
CADASTRE – PROJET « CONFORT 0 »

LE REVENU CADASTRAL

LE REVENU CADASTRAL, QU'EST-CE QUE C'EST ?

Il s'agit du loyer qui aurait pu être perçu si le bien avait été loué dans des conditions normales au 1^{er} janvier 1975 (époque de référence), diminué d'un forfait pour les frais d'entretien et de réparations.

COMMENT L'ÉVALUE-T-ON ?

Le revenu cadastral n'est pas issu d'une pure opération mathématique. Il doit être considéré comme une valeur globale qui s'appuie, non seulement, sur des données chiffrées mais aussi sur tous les facteurs susceptibles d'influencer la valeur locative d'un immeuble.

On tiendra compte, entre autres choses, de la superficie du bien, du nombre de pièces, de sa situation géographique, de son équipement, de l'étage du bien lorsqu'il s'agit d'un appartement, de la présence d'un ascenseur, du confort de ce dernier, etc.

NOTION DE CONFORT :

À l'heure actuelle, peu de critères de confort sont pris en compte :

- Confort 0 : ni salle de bain, ni chauffage central
- Confort 1 : présence d'au moins une salle de bain
- Confort 2 : présence d'un système de chauffage central
- Confort 3 : présence d'au moins une salle de bain et de chauffage central

LA SITUATION À BERCHEM-SAINTE-AGATHE

01.01.2014 – NIVEAU DE CONFORT DES BIENS - DONNÉES BRUTES:

SECTION A :

TYPES DE BIENS	NOMBRE TOTAL	CONFORT 0	CONFORT 1	CONFORT 2	CONFORT 3
Maisons	1769	377	184	30	1178
Maisons de commerce	94	39	14	3	38
Buildings	258	23	1	1	233
Total	2121	439	199	34	1449

SECTION B :

TYPES DE BIENS	NOMBRE TOTAL	CONFORT 0	CONFORT 1	CONFORT 2	CONFORT 3
Maisons	1628	388	165	33	1042
Maisons de commerce	91	25	8	8	50
Buildings	198	6	3	2	187
Total	1917	419	174	43	1279

TOTAL COMMUNE	4038	858	373	77	2728
---------------	------	-----	-----	----	------

ATTENTION ! Ces données doivent être affinées : certains biens sont des propriétés de l'Administration communale ou d'autres instances publiques. (On y compte entre autres 179 maisons de la Cité Moderne.)

L'IMPACT FINANCIER

LA RÉÉVALUATION DU REVENU CADASTRAL :

On estime, que le revenu cadastral d'un bien classé en « confort 0 » qui est réévalué sur base d'un « confort 3 » subit une augmentation approximative de 40%.

La somme des revenus cadastraux non indexés de tous les biens identifiés représente environ 800.000,00€. Le manque à gagner pour la commune représente donc une somme considérable : il s'agit d'une augmentation théorique du RC non indexé de 320.000,00€.

La part communale du précompte immobilier pourrait donc augmenter, théoriquement toujours, de 187.000,00€.

Ce montant est à pondérer tenant compte des éléments suivants :

- La présence effective de certains biens en « confort 0 »
- La réévaluation de certains biens en « confort 0 » vers un « confort 1 » ou « confort 2 »
- La présence d'autres éléments (extensions) influençant l'évaluation du revenu cadastral
- La présence parmi les biens identifiés de biens appartenant à l'administration
- La présence parmi les biens identifiés de 179 maisons de la cité moderne dont on peut douter qu'elles soient effectivement équipées d'un système de chauffage central et/ou d'une salle de bain

L'ampleur du travail à fournir pour mettre toutes ces données à jour, tant de la part de l'administration communale dans son travail de recherche que de la part de l'administration du cadastre dans son travail de réévaluation implique un délai de plusieurs années avant de percevoir des résultats concrets.

L'administration du Cadastre n'a pas communiqué les délais dans lesquelles elle estimait pouvoir procéder à la réévaluation des R.C. ni si la réévaluation aurait un effet rétroactif. Il est toutefois bon de savoir qu'une seule personne à l'Administration du Cadastre est en charge de ces réévaluations.

Lorsque l'ensemble des biens classés actuellement en confort 0 aura été revu, le même travail pourra être effectué pour les biens classés en confort 1 et 2. L'impact financier sera évidemment moindre, compte tenu du fait que ce travail ne concerne que 450 biens dont une grande partie présentera effectivement le niveau de confort actuel.

Dès que la base de données aura été entièrement vérifiée, le travail de suivi sera nettement facilité.

STRATÉGIE

Il s'agit pour environ 850 biens :

- Pour l'Administration Communale
 - o D'identifier les propriétaires
 - o D'envoyer des courriers et des formulaires de déclaration
 - o D'assister les citoyens afin d'obtenir les informations les plus exactes que possible
 - o De réceptionner les déclarations complétées
 - o De trier, traiter et transmettre les déclarations à l'administration du cadastre
 - o D'effectuer des visites des biens pour lesquels les déclarations ne nous ont pas été retournées
 - o De compléter les déclarations des biens visités et de les transmettre à l'administration du cadastre
- Pour l'Administration du Cadastre
 - o De vérifier, pour chaque formulaire reçu, la concordance entre les déclarations et les fiches d'évaluation de leur administration (superficies, affectations, équipements,...)
 - o De procéder à la réévaluation de chaque bien sur base des déclarations
 - o De visiter les lieux lorsque c'est nécessaire

Il sera donc opportun de traiter ces dossiers par paquets, de préférence par type de bien et par zone géographique.

GROUPE 1 // TEST – RÉSULTATS AU 01/09/2014

PLANIFICATION

Les groupes ont été définis par zone géographique. Ils sont envoyés par ordre de numéro de parcelles. Un groupe contient en moyenne 50 biens. Le nombre peut être ajusté afin de respecter une certaine cohérence dans les groupes d'envois.

Dans un premier temps, et en guise de test, il a été décidé d'effectuer un envoi selon le planning suivant :

- 06/2014 : envoi des courriers + formulaires à retourner – délai 45 jours
- 08/2014 : envoi éventuel de rappel par courrier recommandé + formulaires – délai 30 jours
- 09/2014 : planification des visites des biens pour lesquels les formulaires n'ont pas été retournés + convocations
- 10/2014 : évaluation du succès de l'opération et planification des envois suivants en fonction des résultats du groupe test.

RÉSULTATS

1. Envoi courrier initial :
 - o 17/06/2014
 - o 51 courriers
 - o Retour dans le délai : 31 courriers (61%)
 - o Courriers recommandés non réceptionnés : 4
 - o Courrier de plainte : 1
2. Envoi 1^{er} rappel : 22/07/2014
 - o 22/07/2014
 - o 18 courriers
 - o Retour dans le délai : 10 courriers (55%)
 - o Demande de prolongation de délai : 1
 - o Courriers recommandés non réceptionnés : 1
 - o Courrier signalant un changement de propriétaire : 1
3. Planification des visites, convocations, divers
 - o 7 visites à planifier pour fin 09/2014
 - o 1 propriétaire à identifier
 - o 1 plainte à gérer
4. Résultats au 01/09/2014
 - o 80% de déclarations récupérées
 - o Sur les 41 déclarations réceptionnées
 - Confort 0 : 1
 - Confort 1 : 8
 - Confort 2 : 1
 - Confort 3 : 31
 - o Augmentation potentielle du RC pour les 31 biens en confort 3 :
 - R.C. initial : 21139,00€
 - R.C. réévalué : 29.594,60€ (+40%)
 - Augmentation : 8.455,60€
 - Augmentation de la part communale du P.I. : 4941,24€

De manière générale, les premiers envois ayant été effectués à l'approche d'une période de vacances, les délais de réponse ont été allongés.

Pour les prochains envois les délais seront prévus comme suit :

- Envoi initial + 30 jours
- Rappel + 30 jours
- Visite des lieux dans les 30 jours qui suivent

CARTOGRAPHIE DES RÉSULTATS 01/09/2014

	Confort 3	31
	Confort 2	1
	Confort 1	8
	Confort 0	1
	Formulaires non rentrés	10



EPB – FOLLOW-UP

AB 7513 222

PU/545826

Adres : Gentssesteenweg 1260

Object : wijziging van functie van een commerciële ruimte tot een studio (gelijkvloers)

AANVRAGER

Naam : Mevrouw Carine RENARD - REAL ESTATE RENARD cva

Tel : - 0475/31.51.71

e-m@il : info@renard.be

ARCHITECT

Naam : Chris HEYVAERT - Architectenteam A-Projects

Tel : 02/582.50.50 -

e-m@il : jordi@a-projects.be

SV PROCEDURE

Dossier indiening: 20/08/2014

Volledig ontvangstbewijs:

Overlegcommissie:

Aanvullende elementen:

SV aflevering:

Begin van de werf:

EPB-DOSSIER TYPE

NG > 10000 M²

EPB-voorstel + geïntegreerde
haalbaarheidsstudie

BIM

NG > 1000 M²

EPB-voorstel + technisch-economisch
haalbaarheidsstudie

BIM

NG < 1000 M²

EPB-voorstel zonder kader 6

SAB

ZR > 5000 M²

EPB-voorstel + technisch-economisch
haalbaarheidsstudie

BIM

ZR < 5000 M²

EPB-voorstel met kader 6

SAB

ER > 1000 M²

EPB-voorstel met kader 6

SAB

ER < 1000 M²

EPB-voorstel zonder kader 6

SAB

ER ZONDER ARCHITECT

EPB-voorstel zonder architect

SAB

FORMULIEREN

VEREIST

ONTVANGEN

EPB-voorstel zonder architect

EPB-voorstel zonder kader 6

EPB-voorstel met kader 6

Technisch-economisch haalbaarheidsstudie

Geïntegreerde haalbaarheidsstudie

HANDELING EPB-VOORSTEL

Datum EPBV onvolledig

22/08/2014

Ontvangst bijkomende info EPBV

23/09/2014

Datum EPBV volledig

24/09/2014

Aanbevelingen

JA

NEEN

Ontvangst BIM-aanbevelingen

VEREENVOUDIGDE EPB-AANGIFT

Geen VEPB-A

V EPB-A ontvangst

Onvolledig ontvangstbewijs VEPB-A

Aanvulling VEPB-A

Volledig ontvangstbewijs VEPB-A

Bezoek aan werf

NG / GNG / ZR DOSSIER AAN HET BIM BEZORGD OP

GROUPES - PLANNIFICATION SUIVANT RESULTATS 01/09/2014

GRUPE	PARCELLES	Nombre d'envois	Envois
1 ^{ère} DIVISION – Maisons			
Groupe 1	A 16 B 2 à A 81 M 3	51	06/2014
Groupe 2	A 81 P 3 à A 107 X 2	50	10/2014
Groupe 3	A 111 N 2 à A 149/02 K 3	50	11/2014
Groupe 4	A 151 A 2 à A 198 P	50	12/2014
Groupe 5	A 199 D 3 à A 259 H 2	50	01/2015
Groupe 6	A 259 H 3 à A 306 V	50	02/2015
Groupe 7	A 306 W à A 332 M 2	50	03/2015
Groupe 8	A 332 S à A 373 A 2	18	04/2015
2 ^{ème} DIVISION – Maisons			
Groupe 9	B 2 E 2 à B 71 W 2	51	05/2015
Groupe 10	B 71 Y 2 à B 103 H 2	50	06/2015
Groupe 11	B 103 L 2 à B 141 Y 3	50	07/2015
Groupe 12	B 141 Z 4 à B 177 T 5	50	08/2015
Groupe 13	B 177 V 5 à B 183 X	8	09/2015
Groupe 14	« CITE MODERNE »	179	09/2015
1 ^{ère} DIVISION – M. COMMERCE			
Groupe 15	A 97 V à A 334 G 3	39	10/2015
1 ^{ère} DIVISION – BUILDING			
Groupe 16	A 97 M 2 à A 330 P 2	23	11/2015
2 ^{ème} DIVISION – M. COMMERCE			
Groupe 17	B 23 W 4 à B 183 B 2	25	12/2015
2 ^{ème} DIVISION – BUILDING			
Groupe 18	B 47 T 5 à B 120 X 3	6	12/2015
TOTAL		850	

GROUPE 1

PARCELLE	ADRESSE	CC	SDB	CONFORT	R.C. INITIAL	NOUVEAU R.C.
A 16 B 2	R KASTERLINDEN 49/51	Y	Y	3	1.234,00	
A 16 S 3	R KASTERLINDEN 61	Y	Y	3	770,00	
A 16 T 3	R KASTERLINDEN 59				810,00	
A 16 Z 3	KASTERLINDENSTR 75	Y	Y	3	810,00	
A 17 L	R KASTERLINDEN 63	Y	Y	3	780,00	
A 18 F	R KASTERLINDEN 77				946,00	
A 35 H	R DU WILDER 10				1.698,00	
A 59 L	R DE DILBEEK 124	Y	Y	3	361,00	
A 66 S	R DU CERISIER 159	N	Y	1	627,00	
A 67 A 2	R DE DILBEEK 120	Y	Y	3	679,00	
A 67 B 2	R DE DILBEEK 118	Y	Y	3	706,00	
A 67 C 2	DILBEEKSTR 122				974,00	
A 68 G	DILBEEKSTR 116	Y	Y	3	213,00	
A 73 B 3	MICH.VAN	Y	Y	3	555,00	
A 73 B 6	R AUGUSTE DENIE 38	Y	Y	3	575,00	
A 73 C 4	R DE DILBEEK 52	Y	Y	3	493,00	
A 73 C 6	AUGUSTE DENIESTR 40				691,00	
A 73 D 2	R MICHEL VAN	Y	Y	3	488,00	
A 73 D 4	R DE DILBEEK 38	Y	Y	3	500,00	
A 73 E 6	R MICHEL VAN	Y	Y	3	580,00	
A 73 F 6	R MICHEL VAN	N	Y	1	840,00	
A 73 K 2	R MICHEL VAN	Y	Y	3	508,00	
A 73 P 7	R LOUIS DE SMET 5	Y	Y	3	515,00	
A 73 R 7	R DE DILBEEK 42	Y	Y	3	532,00	
A 73 S	MICH.VAN	N	Y	1	572,00	
A 73 S 4	R MICHEL VAN	Y	Y	3	813,00	
A 73 S 7	R DE DILBEEK 72	N	Y	1	485,00	
A 73 T	MICH.VAN	Y	Y	3	612,00	
A 73 T 3	R DE DILBEEK 44	Y	Y	3	525,00	
A 73 T 7	R DE DILBEEK 48				599,00	
A 73 V 5	R LOUIS DE SMET 3	Y	Y	3	463,00	
A 73 W 7	R DE DILBEEK 40	Y	Y	3	550,00	
A 73 X 7	MICH.VAN				475,00	
A 73 Y 5	R DE DILBEEK 46				632,00	
A 75 A 4	DR DES MARICOLLES	Y	Y	3	1.006,00	
A 75 B 4	MARICOLLENDR 25	Y	Y	3	820,00	
A 75 C 4	R DE GRAND-BIGARD	N	N	0	456,00	
A 75 E 3	R DE DILBEEK 8	Y	Y	3	493,00	
A 75 E 4	R DE DILBEEK 22	Y	Y	3	639,00	
A 75 G 3	R DE DILBEEK 2				473,00	
A 75 K 3	R DE DILBEEK 4				560,00	
A 75 P 5	R DE GRAND-BIGARD	Y	N	2	542,00	
A 75 R 5	DILBEEKSTR 10	Y	Y	3	1.008,00	
A 75 T 4	R LOUIS DE SMET 10	N	Y	1	902,00	
A 75 T 5	R LOUIS DE SMET 8	Y	Y	3	857,00	
A 75 X	R LOUIS DE SMET 14	Y	Y	3	451,00	
A 75 X 2	R DE DILBEEK 24	N	Y	1	589,00	
A 81 A 3	R DU BROEK 23	N	Y	1	914,00	
A 81 H 3	BROEKSTR 33	Y	Y	3	738,00	
A 81 K 3	SENT DU BROEK 118	Y	Y	3	470,00	
A 81 M 3	SENT DU BROEK 116	N	Y	1	542,00	

