

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, Oumnia Berrahal, Saïd Tahri, Fatima Zohra El Omari, Jacyara Farias de Azevedo, Flo Flamme, *Échevin(e)s* ;
Marc-Jean Ghysseles, Marc Loewenstein, Ahmed Quartassi, Mariam El Hamidine, Alitia Angeli, Dominique Goldberg, Cédric Pierre, Séverine De Laveleye, Maud De Ridder, Stéphane Peycker, Dominique Gillard, Michel Claise, Liesbeth Goossens, Zakaria Yaakoubi, Gilles Martin, Rokia Bamba, Eitan Bergman, Elvis Kola, Sébastien Gillard, Charles-Bernard Potelle, Marie Poulaert, Rizalva dos Santos Deville, Antoine Lebessis, *Conseillers communaux* ;
Hilde De Visscher, *Secrétaire communale*.

Excusés

Francis Dagrín, Margaux Aggujaro, Teresa Vetter, Sophie Michez, *Conseillers communaux*.

Séance du 08.07.25

#Objet : Logement – Règlement relatif à l’octroi d’une prime durant l’année suivant l’établissement dans une habitation nouvellement acquise ou construite à Forest. #

Séance publique

TRAVAUX PUBLICS

Propriétés communales et Logement

LE CONSEIL,

Vu l'article 117 de la nouvelle loi communale ;

Vu son Règlement du 17 décembre 2013 relatif à l’octroi d’une prime pendant les trois années suivant l’établissement dans une habitation nouvellement acquise ou construite à Forest et ses modifications successives ;

Vu son Règlement du 21 décembre 2021 relatif à l’octroi d’une prime pendant l’année suivant l’établissement dans une habitation nouvellement acquise ou construite à Forest et sa modification par le règlement du 15 octobre 2024 ;

Vu le Règlement du 5 décembre 2023 instaurant la prime be-home forestoise;

Vu le Règlement du 16 décembre 2024 relative aux centimes additionnels communaux au précompte immobilier;

Considérant que, suite à l’augmentation des centimes additionnels communaux de 400 points en 2014, la Commune de Forest a accordé une prime pendant les trois années suivant l’établissement dans une habitation nouvellement acquise ou construite à Forest, correspondant au montant des centimes additionnels communaux, plafonnée à 750 €;

Considérant que les centimes additionnels communaux sont passés à 3990 en 2024;

Considérant que la prime be-home compense l’augmentation des centimes additionnels au précompte immobilier pour tous les propriétaires occupant de leur unique logement ;

Considérant que le montant fixe de cette prime bénéficie proportionnellement plus aux propriétaires occupant des logements pour lesquels le revenu cadastral est bas;

Considérant que les ménages qui s'établissent à Forest dans de nouvelles constructions doivent acquitter un précompte immobilier sur base d'un revenu cadastral élevé car récemment évalué;

Considérant que la réduction du tout premier précompte immobilier à payer peut être un élément incitant les acquéreurs de leur logement à s'établir à Forest;

Considérant que depuis l'entrée en vigueur de la prime à l'établissement jusqu'au 31/12/2024, soit sur 10 ans, 422 ménages ont bénéficié de la prime pendant les trois années ou pendant l'année suivant l'établissement;

Considérant que le règlement pour l'octroi d'une prime durant l'année suivant l'établissement dans une habitation nouvellement acquise ou construite à Forest est échu le 30 juin 2025;

Considérant que le plafond de revenus du ménage pour pouvoir prétendre à la prime doit tenir compte de l'indexation intervenue dans le cadre des précédents règlement-prime;

Considérant que la prime est accordée dans la limite des crédits budgétaires disponibles ;

Considérant que l'échéance du présent règlement doit permettre le traitement des demandes introduites sur base de l'avertissement extrait de rôle du précompte immobilier 2030, soit jusqu'au 30 juin 2031;

DECIDE

D'approuver le règlement relatif à l'octroi d'une prime durant l'année suivant l'établissement dans une habitation nouvellement acquise ou construite à Forest.

Article 1 : Pour l'application du présent règlement, il faut entendre par :

Demandeur : la (ou les) personne(s) au(x) nom(s) de laquelle ou desquelles le précompte immobilier est enrôlé ;

Résidence principale : l'habitation où le(s) demandeur(s) est (sont) inscrit(s) dans les registres de la population ;

Pleine propriété : propriété non-démembrée en nue-propriété et usufruit et constituée par l'ensemble de ses attributs à savoir le droit d'user, de jouir et de disposer de la chose ;

Acte authentique d'acquisition : acte notarié portant acquisition de droits réels sur le logement comportant l'ensemble des attributs de la propriété à savoir droit d'user, de jouir et de disposer du bien, dont emphytéose ou droit de superficie.

Article 2 : Dans les limites des crédits budgétaires approuvés par l'autorité de tutelle, une prime est octroyée au(x) demandeur(s) qui établi(ssen)t sa (leur) résidence principale dans l'habitation sise à Forest qu'il(s) a (ont) nouvellement acquise ou construite.

Article 3 : Le demandeur ou les demandeurs:

3.1.- doi(ven)t être âgé de 18 ans au moins à la date de l'inscription visée à l'article 3.4 ;

3.2.- doi(ven)t être assujetti(s) à l'impôt des personnes physiques et redevable d'un tel impôt (l'avertissement extrait de rôle doit comporter des revenus) ;

3.3.- ne peu(ven)t avoir bénéficié, pour l'avant-dernière année précédant celle de la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle relatif au précompte immobilier du bien immeuble se rapportant à la prime demandée, de revenus nets globalement imposables excédant : 60 071 € pour un isolé; 86 769 € pour un couple ou pour l'ensemble des personnes majeures copropriétaires du bien pour lequel la demande de prime est introduite ;

Cette condition s'applique aux revenus imposables cumulés du ou des demandeur(s); ces montants sont augmentés de 4005 € par enfant à charge.

3.4.- doi(ven)t, se domicilier dans l'immeuble et y maintenir, à partir de l'octroi de la prime, cette inscription pendant au moins 5 ans. En cas de non-respect de cette condition, le(s) demandeur(s) est (sont) tenu(s) (solidairement) de rembourser à l'Administration communale la totalité de la (ou des) prime(s) qui lui aura ou auront été octroyée(s). Toutefois, en cas de décès d'un demandeur ou de tout autre cas de force majeure, le Collège des Bourgmestre et Echevins pourra dispenser du remboursement de tout ou partie de la (ou des) prime(s) versée(s).

3.5.- ne peu(ven)t, être déjà plein propriétaire(s) ou plein copropriétaire(s) d'une autre habitation, à la date de l'envoi du premier avertissement-extrait de rôle relatif au précompte immobilier du bien pour lequel la prime est demandée.

Article 4 : Le montant de la prime est égal au montant des centimes additionnels communaux au précompte immobilier relatif à l'habitation acquise ou construite et ne peut être supérieur au montant de précompte immobilier effectivement payé après déduction d'autres primes ou réductions éventuelles. Il est plafonné à maximum 822 €.

Article 5 : L'octroi de la prime se fait dans les limites des crédits budgétaires prévus à cet effet.

Article 6 : Sans préjudice des limites prévues aux articles 4 et 5 et sous réserve des dispositions transitoires prévues à l'article 10, la prime est allouée en une tranche dont le paiement est octroyé sur base de l'avertissement-extrait de rôle relatif au précompte immobilier, sur présentation par le(s) demandeur(s) de cet avertissement et de la preuve de paiement de l'impôt.

Article 7 : La demande d'octroi de la prime et de liquidation de la tranche unique doit être introduite auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins par courrier, dans les 6 mois à partir de la date d'envoi du tout premier avertissement-extrait de rôle relatif au précompte immobilier du bien immeuble pour lequel la prime est demandée. Cette demande se fait au moyen d'un formulaire délivré par l'Administration communale et doit être accompagnée de l'ensemble des documents suivants :

A.- l'avertissement-extrait de rôle relatif au précompte immobilier mentionné ci-dessus pour l'exercice d'imposition qui suit l'année de la signature de l'acte authentique d'acquisition ou de la première occupation de la construction accompagné de la preuve de son paiement (avis de débit bancaire);

B.- une copie de l'acte authentique d'acquisition ou, dans le cas d'une construction, une copie de la notification par l'Administration du cadastre du revenu cadastral nouvellement établi ;

C.- l'avertissement-extrait de rôle à l'impôt des personnes physiques de l'année de référence prévue à l'article 3.3. accompagné, le cas échéant, de la preuve de paiement du montant de l'impôt restant dû.

Lorsque le(s) demandeur(s) s'établi(ssen)t à Forest en provenance de l'étranger, il(s) fourni(ssen)t le document équivalent émanant d'une administration fiscale étrangère, accompagné d'une traduction jurée si le document n'est pas dans une des deux langues officielles, et, le cas échéant, de la preuve du paiement de l'impôt.

Article 8 : La demande d'octroi de la prime est réputée irrecevable si elle n'est pas introduite accompagnée de tous les documents requis dans le délai précité à l'art.7.

Article 9 : Contrôle de la durée de l'établissement du bénéficiaire de la prime

A la demande du service gestionnaire pouvant intervenir jusqu'à 10 ans maximum après l'octroi de la prime, le bénéficiaire fournira la preuve de 5 années de domiciliation dans le logement pour lequel la prime a été octroyée.

A défaut de réponse, le service gestionnaire pourra accéder aux données du registre national relatives

à la domiciliation du ou des bénéficiaires pour les cinq années à partir de l'inscription à l'adresse du logement pour lequel la prime a été octroyée.

Article 10 : Protection des données personnelles

Les traitements de données comme nom, prénom, domicile, titres de propriété et impositions dans le cadre du présent règlement respectent les obligations imposées par le règlement général de protection des données personnelles [Règlement européen no 2016/679, Loi Cadre du 30 Juillet 2018].

Article 11 : Dispositions transitoires

§ 1 documentation patrimoniale à fournir avec la demande de prime :

Outre les documents repris à l'article 7, la demande de prime est également accompagnée d'un certificat du SPF Finances, Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, établissant que le(s) demandeur(s), n'est (sont) pas plein propriétaire(s) ou ni plein copropriétaire(s) - cf. art.3.5.- d'une autre habitation. Lorsque le service gestionnaire aura accès aux données de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale du SPF Finances relatives au titre de propriété des demandeurs, cette obligation sera levée. Les demandeurs en seront informés par le formulaire d'introduction de la demande et le site internet communal.

§ 2 contrôle de la durée de l'établissement pour les bénéficiaires de la prime dans le cadre des règlements similaires précédents :

L'article 9 s'applique aux bénéficiaires primes octroyées dans le cadre du Règlement du 17 décembre 2013 relatif à l'octroi d'une prime pendant les trois années suivant l'établissement dans une habitation nouvellement acquise ou construite à Forest et du Règlement du 21 décembre 2021 relatif à l'octroi d'une prime durant l'année suivant l'établissement dans une habitation nouvellement acquise ou construite à Forest.

Article 12 : Le présent règlement reste en vigueur jusqu'au 30 juin 2031.

33 votants : 33 votes positifs.

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,



Hilde De Visscher

Pour le Bourgmestre,
L'Echevin-délégué,



Simon De Beer