FINANCES

INDICATEURS-EXPERTS DANS LES COMMUNES WALLONNES
Expériences de terrain


Pierre Simon
Indicateur-expert à Tournai

«Rétablir une certaine équité fiscale»

Monsieur Simon, depuis quand êtes-vous indicateur-expert pour la Ville de Tournai ?

De quoi est constitué votre travail quotidien ?
Lorsque je constate une irrégularité sur un immeuble, j’en identifie le propriétaire et lui adresse un courrier pour lui notifier cette irrégularité. Les irrégularités sont en effet facilement identifables: un chauffage central visible de l’extérieur, des combles aménagés qui ne l’étaient pas auparavant, une partie commerciale qui n’existait pas ou un espace qui est devenu un commerce effectif, par exemple. On peut aussi facilement constater que l’immeuble a plusieurs boîtes aux lettres, plusieurs sonnettes. Les propriétaires doivent alors compléter des tableaux-types afin de déclarer des modifications physiques à l’immeuble, des agrandissements ou des situations physiques d’immeuble qui ne sont pas connues au cadastre. Si le propriétaire répond affirmativement, je demande alors des plans complémentaires. Si les plans ne sont pas clairs et que le propriétaire collabore, je me
tends avec un expert fédéral du cadastre pour prendre des mesures, identifier correctement le logement et ensuite déterminer un nouveau revenu cadastral.

Vous êtes habilité à visiter les habitations ?
Non, sauf si le propriétaire m’invite à le faire. Personnellement, j’invite un expert fédéral à venir visiter le bien avec moi si le propriétaire ne veut pas collaborer : un inspecteur de l’antenne, un expert ou même la police. Mais ce n’est jamais arrivé. En général, cela se passe plutôt bien. Lots du premier courrier, 50 % des gens répondent. Ensuite, j’envoie un rappel par recommandé et là, il ne reste plus que 20 % de courrier sans réponse. À ce moment, je dois envoyer une convocation et je reçois les propriétaires dans mon bureau. J’essaie alors d’expliquer la situation et de voir si, effectivement, il y a un sujet à notifications. Ensuite, s’ils ne répondent pas à cette convocation, on doit procéder à une visite. J’en informe le chef d’antenne et on envoie un courrier simple en indiquant qu’il viendra tel jour à telle heure. Si on a une porte close, nous faisons alors ce qu’on appelle « une déclaration en rouge ». Sur base des éléments supposées, on détermine un revenu par partie et on « surtaxe » le revenu. Comme les personnes ne sont pas contentes, elles bougent et reviennent vers nous.

C’est un métier qui n’est sans doute pas très bien perçu par les citoyens…
Très franchement, cela se passe bien à Tournai. Quand on explique aux propriétaires qu’en moyenne, par rapport aux revenus qu’ils perçoivent, le précompte immobilier c’est 10 %, alors que le précompte professionnel est beaucoup plus élevé, ils comprennent vite le sens de notre démarche. L’immobilier reste une bonne source de revenu et, finalement, ces 10 % leur conviennent. Mais bon, Tournai n’est pas, non plus, confronté au même problème de marchands de sommeil que dans certaines autres communes.

Les dossiers de ce type ne sont pas, non plus, des dossiers porteurs politiquement parlant…
En effet, mais ce sont des dossiers qui ont le mérite de rétablir une certaine équité fiscale. Vous savez, les courtiers envoyés sont des courriers à en-tête fédéral, qui sont contresignés par le chef d’antenne. Il est donc assez difficile de voir que nous sommes en fait envoyés par la commune.

Ces informations sont bien évidemment transmises au cadastre, mais les communes en retirent un bénéfice conséquent…
Le premier avantage pour la commune, ce sont les rentrées pécnunaires, via le précompte. Pour Tournai, cela représente des sommes considérables car c’est une ville située à la frontière, qui possède beaucoup d’écoles supérieures, où l’on divise donc beaucoup les immeubles en lots. Mais il y a également d’autres avantages : par exemple, je peux voir si les informations transmises par les propriétaires via leur déclaration correspondent avec ce qui existe à la commune en matière de permis de location, de permis d’urbanisme, ... Le tout permet de voir si le revenu cadastral est correct. Si, il ne faut pas un permis de location en plus pour un logement qui était inconnu ou un permis d’urbanisme pour un agrandissement.

Les revenus cadastraux vous paraissent plus adéquats qu’avant ?
Depuis que j’exerce cette fonction à Tournai, je pense qu’on est à un peu plus d’un million d’euros de rentrées financières supplémentaires. Et encore, je ne m’occupe personnellement que des irrégularités. Mon prédécesseur a, sur trois ans, apporté plus de recettes que moi à la commune car le dossier venait d’être mis en place et que beaucoup d’irrégularités avaient été constatées. Seul point noir au tableau : il manque encore une réelle coordination informatique entre toutes les données disponibles à la commune, qui permettrait de lier les matrices cadastrales, le nombre de logement, les permis d’urbanisme, …

Quels conseils donneriez-vous à une commune qui voudrait se lancer dans l’aventure ?

Michel Liebens
Indicateur-expert à Andenne

« S’adresser au cadastre pour désigner une personne retraitée »

Monsieur Liebens, pour comprendre comment vous êtes devenu indicateur-expert, il faut peut-être retracer votre parcours professionnel…

Oui, parce que je suis retraité du cadastre. J’occupais la fonction de directeur régional à Namur. J’ai accompli 42 ans dans cette institution. J’avais entendu dire que le bourgmestre d’Andenne se
plaignait du travail incomplet du cadastre. C’est-à-dire que nous ne tenions compte que des nouvelles constructions, et non pas des anciennes, par manque de personnel. J’ai également appris que Bruxelles et Anvers détenaient ce genre d’informations grâce au travail d’un employé communal désigné à cette tâche. Au début de ma retraite, je suis donc allé voir le bourgmestre pour lui proposer mes services. J’ai commencé ma tâche au 1er janvier 2011.

Qu’est-ce qui est le plus fastidieux dans votre travail ?
Le travail le plus long consiste à relever toutes les autorisations de bâtir et les travaux effectués aux constructions qui n’apparaissent pas dans le cadastre. De plus, il était important de ne pas reprendre les autorisations figurant déjà au cadastre, travail que l’administration du cadastre avait effectué en 2007. Lorsque cette liste fut établie, il fallait comparer les relevés de la liste avec les matrices cadastrales disponibles. Ce fut un travail fastidieux, d’autant plus qu’il n’y a aucune coordination au sein du cadastre. En effet, des tas d’experts différents travaillent sur des constructions sans pour autant que les travaux n’apparaissent sur une liste. J’ai donc visité plus de 1 700 immeubles sur une période de trois ans, en possession des fiches d’expertise du cadastre. Lors de ces visites, je me suis aperçu que beaucoup de maisons étaient divisées en plusieurs appartements qui se louaient cher et qui étaient exempts de la taxation.

Mais la commune va devoir continuer ce travail de suivi une fois que vous en aurez terminé…
Effectivement et il faudra que je forme un agent communal pour qu’il reprenne le flambeau. A moins qu’un pensionné du cadastre soit embauché à ce poste, ce qui serait beaucoup plus facile en transmission des dossiers. Je travaille un jour par semaine à l’administration communale, et deux autres jours soit sur le terrain soit au cadastre à Namur. J’effectue mes visites par division cadastrale et, quand je rentre, je dresse mes fiches descriptives. Je passe donc aux adresses en question et je vois s’il y a quelqu’un. Si personne n’est là, je laisse une convocation. Je suis en général très bien reçu. En effet, c’est l’occasion pour ceux qui ont effectué des travaux de régulariser la situation.

Depuis que vous avez commencé ce travail d’indicateur-expert au sein de la commune, avez-vous mesuré son impact financier ?
La première année, je suis arrivé à 100 000 euros de revenu cadastral indexé. La deuxième année, à 120 000 euros, et pour 2013, je pense que cela représentera beaucoup plus que 120 000 euros, de par la prise en compte des bâtiments industriels. C’est donc très avantageux pour la commune. De plus, Andenne est une petite ville ouvrière et compte pas mal de maisons divisées en appartements. Par contre, dans les plus petites communes, il n’y aura peut-être pas autant de maisons divisées, mais plutôt des transformations aux bâtiments. De ce fait, le travail avance plus vite et un indicateur-expert doit pouvoir faire le travail sur trois jours par semaine dans quatre communes, en moyenne.

Vous semblez donc nous dire qu’une synergie entre plusieurs communes est possible pour effectuer ce relevé…
Tout à fait. Et donc, les communes intéressées pourraient très bien s’adresser au cadastre pour désigner une personne retraitée pour effectuer ce travail.

Quels seraient vos conseils aux communes qui désiraient se lancer dans ce travail ?
La première chose est d’établir un bon contact entre l’administration du cadastre et l’indicateur-expert. Il faut ensuite bien répertorier toutes les nouvelles autorisations de bâtir. Par conséquent, une collaboration étroite doit s’établir entre le service de l’urbanisme et l’indicateur-expert. Par exemple, si une fiche indique qu’il n’y a pas de chauffage central, il faut aller vérifier car ce poste représente 30 % du revenu cadastral. Le service des immondices est aussi un acteur très important pour répertorier le nombre d’habitants et de logements par habitation.

Il s’agit de faire la distinction entre les maisons transformées et celles aménagées. Les maisons aménagées sont des maisons où certaines parties sont communes. Dans ce cas-là, je procède à la division de la surface utile. Dans le cas d’une maison transformée, je tiens compte des différents appartements. Le nombre de boîtes aux lettres est aussi un élément très utile dans le repérage. C’est d’ailleurs ce que je ferai une fois que j’en aurai terminé avec le dressage de la liste complète.

En conclusion, pensez-vous que les citoyens sont mal informés des démarches qu’ils doivent entreprendre pour être en ordre en matière cadastrale ?
Oui. Les gens sont surpris des démarches à faire. Bien souvent, je donne une idée de l’augmentation qui s’ensuivra. En effet, dans certains cas, le montant peut doubler ou tripler. Probablement que, si la commune apportait plus d’informations en aval, les citoyens seraient plus conscients des formalités à accomplir. Certaines communes ont d’ailleurs envoyé un questionnaire aux habitants pour régler ce problème.