



Ville de
Waremme



01343000009711

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAL

Séance publique du 17 novembre 2025

Présents :

M. Raphaël DUBOIS, Bourgmestre;
M. Julien HUMBLET, Mme Alice COLLARD, M. Olivier DUMONT, Mme Alexandra BREULET, M. Jean-Marie HALING, Échevins;
M. Thierry BATAILLE, M. Frédéric RUELLE, M. Christian TROLIN, M. Jacques CHABOT, M. Lionel HENRION, M. Stéphane MELIN, Mme Emma LENAERTS, Mme Berengère WOLK, Mme Véronique ORY, Mme Catherine VASSAUX, M. Raphaël MICHAUX, M. Grégory CROTTEUX, M. Philippe LIGNON, Mme Virginie BELLEFROID, Conseillers;
M. Hervé RIGOT, Président du CPAS;
M. Stéphane LECLERCQ, Directeur Général;

Excusés :

M. Yves BERGER, M. David RASKINET, Mme Aline DASSY, M. Michel LELIEVRE, Conseillers;

OBJET : FISCALITE - 040/364-34 - RÈGLEMENT-TAXE SUR LES LOGEMENTS LOUÉS MEUBLÉS - DÉCISION

REF : 20251117/36

Le Conseil,

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

Vu le décret du 14/1/2000 et la loi du 24/06/2000 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 ses articles L1122-30 et L3131-1 à 12 ;

Vu le décret du 12 février 2004 relatif à l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement des personnes en difficulté sociale ;

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

Vu les recommandations émises par la circulaire du 11 septembre 2025 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne pour l'année 2026 ;

Vu la délibération du Conseil communal du 30 septembre 2013 adoptant la charte urbanistique en matière de divisions de logements ;

Vu la délibération du 28 novembre 2019 établissant, au profit de la Ville, pour les exercices 2020 à 2025, une taxe sur les logements loués meublés ;

Considérant que, conformément à l'article 170, §4, de la Constitution, les communes sont compétentes pour établir des taxes dans l'intérêt communal, et que la jurisprudence du Conseil d'État admet la légitimité de telles taxes lorsqu'elles visent à faire contribuer des catégories de contribuables aux charges spécifiques qu'elles génèrent pour la collectivité (C.E., arrêts n° 108.214 du 9 février 2002 ; n° 144.927 du 21 juin 2005 ; n° 223.815 du 12 décembre 2013) ;

Considérant que la multiplication de logements meublés, de colocations et des logements sous permis de location, résultant souvent de la division d'immeubles unifamiliaux, entraîne une densification importante du tissu urbain et des conséquences collectives notables, à savoir :

- Une pression accrue sur les infrastructures communales (voiries, stationnement, gestion des déchets, espaces publics),
- Une incidence sur la qualité de vie dans les quartiers (rotation des occupants, nuisances sonores, dégradation des communs),

Considérant que ces incidences ne visent pas à stigmatiser un type de logement ou un public particulier, mais à reconnaître objectivement les conséquences collectives de cette forme d'habitat sur l'organisation communale et la qualité de vie urbaine ;

Considérant que cette approche s'inscrit dans la continuité de la charte urbanistique adoptée par la commune il y a plusieurs années, pour encadrer les nouvelles divisions des logements dans un objectif d'équilibre urbain, de mixité sociale et de maintien d'une diversité d'habitats ;

Considérant que si l'habitat utilisé par les résidents de logements de petite superficie est souvent peu générateur d'impôt sur les revenus, la mise en location, en échange d'une rémunération peut constituer une activité à but lucratif assimilable à une activité de nature commerciale ;

Considérant qu'il est dès lors équitable que cette activité contribue, au même titre que d'autres activités économiques, au financement des charges publiques locales ;

Considérant que les hébergements touristiques enregistrés auprès de Tourisme Wallonie participent à l'attractivité économique et touristique du territoire, sont soumis à des normes de qualité et de sécurité spécifiques ; qu'il est dès lors justifié de les exonérer de la présente taxe afin de préserver leur contribution au dynamisme local ;

Considérant que certains logements meublés de faible superficie sont temporairement occupés par des travailleurs saisonniers, notamment dans les secteurs agricole, industriel et de services, et que, bien que ces locations répondent à des besoins socio-économiques spécifiques, elles constituent des locations meublées au sens du présent règlement et sont donc soumises à la taxe dans les mêmes conditions que les autres logements concernés ;

Considérant que l'accès à un logement décent constitue un droit fondamental de chacun et que les pouvoirs publics, en particulier les centres publics d'action sociale (CPAS) et les agences immobilières sociales (AIS), sont les vecteurs principaux de la mise en œuvre de ce droit, tel que prévu par la Constitution et confirmé par le Code wallon de l'habitation durable ;

Considérant que les CPAS ont l'obligation légale d'assurer le logement des personnes en difficultés sociales afin de leur permettre de mener une vie conforme à la dignité humaine ; Que cette obligation s'étend à la mise en location de logements meublés destinés à accueillir les personnes sans ressources ou en situation de précarité ;

Considérant que les agences immobilières sociales participent, dans le cadre de leur mission statutaire d'intérêt général, de manière directe à la réalisation d'une mission de service public en réintroduisant des logements dans le circuit locatif au bénéfice des ménages en difficulté ;

Considérant que l'exonération de la taxe sur les logements loués meublés répond aux critères d'équité fiscale et de capacité contributive ;

Vu la délibération du Conseil communal n°4 datée du 11 juillet 2022 par laquelle il décide d'approuver le plan de gestion de la Ville de Waremme établi dans le cadre du Plan Oxygène ;

Vu la situation financière de la Ville ;

Considérant la transmission du dossier au Directeur financier pour avis préalable en date du 06/11/2025 ;

Considérant l'avis Positif commenté du Directeur financier remis en date du 06/11/2025 commenté comme suit :

Considérant que le présent avis de légalité est rendu conformément à l'article L1124-40 §1er du CDLD ;

Considérant la prise en considération des recommandations émises par la circulaire du 11 septembre 2025 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région

wallonne pour l'année 2026 ; ainsi que la circulaire applicable aux communes sous plan de gestion imposent aux communes ayant bénéficié du plan Oxygène de revoir leurs règlements taxes et redevances afin de compenser les indexations subies par les administrations locales au cours de la mandature passée ;

Considérant que le présent règlement a fait l'objet de modifications administratives et juridiques afin de rencontrer les dernières recommandations des organes de tutelle ou évolutions légistiques en matières fiscales ;

Sauf erreur, ou omission involontaire, je remets donc un avis favorable sur le projet de délibération.

À l'unanimité,

DECIDE

Article 1er :

Il est établi, pour les exercices 2026 à 2031 inclus, au profit de la commune, une taxe communale annuelle sur les logements de superficie réduite ou meublés offerts en location.

Article 2 :

Pour l'application du présent règlement, on entend par :

1° "logement de superficie réduite" : le logement dont la superficie habitable totale des pièces d'habitation à usage exclusif de l'occupant dudit logement ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés ;

2° "logement offert en location" : le logement loué ou proposé en location ;

3° "logement meublé" : le logement individuel :

- Garni d'un ou plusieurs meubles par un tiers, même si une partie des meubles est la propriété du locataire et/ou
- Avec la possibilité pour le locataire de bénéficier de l'utilisation de locaux ou pièces communs meublés ou de service et/ou
- Bénéficiant du nettoyage des pièces ou l'entretien des literies mises à disposition du client, quelle que soit la fréquence ;

4° "logements soumis à la législation relative au permis de location : logement de superficie réduite (inférieur ou égal à 28 m² ou comportant une ou plusieurs pièces collectives), ;

5° "tiers" : toute personne autre que le locataire, même différente du propriétaire ou du locataire principal du bien immobilier ;

Article 3 :

La taxe est due par la personne physique ou morale qui est titulaire du droit de propriété et par les personnes qui donnent en location les lieux meublés et celle qui en perçoivent les loyers, au 1er janvier de l'exercice d'imposition, du ou des logements de superficie réduite ou meublés offerts en location. Ceux-ci sont codébiteurs de la taxe.

Article 4 :

La taxe est fixée à 250,00 € par logement.

La taxe s'élève à 200,00 € par logement lorsqu'elle vise un logement soumis à la législation relative au permis de location. Il est de la responsabilité du redevable de fournir ces informations à l'administration communal pour la taxation.

La taxe est indivisible et due pour toute l'année, quelle que soit la période pendant laquelle le logement et/ou local a été loué, proposé à la location ou retiré de la location.

Article 5 :

Le montant de la taxe sera indexé annuellement suivant le rapport entre l'indice des prix à la consommation (base 2013) du mois de novembre de l'année antérieure à l'année pour lequel le taux est calculé et celui (base 2013) du mois de novembre 2025. Le taux étant 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 6 :

N'est pas soumis à la taxe, le propriétaire ou le locataire principal de logement et/ou locaux situés dans :

- les internats dépendant directement d'établissements d'instruction publique ou subsidiés par les pouvoirs publics ;
- les hôpitaux et cliniques ;
- les maisons de repos ;
- les auberges de jeunesse ;
- les sociétés de logement agréées par la Société Wallonne du Logement ;
- les maisons visées au décret du 12 février 2004 relatif à l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement des personnes en difficulté sociale ;
- le Centre public d'action sociale agissant dans le cadre de ses missions légales ;
- l'Agence immobilière sociale (AIS) agréée par la Région wallonne, pour autant que le logement soit affecté à la mise en location sociale conformément aux dispositions du Code wallon du logement et de l'habitat durable
- les hébergements touristiques enregistrés auprès de Tourisme Wallonie

N'est pas soumis à la taxe, le logement soumis à la taxe sur les secondes résidences.

Article 7 :

L'administration communale adresse au contribuable une formule de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, dans un délai de 30 jours calendaires à compter du troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi de ladite déclaration. Le contribuable qui n'a pas reçu de formule de déclaration est tenu de déclarer à l'administration communale, au plus tard, le 31 mars de l'exercice d'imposition, les éléments nécessaires à la taxation.

La déclaration fait durant la période de validé d'un règlement antérieur au présent règlement garde toute sa validité. Il n'est donc pas nécessaire de refaire la déclaration en se basant sur les dispositions du nouveau règlement.

Article 8 :

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

À défaut de paiement dans le délai précité, les sommes dues sont productives au profit de la commune, pour la durée du retard, d'un intérêt qui est appliqué et calculé suivant les règles en vigueur pour les impôts de l'État.

En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, conformément à l'article L3321-8bis du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, une sommation de payer sera envoyé au contribuable. Cette sommation de payer se fera par courrier recommandé et les frais de cet envoi sont à charge du redevable. Ces frais seront recouverts de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.

Article 9 :

Conformément à l'article L3321-6 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, la non-déclaration dans les délais prévus, la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise entraîne l'enrôlement d'office de la taxe.

Les taxes enrôlées d'office sont majorées selon une échelle dont les graduations sont les suivantes :

1) lorsque l'infraction est commise sans intention frauduleuse ni à dessein de nuire :

- 1er enrôlement d'office : majoration de 50 pour cent ;
- 2ème enrôlement d'office : majoration de 100 pour cent ;
- 3ème enrôlement d'office : majoration de 200 pour cent.

2) En cas d'infraction commise dans une intention frauduleuse ou à dessein de nuire, la taxe enrôlée d'office est majorée de 200 pour cent.

Pour la détermination de l'échelle à appliquer, il y a 2ème enrôlement ou enrôlement subséquent si, au moment où une nouvelle infraction est commise, il a été donné connaissance depuis plus de trente jours au contrevenant, à travers la notification prévue à l'article L3321-6 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, de l'application de la sanction concernant l'infraction antérieure.

Pour apprécier la récurrence de la taxation, il y a lieu de remonter jusqu'au premier trimestre 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.

Les infractions antérieures sont négligées si aucune infraction en la matière n'est sanctionnée pour les trois derniers exercices d'imposition qui précèdent celui pour lequel la nouvelle infraction doit être pénalisée.

Le montant de cette majoration est également enrôlé, les infractions seront constatées par des fonctionnaires assermentés et spécialement désignés à cet effet par la commune.

Le Collège communal notifie au redevable par lettre recommandée à la poste les motifs du recours à l'enrôlement d'office, les éléments sur lesquels la taxation est basée ainsi que le mode de détermination de ces éléments et le montant de la taxe. Le redevable dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date d'envoi de la notification pour faire valoir ses observations et éventuelles réclamations.

Article 10 :

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 11 :

Le redevable peut introduire, après avoir reçu l'avertissement extrait de rôle, une réclamation auprès du Collège communal. Les réclamations doivent être motivées et introduites, sous peine de déchéance, dans un délai d'un an à partir du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'avertissement extrait du rôle. Elle doit être datée et signée par le réclamant ou son représentant et mentionner : les nom, qualité, adresse ou siège du redevable à charge duquel l'imposition est établie, ainsi que l'objet de la réclamation et un exposé des faits et moyens. La décision prise par le Collège communal peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal de première instance de Liège.

Article 12 :

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 : Administration communale de Waremmes ;
- Finalité(s) du(des) traitement(s) : établissement et recouvrement de la taxe ;
- Catégorie(s) de données : données d'identification, financières ;

- Durée de conservation : l'administration communale 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 ;
- Méthode de collecte : déclaration transmise par le demandeur/redevable ;
- Communications des données : les données ne seront communiquées qu'à des tiers autorisés par ou en vertu de la loi, notamment l'article 327 du Code des impôts sur les revenus, ou à des sous-traitants du responsable de traitement.
- Pour toute demande d'information ou d'exercice de droits concernant vos données à caractère personnel vous pouvez contacter l'adresse dpo@waremme.be.

Article 13 :

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 14 :

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.

Par le Conseil :

Le Directeur Général,
(sé) Stéphane LECLERCQ

Le Bourgmestre,
(sé) Raphaël DUBOIS

Pour extrait conforme :

Par le Collège :

Le Directeur général,




Le Bourgmestre,



Département des Finances
locales

Direction de la Tutelle financière

Cellule fiscale

Avenue Gouverneur Bovesse, 100
B-5100 NAMUR (JAMBES)

Tél. : + 32 (0)81 32 72 11
Tutellefiscale.interieur@spw.wallonie.be

Collège communal de WAREMME

Rue Joseph Wauters 2

4300 WAREMME

SPWIAS/050100/tond_mar/18/12/2025/2025-122078 - Ville de Waremme - Délibérations du 17 novembre 2025 -
Règlements fiscaux (4)

Votre contact : TONDREAU Marie, Attachée, ☎ : 081/32.72.32 - ✉ marie.tondreau@spw.wallonie.be

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

LE VICE-PRESIDENT ET MINISTRE DU TERRITOIRE, DES INFRASTRUCTURES, DE LA MOBILITE ET DES POUVOIRS LOCAUX

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

Vu la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, l'article 7 ;

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

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, les articles L3111-1 à L3151-1 ;

Vu le décret du 9 mars 2023 relatif aux déchets, à la circularité des matières et à la propreté publique ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 octobre 2024 fixant la répartition des compétences entre Ministres et portant règlement du fonctionnement du Gouvernement ;

Vu les recommandations émises par la circulaire du 11 septembre 2025 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne, pour l'année 2026 ;

Vu les délibérations du 17 novembre 2025 reçues le 18 novembre 2025 par lesquelles le conseil communal de WAREMME établit les règlements suivants :

Taxe annuelle sur la collecte et le traitement des déchets issus de l'activité usuelle des ménages et assimilés	Exercice 2026
Taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés ou les deux	Exercices 2026 à 2031 inclus
Taxe communale annuelle sur les logements de superficie réduite ou meublés offerts en location	Exercices 2026 à 2031 inclus
Taxe communale sur les installations foraines (loges foraines et loges mobiles), les installations assimilées et les activités de gastronomies foraines	Exercices 2026 à 2031 inclus

Considérant l'avis du Centre régional d'aide aux communes rendu en date du 11 décembre 2025 libellé comme suit :

➤ **Avis**

Avis favorable.

➤ **Motivation**

Conformément aux engagements relatifs au plan de gestion et aux prescrits du Plan Oxygène, il appert que l'ensemble des révisions de taux réalisées ne dérogent pas au précepte du respect à minima des taux pratiqués lors de l'exercice 2021. Ces 29 révisions, dont seulement 4 diminutions qui ont été adaptées en fonction des droits effectivement constatés, ont un impact budgétaire de + 257.124 € ou 35,33 % par rapport à 2025.

Considérant que les décisions du conseil communal de WAREMME du 17 novembre 2025 susvisées sont conformes à la loi et à l'intérêt général,

ARRETE :

Article 1^{er} Les délibérations du 17 novembre 2025 par lesquelles le conseil communal de WAREMME établit les règlements suivants **SONT APPROUVEES :**

Taxe annuelle sur la collecte et le traitement des déchets issus de l'activité usuelle des ménages et assimilés	Exercice 2026
---	---------------

Taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés ou les deux	Exercices 2026 à 2031 inclus
Taxe communale annuelle sur les logements de superficie réduite ou meublés offerts en location	Exercices 2026 à 2031 inclus
Taxe communale sur les installations foraines (loges foraines et loges mobiles), les installations assimilées et les activités de gastronomies foraines	Exercices 2026 à 2031 inclus

Art. 2 : L'attention des autorités communales est attirée sur les éléments suivants :

- Concernant la taxe sur la collecte et le traitement des déchets issus de l'activité usuelle des ménages et assimilés, il conviendrait, à l'avenir, de transmettre au Département des Sols et Déchets une attestation du taux de couverture du coût-vérité dûment datée ;
- Concernant la taxe sur les logements de superficie réduite ou meublés offerts en location, les modifications apportées à la procédure de taxation d'office par la loi-programme du 18 juillet 2025 font qu'il n'est désormais plus possible de prévoir l'accroissement d'impôt pour une première infraction commise de bonne foi, sauf en cas de fraude ;
- Concernant la taxe sur les logements de superficie réduite ou meublés offerts en location, il conviendrait à l'avenir de préciser que ce sont les frais postaux de la sommation de payer qui sont à charge du redevable ;
- Concernant la taxe sur les installations foraines (loges foraines et loges mobiles), les installations assimilées et les activités de gastronomies foraines, suite à l'erreur matérielle constatée à l'article 4.5, il y a lieu de lire « Les taux de la taxe sont indexés annuellement... » et non « Les taux de la redevance... » comme indiqué.

Art. 3 : Mention de cet arrêté est portée au registre des délibérations du conseil communal en marge des actes concernés.

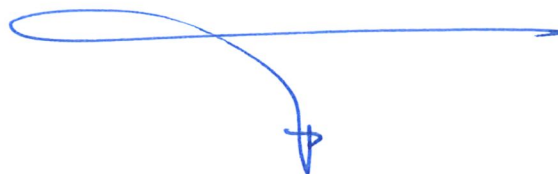
Art. 4 : Le présent arrêté est publié par extrait au Moniteur belge.

Art. 5 : Le présent arrêté est notifié au collège communal.
Il sera communiqué par le collège communal au conseil communal et au directeur financier communal conformément à l'article 4, alinéa 2, du Règlement général de la comptabilité communale.

Art. 6 : Le présent arrêté est notifié pour information au CRAC.

Namur, le

16 DEC. 2025

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line and a small cross-like mark at the end.

François DESQUESNES