

Pourquoi avoir pris l'initiative ?

Avant toute chose, il est utile de rappeler que Mons n'est pas un cas particulier. Avec près de 100.000 habitants, un territoire composé d'un centre historique, de villages, de quartiers résidentiels et d'anciennes zones industrielles, notre ville présente des caractéristiques que beaucoup de communes wallonnes connaissent aujourd'hui. Plus de la moitié de notre parc immobilier date d'avant 1946 et a connu, au fil du temps, de nombreuses transformations.

Une habitation unifamiliale peut être transformée en plusieurs logements, un commerce peut être reconverti en habitation et certains immeubles connaissent plusieurs adaptations successives au fil du temps. À cela s'ajoute la présence de deux universités et de plusieurs hautes écoles qui accueillent près de 10.000 étudiants, générant une demande importante pour les kots, les colocations et les petits logements. Dans ce contexte, le bâti évolue en permanence, souvent par petites transformations qui, prises individuellement, peuvent paraître limitées mais qui modifient progressivement la réalité du bien.

Or, en l'absence de péréquation générale, le revenu cadastral reste parfois basé sur une photographie administrative ancienne qui ne reflète plus totalement la réalité du terrain. Le problème n'est pas que les informations n'existent pas. Les services communaux disposent souvent de permis d'urbanisme, d'informations issues du logement, de la population ou d'observations de terrain. La difficulté est plutôt de structurer ces informations, de les croiser et de les transmettre de manière utile à l'administration compétente.

C'est dans ce contexte que la Ville de Mons a décidé de renforcer son action à travers les indicateurs-experts. L'objectif n'était pas de se substituer à l'administration cadastrale ni de réaliser une péréquation générale à l'échelle communale. L'objectif était simplement d'améliorer la qualité des informations disponibles lorsqu'un écart semblait exister entre la situation cadastrale connue et la réalité du bien.

Cette démarche répond à trois préoccupations. **La première est l'équité fiscale.** Deux biens comparables devraient, autant que possible, être traités de manière comparable. **La deuxième est budgétaire.** Le précompte immobilier constitue une ressource importante pour les pouvoirs locaux et une base cadastrale plus fidèle à la réalité permet également une perception plus juste de l'impôt. Enfin, **la troisième préoccupation concerne la connaissance du territoire.** Ce travail permet de mieux comprendre l'évolution du bâti, le développement du logement étudiant, les divisions d'immeubles et les différentes transformations qui façonnent la ville.

Dans cette démarche, l'indicateur-expert joue un rôle d'interface. Il fait le lien entre les services communaux, le terrain, le citoyen et l'administration cadastrale. Il contribue à objectiver les situations et à transformer des informations dispersées en dossiers exploitables.

Pour la Ville de Mons, cette initiative ne doit donc pas être perçue comme une simple recherche de recettes supplémentaires. Elle s'inscrit avant tout dans une logique de fiabilisation des données, d'amélioration de la connaissance du territoire et de traitement équitable des contribuables. L'objectif est finalement assez simple : faire en sorte que la réalité administrative corresponde le plus possible à la réalité du terrain.

2°) Quelle méthode (comment ?) et quels retours des citoyens ? (5' de retour d'expérience)

À Mons, nous avons fait le choix d'une méthode **qualitative, ciblée et progressive**.

Compte tenu de la taille du territoire et de la diversité des situations rencontrées, nous avons rapidement écarté l'idée d'une campagne généralisée. Une approche massive aurait généré un nombre important de dossiers, sans garantie de pertinence, et aurait mobilisé beaucoup de moyens pour des résultats parfois limités.

Nous avons préféré concentrer nos efforts sur les situations où le risque de décalage entre la réalité du bien et la situation cadastrale semblait le plus important. Nous avons notamment travaillé sur les habitations reprises comme « sans confort », les logements multiples, les immeubles divisés, les biens ayant fait l'objet de transformations importantes ou encore les situations dont la configuration cadastrale paraissait manifestement dépassée.

Cette approche nous a permis de prioriser les dossiers les plus pertinents. À titre d'exemple, près de 1.600 habitations reprises comme « sans confort » ont été réexaminées au cours des quatre dernières années. Nous avons également travaillé sur les logements multiples, où nous avons constaté dans de nombreux cas que la réalité du terrain ne correspondait plus à la situation cadastrale enregistrée.

Mais ce qui caractérise surtout notre méthode, c'est l'importance accordée au travail de terrain. Cette démarche est certainement plus lente qu'une analyse réalisée uniquement sur base documentaire, mais elle permet de confronter les informations disponibles à la réalité du bâti. Elle aide à objectiver les situations, à vérifier certains éléments et à mieux comprendre la consistance réelle du bien.

Le travail de terrain ne constitue toutefois qu'une partie de la démarche. Nous croisons également les informations issues du cadastre, de l'urbanisme, du service population, du logement, des constats réalisés sur place et, plus largement, des différents services communaux susceptibles de détenir une information utile.

L'objectif n'est pas d'accumuler des dossiers, mais de constituer des dossiers solides, documentés et objectivés avant leur transmission à l'administration compétente. Nous avons fait le choix de privilégier la qualité de l'information plutôt que le volume.

Cette méthode repose également sur une bonne collaboration interne. Les informations utiles proviennent souvent de plusieurs services et l'indicateur-expert joue ici un rôle de coordination. Il rassemble les éléments disponibles, les vérifie, les structure et veille à leur cohérence avant transmission.

Concernant le retour des citoyens, notre expérience est globalement positive. La matière cadastrale et le précompte immobilier restent naturellement des sujets sensibles, mais nous avons constaté qu'une grande partie des incompréhensions disparaît lorsqu'un interlocuteur communal est disponible pour expliquer la démarche et répondre aux questions.

Le fait de disposer d'un indicateur-expert au sein de l'administration communale permet d'apporter une première explication, de clarifier le rôle de chacun et d'orienter le citoyen vers l'administration compétente lorsque cela est nécessaire. Même lorsqu'une révision cadastrale est envisagée, les échanges sont généralement plus constructifs lorsque les constats sont expliqués et objectivés.

Avec le recul, nous retenons surtout qu'une démarche ciblée, fondée sur le terrain, le croisement des informations et le dialogue avec le citoyen produit des résultats plus solides qu'une campagne menée de manière uniforme sur l'ensemble du territoire. C'est une approche plus progressive, mais elle nous paraît également plus fiable, plus équitable et plus durable.

Question 3 : Quels écueils ?

Avec quelques années de recul, nous avons identifié plusieurs points d'attention.

Le premier enseignement est qu'une démarche de ce type demande du temps. Il peut être tentant de vouloir traiter un grand nombre de dossiers rapidement, mais notre expérience montre que la qualité du travail repose avant tout sur la qualité des informations recueillies et analysées. Le ciblage, les vérifications et le croisement des données nécessitent un investissement important, mais c'est aussi ce qui garantit la solidité des dossiers transmis.

Le deuxième point concerne la coordination entre les différents acteurs. Une démarche comme celle-ci mobilise plusieurs services communaux, mais également l'administration cadastrale et, indirectement, les acteurs régionaux liés au précompte immobilier. Cette collaboration fonctionne globalement bien et nous entretenons des échanges constructifs avec l'Administration Mesures et Évaluations.

Nous pouvons notamment suivre les suites données à notre travail grâce aux procès-verbaux d'expertise transmis régulièrement. Ces retours permettent de vérifier que les informations communiquées sont utiles et qu'elles contribuent effectivement à l'actualisation des données cadastrales.

L'un des défis reste toutefois la visibilité sur l'ensemble du processus. Une fois les informations transmises, la commune ne dispose pas toujours d'une vision complète du traitement du dossier, des délais d'instruction ou des conséquences fiscales qui en découlent. Cette situation peut parfois compliquer l'évaluation de la démarche ou les réponses apportées aux citoyens lorsqu'ils souhaitent connaître l'état d'avancement de leur dossier.

Notre expérience montre également qu'il existe encore une marge de progression dans le partage d'information entre les différents niveaux de pouvoir. Chacun intervient dans son domaine de compétence, mais une meilleure circulation de l'information permettrait sans doute d'améliorer le suivi des dossiers et la compréhension globale du processus.

À cet égard, un outil partagé permettant de suivre plus facilement les dossiers transmis constituerait certainement une piste intéressante. L'objectif ne serait pas de modifier les compétences de chacun, mais de rendre le processus plus lisible pour l'ensemble des acteurs concernés.

En définitive, le principal écueil n'est pas l'absence de collaboration. Au contraire, la collaboration existe et produit des résultats. Le principal défi réside plutôt dans la fluidité de l'information et dans la capacité de chaque acteur à disposer d'une vision suffisamment claire du parcours du dossier après sa transmission.

C'est probablement sur cet aspect que les marges de progression les plus importantes existent aujourd'hui.

Un point d'amélioration serait, par exemple, de disposer en Wallonie d'un outil comparable à la plateforme **NOVA** en Région de Bruxelles-Capitale. **NOVA** est une plateforme numérique qui permet de gérer et de suivre les dossiers d'urbanisme, d'environnement et certains échanges administratifs entre les acteurs concernés.

4) Quels retours financiers (et autres impacts positifs) - (5' de retour d'expérience)

Sur la question du retour financier, il faut être à la fois clair et prudent.

Oui, le travail mené autour du revenu cadastral produit un impact financier positif pour la commune. Mais cet impact doit être analysé à partir de ce que nous pouvons mesurer objectivement.

À Mons, nous avons fait le choix d'une approche ciblée, qualitative et fondée sur le terrain. Cette méthode privilégie la qualité des dossiers et la pertinence des situations analysées et permet de concentrer les moyens disponibles sur les situations les plus pertinentes.

Pour objectiver les résultats, nous suivons l'évolution du revenu cadastral. Sur les dossiers analysés, nous constatons des augmentations moyennes de l'ordre de 160 euros pour les anciennes habitations reprises sans confort, d'environ 430 euros pour les logements multiples et de près de 1.250 euros pour les nouvelles constructions.

Ces chiffres confirment que les situations examinées ne sont pas marginales et que le travail réalisé permet de rapprocher progressivement la réalité cadastrale de la réalité du terrain.

Au-delà des dossiers individuels, nous observons également une évolution de la base cadastrale à l'échelle de l'ensemble du territoire communal. Le revenu cadastral réellement imposable est passé de **53,2 millions d'euros au 1er janvier 2022** à **54,8 millions d'euros au 1er janvier 2025**. **Cela représente une augmentation de près de 1,6 million d'euros de revenu cadastral imposable en trois ans.**

Sur cette progression globale de près de 1,6 million d'euros, environ 228.000 euros de revenu cadastral supplémentaire peuvent être directement associés aux dossiers traités par les indicateurs-experts au cours de cette période.

Je pense qu'il est important d'insister sur un point : nous parlons ici de revenu cadastral et non directement de précompte immobilier.

Le revenu cadastral constitue une donnée objective, directement liée au travail d'analyse réalisé sur le terrain. À l'inverse, la recette finale de précompte immobilier dépend d'une chaîne beaucoup plus large comprenant notamment l'indexation, l'enrôlement, les dégrèvements éventuels, les contentieux, les délais de recouvrement et les droits restant à percevoir.

C'est la raison pour laquelle nous préférons parler d'amélioration de l'assiette fiscale plutôt que de rendement financier immédiat.

En revanche, ce que nous pouvons affirmer avec certitude, c'est que cette amélioration est durable. Lorsqu'un revenu cadastral est adapté, la correction produit ses effets année après année, aussi longtemps que le bien ne connaît pas de nouvelle transformation significative.

L'impact financier doit donc être vu comme un impact progressif, pérenne et structurel. Progressif, parce que le travail de terrain demande du temps. Pérenne, parce que les corrections cadastrales produisent leurs effets sur les exercices futurs. Structurel, parce que l'objectif n'est pas de générer une recette ponctuelle mais d'améliorer durablement la qualité des données qui servent de base à la fiscalité immobilière.

Au final, le retour financier est bien réel, mais il constitue davantage la conséquence d'une meilleure connaissance du territoire et d'une assiette fiscale plus juste que l'objectif premier de la démarche.

En tant que directeur financier, je rejoins pleinement l'analyse du Collège communal lorsqu'il considère que l'intérêt principal de cette démarche ne réside pas dans la recherche d'une recette supplémentaire immédiate, mais dans l'amélioration durable de la qualité de l'assiette fiscale.

Une assiette mieux documentée, mieux actualisée et plus équitable constitue non seulement une garantie pour les finances communales futures, mais également un gage d'équité entre les contribuables.

Complément d'information sur le précompte Immobilier (hors exposé).

Le Précompte Immobilier net perçu en 2022 est de **32.629.491,13** et les droits à reporter au 31/12/2022 étaient de **9.484.731,03 €**.

Le Précompte Immobilier net perçu en 2025 est de **40.148.258,62** et les droits à reporter au 31/12/2022 étaient de **12.736.893,00 €**.

Sur la même période, les recettes PRI de la mainmorte (bien de l'état) sont passées de **1.126.064,00 euros à 1.387.240,00 euros**.

L'origine juridique de la « mainmorte » se trouve dans le régime des exonérations du précompte immobilier prévu à l'article 253 du Code des impôts sur les revenus 1992 (CIR 92). Historiquement, le problème était simple : certains immeubles occupent le territoire communal, bénéficient des services communaux, mais ne génèrent pas de précompte immobilier en raison de leur affectation ou de leur statut juridique. Pour éviter que certaines communes soient pénalisées par la présence de ces biens exonérés, le législateur a instauré un mécanisme compensatoire financé par l'État fédéral.

La compensation vise principalement les biens exonérés parce qu'ils ont le caractère de domaines nationaux, sont improductifs par eux-mêmes et affectés à un service public ou d'intérêt général, ainsi que certains biens appartenant à des États étrangers ou à des organisations internationales. C'est sur cette base que l'État fédéral verse chaque année un crédit spécial aux communes.

Exonérations du précompte immobilier

Quels types d'immeubles peuvent bénéficier d'une exonération ?

https://finances.wallonie.be/home/fiscalite/precompte-immobilier/exonerations-du-precompte-immobilier.html?utm_source=chatgpt.com

La compensation "mainmorte" ne couvre pas l'ensemble des biens exonérés de précompte immobilier. De nombreux établissements scolaires, universitaires, hospitaliers ou cultuels bénéficient également d'une exonération fiscale sans qu'une compensation équivalente soit versée à la commune.