# Pourquoi prendre l’initiative?

# Revenu cadastral et réalité du terrain

Retour d’expérience de la Ville de Mons — indicateur-expert communal

2026

# Fil rouge de l’exposé

Trois questions pour structurer le retour d’expérience montois

1

## Pourquoi prendre l’initiative ?

Territoire bâti, enjeux et rôle de l’indicateur-expert

2

## Quelle méthode et quels retours ?

Ciblage, terrain, croisement des données, dialogue citoyen

3

## Quel bilan ?

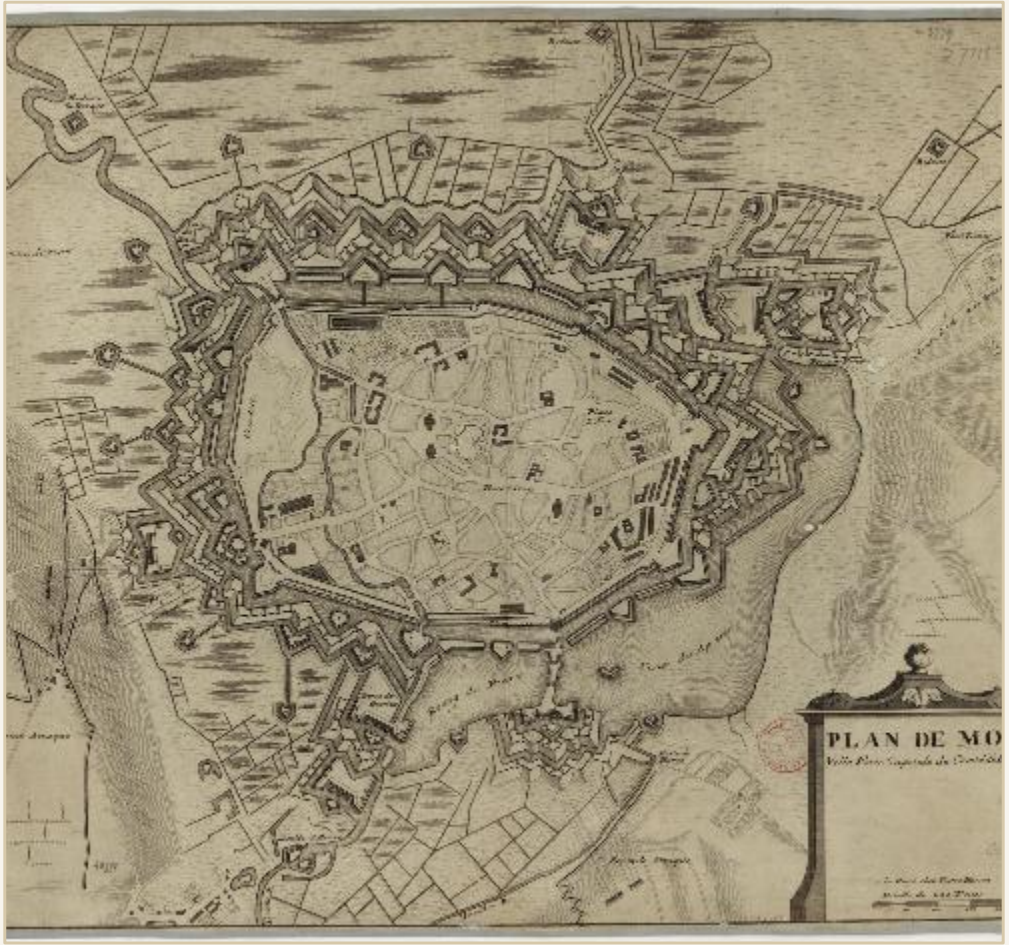
Contribuables, acteurs institutionnels et amélioration du suivi

4

Impact cadastral, prudence de chiffrage et effets pérennes

# Mons : un territoire bâti composite

Un cas représentatif pour beaucoup de communes wallonnes




**≈100 000**
habitants

**≈15 000**
hectares

**19**
anciennes entités

- Un noyau urbain dense et historique
- Des villages, quartiers résidentiels et secteurs périurbains
- D'anciennes zones industrielles et des réalités bâties hétérogènes

**Le suivi cadastral est complexe parce que les situations ne sont pas homogènes.**

# Un bâti ancien, vivant et transformé

Le bâti évolue plus vite que les bases de données

**44 273**

logements en 2022

**>53 %**

du parc avant 1946

### Transformations

Immeubles de rapport, divisions, annexes rendues habitables, greniers aménagés.

### Ville universitaire

Près de 10 000 étudiants : pression sur kots, colocations et petits logements.

**Dans un centre ancien, ce que l'on voit en façade ne correspond pas toujours à la réalité intérieure du bien.**

# Pourquoi agir au niveau communal ?

Améliorer la qualité de l'information transmise à l'administration compétente

### Équité fiscale

Deux biens comparables doivent être traités de manière comparable.

### Impact budgétaire

Le précompte immobilier est une ressource importante : 59 % est reversé aux communes en Wallonie.

### Connaissance du territoire

Mieux lire les divisions, le logement étudiant, les tensions logement/stationnement/salubrité.

**Terrain** → **Données communales** → **Dossiers objectivés** → **Indicateur-expert = interface**

**Point de contact de proximité avec le citoyen et relais vers l'administration cadastrale.**

# Un levier de maîtrise territoriale

**Le recours aux indicateurs-experts ne constitue pas une démarche isolée ou purement fiscale.**

### Maîtrise de l'information territoriale

Mieux connaître le bâti réel et ses évolutions.

### Fiabilisation des données cadastrales

Aligner la donnée administrative sur la réalité du terrain.

### Traitement équitable des situations immobilières

Traiter comparablement des biens comparables.

**Objectif : faire rejoindre la réalité administrative et la réalité du terrain.**

# Partage d’expériences

# Ordre du jour

- **La raison de la collaboration**
- Missions principales et méthodologie
- Le bilan

Province de Liège

# Pourquoi avoir pris l’initiative?

# Pourquoi avoir pris l'initiative?

- garantir une certaine **équité fiscale**
- aide à **l'augmentation des recettes**

Province de Liège

# Pourquoi avoir pris l’initiative?

- disposer d’**informations fiables** ;
- éviter de travailler sur des données incomplètes ou obsolètes ;
- **constituer une base de données exploitables** par les différents services communaux.

Province de Liège

# Pourquoi avoir pris l'initiative?

- **La mutualisation de la rémunération** des agents
- Eviter le recrutement d'un agent à temps plein au sein de la commune
- **Service à la carte**

Province de Liège