

Revenu cadastral

Afin de clarifier la problématique concernant le revenu cadastral, nous reprenons quelques extraits d textes publiés sur le site de l'administration fiscale.

Introduction

La détermination du **revenu réel** des immeubles, notamment lorsque ceux-ci sont occupés par leur(s) propriétaire(s), se heurterait à de sérieuses difficultés.

Le Législateur a donc voulu que le revenu immobilier soit fixé:

- ◆ forfaitairement,
- ◆ pour une période assez longue.

Ce forfait est le **revenu cadastral** (ou **RC**) qui sert principalement de base à la perception du [précompte immobilier](#).

Epoque de référence

Par **époque de référence**, on entend le 1^{er} janvier de l'année qui précède celle de la mise en application des RC résultant d'une péréquation générale. Actuellement, l'**époque de référence** est le **1^{er} janvier 1975**.

Revenu cadastral

Le **revenu cadastral** est le revenu **moyen normal net** d'une année ([article 471 du Code des impôts sur les revenus 1992](#)).

Il est ...	parce que ...
moyen	le revenu est censé correspondre à celui pouvant être obtenu en moyenne
normal	un revenu anormalement élevé ou anormalement bas n'entre pas en considération pour la fixation du revenu cadastral
net	un certain pourcentage peut être déduit pour frais d'entretien et de réparations.

Utilité

Le **revenu cadastral** sert:

- ◆ de base à la perception du [précompte immobilier](#),
- ◆ de valeur de référence pour les lois et règlements qui renvoient aux revenus des biens immobiliers.

Source : <http://fiscus.fgov.be/interfakredfr/vragen/kadaster/Cad1.htm#Epoque%20de%20référence>

L'époque de référence étant le 1er janvier 1975, cela veut dire que pour calculer le R.C. d'une nouvelle construction, le fisc se fait une idée de la valeur locative qu'elle aurait eue si elle avait été occupée en 1975.

Test Achat nous explique que la valeur locative d'un immeuble peut évoluer rapidement selon sa nature et sa situation. Pour cette raison, l'administration du cadastre avait initialement prévu d'adapter, tous les 10 ans, les R.C. à l'évolution réelle des loyers ou de la valeur locative du bien. Cette adaptation est appelée péréquation générale. La dernière péréquation générale date de 1980 et est basée sur les loyers de 1975. Cela signifie qu'actuellement, plus aucune habitation n'a un revenu cadastral qui correspond à sa valeur locative réelle. Une nouvelle péréquation était prévue et devait être basée sur les loyers en vigueur le 1er janvier 1994. Le fisc n'a cependant pas eu les moyens nécessaires pour lancer cette lourde procédure.

En attendant cette péréquation, toujours reportée, il fallait limiter l'écart, de plus en plus grand, entre le R.C. et la valeur locative réelle. Le législateur a donc décidé, en 1991, d'indexer chaque année les R.C. L'avertissement-extrait de rôle indique le R.C. de base et le R.C. indexé à partir duquel est calculé le précompte immobilier.

Encore selon Test Achat, augmenter aussi forfaitairement le R.C. est tout à fait inéquitable car la valeur locative d'un immeuble évolue différemment en fonction de divers facteurs : le fait que l'habitation soit bien entretenue ou non, le fait que l'on ait toujours procédé aux réparations nécessaires ou non, l'essor ou le déclin de certains quartiers etc. Par exemple, le loyer d'un appartement en banlieue bruxelloise a évolué différemment de celui d'un appartement sis dans la région de Charleroi, or leur revenu cadastral est indexé de la même manière ! L'administration du cadastre l'indique elle-même dans une de ses publications où elle écrit : «il ne peut être nié que le maintien tel quel des revenus cadastraux, pendant une période ininterrompue de vingt ans, crée des discordances, des inégalités et des anomalies injustifiées » (source : Budget & Droit Aout 1997 – n° 134).

Valeur immobilière des bien existants

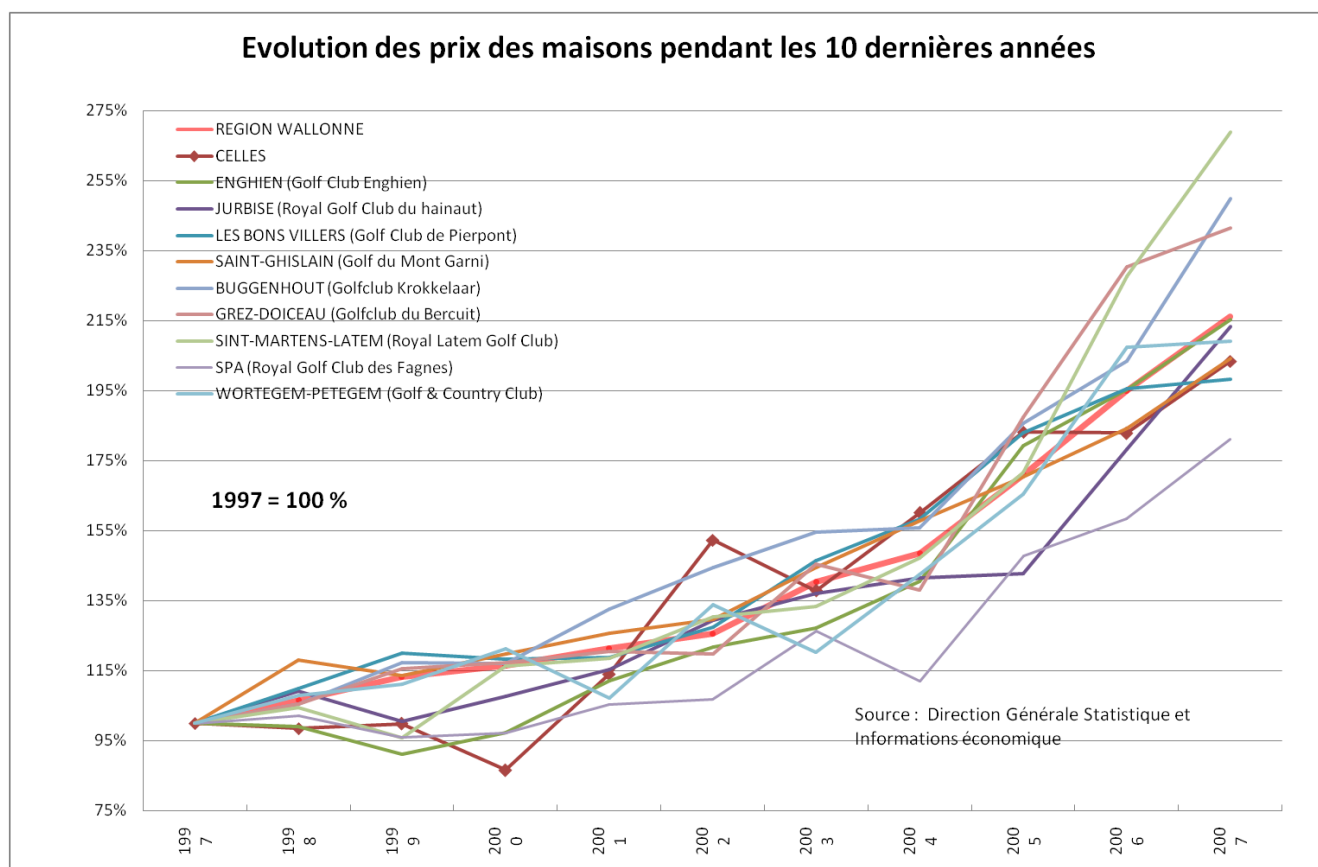
La comparaison des augmentations des valeurs immobilières d'un village à l'autre dépend de l'année de référence.

En comparant l'augmentation des prix des maisons depuis 1974, il s'avère que celle de Celles est beaucoup plus élevée (x 12,4) que celle de Grez-Doiceau (x 9,7).

En classant toutes les communes belges sur base de l'augmentation des prix des maison pendant la période 1973-2007, la commune de Celles figure à la 95^{ième} place sur 588 alors que Grez-Doiceau ne figure qu'à la 218^{ième} place.

Par contre, en faisant ce même classement pour l'augmentation des prix des maison pendant la période 1998-2007, Grez-Doiceau figure à la 173^{ième} place alors que Celles ne figure qu'à la 352^{ième} place.

Le graphique suivant montre l'augmentation de prix des maisons dans quelques communes où se situe un golf ainsi qu'à Celles pendant les 10 dernières années.



Nous constatons qu'il y a aussi bien des communes où l'augmentation est plus élevée qu'à Celles, que des communes où l'augmentation est moins élevée qu'à Celles. Ceci nous mène à conclure tentativement que l'augmentation des prix des maisons n'est pas influencée de manière significative par la présence d'un golf.

Les terres agricoles

Nous souhaitons préciser que la grande majorité des agriculteurs n'ont pas vendu leurs terres, mais ils les ont échangées contre des terres qui bénéficient de au moins 2 des 3 avantages suivants :

- Les terres sont de meilleure qualité ;
- Les terres sont mieux situées en dehors du projet ;
- La superficie des terres reçues en échange est plus grande.

Les agriculteurs qui ont arrêté leur activité ont eux-mêmes préféré d'obtenir un bon prix en vendant leurs terres aux promoteurs du golf, que de les vendre à l'industrie agro-alimentaire.

La superficie de l'entité Celles s'élève à 67,1 km² ou 6713 hectares. Le tableau suivant montre l'utilisation du sol à Celles.

Utilisation du sol à Celles en 2005 (en ha)	
Surface agricole	5.964,37
Bois	166,49
Terrains bâtis et terrains connexes	532,57
Terrains résidentiels	229,22
Terrains industriels	18,26
Terrains utilisés pour les carrières, puits, mines, etc.	0,00
Terrains commerciaux	7,08
Terrains utilisés pour des services publics (a)	10,10
Terrains à usage mixte	5,52
Terrains utilisés pour les transports et les communications	236,34
Terrains occupés par les infrastructures techniques	0,10
Terrains à usage de loisirs et autres espaces ouverts	25,96
Divers	50,09
Surface totale	6.713,51
Source : SPF Economie Direction générale Statistique et Information économique suivant les définitions OCDE/Eurostat	

Le l'entièreté du projet de golf n'occupera donc que environ 2,5% de la surface agricole de Celles. En admettant que la construction des maisons prendrait 20hectares, cela représentera moins de 4% des terrains bâtis et terrains connexes de Celles.

Comme le montre le tableau repris en annexe 1, même en diminuant la surface agricole de Celles de 150 ha, elle reste dans le top 3 des communes de la province du Hainaut avec le plus petit nombre d'habitant par hectare de surface agricole (Celles passerait de la 2^{ième} à la 3^{ième} place après Froidchapelle et Beaumont. Cette même annexe nous montre que dans la province du Hainaut la proportion entre la superficie agricole et la superficie totale est la plus élevée à Celles.

Sur base de ces données il est difficile de prétendre que l'aménagement du golf enlèverait ou changerait le caractère agricole ou rural de Celles.

L'augmentation de la population

Selon le website de Molenbaix Village le nombre d'habitant à Molenbaix s'élevait a 635 en 1976 (<http://www.molenbaix.be/histoire.htm>). Ce même site publie le détail de la population de l'entité Celles au mois de septembre 2006 :

Population	
Celles	942
Escanaffles	1177

Molenbaix	796
Pottes	1231
Popuelles	191
Velaines	1099
TOTAL	5433

Source : L'Entité de Celles en chiffres au mois de septembre 2006
(<http://www.molenbaix.be/situation.htm>)

Le nombre de ménages à Celles s'élève à 2072 (chiffre 2004; source : Source: Ecodata, Direction générale Statistique et Information économique, SPF Economie, PME, Classes moyennes et Energie). Parmi les 589 communes belges, Celles se situe à la 490^{ième} place au classement du nombre de ménages. En ajoutant 500 ménages, notamment un ménage par nouvelle habitation, Celles se situerait - sur base des nombres de ménages pour l'année 2004 - à la 448^{ième} place. Parmi les 69 communes de la province de Hainaut, Celles passerait de la 60^{ième} place à la 55^{ième} place.

Le tableau suivant montre l'évolution de la population dans quelques communes où se situe un golf ainsi que à Celles pendant les 20 dernières années.

Evolution de la population dans quelques communes							
	1989	1995	2000	2005	2008	Croissance 1989-2008	Croissance 2000-2008
ENGHIEN (Golf Club Enghien)	10.019	10.576	10.863	11.714	12.481	24,57%	14,89%
GREZ-DOICEAU (Golfclub du Bercuit)	9.903	11.142	11.827	12.376	12.607	27,30%	6,60%
JURBISE (Royal Golf Club du hainaut)	8.241	8.741	9.229	9.481	9.746	18,26%	5,60%
WALLONIE	3.234.767	3.312.888	3.339.516	3.395.942	3.456.775	6,86%	3,51%
LES BONS VILLERS (Golf Club de Pierpont)	8.065	8.475	8.728	8.767	8.994	11,52%	3,05%
SAINT-GHISLAIN (Golf du Mont Garni)	22.099	22.217	22.096	22.403	22.708	2,76%	2,77%
SPA (Royal Golf Club des Fagnes)	9.967	10.444	10.333	10.568	10.549	5,84%	2,09%
HAINAUT	1.278.255	1.286.649	1.279.467	1.286.275	1.300.097	1,71%	1,61%
BUGGENHOUT (Golfclub Krokelaar)	13.324	13.637	13.752	13.748	13.973	4,87%	1,61%
WORTEGEM-PETEGEM (Golf & Country Club)	5.803	5.978	6.071	5.929	6.135	5,72%	1,05%
CELLES	5.435	5.447	5.415	5.451	5.452	0,31%	0,68%
SINT-MARTENS-LATEM (Royal Latem Golf Club)	7.948	8.183	8.314	8.276	8.251	3,81%	-0,76%

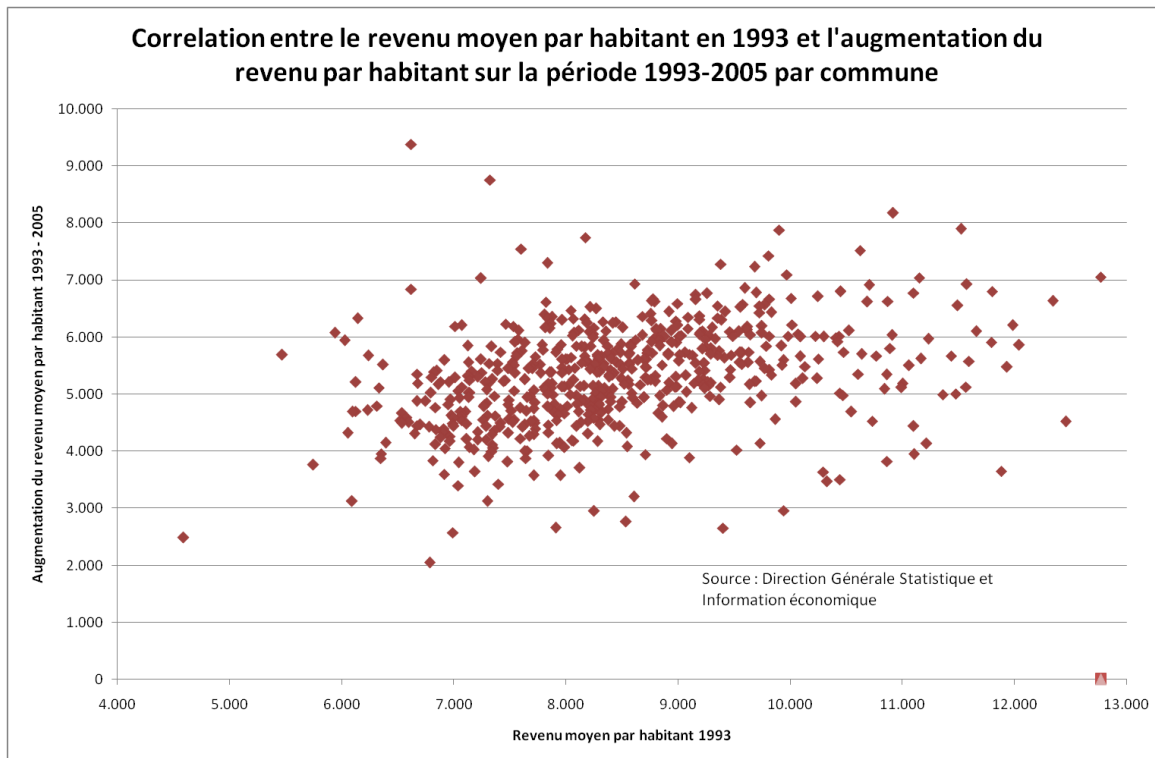
Source : Direction générale Statistique et Information économique

Les conclusions suivantes s'imposent :

- La croissance de la population de la commune de Celles a été extrêmement faible, aussi bien pendant les vingt dernières années que pendant la décennie en cours ; la croissance est bien plus faible que celle de la province du Hainaut et le retard est encore plus prononcé par rapport à l'entièreté de la Wallonie.
- Parmi les communes où se situe un golf il y a des communes qui ont connu une forte augmentation de la population, ainsi que des communes avec une faible augmentation, voir même une diminution.
- Les communes où se situent un golf ne deviennent pas nécessairement des grandes communes de plus de douze mille ou vingt mille habitants, mais certaines d'entre elles restent des petites communes de la taille de Celles.

Golf et prospérité

Contrairement à ce que a été prétendu dans « Immo-Golf-Molenbaix-Celles : NON MERCI ! » le 13 octobre 2008, il ne peut être démontré par « les statistique que de manière générale, à long terme, les communes les plus riches s'enrichissent, golf ou pas ». Comme le démontre le graphique suivant, il n'y à aucune corrélation entre le revenu moyen par habitant dans une certaine année (en notre exemple 1993) et l'augmentation de ce revenu moyen dans les années subséquentes (de 1993 à 2005 dans notre exemple).



D'autant plus, des golfs s'installent aussi bien dans des communes « riches » que dans des communes à revenu moyen plus faible. Ceci apparait clairement du tableau suivant qui reprend l'indice de richesse pour quelques communes dans lesquelles est établi un golf. L'indice de richesse compare le revenu moyen par habitant d'une commune avec le revenu moyen national par habitant. L'indice de richesse de la Belgique est de 100,00. Un indice de richesse de 104,65 signifie que le revenu moyen par habitant est 4,65 pour cent supérieur à celui du Royaume dans l'année examinée.

Indice de richesse pour les années 1997 et 2005 (exercices d'imposition 1998 et 2006)		
Communes	1997	2005
CELLES	87,45	91,13
SAINT-GHISLAIN (Golf du Mont Garni)	100,75	93,15
SPA (Royal Golf Club des Fagnes)	97,07	95,37
LES BONS VILLERS (Golf Club de Pierpont)	105,56	105,59
JURBISE (Royal Golf Club du hainaut)	105,68	109,02
WORTEGEM-PETEGEM (Golf & Country Club)	103,48	111,07
ENGHIEN (Golf Club Enghien)	107,66	112,08
BUGGENHOUT (Golfclub Krokkelaar)	112,17	114,46
GREZ-DOICEAU (Golfclub du Bercuit)	119,73	120,49
SINT-MARTENS-LATEM (Royal Latem Golf Club)	148,56	145,15
Direction générale Statistique et Information économique - Statistiques financières		

Il y a donc aussi bien des golfs dans des communes où le revenu est inférieur à la moyenne nationale, où il s'approche de la moyenne, ou où le revenu est largement supérieur à la moyenne du royaume. Bien qu'il est clair qu'il ne faut pas de golf pour que la prospérité d'une commune augmente, celle-ci est en général favorablement influencée par l'établissement d'un golf, tel qu'est le cas à Enghien où depuis l'installation du golf l'indice de richesse est passé de 107,66 en 1997 (exercice d'imposition 1998) à 112,08 en 2005 (exercice d'imposition 2006).

Annexe 1 : Surface par commune dans la province du Hainaut en 2005

En hectare	Surface agricole	Bois	Terrains bâtis et terrains connexes	Divers	Surface totale	Nombre d'habitants	Surface agricole/Surface totale	Nombre d'habitants/Surface agricole	Classement Hainaut selon Nombre d'habitants/Surface agricole	Classement Hainaut selon Nombre d'habitants	Classement Hainaut selon Surface agricole/Surface totale
Belgique	1.743.400	606.381	585.005	118.006	3.052.793	10.445.852	57,11%	5,99			
Prov. Hainaut	249.775	48.617	67.976	12.201	378.569	1.286.275	65,98%	5,15			
Froidchapelle	4.791	2.874	854	84	8.603	3.639	55,69%	0,76	1	66	50
Celles	5.964	166	533	50	6.714	5.451	88,84%	0,91	2	58	1
Beaumont	7.280	1.341	595	82	9.297	6.674	78,30%	0,92	3	52	21
Lens	4.162	418	329	33	4.942	3.908	84,22%	0,94	4	65	6
Momignies	5.108	2.775	565	109	8.558	5.088	59,69%	1,00	5	60	45
Chimay	8.689	9.386	998	637	19.710	9.715	44,09%	1,12	6	41	62
Frasnes-lez-Anvaing	9.195	1.028	987	34	11.244	10.913	81,78%	1,19	7	36	12
Estinnes	5.806	797	606	64	7.273	7.413	79,83%	1,28	8	51	20
Sivry-Rance	3.604	3.192	450	51	7.297	4.607	49,39%	1,28	9	63	53
Honnelles	3.595	367	373	30	4.365	4.953	82,35%	1,38	10	62	9
Quévy	5.610	307	537	62	6.516	7.767	86,10%	1,38	11	48	4
Silly	5.538	549	650	30	6.768	7.943	81,83%	1,43	12	47	11
Brugelette	2.274	166	355	46	2.840	3.271	80,05%	1,44	13	68	18
Chièvres	4.084	101	469	37	4.691	6.087	87,05%	1,49	14	55	2
Ellezelles	3.761	271	408	30	4.469	5.644	84,16%	1,50	15	56	7
Mont-de-l'Enclus	2.190	151	316	36	2.693	3.347	81,31%	1,53	16	67	13
Merbes-le-Château	2.588	107	254	75	3.024	4.036	85,59%	1,56	17	64	5
Pecq	2.656	93	495	47	3.291	5.301	80,72%	2,00	18	59	14
Flobecq	1.537	447	264	53	2.300	3.239	66,80%	2,11	19	69	36
Leuze-en-Hainaut	6.084	426	814	29	7.353	13.161	82,74%	2,16	20	30	8
Jurbise	4.225	640	698	222	5.786	9.481	73,03%	2,24	21	44	25
Les Bons Villers	3.682	20	509	45	4.255	8.767	86,53%	2,38	22	45	3
Seneffe	4.374	481	1.230	191	6.277	10.775	69,69%	2,46	23	37	32
Brunehaut	3.073	908	548	82	4.611	7.605	66,64%	2,47	24	49	37
Le Roeulx	3.115	399	626	139	4.280	8.018	72,79%	2,57	25	46	26
Ath	10.246	603	1.692	153	12.695	26.584	80,71%	2,59	26	9	15
Lobbes	2.109	644	382	74	3.208	5.478	65,74%	2,60	27	57	39
Rumes	1.949	70	341	12	2.372	5.067	82,18%	2,60	28	61	10
Thuin	5.280	1.269	897	172	7.617	14.638	69,32%	2,77	29	26	33
Soignies	8.870	469	1.428	263	11.030	25.190	80,41%	2,84	30	10	17
Erquelinnes	3.214	593	532	84	4.423	9.587	72,66%	2,98	31	42	27
Braine-le-Comte	6.504	769	1.013	182	8.468	20.012	76,81%	3,08	32	17	24
Lessines	5.121	608	1.264	236	7.229	17.679	70,84%	3,45	33	20	29
Comines-Warneton	4.764	193	1.008	145	6.109	17.432	77,98%	3,66	34	21	22
Beloil	3.620	1.490	943	102	6.155	13.319	58,81%	3,68	35	29	47
Estaimpuis	2.540	24	566	44	3.175	9.579	80,01%	3,77	36	43	19
Pont-à-Celles	4.294	131	997	151	5.573	16.226	77,05%	3,78	37	25	23
Quiévrain	1.712	98	289	24	2.122	6.561	80,65%	3,83	38	54	16
Ecaussinnes	2.472	78	679	248	3.477	9.946	71,09%	4,02	39	40	28
Hensies	1.612	208	498	281	2.599	6.643	62,01%	4,12	40	53	42
Enghien	2.793	350	829	87	4.059	11.714	68,80%	4,19	41	32	35
Péruwelz	3.923	677	1.325	131	6.056	16.810	64,78%	4,28	42	22	40
Tournai	15.072	1.128	4.622	553	21.375	67.476	70,51%	4,48	43	4	30
Gerpinnes	2.684	1.194	714	119	4.710	12.082	56,97%	4,50	44	31	49
Ham-sur-Heure-Nalin	2.765	962	754	87	4.568	13.357	60,54%	4,83	45	28	43
Antoing	1.495	419	1.022	177	3.113	7.540	48,02%	5,04	46	50	55
Fleurus	4.170	279	1.289	190	5.928	22.264	70,34%	5,34	47	12	31
Bernissart	2.002	889	1.104	348	4.342	11.510	46,11%	5,75	48	34	58
Saint-Ghislain	3.145	1.466	1.906	501	7.018	22.403	44,81%	7,12	49	11	61
Dour	2.301	296	597	138	3.332	16.804	69,06%	7,30	50	23	34
Binche	4.026	572	1.179	289	6.066	32.394	66,37%	8,05	51	7	38
Aiseau-Presles	1.010	501	551	158	2.219	10.731	45,49%	10,63	52	38	60
Anderlues	1.079	56	514	54	1.702	11.608	63,36%	10,76	53	33	41
Fontaine-l'Évêque	1.549	349	743	199	2.841	16.779	54,53%	10,83	54	24	51
Courcelles	2.677	136	1.304	306	4.424	29.462	60,53%	11,00	55	8	44
Chapelle-lez-Herlaim	1.068	77	537	127	1.810	13.940	59,04%	13,05	56	27	46
Mons	6.715	2.120	4.906	912	14.653	91.083	45,83%	13,56	57	2	59
Frameries	1.497	317	681	100	2.595	20.600	57,70%	13,76	58	14	48
Montigny-le-Tilleul	653	159	634	64	1.510	10.160	43,25%	15,56	59	39	63
Morlanwelz	940	246	688	152	2.026	18.393	46,42%	19,56	60	19	57
Boussu	982	84	681	255	2.001	20.061	49,07%	20,43	61	15	54
Manage	926	65	873	96	1.960	22.238	47,26%	24,00	62	13	56
Mouscron	1.998	0	1.940	69	4.008	52.534	49,86%	26,29	63	5	52
La Louvière	2.612	335	2.794	683	6.424	76.896	40,66%	29,44	64	3	64
Châtelet	1.051	262	1.079	311	2.703	35.475	38,89%	33,74	65	6	65
Farciennes	323	47	434	235	1.039	11.122	31,08%	34,46	66	35	66
Colfontaine	421	322	516	102	1.362	20.046	30,94%	47,58	67	16	67
Quaregnon	259	5	601	243	1.108	18.676	23,35%	72,19	68	18	68
Charleroi	2.346	646	6.169	1.046	10.208	201.373	22,99%	85,82	69	1	69

Calculs SPF Economie Direction générale Statistique et Information économique suivant les définitions OCDE/Eurostat