Dossier administratif relatif au règlement-taxe sur les "immeubles inoccupés et/ou délabrés destinés à l'exercice d'activités économiques"

Par le présent dossier, la Ville de Mons souhaite exposer les motivations du règlement-taxe pour l'exercice 2021 à 2025 visant les immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés destinés à l'exercice d'activités économiques, ci-après appelé « règlement-taxe ».

Les motifs inhérents audit règlement ainsi qu'à certaines modifications, à certains égards substantiels, apportées pour l'exercice 2021 à 2025 sont développés ci-après.

I. Exposé des motivations

A. Quant aux motivations relatives à l'établissement de l'acte réglementaire

Considérant que la Ville a établi la présente taxe afin de se procurer les moyens financiers nécessaires à l'exercice de ses missions de service public, d'intérêt général, et en vue du financement des dépenses de sa politique générale ;

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

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

Considérant que si l'objectif principal de toute taxe communale est d'ordre budgétaire, rien ne s'oppose à ce que l'autorité communale poursuive des objectifs accessoires, non financiers, d'incitation ou de dissuasion ;

Considérant que le maintien des immeubles inoccupés et/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 l'objectif de cette taxe est d'inciter le propriétaire (ou autre titulaire de droits réels) d'un immeuble bâti inoccupé et/ou délabré à occuper ou exploiter celui-ci, ou à proposer son occupation ou exploitation par des locataires, à réhabiliter et réintroduire sur le marché locatif des immeubles inoccupés, à développer l'aménagement des étages au-dessus des commerces et/ou à en faire procéder à la revente dans une optique d'habitation ou de développement d'activités économiques ;

Considérant que le but de la taxe est aussi de contraindre le propriétaire (ou autre titulaire de droits réels) d'un immeuble bâti délabré qui néglige manifestement l'entretien de son bâtiment ou qui ne se préoccupe pas de l'état de celui-ci, à participer à l'embellissement de l'environnement esthétique du territoire de la Ville de Mons ;

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 justifiée par un taux progressif du montant de la taxe durant les trois premières années de taxation ;

Considérant en effet que le règlement-taxe proposé 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'Etat tente par certains incitants d'augmenter l'offre locative de logements ou l'attractivité économique de cellules ou que les pouvoirs publics mettent en place des processus d'aide aux propriétaires comme les agences immobilières sociales ;

B. <u>Quant aux motivations relatives aux principales modifications</u>

Considérant qu'au regard des enseignements tirés de l'application des règlements précédents, certaines adaptations s'imposent pour le règlement-taxe 2021-2025 ;

Considérant qu'il est indispensable de viser expressément les commerces dès lors que ceux-ci ne sont pas occupés; Que l'inoccupation de ces bâtiments engendre le délabrement et l'insalubrité des lieux, alors qu'ils pourraient être aménagés et remis sur le marché locatif ou acquisitif ; Que la taxe considérée peut viser dès lors, selon la situation d'inoccupation et/ou de délabrement, tant l'immeuble qu'une partie de celui-ci ;

Considérant également que de nombreuses entreprises établies sur le territoire communal, pourtant inscrites à la Banque Carrefour des Entreprises, ne sont sur le terrain que des « boîtes aux lettres » ne pratiquant aucune activité économique réelle ; Que ces propriétaires échappaient à la taxation sous les précédents règlements par leur inscription à la Banque Carrefour des Entreprises, par la justification d'un contrat de bail en cours ou encore par la perception d'un loyer ; Qu'il convient de lutter contre ces entreprises fictives, raison pour laquelle il est désormais prévu que, nonobstant toute inscription à la Banque Carrefour des Entreprises, le titulaire de droit réel d'un immeuble bâti dans lequel aucune activité n'est constatée sera également tenu par la taxe ;

Considérant que le délabrement d'immeubles, occupés ou non, rejoint étroitement la problématique de l'inoccupation des bâtiments et que le manque d'entretien manifeste ou l'état de vétusté manifeste d'un immeuble ne favorise pas la réoccupation du bien ; Qu'il convient dès lors de viser expressément le délabrement d'immeuble dans le règlement-taxe et d'ériger le maintien de cet état comme fait générateur de la taxe ;

Considérant que le régime d'exonérations applicable sous les règlements précédents n'a pas permis de rencontrer les buts visés par l'établissement de la présente taxe ; Qu'il convient par conséquent de limiter les exonérations à quatre cas de figure, à savoir (1) une circonstance indépendante de la volonté du redevable (circonstance à présent définie expressément dans le règlement-taxe par souci d'exhaustivité), (2) la réalisation de travaux d'un certain montant dont l'évolution devra être constatée par une personne désignée à cet effet, (3) le décès du titulaire de droit réel concerné et (4) un acte translatif de propriété ;

Considérant que ces exonérations sont par ailleurs limitées dans le temps ; Qu'ainsi, les circonstances indépendantes de la volonté du redevable ne peuvent être récurrentes et ne pourront être soulevées que pour un an pour un même fait, ou encore l'exonération pour cause de travaux ne pourra être soulevée que pour deux ans au maximum ;

Considérant qu'enfin la procédure de taxation d'office est désormais d'application ;

C. Quant aux motivations relatives aux modifications inédites pour les immeubles bâtis utilisés dans le cadre d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services

Considérant que, d'une part, les prévisions budgétaires établies à partir du précédent règlement-taxe n'ont pas été rencontrées comme escompté et que, d'autre part, la problématique d'immeubles bâtis inoccupés sur le territoire communal continue d'être une réalité en dépit de la taxe ; Que ces immeubles peuvent avoir diverses vocations (logement, commerce, bureau, artisan, etc.) ;

Considérant que les immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés sont encore beaucoup trop nombreux ; Que la désertification urbaine, phénomène qu'il convient d'enrayer, ne cesse de croître ; Qu'il s'agit là d'un enjeu majeur en termes de développement urbain et de gestion de l'aménagement du territoire, puisque les réserves foncières ne sont pas intarissables ;

Considérant qu'il convient d'inciter le titulaire de droit réel de l'immeuble à rénover son bâtiment et le remettre à disposition du marché immobilier locatif ou acquisitif, dans des conditions raisonnables, hors de toutes spéculations et tenant compte de la situation économique générale relativement difficile ;

Considérant spécifiquement que l'accent doit être mis sur les biens à destination économique dès lors que l'inoccupation ou le délabrement de ce type d'immeubles contribuent à une image négative de l'environnement dans lesquels ils s'inscrivent et créent un effet de chancre contaminant ; que la présence d'activités économiques sur le territoire communal est de nature à renforcer son attractivité et à générer des retombées économiques et fiscales ;

Considérant que l'argument, fréquemment soulevé par le propriétaire d'un immeuble bâti à vocation économique, selon lequel la conjoncture économique ne permet pas la réoccupation des lieux ne peut être pris en compte ;

Considérant qu'en effet, de nombreux immeubles sont laissés inoccupés et/ou délabrés notamment parce qu'ils ont été amortis par leur(s) propriétaire(s), qui sont souvent désintéressés de tout réinvestissement dans le bâtiment (travaux de rénovation/réhabilitation/entretien) lequel permettrait pourtant une réoccupation des lieux ;

Considérant que l'objectif visant en particulier la réoccupation des immeubles bâtis utilisés dans le cadre d'activités économiques n'a pu produire tous les effets escomptés sous l'application des précédents règlements ;

Considérant par ailleurs qu'il a été constaté, au regard de l'expérience acquise sur base des précédents règlements, qu'une taxation au mètre courant de façade pour les immeubles bâtis utilisés dans le cadre d'activités économiques n'est pas représentative de la superficie réelle du bien inoccupé et/ou délabré, ce qui diminue l'effet dissuasif de la taxe ;

Considérant à contrario que la surface au mètre carré de ces bâtiments est significative et qu'il convient dès lors de retenir ce critère pour rencontrer les objectifs du présent règlement ;

Considérant que, dès lors, une profonde modification de la réglementation existante s'impose en termes de base imposable concernant les immeubles bâtis utilisés dans le cadre d'activités économiques afin de pouvoir lutter plus efficacement contre ce phénomène d'inoccupation et/ou de délabrement et par souci d'équité entre les différents propriétaires ;

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 selon certaines catégories de personnes, pour autant que le critère de différenciation soit susceptible de justification objective (fonction des constats concluant à la vocation de logement ou à la vocation économique de l'immeuble) et raisonnable ; Que l'existence d'une telle justification doit s'apprécier par rapport au but et aux effets de la mesure considérée, soit l'impôt instauré (fléau de la spéculation immobilière ; désintérêt de tout réinvestissement immobilier par le propriétaire ; configuration particulière des cellules économiques ; souci d'équité entre propriétaires de cellules économiques aux superficies distinctes ; etc.) ; Que ces justifications sont exposées par le présent dossier ;

Considérant que la Ville de Mons propose par conséquent de réformer la taxation exclusivement pour ces immeubles à vocation économique, lesquels seraient taxés, en cas d'approbation par la tutelle, au mètre carré de la « surface économique nette », soit la surface destinée à la vente, et accessible au public y compris les surfaces non couvertes ; Que ce mode de taxation permettrait une meilleure équité entre les différents propriétaires (petites et grandes superficies à largeur de façade équivalente) ; Que la base imposable s'agissant des immeubles bâtis destinés structurellement au logement demeure inchangée (soit au mètre courant de façade) ;

Considérant que la situation des redevables propriétaires des immeubles à destination économique par rapport à celles des propriétaires d'immeubles en général n'est pas comparable eu égard à la qualité de cette première catégorie de redevables qui poursuivent essentiellement un objectif économique et qui sont en mesure de tirer de l'immeuble, sur lequel ils disposent d'un droit réel, un revenu locatif plus subséquent qu'un autre type d'immeuble, en général ;

Considérant en outre qu'il convient d'inciter particulièrement les propriétaires des immeubles à destination économique à rénover et à entretenir leurs biens et qu'à ce titre un régime particulier de taxation s'impose ;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle et innovante base imposable de taxation, laquelle n'a jamais été encore appliquée dans les communes wallonnes ;

Considérant que le taux de taxation, fixé par mètre carré de surface économique nette du bâtiment à vocation économique, est établi comme suit, à partir d'une valeur locative moyenne d'un tel bâtiment :

- Lors de la 1ère taxation : 25€ par mètre carré de surface économique nette ;
- Lors de la 2ème taxation : 50€ par mètre carré de surface économique nette ;
- A partir de la 3ème taxation : 75€ par mètre carré de surface économique nette.

II. <u>Demande d'approbation</u>

Considérant que, compte tenu des développements exposés ci-avant, la Ville de Mons sollicite l'approbation du présent règlement-taxe 2021 à 2025 auprès de la tutelle.