

**RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
ADMINISTRATION COMMUNALE DE FOREST**

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Présents

Nadia El Yousfi, *Présidente* ;
Charles Spapens, *Le Bourgmestre* ;
Alain Mugabo Mukunzi, Simon De Beer, Françoise Père, Saïd Tahri, Fatima Zohra El Omari,
Jacynara Farias de Azevedo, Flo Flamme, *Échevin(e)s* ;
Marc Loewenstein, Ahmed Ouartassi, Mariam El Hamidine, Alitia Angeli, Dominique Goldberg,
Séverine De Laveleye, Francis Dagrín, Stéphane Peycker, Liesbeth Goossens, Zakaria Yaakoubi,
Gilles Martin, Rokia Bamba, Margaux Aggujaro, Eitan Bergman, Elvis Kola, Sébastien Gillard,
Teresa Vetter, Charles-Bernard Potelle, Marie Poulaert, Rizalva dos Santos Deville, Antoine
Lebessis, Caroline Dupont, *Conseillers communaux* ;
Hilde De Visscher, *Secrétaire communale*.

Excusés

Oumnia Berrahal, *Échevin(e)* ;
Cédric Pierre, Maud De Ridder, Dominique Gillard, Michel Claise, Sophie Michez, *Conseillers
communaux*.

Séance du 24.02.26

**#Objet : Finances – Taxe sur les surfaces industrielles et/ou commerciales – Renouvellement et
modifications règlement - Approbation. #**

Séance publique

FINANCES

Taxes

LE CONSEIL,

Vu l'article 170 §4 de la Constitution ;

Vu les articles 117 et 118 de la Nouvelle Loi Communale ;

Vu l'article 252 de la Nouvelle Loi Communale qui impose l'équilibre budgétaire aux communes;

Vu l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales et ses modifications ultérieures ;

Vu la loi du 13 avril 2019 introduisant le Code de recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales et ses modifications ultérieures ;

Vu le règlement-taxe sur les équipements à des fins industrielles et/ou commerciales, voté par le conseil communal le 5 décembre 2023 ;

Considérant que l'autorité communale détient son pouvoir de taxation de l'article 170, § 4 de la Constitution ; qu'il lui appartient, dans le cadre de son autonomie fiscale, de déterminer les bases et l'assiette des impositions dont elle apprécie la nécessité au regard des besoins qu'elle estime devoir pourvoir, sous la seule réserve imposée par la Constitution, à savoir la compétence du législateur d'interdire aux communes de lever certains impôts ; que, sous réserve des exceptions déterminées par la loi, l'autorité communale choisit sous le contrôle de l'autorité de tutelle, la base des impôts levés par elle ;

Considérant que la détermination tant de la matière imposable que des redevables d'un impôt participe de l'autonomie fiscale reconnue à l'autorité communale ; qu'elle dispose, en la matière, d'un pouvoir discrétionnaire qu'elle exerce en tenant compte de ses besoins financiers spécifiques ;

Considérant que l'objectif poursuivi par la présente taxe est de procurer à la commune de Forest les moyens financiers nécessaires à ses missions et aux politiques qu'elle entend mener, ainsi que d'assurer son équilibre financier ; que, dans la poursuite de cet objectif, il apparaît juste de tenir compte de la capacité contributive des contribuables, dans un souci légitime d'assurer une répartition équitable de la charge fiscale ;

Considérant que les occupants de surfaces industrielles et / ou commerciales établis sur le territoire de la commune de Forest peuvent bénéficier de toutes les infrastructures communales mise à la disposition des personnes physiques résidant ou non sur le territoire de la commune, en ce compris de ses voiries et parcs dont l'entretien représente un coût certain et non négligeable que ce soit en termes de propreté, de décorations florales ou festives, de sécurité, d'illuminations, et que tous ces avantages constituent une plus-value certaine pour eux ;

Considérant que, dans une optique de répartition équitable de la charge fiscale, il est justifié de faire contribuer les occupants de surfaces industrielles et/ou commerciales qui sont le lieu d'exercice d'activités économiques productrices de revenus ;

Considérant que le Conseil communal a estimé devoir établir une taxation différenciée des surfaces industrielles et des surfaces commerciales afin de favoriser le maintien des surfaces industrielles présentes, voire de permettre leur accroissement ; qu'en effet,

"les espaces pour accueillir les entreprises manufacturières manquent, et leur présence continue de diminuer face à la pression exercée par d'autres fonctions urbaines. Entre 2018 et 2021, ce sont 185 000 m² de superficie plancher qui ont disparu, dont 167 000 m² ont été convertis principalement pour devenir du logement, puis en second lieu, des équipements publics. La construction de 81 000 m² d'ateliers et d'entrepôts n'a pas compensé ces pertes, si bien qu'au total, la Région compte 4 327 919 m² de locaux industriels en 2021.

La géographie de ces changements est marquée par deux éléments. D'une part, on observe que les zones dédiées à l'industrie dans le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) se sont densifiées ces dernières années et arrivent aujourd'hui à saturation. D'autre part, les zones de mixité concentrent la plupart des disparitions d'ateliers et d'entrepôts pour y créer du logement et des équipements publics. Ces zones de mixités comprennent également les zones de forte mixité, ainsi que 200 hectares de zones d'entreprises en milieu urbain (ZEMU), créées en 2013, dont 128 hectares proviennent de terrains qui étaient autrefois affectés à de l'industrie.

Paradoxalement, les zones de mixité – surtout les ZEMU - sont également des périmètres dans lesquels des espaces productifs se développent au sein de projets également dits mixtes, c'est-à-dire, des projets qui peuvent combiner plusieurs fonctions comme du logement, du commerce, des bureaux et des équipements. Ce type d'opération représente souvent un défi en termes de conception architecturale et de montage financier pour les porteurs de projets. Ces difficultés, en plus d'une définition trop large des activités productives, pourraient entraver l'installation d'entreprises véritablement manufacturières dans ces espaces, bien qu'ils leur soient en principe consacrés. En ce sens, la mixité urbaine comme nouvelle modalité de planification du territoire nécessite une maîtrise renforcée de l'équilibre entre les fonctions urbaines.

Ce qu'on constate dans l'occupation du territoire s'observe dans les statistiques liées aux activités productives. L'industrie manufacturière bruxelloise a fortement diminué ces dernières décennies, avec une chute de 60 % des emplois entre 1995 et 2024. Aujourd'hui, ce secteur compte environ 17 000 postes. Ces chiffres sont très marqués par la fermeture de très grandes entreprises, alors que le nombre de petites structures (de moins de 10 personnes) a diminué moins fortement. En 2023, le secteur manufacturier ne représentait plus que 2,3 % de l'emploi dans la Région. Certains secteurs, comme l'automobile et le textile, ont presque disparu, tandis que d'autres, comme l'agroalimentaire et la réparation de machines, affichent une certaine résistance"(Perspective.brussels – Citydev.brussels, n°5 Observatoire des activités productives – Etat des lieux – Les espaces de la production alimentaire à Bruxelles, pp. 6-7).

Considérant que le taux de la taxe est fonction d'un critère objectif, soit le nombre de mètres carrés qui sont

affectés à des surfaces industrielles et/ou commerciales ;

Considérant que la solidarité qui est prévue entre l'occupant et le ou les titulaire(s) d'un droit réel sur les surfaces industrielles ou commerciales est justifiée dès lors que ces titulaires tirent également profit de l'exploitation de ces surfaces dont ils permettent l'occupation ;

Considérant que doivent être exonérées de la taxe les surfaces industrielles que les personnes morales de droit public affectent intégralement à un service public ou d'intérêt général et qui sont improductives ; que la nature de ces biens qui concourent à l'utilité publique justifie qu'ils ne soient pas soumis à la taxe ;

Considérant que sont exonérées de la taxe les surfaces industrielles et/ou commerciales inférieures ou égales à 400 m² afin de ne pas alourdir les charges à assumer par ces structures et assurer ou favoriser de la sorte la diversité du tissu économique sur le territoire de la commune ;

Considérant qu'il n'a pas été jugé opportun de maintenir une exonération généralisée des surfaces industrielles et/ou commerciales jusqu'à un certain seuil comme c'était le cas antérieurement ; qu'un arbitrage a dû être réalisé entre, d'une part, la nécessité pour la commune de se procurer des recettes additionnelles et de ne pas être privée d'une partie du produit de la taxe en raison d'une exonération et, d'autre part, la volonté d'épargner les surfaces industrielles et/ou commerciales qui restent en deçà d'une certaine taille ;

DECIDE :

De modifier comme suit le règlement taxe sur les équipements à des fins industrielles et/ou commerciales :

Article 1er

Il est établi, pour les exercices 2026 à 2031, une taxe communale sur les surfaces industrielles et/ou commerciales.

Définitions :

Les surfaces commerciales sont entendues comme les espaces dédiés à la **vente**, accessibles ou liés au public, les zones où les clients circulent, les rayons, présentoirs, cabines, caisses et accueils, y compris les réserves attenantes à la vente. Sont visés, de manière non exhaustive, les supermarchés, les magasins, les halles de sport, les halles de démonstration et d'écologie.

Les surfaces industrielles sont entendues comme les espaces destinés à la **production**, à la **transformation** ou au **stockage industriel**, tels les ateliers de fabrication, zones de montage ou d'assemblage, entrepôts logistiques, locaux techniques (machines, maintenance) et quais de chargement.

Article 2

La taxe est due par la (les) personne(s) morale(s) ou physique(s) qui occupe(nt) les surfaces industrielles et/ou commerciales.

Est solidairement tenu(s), le ou les titulaire (s) d'un droit réel sur les surfaces industrielles et/ou commerciales.

Article 3

La taxe n'est pas applicable :

- Aux personnes morales de droit public, pour les surfaces industrielles affectées intégralement à un service public ou d'intérêt général et improductives
- Aux surfaces de bureaux prises en compte pour la taxe sur la surface de bureaux
- Aux surfaces industrielles et/ou commerciales inférieures ou égales à 400m².

Article 4

Le taux de la taxe sur les surfaces industrielles est fixé à 2,64€ par m² et par an pour l'année 2026.

Le taux de la taxe sur les surfaces commerciales est fixé à 2,64 € par m² et par an pour toute implantation commerciale entre 0 m² et 499 m² inclus pour l'année 2026.

Le taux de la taxe sur les surfaces commerciales est fixé à 7,54 € par m² et par an pour toute implantation commerciale entre 500 m² et 999 m² inclus pour l'année 2026.

Le taux de la taxe sur les surfaces commerciales est fixé à 8,70 € par m² et par an pour toute implantation commerciale égale ou supérieure à 1.000 m² pour l'année 2026.

Les années suivantes, le taux annuel, fixé au 1er janvier, sera indexé de 2 % par an, conformément aux tableaux suivants :

Pour les surfaces industrielles :

2027	2028	2029	2030	2031
2,69€	2,75€	2,80€	2,86€	2,91€

Pour les surfaces commerciales comprises entre 0 m² et 499 m² :

2027	2028	2029	2030	2031
2,69€	2,75€	2,80€	2,86€	2,91€

Pour les surfaces commerciales comprises entre 500 m² et 999 m² :

2027	2028	2029	2030	2031
7,69€	7,84€	8,00€	8,16€	8,32€

Pour les surfaces commerciales égales ou supérieures à 1000 m² :

2027	2028	2029	2030	2031
8,87€	9,05€	9,23€	9,42€	9,61€

Article 5

Lorsque l'administration communale constate l'existence de surfaces industrielles et/ou commerciales situés sur le territoire de la Commune de Forest, elle adresse au contribuable une formule de déclaration. Le contribuable est tenu de renvoyer la formule de déclaration dûment remplie et signée, dans un délai de trente jours calendrier à compter du troisième jour ouvrable suivant l'envoi de la formule de déclaration. Cette déclaration signée vaut jusqu'à révocation adressée au service des Taxes par l'assujetti.

Le contribuable qui n'a pas reçu de formule de déclaration au plus tard le 30 juin de l'exercice de l'imposition est tenu de déclarer, au plus tard pour le 30 septembre de l'exercice d'imposition, les éléments nécessaires à la taxation ou dans les trois mois du début de l'activité.

Article 6

L'absence de déclaration dans les délais prévus à l'article 5 du présent règlement ou la déclaration incorrecte,

incomplète ou imprécise de la part du redevable entraîne l'enrôlement d'office de la taxe sur base des données dont la commune dispose.

Avant de procéder à la taxation d'office, l'administration communale notifie au redevable, par lettre recommandée à la poste, les motifs du recours à cette procédure, les éléments sur lesquels la taxation est basée, le mode de détermination de ces éléments ainsi que le montant de la taxe.

Le redevable dispose d'un délai de trente jours calendrier à compter du troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi de la notification pour faire valoir ses observations par écrit. Le redevable est tenu de produire la preuve de l'exactitude des éléments qu'il invoque.

L'administration communale procédera à l'enrôlement d'office de la taxe en fonction des éléments sur lesquels la taxation est basée visés à l'alinéa 2 si, au terme de ce délai, le redevable n'a émis aucune observation qui justifie l'annulation de cette procédure.

Les taxes enrôlées d'office sont majorées comme suit :

- premier enrôlement d'office : 20 % du droit dû ou estimé comme tel;
- deuxième enrôlement d'office : 50 % du droit dû ou estimé comme tel;
- à partir du troisième enrôlement d'office : 100 % du droit dû ou estimé comme tel.

Il n'est pas tenu compte d'un enrôlement d'office pour le calcul de la majoration lorsque la taxe a été enrôlée normalement au cours des trois exercices d'imposition qui suivent celui auquel se rapporte cet enrôlement d'office.

Article 7

Le redevable de l'imposition recevra, sans frais, un avertissement extrait de rôle.

La taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

A défaut de paiement dans ce délai, il est fait application des règles relatives au recouvrement en matière d'impôt sur les revenus.

Article 8

Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} janvier 2026.

31 votants : 24 votes positifs, 7 votes négatifs.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Par le Collège :
La Secrétaire communale,
(s) Hilde De Visscher

La Présidente,
(s) Nadia El Yousfi

POUR EXTRAIT CONFORME
Forest

Par le Collège :
La Secrétaire communale,

Pour le Bourgmestre,
L'Echevin-délégué,

Hilde De Visscher

Charles Spapens