PROVINCE DE HAINAUT – VILLE DE TOURNAI

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS

DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE PUBLIQUE DU 03 NOVEMBRE 2026

Présents :
Mme Marie Christine MARGHEM, Bourgmestre.
M. Benjamin BROTCORNE, Premier échevin.
M. Vincent LUCAS, Mme Delphine DELAUNOIS, Mme Caroline MITRI, M. Emmanuel VANDECAVEYE, Mme Natacha DUROISIN, Échevins.
Mme Héloïse RENARD, Présidente du CPAS.
M. Paul-Olivier DELANNOIS, Mme Ludivine DEDONDER, Mme Sylvie LIETAR, M. Vincent BRAECKELAERE, M. Armand BOITE, Mme Laurence BARBAIX, M. Simon LECONTE, M. Guillaume SANDERS, M. Gwenaël VANZEVEREN, M. Vincent DELRUE, M. Laurent AGACHE, Mme Hélène LELEU, M. Quentin HUART, M. Clément GLORIEUX, M. Philippe MALICE, M. Johakim CHAJIA, Mme Marie-Christine MASURE, Mme Jennifer BOUCAU, M. Amine MELLOUK, M. Simon PETIT, Mme Emeline PETIT, Mme Blandine MOTTE, Mme Eléonore VAN DEN BOGAERT, M. Thierry VANDEGHINSTE, Mme Sabine TOMME, M. Philippe BAEGHE, Mme Emma DELBECQ, Conseillers.
M. Pierre-Yves MAYSTADT, Directeur général.
M. Nicolas DESABLIN, Directeur général adjoint.
Excusées :
Mme Coralie LADAVID, Échevine.
Mme Manon DESONNIAUX, Conseillère.
Absents pour ce point :
M. Philippe ROBERT, M. Grégory DINOIR, Conseillers.

ADMINISTRATION COMMUNALE DE TOURNAI * HAINAUT *

Signature numérique de Ville de Tournai
Date : 2026.11.24 14:01:43 +01'00'

S03A/20261103-32

LE CONSEIL COMMUNAL,

Vu la Constitution, les articles 41,162 et 170, § 4;

Vu le décret du 14 décembre 2000 (Moniteur belge 18 janvier 2001) et la loi du 24 juin 2000 (Moniteur belge 23 septembre 2004, éd. 2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1. de la Charte;

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, notamment les articles L1122-30 et L3321-1 à 12;

Vu le décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les sites d'activité économique désaffectés;

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

Vu les recommandations émises par la circulaire du 9 juillet 2026 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne, pour l'année 2027;

Considérant que la Ville se doit d'obtenir des recettes afin de se procurer les ressources nécessaires en vue du financement des dépenses de sa politique générale et de ses missions de service public;

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

Considérant que si les objectifs poursuivis par l'établissement d'une taxe sont, à titre principal, financiers, il n'est pas exclu cependant que les communes poursuivent également des objectifs d'incitation ou de dissuasion accessoires à leurs impératifs financiers;

À TITRE PRINCIPAL :

Considérant que la Ville se doit d'obtenir des recettes afin de se procurer les ressources nécessaires en vue du financement des dépenses de sa politique générale et de ses missions de service public;

Considérant que, dans le cadre de l'autonomie fiscale que lui confère l'article 170, § 4 de la Constitution, la Ville est compétente pour désigner les redevables des taxes qu'elle institue;

À TITRE ACCESSOIRE :

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

Considérant que les immeubles inoccupés abandonnés constituent, au sein de la ville de Tournai, des points générateurs d'insécurité liés, dans un premier temps, à des dégradations et, ultérieurement, à des occupations ponctuelles et sauvages;

Considérant par ailleurs qu'il existe sur le territoire de la ville de Tournai une très forte demande de logements;

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

Que cette taxe vise dès lors 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 les taux de taxation envisagés sont raisonnables; qu'ils sont conformes à la circulaire relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne — exercice 2027, dès lors qu'ils ne dépassent pas les taux maximums recommandés par celle-ci pour la taxe sur les immeubles inoccupés;

Considérant qu'en ce qui concerne la période minimale de six mois séparant les deux constats d'inoccupation, elle ne saurait être considérée comme déraisonnable eu égard au but poursuivi par le règlement qui est d'inciter les propriétaires à prendre sans délai les dispositions utiles pour éviter que leur immeuble ne reste inoccupé pendant de nombreux mois, et ce, en vue : 1) de diminuer les risques de squat et d'atteintes à la sécurité publique et à l'environnement qui y sont liés, 2) de répondre aux demandes de logements et/ou d'activités porteuses de développement économique;

Considérant que le simple fait de maintenir un bien en vente ou en location pendant des mois n'atteint pas les objectifs recherchés de manière telle que la mise en vente ou en location du bien ne saurait constituer une cause exonératoire de la taxe;

Considérant que tous les constats réalisés en application des précédents règlements-taxes restent valables sous l'empire du présent règlement-taxe;

Considérant le plan de gestion réactualisé pour la période 2023-2027, arrêté par le conseil communal en sa séance du 27 juin 2022;

Vu la communication du dossier au directeur financier faite en date du 9 octobre 2026 conformément à l'article L1124-40 §1er, 3°et 4° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation;

Vu l'avis Positif du Directeur financier du 23/10/2026 rendu conformément à l'article L1124-40, §1er, 3° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Sur proposition du collège communal;

Par 20 voix pour (les groupes MR, Les Engagés, Écolo), 13 voix contre (le groupe PS) et 2 abstentions (le groupe PTB);

DÉCIDE

d'arrêter comme suit les termes du règlement-taxe sur les immeubles inoccupés, pour les exercices 2027 à 2031 :

« **Article 1er :** § 1. Il est établi, pour les exercices 2027 à 2031, une taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés.

Au sens du présent règlement, est considéré comme :

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.

N'est pas visé par la taxe l'immeuble bâti visé par le décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activités économiques désaffectés de plus de mille mètres carrés;

2° « immeuble sans inscription » : l'immeuble (ou la partie d'immeuble) 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;

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 une autorisation d'implantation commerciale en vertu du décret du Code du Développement Territorial, plus particulièrement son article D.IV,4, alinéa 1er, 8, lorsque ladite implantation fait l'objet d'un ordre de fermeture, d'un retrait ou d'une suspension d'autorisation prononcés en vertu d'une mesure de sanction visée par les dispositions dudit Code;

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 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.

§ 2. Le fait générateur de la taxe est constitué par le maintien d'un immeuble bâti en l'état « d'immeuble inoccupé » pendant la période comprise entre deux constats successifs qui seront distants d'une période minimale de 6 mois.

La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 5, § 2 ou §2 bis, ou un constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 5, § 3 établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé maintenu en l'état, est dressé.

Article 2 : La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier…) sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé à la date du deuxième constat, ou, le cas échéant, de chaque constat postérieur à celui-ci. En cas de pluralité de titulaires du droit réel, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Article 3 : Le taux de la taxe est fixé comme suit :

A) 50,00 € par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier, pour le 1er exercice d'imposition de la taxe durant lequel l'immeuble est inoccupé;

B) 120,00 € par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier, pour le 2e exercice consécutif d'imposition de la taxe;

C) 335,00 € par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier, pour les exercices consécutifs d'imposition de la taxe, sans discontinuité;

Lorsque l'immeuble est à rue, la mesure de la façade s'effectue sur la longueur de la façade principale — c'est-à-dire celle où se trouve la porte d'entrée principale, accessible par un chemin menant à la voie publique — et s'il possède plusieurs façades, la mesure est la longueur de la plus grande façade, et ce, où que soit la porte d'entrée (immeubles d'angle).

Le calcul de la base imposable s'effectue au prorata du revenu cadastral lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes;

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 correspondant à chacun des niveaux inoccupés de l'immeuble, à l'exception des caves, sous-sols et combles non aménagés.

Pour les exercices d'imposition qui suivent le premier exercice renseigné à l'article 1er du présent règlement, à partir du 1er janvier, tous les taux repris au présent règlement sont indexés selon la formule suivante :

Taux du règlement x indice au 31 octobre de l'exercice d'imposition n-1

Indice des prix au 31 octobre 2026

Le quotient obtenu est arrondi à l'unité supérieure. S'il est supérieur au taux maximum de base recommandé par la circulaire budgétaire annuelle de la Région wallonne, le taux indexé sera limité à ce taux maximum recommandé.

Le collège communal est chargé d'établir, pour chaque exercice d'imposition suivant le premier exercice tel que renseigné à l'article 1er, un tableau récapitulant l'ensemble des nouveaux taux indexés.

Article 4 : Ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble inoccupé pour lequel le propriétaire ou tout titulaire de droit réel démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté.

Il appartient au propriétaire ou au titulaire du droit réel de jouissance de justifier à suffisance, de manière probante, la « circonstance indépendante de sa volonté ».

Sont également exonérés de la taxe :

- l'immeuble qui a fait l'objet, pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs, d'un compromis de vente ou d'un acte translatif de propriété;

- l'immeuble pour lequel un permis d'urbanisme a été obtenu pour la réalisation de travaux de réhabilitation et/ou d'achèvement, à partir de la date d'accusé de réception du dossier de demande de permis d'urbanisme (dossier complet et conforme), pendant toute la durée de validité du permis;

- l'immeuble qui a fait l'objet, pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs, d'études préalables à la réalisation de travaux de réhabilitation ou d'achèvement ne nécessitant pas de permis d'urbanisme, et/ou de travaux de réhabilitation ou d'achèvement ne nécessitant pas de permis d'urbanisme, en vue de les rendre habitables ou exploitables, pour autant que le propriétaire/le titulaire de droits réels puisse prouver par des factures acquittées que le montant des études préalables/travaux susvisés est supérieur ou égal au montant de la taxe qui serait due. Dans ce cas, le propriétaire/le titulaire de droits réels prouvera la réalisation des travaux par le biais de photos et se tiendra à la disposition de l'Administration pour toute éventuelle visite de contrôle de l'immeuble. Dans ce cas précis, l'exonération ne pourra avoir lieu que pour deux années consécutives, au maximum;

- en cas de décès, pendant les 2 ans suivant la date du décès du propriétaire/titulaire de droit réel;

- les immeubles accidentellement sinistrés depuis moins de trois ans à la date du deuxième constat.

Ne constitue pas une cause étrangère à la volonté du contribuable, l'inoccupation de l'immeuble résultant de la proposition à la vente ou à la location pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs.

Néanmoins, si l'immeuble inoccupé (soit celui sans inscription et/ou incompatible) est mis en vente ou si l'immeuble sans inscription est proposé à la location, soit avant même l'établissement du premier constat, soit dans les six mois qui suivent le premier constat d'inoccupation, le second constat d'inoccupation ne pourra intervenir, au plus tôt, qu'à l'échéance d'un délai d'un an prenant cours à dater du premier constat d'inoccupation.

De même, pour les immeubles bâtis ayant fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité qui a été levé, le second constat d'inoccupation ne pourra intervenir, au plus tôt, qu'à l'échéance d'un délai d'un an prenant cours à dater du premier constat d'inoccupation.

Ce rallongement de délai ne pourra être appliqué qu'une seule fois.

Article 5 : L'Administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§ 1. a) Les fonctionnaires désignés par le collège communal dressent un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé.

b) Le constat, accompagné d'un formulaire que le redevable est invité à renvoyer dans les délais renseignés, est notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel de jouissance (propriétaire, usufruitier…) sur tout ou partie de l'immeuble dans les trente jours.

c) Le propriétaire/titulaire du droit réel de jouissance sur tout ou partie de l'immeuble peut apporter, par écrit et dans un délai de trente jours à dater de la notification visée au point b, la preuve :

que l'immeuble ne constitue pas un immeuble sans inscription ou un immeuble incompatible ; ou qu'il peut bénéficier d'une des clauses d'exonération visées à l'article 4.

Lorsque les délais, visés aux points b et c, expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le délai est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

§ 2. Un contrôle est effectué au moins six mois après l'établissement du premier constat visé au point a. Si, suite au contrôle visé à l'alinéa 1er du présent paragraphe, un second constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1er, sans préjudice des dispositions du § 2 bis de l'article 5.

§ 2 bis. Si l'immeuble inoccupé (soit celui sans inscription et/ou incompatible) est mis en vente ou si l'immeuble sans inscription est proposé à la location, soit avant même l'établissement du premier constat, soit dans les six mois qui suivent le premier constat d'inoccupation, le second constat d'inoccupation ne pourra intervenir, au plus tôt, qu'à l'échéance d'un délai d'un an prenant cours à dater du premier constat d'inoccupation.

Ce rallongement de délai ne pourra plus être appliqué au-delà du second constat d'inoccupation.

§ 3. Un contrôle est effectué annuellement au moins six mois après l'établissement du constat précédent.
Si un nouveau constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1er, § 2.

§ 4. La procédure d'établissement du second constat et des constats ultérieurs est réalisée conformément au § 1er.

§ 5. Tous les constats réalisés en application des précédents règlements-taxes restent valables sous l'empire du présent règlement-taxe.

§ 6. Modifications administratives : le propriétaire/titulaire de droits réels sur l'immeuble est tenu de renseigner tout changement d'adresse, de raison sociale ou de titre de propriété dans les 15 jours à l'Administration. La charge de la preuve lui en incombe.

Article 6 : La taxe est perçue par voie de rôle et est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

Article 7 : En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance fixée à l'article 6, conformément à l'article L3321-8 bis du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, une sommation de payer sera envoyée au contribuable.

Cette sommation de payer se fera par courrier recommandé et les frais postaux de cet envoi seront à charge du redevable. Ces frais seront recouvrés de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.

Article 8 : Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le 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, déterminant la procédure devant le gouverneur ou devant le collège des bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 9 : Dans l'hypothèse où le même bien pourrait également être soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule la taxe sur les secondes résidences sera due.

Article 10 : Le traitement de données à caractère personnel nécessaire à la mise en œuvre du présent règlement se fera suivant les règles suivantes :

- responsable de traitement : la Commune de Tournai;
- finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe;
- catégorie de données : données d'identification;
- durée de conservation : la Commune s'engage à conserver les données pour un délai de 10 ans et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'État selon les instructions reçues de cette administration;

- communication 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 Commune.

Article 11 : Le présent règlement sera transmis au Gouvernement wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants du Code de la démocratie locale et de la décentralisation pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 12 : 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. »

Ainsi fait en séance les jour, mois et an que dessus.

Par le Conseil communal,
Le Directeur général,

(s) Pierre-Yves MAYSTADT

ADMINISTRATION COMMUNALE DE TOURNAI * HAINAUT *

La Bourgmestre,

(s) Marie Christine MARGHEM

POUR EXTRAIT CONFORME :

Le Directeur général,

Pierre-Yves MAYSTADT

La Bourgmestre,

Marie Christine MARGHEM