

Le SPF Finances a encore du pain sur la planche pour traiter tous les dossiers.

LE RÉSUMÉ

Plusieurs communes bruxelloises ont constitué des dossiers de révision cadastrale pour une série de biens situés sur leur territoire.

Environ 8.000 dossiers ont déjà été traités par le SPF Finances, avec une hausse de 27% en moyenne sur le revenu cadastral.

Des milliers de dossiers n'ont pas encore été traités.

Les communes bruxelloises ont été très proactives ces derniers mois pour s'assurer que le revenu cadastral (RC) des immeubles situés sur leur territoire soit bien en phase avec la réalité du terrain. Près de la moitié d'entre elles ont ainsi envoyé des demandes de renseignements aux propriétaires des biens de catégorie "0" (pas de chauffage ni de sanitaires) et "1" (seulement l'un des deux). Objectif? Détecter les biens au revenu cadastral trop peu élevé pour la réalité... et faire rectifier la situation auprès du Cadastre. Bruxelles-Ville a ainsi envoyé plus de 11.000 courriers, Uccle et Molenbeek-Saint-Jean plus de 3.000 (dont un tiers en raison du critère "confort"), Schaerbeek plus de 1.000. Dans une moindre mesure, Jette, Berchem, Evere ou encore Auderghem ont aussi mené l'enquête. De son côté, Watermael-Boitsfort s'y prépare: les courriers partiront avant la fin du premier semestre.

Les communes qui n'ont pas procédé à ces demandes systématiques ne restent pas les bras croisés: elles ciblent les occupations (bureaux, logements inoccupés, étudiants), les divisions d'immeubles, les travaux réalisés sans permis, etc. Les radars des services communaux de l'urbanisme sont en effet grand ouverts...

Les propriétaires concernés par des demandes de renseignements sont très réactifs. Pour la campagne "confort", le taux de réponse moyen tourne autour de 80% et dépasse 90% dans certaines communes. Comme l'explique Denis Grimberghs, l'échevin des Finances de Schaerbeek, "nous avons eu très peu de plaintes. J'ai expliqué à ceux qui se plaignaient qu'ils avaient déjà eu de la chance de ne pas avoir payé le prix correct pendant 20 ou 30 ans". Car c'est bien de cela dont il s'agit: si le RC est revalorisé à la hausse, alors le précompte immobilier (calculé sur le RC) augmente également. Une bonne nouvelle pour les communes, qui prélèvent des additionnels communaux au précompte immobilier, l'une de leurs principales recettes fiscales. Les communes qui ont déjà eu l'occasion de faire un bilan parlent d'une augmentation du précompte immobilier située entre 160 et 250 euros pour les propriétaires concernés. En termes de recettes fiscales, Bruxelles-Ville s'attend par exemple à un impact de plus de 1,4 million d'euros par an grâce à l'augmentation des additionnels... une fois que les 10.000 dossiers qu'elle a en sa possession seront traités par le SPF Finances. Autant dire que ce n'est pas tout à fait pour demain.

Le mystère ucclois

Les communes ne modifient pas le RC elles-mêmes. Elles se contentent de rassembler des informations, qu'elles transmettent ensuite au SPF Finances, toujours compétent pour encoder les données dans le Cadastre et fixer le montant du revenu cadastral. "Nous ne pouvons pas tout envoyer en un coup au SPF Finances", explique ainsi Philippe Close, l'échevin des Finances de Bruxelles-Ville. "On décide avec eux ce qu'on peut envoyer et à quel rythme. Nous avons déjà transmis 2.700 dossiers, dont 1.116 ont été traités", précise-t-il.

Le SPF Finances annonce ainsi avoir traité 8.000 dossiers de la "campagne confort", toutes communes confondues, avec un impact moyen de 27% sur le revenu cadastral. Mais il reste des milliers de dossiers à traiter.

À Uccle, l'échevin des Finances Marc Cools affirme que les dossiers envoyés n'ont pas encore été traités. "Nous ne savons pas quel sera l'impact sur les recettes communales, mais il est possible qu'il soit minime. En effet, il y a eu un problème d'encodage au cadastre dans les années 1980. Des biens ont été catégorisés en niveau de confort "0" ou "1" alors que les propriétaires paient un précompte immobilier correspondant au véritable niveau de confort. Pour eux, cela ne changera donc rien. Les propriétaires qui subiront une revalorisation cadastrale devraient rester minoritaires", estime-t-il.

Sur les 3.000 dossiers envoyés par Molenbeek-Saint-Jean depuis mi-2014, 2.627 dossiers ont été encodés par le SPF Finances. "Mais nous ne connaissons pas encore l'impact financier car le SPF n'a pas la capacité de nous faire des prévisions. Par manque d'effectifs, il ne peut pas suivre le rythme que nous imposons", regrette l'échevin molenbeekois Olivier Mahy. Un retard qu'il constate dans l'encodage, mais aussi, comme d'autres communes, dans le paiement des additionnels communaux. De fait, c'est encore, pour une année, le SPF Finances qui enrôle le précompte immobilier pour la Région bruxelloise et qui doit restituer le montant perçu à la Région et aux communes.

Des employés communaux en renfort

Selon Xavier Lienart, l'échevin des Finances de Woluwe-Saint-Lambert, il existe au Cadastre un sérieux problème de retard qui génère des manques à gagner importants pour les communes. "Le SPF Finances doit encore nous verser deux millions d'euros pour les précomptes immobiliers de 2016. C'est énorme sur un budget communal. Mais surtout, le bureau du Cadastre est très en retard sur les notifications cadastrales pour les nouvelles constructions. Selon la base de données du 1er janvier 2016, sur laquelle est basée la fixation du RC en 2016, seuls six nouveaux biens auraient été construits sur notre commune en 2015 et en 2014, alors que les autres années, on tourne autour de 200, voire 300. Nous avons même un employé communal qui travaille à temps plein dans les bureaux du cadastre pour essayer de rattraper le retard. Il n'est pas tout seul, plusieurs communes ont aussi dépêché quelqu'un au Cadastre..."

Pourquoi ces retards? Selon le SPF Finances, la rationalisation des services de l'Administration générale de la documentation patrimoniale et la mise en oeuvre du système intégré de la documentation patrimoniale en mai 2015 ont connu quelques maladies de jeunesse. "Cela a engendré, entre autres, un retard certain en ce qui concerne la fixation des revenus cadastraux et un ralentissement des notifications cadastrales. Toutefois, les répercussions sur les communes, les provinces et les Régions sont restées limitées", assure le SPF Finances.

ISABELLE DYKMANS

Copyright © 2017 Mediafin. Tous droits réservés