



# Quel bilan?

# 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



# Écueil n°1 : la sensibilité côté contribuables

Le risque n'est pas l'opposition systématique, mais l'incompréhension

## Matière sensible

- Lien direct avec le précompte immobilier
- Crainte d'une révision ou d'un rappel
- Risque d'être perçu comme une recherche de recettes

---

**Réponse : expliquer le “pourquoi” et objectiver les constats.**

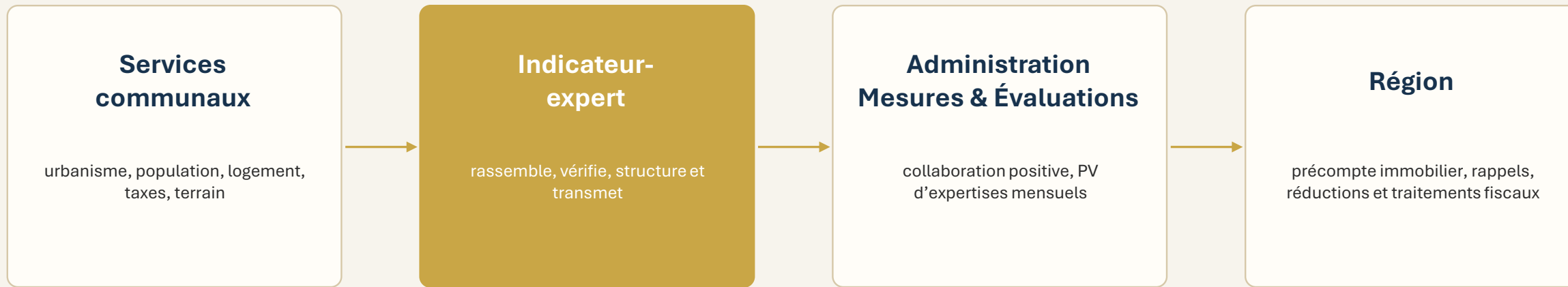
## Lorsque la démarche est claire...

- Le dialogue est plus constructif
- Le citoyen comprend le rôle de la commune
- La cohérence terrain / donnée administrative est mieux acceptée

**La difficulté principale : maintenir une pédagogie constante.**

# Écueil n°2 : la coordination institutionnelle

Le système fonctionne, mais reste améliorable



## Ce qui fonctionne

Échanges utiles et retours positifs visibles dans les PV mensuels.

## Ce qui reste flou

Suivi, délais, décisions et conséquences fiscales concrètes.

# Un besoin de lisibilité sur toute la chaîne

De la transmission communale à la conséquence fiscale

## Manque de visibilité

Une fois l'information transmise, la commune ne maîtrise pas toujours le suivi, les délais ou les décisions.

## Rappels de droits

Difficulté à comprendre précisément date, conditions, réductions éventuelles ou effets fiscaux.

## Outil partagé

Un équivalent wallon de NOVA pourrait centraliser l'information et améliorer le suivi.

## NOVA en une ligne

Plateforme numérique bruxelloise de gestion et de suivi de dossiers d'urbanisme, d'environnement et d'échanges administratifs.

**Objectif d'amélioration : une information qui circule dans les deux sens — de la commune vers le cadastre, mais aussi du cadastre et de la Région vers la commune.**

# Un retour financier réel, mais à lire correctement

On mesure l'évolution du revenu cadastral net, pas toujours la recette nette finale

**≈160 €**

Maisons sans confort  
augmentation moyenne du RC net

**≈1 250 €**

Nouvelles constructions  
augmentation moyenne du RC net

**≈430 €**

Logements multiples  
augmentation moyenne du RC net

**Ces chiffres confirment que les dossiers ciblés ne sont pas marginaux.**

# Pourquoi rester prudent sur le chiffrage ?

La commune ne dispose pas de tous les paramètres de la chaîne fiscale

## Ce que nous pouvons mesurer

### Évolution du revenu cadastral avant / après visite

= retour cadastral

## Ce qui manque pour un calcul net

- Réductions maison modeste
- Enfants à charge
- Exonérations et situations particulières
- Rappels de droits et traitement régional

**Conclusion : une augmentation du RC ne se traduit pas automatiquement euro pour euro en recette communale nette.**

# Un effet progressif, pérenne et structurel

Moins rapide qu'une campagne massive, mais plus solide dans le temps

## Progressif

La méthode ciblée demande du temps.

## Pérenne

La correction produit ses effets sur les exercices suivants.

## Structurel

La donnée cadastrale est fiabilisée durablement.

### Effets complémentaires

Le terrain peut aussi éclairer d'autres recettes ou suivis communaux : taxes sur les logements meublés, permis de location, logement, urbanisme.

**Le cœur du retour financier reste l'amélioration durable de la base cadastrale.**



# Objectiver. Structurer. Expliquer.

La valeur de la méthode tient autant à la qualité des dossiers qu'à la lisibilité de la démarche

**Pour Mons, le revenu cadastral devient un outil de cohérence entre le terrain, la donnée administrative et l'équité fiscale.**

# Sources et crédits visuels

- Données de contexte : chiffres fournis dans l'exposé / sources communales
- Photo Grand-Place de Mons et beffroi : Jean-Pol GRANDMONT / Wikimedia Commons, licence Creative Commons.
- Plan de Mons, ville forte, capitale du comté de Hainaut : BnF / Gallica, domaine public, via Wikimedia Commons.
- Photo UMONS — bâtiment Warocqué : Jean-Pol GRANDMONT / Wikimedia Commons, licence Creative Commons Attribution 3.0.
- NOVA : plateforme numérique de la Région de Bruxelles-Capitale pour le suivi de dossiers urbanisme/environnement et échanges administratifs.




# BEYNE-HEUSAY en quelques chiffres:

- 12.000 habitants
- 7,31 km<sup>2</sup>
- Une soixantaine de kilomètres de voiries
- 5.158 parcelles avec un logement
- En 2020: 2.094 parcelles sans confort, soit: 40,59 %

# Retours financiers après 4 ans, à raison d'1/2 j/sem

## Divisions de logements

<b>Nombre d'anomalies repérées (division, erreurs de numérotation, etc,...)</b>	<b>134</b>
Bien à régulariser (analyse non terminée)	77
Dossiers montés	34
Dossiers traités par le Cadastre	26




Base RC non indexé	RC indexé	Région (1,25%)	Province (1750)	Commune (2600)	TOTAL
19.740 €	44.308,40 €	553,86 €	9.692,46 €	14.400,23 €	24.646,50 €

# Retours financiers après 4 ans, à raison d'1/2 j/sem

## Divisions de logements

<b>Nombre d'anomalies repérées (division, erreurs de numérotation, etc,...)</b>	<b>134</b>
Bien à régulariser (analyse non terminée)	77
Dossiers montés	34
Dossiers traités par le Cadastre	26




<b>Base RC non indexé</b>	<b>Moyenne augmentation RC</b>	<b>Potentiel retour en terme d'additionels communaux</b>
19.740 €	759 €/dossier	42.646 €

# Retours financiers après 2 ans, à raison d'1j/sem

## Opération confort

<b>Nombre total de biens sans confort</b>	<b>2094</b>
Bien à régulariser (analyse non terminée)	77
Dossiers finalisés	181
Dossiers traités par le Cadastre	75



<b>Base RC non indexé</b>	<b>RC indexé</b>	<b>Région (1,25%)</b>	<b>Province (1750)</b>	<b>Commune (2600)</b>	<b>TOTAL</b>
11.190 €	25.117,07 €	313,96 €	5.494,36 €	8.163,05 €	13.971,40 €

# Retours financiers après 2 ans, à raison d'1j/sem

## Opération confort

<b>Nombre total de biens sans confort</b>	<b>2094</b>
Bien à régulariser (analyse non terminée)	77
Dossiers finalisés	181
Dossiers traités par le Cadastre	75



<b>Base RC non indexé</b>	<b>Moyenne augmentation RC</b>	<b>Potentiel retour en terme d'additionnels communaux</b>
11.190 €	149 €/dossier	227.912 €

**Potentiellement**, la commune de Beyne-Heusay peut prétendre à une augmentation de 270.558 €.

Mais à tempérer néanmoins car:

- Ce sont des moyennes
- Influence des exonérations ou abattements fiscaux
- Les informations officielles

COMMUNE : BEYNE-HEUSAY  
 \*\*\*\*\*  
 INFORMATIONS RELATIVES AUX REVENUS CADASTRAUX  
 \*\*\*\*\*

SITUATION: 1.1.2024  
 \*\*\*\*\*

ANNEXE  
 \*\*\*\*\*

		NON BATI	BATI	OUTILLAGE	
2021	2022	2023	2024	2025	
4.451.268,00	4.475.911,00	4.477.494,00	4.530.145,00	4.563.418,00	
	+ 24.643,00	+ 1.583,00	+ 52.651,00	+ 33.273,00	

# Les retours positifs

- Eviter l'augmentation des centimes additionnels ;
- d'identifier certaines situations de **non-conformité ou de précarité** ;
- offre une **vision plus fidèle de la réalité du bâti** communal ;
  - **le nombre et la localisation** des biens divisés ;
  - les **biens inoccupés** ;
  - les biens présentant des **caractéristiques particulières ou exceptionnelles**.

