

Considérant qu'un avis de légalité a été sollicité auprès de la Directrice financière en date du 8 octobre 2025, et que celle-ci a transmis un avis favorable en date du 13 octobre 2025, lequel est joint en annexe à la présente délibération ;

Sur proposition du Collège communal,

Après en avoir délibéré,

DECIDE, à l'unanimité :

Article 1er. – OBJET DE LA TAXE

Il est établi, pour l'exercice 2026 à 2031, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés ou les deux.

Ne sont pas visés par la présente taxe, les biens du domaine public et ceux du domaine privé de l'État entièrement affectés à un service public ou à un service d'utilité publique.

Article 2. – DÉFINITIONS

Pour l'application de ce règlement, on entend par :

1° « immeuble bâti » : tout bâtiment ou toute installation en tenant lieu, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé, non visé par le décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activité économique désaffectés de plus de mille mètres carrés ;

2° « immeuble sans inscription » : l'immeuble (ou la partie d'immeuble) bâti pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente, ou pour lequel il n'y a pas d'inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises, sauf le prescrit du point 3 de l'article 2 ;

3° « immeuble incompatible » : indépendamment de toute inscription dans les registres de la population ou d'attente ou à la Banque-Carrefour des Entreprises, l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti :

a. Dont l'exploitation relève du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, dès lors que soit, le permis d'exploiter, d'environnement, unique ou la déclaration requise n'a pas été mis en œuvre et est périmé, soit que ledit établissement fait l'objet d'un ordre d'arrêter l'exploitation, d'un retrait ou d'une suspension d'autorisation prononcés en vertu du décret susmentionné ;

b. Dont l'occupation relève d'une activité soumise à un permis d'urbanisme d'implantation commerciale conformément à l'article D.IV, 8° du CoDT tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2024 ;

c. Faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code wallon du logement ;

d. Faisant l'objet d'un arrêté ordonnant la démolition ou en interdisant l'occupation, pris en application de l'article 135 de la nouvelle Loi communale.

4° « immeuble inoccupé » : l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti répondant à la définition d'immeuble sans inscription ou d'immeuble incompatible, ou les deux ;

5° « immeuble délabré » : l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti dont l'état du clos (c'est-à-dire des murs, huisseries, fermetures, etc.) ou du couvert (c'est-à-dire de la couverture, charpente, etc.) présente en tout ou en partie soit des signes de délabrement résultant d'un état de vétusté manifeste, soit un manque d'entretien manifeste, ou encore qui n'est pas compatible avec l'occupation à laquelle il est structurellement destiné ;

6° « Fonctionnaire » : tout agent communal assermenté en vertu de l'article L3321-7 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et désigné par le Collège communal.

Article 3. – CONDITIONS D'APPLICATION DE LA TAXE

§1. L'immeuble sans inscription n'est pas inoccupé si le titulaire du droit réel prouve que l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti sert effectivement, pendant la période visée à l'art3-§3, de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services.

§2. N'est pas considérée comme une occupation, l'occupation sans droit ni titre, ni l'occupation proscrite par un arrêté pris sur base de l'article 135 de la nouvelle Loi communale.

§3. Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état, pendant l'année civile précédent le 1er janvier de chaque exercice d'imposition, visé à l'art 3-§4 à §5 d'un immeuble inoccupé ou délabré comme défini à l'article 2 et qui a fait l'objet d'un constat établi et notifié conformément à l'article 3-§7 à 9.

§4. La taxe est due pour la première fois le 1er janvier de la deuxième année qui suit celle au cours de laquelle le constat visé à l'art 3-§7, qui établit qu'un immeuble bâti est inoccupé ou délabré, est notifié, nonobstant le prescrit de l'article 3-§9.

§5. Pour les exercices d'imposition ultérieurs, la taxe est due au 1er janvier de chaque exercice d'imposition.

§6. La taxe est due aussi longtemps que le redevable ne met pas en œuvre la procédure déterminée à l'article 5-§1 à §4 du présent règlement.

§7. Le constat établissant qu'un immeuble est inoccupé ou délabré est dressé par le Fonctionnaire visé à l'article 2 du présent règlement.

§8. Le constat est notifié au titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble par ledit Fonctionnaire par voie recommandée. Le titulaire du droit réel peut faire connaître, par écrit, ses remarques et ses observations dans les trente jours à dater de la notification au signataire de celle-ci.

§9. Lorsqu'un deuxième constat a été effectué dans le cadre du règlement sur les immeubles inoccupés arrêté par le Conseil communal en date du 25 novembre 2019, celui-ci vaut constat visé à l'article 3-§7 de même que sa notification vaut notification visée à l'article 3§8.

Toutefois, la notification de ce deuxième constat doit avoir été effectuée avant le 1er janvier 2026.

§10. La taxe est due par le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble inoccupé aux dates visées à l'art3-§4 à §5.

En cas de pluralité de titulaires de droits réels, chacun d'entre eux est codébiteur de la taxe.

§11. Ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble inoccupé ou délabré pour lequel le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation ou l'état de délabrement est indépendant de sa volonté, cette exonération n'étant applicable qu'un an.

§12. La base imposable de la taxe est établie par le produit de la longueur en mètre courant ou fraction de mètre courant de façade du bâtiment par le nombre de niveaux inoccupés autres que les caves, sous-sols et greniers non aménagés que comporte le bâtiment.

Lorsque l'immeuble est à rue, la mesure de la façade s'effectue sur la longueur de la façade principale, à savoir celle où se situe la porte d'entrée principale, tandis que s'il possède plusieurs façades, la mesure est la longueur de la plus grande façade.

Le calcul de la base visé à l'article 3-§12 s'effectue au prorata du revenu cadastral lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes.

Article 4. – MONTANT DE LA TAXE

Le taux de la taxe est fixé par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier.

Lors de la 1ère taxation : 50,00 euros par mètre courant de façade.

Lors de la 2ème taxation : 100,00 euros par mètre courant de façade.

À partir de la 3ème taxation : 180,00 euros par mètre courant de façade.

Pour apprécier la récurrence de la taxation, il y a lieu de remonter jusqu'au premier exercice fiscal au cours duquel la taxe a été établie, peu importe que les taxations se soient faites sur base de différents règlements qui se sont succédé au fil du temps.

Par façade d'immeuble, il y a lieu d'entendre la façade principale, c'est-à-dire celle où se trouve la porte d'entrée principale.

Le montant de la taxe est obtenu comme suit : taux de la taxe multiplié par le résultat de l'addition du nombre de mètres courants de façade d'immeuble à chacun des niveaux inoccupés de l'immeuble, à l'exception des caves, sous-sols et combles non aménagés.

La taxe est indivisible et est due pour toute l'année.

Article 5. - APPLICATION ET OBLIGATION

§1. Il appartient au titulaire du droit réel de signaler à l'Administration toute modification de la base imposable, en ce compris le fait que l'immeuble, en totalité ou en partie, n'entre plus dans le champ d'application de la taxe.

§2. À cet effet, le contribuable doit informer l'Administration par écrit, en courrier recommandé ou par le dépôt à l'Administration, les jours et heures d'ouverture, de la modification intervenue à l'immeuble en identifiant clairement le bien visé, la partie éventuelle à considérer et la date de la modification.

Cette formalité doit intervenir dans les quinze jours de la date de la modification.

À défaut, la date de la modification sera censée être le quinzième jour précédant la réception de l'information.

§3. Le Fonctionnaire visé à l'article 2 procède à un constat dans les trois mois afin de prendre acte des éléments indiqués par le contribuable et de vérifier si ceux-ci sont de nature à modifier ou annuler la base imposable.

Dans ce but, s'il échet, le contribuable est tenu de faire visiter audit Fonctionnaire le bien faisant l'objet de la taxe aux jours et heure fixés par l'Administration, entre le lundi et le vendredi de 9 à 16 heures, exceptés les jours fériés.

La date et l'heure de la visite sont communiquées par l'Administration au contribuable au moins un mois avant celle-ci.

Si la visite ne peut avoir lieu du fait du contribuable, la procédure initiée par ce dernier est nulle.

§4. Le constat visé à l'art5-§3 est formalisé dans les soixante jours, soit à dater de la visite, soit de la réception de l'information visée à l'art5-§2 s'il n'y a pas lieu d'effectuer une visite, et est notifié au contribuable par le Fonctionnaire.

§5. Les délais prévus en jours sont comptés en jours calendaires. Lorsqu'ils expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, ils sont prorogés jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

§6. Le contribuable est tenu de signaler immédiatement à l'Administration tout changement d'adresse, de raison sociale, de dénomination.

§7. Toute mutation de propriété d'un immeuble (ou partie d'immeuble) bâti visé doit également être signalée immédiatement à l'Administration par le propriétaire cédant.

§8. Dans le cas où un bien est déclaré comme secondes résidences, il convient que celui-ci ne doit pas avoir fait l'objet d'un constat pour immeuble délabré au sens de la définition reprise à l'article 2. La preuve d'occupation du bien visé par la présente taxe incombe au redevable.

Article 6. - PAIEMENT ET RECOUVREMENT

La taxe est payable dans les deux mois de la délivrance de l'avertissement-extrait du rôle.

À défaut de paiement de la taxe, une sommation de payer sera envoyée au contribuable par recommandé. Les frais de cet envoi seront portés à charge du redevable et s'élèveront au montant des frais postaux, ils seront recouvrés en même temps que le principal.

Les clauses relatives à l'enrôlement, au recouvrement et au contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et de l'Arrêté Royal du 12 avril 1999 relatif à la procédure en matière de réclamation.

Article 7. – TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Le traitement des données à caractère personnel nécessaire à la mise en œuvre du présent règlement se fera suivant les règles suivantes :

- Responsable du traitement : Ville de Saint-Ghislain
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe
- Catégories de données : données d'identification, données financières
- Durée de conservation : la Ville s'engage à conserver les données pour un délai de 10 ans et à les supprimer par la suite
- Méthode de collecte : sur base des constats établis par le fonctionnaire assermenté et désigné conformément à l'article L3321-7 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.
- Communications des données : les données ne seront communiquées qu'à des tiers autorisés par, ou en vertu de la Loi, notamment en application de l'article 327 du CIR92, ou à des sous-traitants de la Ville

Pour toute demande d'information ou d'exercice de droits concernant les données à caractère personnel : dpo@saint-ghislain.be

Article 8. – TRANSMISSION A LA TUTELLE

La présente délibération sera transmise au Gouvernement wallon dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation, conformément aux articles L3131-1 et suivants du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Article 9. – ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faites conformément aux articles L1133-1 et 2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

En séance, date que dessus.

PAR LE CONSEIL COMMUNAL :

Le Directeur Général,
B. ANSCIAUX

La Bourgmestre,
F. MONIER

POUR EXTRAIT CONFORME :

La Directrice générale FF,
M. DESCAMPS

La Bourgmestre,
F. MONIER