

Question orale de M. Cools : La gestion du cadastre.

M. Cools regrette que le Collège ait pris la mauvaise habitude de ne pas répondre aux questions posées.

N'ayant pas obtenu une réelle réponse à sa question écrite introduite le 8 décembre 2019 sur l'évolution des revenus cadastraux, M. Cools se permet de la reformuler sous forme de question orale.

Combien de courriers ont été adressés à des propriétaires ucclais ces trois dernières années, suite à une initiative de la commune elle-même ou du SPF Finances, afin de vérifier leurs données cadastrales ?

Quelle a été l'ampleur de l'augmentation des revenus cadastraux ? Quel en a été l'impact sur les recettes au précompte immobilier ?

M. Cools souhaiterait également connaître l'évolution de la masse cadastrale depuis 2015 ainsi que l'impact des nouvelles constructions. Sur base des données reçues du SPF Finances, l'impact des nouvelles constructions avait été évalué à un montant d'environ 500.000 € en termes de recettes supplémentaires au précompte immobilier pour la commune.

D'après les annexes du budget 2020, la masse du revenu cadastral s'élève à 85.219.186 € pour 2017, 85.975.311 € pour 2018 et 86.386.484 € pour 2019. Il s'agit là probablement du revenu cadastral non-indexé. La différence de masse cadastrale entre 2018 et 2017 s'élève donc à 756.125 €, et à 1.350.666 € si on applique le coefficient d'indexation. Entre 2019 et 2018, cette différence de masse s'élève à 411.173 € et 749.568 € après indexation. Vu que le précompte immobilier perçu par la commune représente 36,75 % du revenu cadastral indexé, on peut supposer que les nouvelles constructions et l'adaptation de certains revenus cadastraux ont engendré des recettes complémentaires de 496.370 € en 2018 et 275.454 € en 2019, les recettes réelles étant légèrement inférieures dans la mesure où il faut aussi tenir compte de certaines exonérations et des déductions pour enfants à charge ainsi que de la déduction partielle des impôts enrôlés. Le Collège partage-t-il cette analyse ?

Quand et comment les services communaux ont-ils contacté le SPF Finances pour réunir les éléments de réponse à la question écrite précitée ? Des contacts réguliers ont-ils toujours lieu avec le SPF Finances (responsable de la fixation des revenus cadastraux et avec Bruxelles-Fiscalité (responsable de la perception du précompte) ? Quel usage le service communal du Cadastre fait-il du DVD relatif à cette matière qu'il reçoit chaque année ?

Vu que le précompte immobilier est la première recette de la commune, il faut que l'administration communale assure le suivi des biens immeubles. Le service du Cadastre, qui a toujours compté un à deux agents équivalents temps plein, a été intégré au service de l'Urbanisme afin de mener une gestion plus efficace. Quelle est la situation actuelle de ce service ?

Le précompte immobilier ne peut être perçu que dans la mesure où la construction considérée est sous toiture. La procédure d'enrôlement est souvent lancée suite aux contrôles communaux, du fait qu'il arrive aux citoyens d'« oublier » de faire une déclaration. Combien de contrôles ont été effectués pour 2019 ? Combien d'immeubles susceptibles d'être enrôlés ont été recensés à l'administration ?

M. l'Echevin Biermann tient à présenter ses excuses à M. Cools car la réponse donnée à sa question écrite était tout à fait incomplète en raison d'une erreur d'envoi, qu'il va s'efforcer d'identifier. En effet, M. Cools n'a reçu que quelques lignes de la réponse globale élaborée par les services.

Suite à la mise à jour du cadastre entreprise par M. Cools en 2015, un total de 3.300 courriers a été envoyé aux propriétaires concernés. Les réponses obtenues ont été transmises au SPF Finances pour procéder à l'adaptation du revenu cadastral. Parmi les 3.300 propriétaires intéressés, 41 ont d'abord refusé de répondre parce qu'ils estimaient que la commune n'avait pas le droit d'entreprendre cette démarche et qu'il revenait au SPF Finances de l'introduire.

Et parmi ces 41 propriétaires récalcitrants, 24 ont consenti à répondre une fois qu'on leur a démontré qu'il s'agissait bien d'une compétence communale.

Il est difficile de chiffrer de manière précise les éventuelles augmentations du revenu cadastral, et ce d'autant plus que certains travaux ne requièrent pas de permis d'urbanisme. Cependant, les estimations avancées par M. Cools correspondent systématiquement, à 200.000 € près, aux données fournies par le SPF Finances, la différence provenant des exonérations et déductions diverses.

Les services communaux ont des contacts réguliers avec le SPF Finances. Chaque semaine, tous les documents relatifs aux permis d'urbanisme sont transmis au SPF Finances pour que la réévaluation du précompte soit réalisée. En 2019, 268 immeubles ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme susceptible d'aboutir à un

enrôlement dans les nouvelles conditions pour calculer la recette en termes de précompte immobilier pour la commune.

Quoique les premiers contacts avec Bruxelles-Fiscalité aient été difficiles, une première réunion a pu avoir lieu en novembre 2019 afin de déterminer les synergies à établir avec cet organisme.

Le service du Cadastre compte deux agents à temps plein, qui assurent le contrôle et la transmission de l'ensemble des documents destinés au SPF Finances ainsi que la réception des courriers de début et de fin de chantier afin de déterminer le moment de l'enrôlement. Ces fonctionnaires effectuent parfois des visites sur place.