

12 février 2019

ING Focus Pouvoirs locaux

Fiscalité communale : quels enjeux ?

Cette quatrième étude consacrée aux pouvoirs locaux s'intéresse à la fiscalité. Sachant que les recettes fiscales représentent une part non négligeable des recettes des communes, elles méritent que l'on s'y intéresse. Au niveau macroéconomique, l'évolution des recettes fiscales est liée de près à celle des conditions socio-économiques de la population (revenus, patrimoine, prix des logements,...). Cette étude tente de montrer dans quelle mesure c'est aussi vrai au niveau des communes. Mais au-delà des chiffres et de leur évolution, cette étude s'intéresse aussi à ce que représentent les différentes taxes communales et donc aux orientations fiscales que des autorités peuvent donner à leur commune. En voici les principales conclusions¹ :

Concernant les centimes additionnels à l'impôt des personnes physiques (IPP) :

- La façon la plus directe de modifier les recettes communales est de modifier le taux des centimes additionnels, puisque cette mesure agit avec un important effet de levier.
- Puisque l'IPP est essentiellement issu du revenu du travail, les initiatives visant à augmenter le nombre de personnes ayant un revenu du travail sont importantes (voir étude précédente), dans la mesure où les autorités ne peuvent que difficilement agir sur les revenus des habitants eux-mêmes.
- Une politique visant à attirer des habitants n'augmentera pas automatiquement l'impôt IPP/habitant, car encore faut-il que cette augmentation se traduise par une augmentation du nombre de déclarations fiscales, ce qui dépend de la structure de la population.

Concernant les centimes additionnels au précompte immobilier :

- L'indexation automatique du revenu cadastral (RC) est le facteur qui, en pourcentage, contribue le plus à la hausse des recettes puisqu'elle représente 49 % des revenus supplémentaires entre 2006 et 2017. Le facteur apportant la deuxième contribution la plus importante est la hausse du RC total puisqu'elle représente 42 % des revenus supplémentaires. Quant à l'ajustement des centimes additionnels, il représente à lui seul 9 % des revenus supplémentaires. Ce pourcentage est faible, car les communes n'ont pas toutes procédé à une augmentation des centimes additionnels entre 2006 et 2017.
- Si le système néerlandais basé sur les prix immobiliers était appliqué, cela aurait, au niveau macroéconomique, entraîné une recette supplémentaire de 580 Mln. € sur la période 2006-2017. Ceci étant, (i) dans 109 communes, les revenus par habitant provenant des biens immobiliers auraient néanmoins diminué. Naturellement, il s'agit de communes où le prix des habitations n'a pas fortement augmenté. (ii) Il faut souligner que la période 2006-2017 n'a pas été la plus dynamique pour l'évolution réelle des biens immobiliers. Si la période précédente avait été reprise (lorsque la croissance des prix immobiliers a été particulièrement dynamique), une différence bien plus importante serait apparue.

Philippe Ledent

Senior Economist
Bruxelles +32 2 547 31 61
Philippe.ledent@ing.com

Steven Trypsteen

Economist
Bruxelles +32 2 547 33 79
Steven.trypsteen@ing.com

¹ Les concepts utilisés dans ce résumé sont expliqués en détail dans les pages suivantes.

Introduction : Fiscalité... et non finances...

Avant d'entrer dans le vif du sujet de la fiscalité communale, il est important de préciser que cette étude s'intéresse exclusivement au volet fiscal des recettes communales, et non pas à la situation financière globale de celles-ci. Le champ d'application de celle-ci dépasse largement la seule question de la fiscalité : les recettes fiscales ne représentent qu'une partie de l'ensemble des recettes d'une commune. Par ailleurs, des mécanismes régionaux sont organisés (notamment via le Fonds des communes) pour compenser les disparités fiscales entre les communes. De plus, nous n'aborderons pas ici la question des dépenses.

« La fiscalité communale est intéressante car elle porte à la fois sur les revenus du travail (via l'IPP), sur les revenus et/ou le patrimoine immobilier et sur un ensemble de comportements »

Pour autant, s'intéresser de près à la fiscalité des communes n'est pas sans intérêt. Celle-ci se décompose, globalement, en trois volets : (i) la fiscalité liée aux revenus des personnes (IPP), (ii) celle liée au précompte immobilier (lui-même fondé sur le revenu cadastral) et (iii) l'ensemble des taxes que peut lever une commune sur des activités ou comportements qu'elle juge nécessaire de taxer ou qu'elle souhaite influencer². La fiscalité communale est donc intéressante car elle porte à la fois sur les revenus du travail (via l'IPP), sur les revenus et/ou le patrimoine immobilier et sur un ensemble de comportements.

L'objectif de cette étude est donc double : d'un côté, il s'agit de comprendre comment les différentes formes de fiscalité, et principalement celle liée à l'IPP et celle liée au précompte immobilier ont évolué à travers le temps. Les études précédentes ont en effet montré des différences très importantes entre les communes au niveau de la croissance de la population, de la croissance des revenus imposables de celle-ci, mais aussi au niveau des prix de l'immobilier et de la situation du marché du travail. Il s'agira donc de se demander si ces évolutions peuvent expliquer celle des rentrées fiscales des communes. On verra d'ailleurs que les relations en la matière sont assez complexes.

D'un autre côté, il s'agit de s'interroger sur le sens de cette fiscalité. En effet, on sait que la fiscalité a le pouvoir de modifier le comportement des ménages et des entreprises. Par exemple, imposer une taxe sur les logements inhabités peut renforcer les recettes fiscales, mais peut surtout décourager les propriétaires à laisser leur bien inoccupé. S'agissant des deux plus gros postes de la fiscalité des communes, à savoir les centimes additionnels à l'IPP et au précompte immobilier, les choix qui sont effectués par les autorités communales peuvent aussi être le reflet de choix politiques : faut-il privilégier une taxation (additionnelle) sur les revenus du travail, ou doit-on se diriger vers une taxation (additionnelle) du patrimoine immobilier par l'intermédiaire du précompte immobilier ? Mais on verra que là-aussi, la réponse à cette question est plus complexe qu'il n'y paraît : il n'y a pas nécessairement de relation inverse entre ces deux volets de la fiscalité additionnelle.

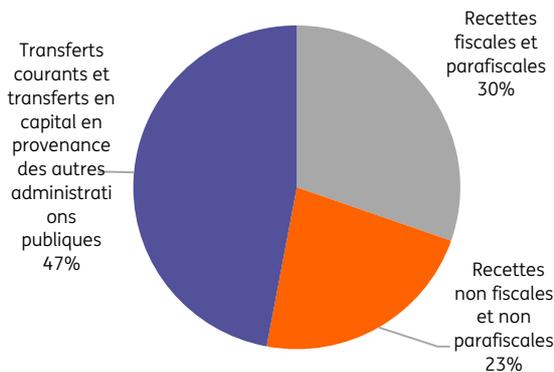
Pour aborder ces sujets, l'étude est composée de 4 sections : la première se centre sur les centimes additionnels prélevés sur l'impôt des personnes physiques. Tant l'évolution sur longue période que les raisons de celle-ci y seront abordées. Cela se fera en lien avec les principaux résultats des études précédentes. Le but premier de cette étude est de donner une vision globale au travers des 589 communes du pays³. Ceci étant, la fiscalité locale étant en partie soumise à un cadre réglementaire régional, certains résultats importants seront présentés au niveau régional. Enfin, une mise en perspective de l'évolution future de ce pan important de la fiscalité communale sera également discuté. La deuxième section reprend la même structure que la première, en se centrant cette fois sur le

² En ce compris la taxe sur les secondes résidences.

³ Depuis le 1er janvier 2019, la Flandre ne compte plus que 300 communes au lieu de 308. Le nombre total de communes est donc depuis lors de 581.

précompte immobilier, en particulier celui portant sur les immeubles bâtis résidentiels. Enfin, la troisième section donnera quelques éléments de réflexion sur l'ensemble des autres mesures fiscales qui peuvent être prises, sachant que l'éventail des taxes est très large et diffère entre les communes.

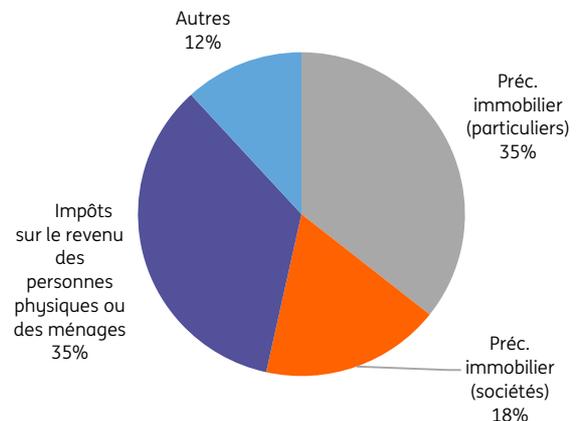
Graphique 1 Décomposition des recettes des pouvoirs locaux (2017)*



Source : BNB. Calculs : ING

* Il est important de signaler que les pouvoirs locaux reprennent, dans ce cas-ci, l'ensemble de l'entité II des pouvoirs publics.

Graphique 2 Décomposition des recettes fiscales et parafiscales des pouvoirs locaux (2017)



Source : BNB. Calculs : ING

I. Centimes additionnels à l'IPP

Aperçu

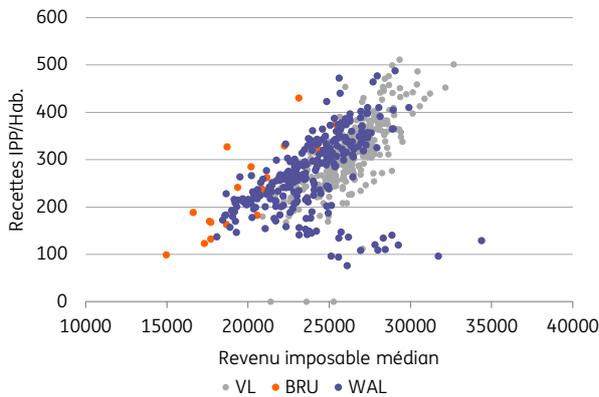
« La progressivité de l'impôt ne peut à elle seule expliquer les différences entre les communes à bas revenus et les communes à hauts revenus en matière d'impôt IPP par habitant »

On l'a dit, les centimes additionnels sur l'impôt dû des personnes physiques (IPP) sont une part non négligeable des recettes fiscales des communes. Au travers des 589 communes du royaume, ils représentaient, en 2015, entre 0 € et 511 € de recettes par habitant, ou encore 290 € en moyenne. On notera cependant que, parce que le calcul de l'impôt se limite à des centimes additionnels sur l'impôt déjà calculé, l'impôt communal effectivement perçu est tributaire de l'évolution de la fiscalité décidée au niveau fédéral principalement, et régional (de plus en plus). Cela ne veut pas dire qu'il n'y a aucune marge de manœuvre pour les communes.

Sans trop de surprises, il existe, pour une année donnée, un lien entre le revenu imposable médian des ménages habitant dans une commune et l'impôt perçu sur base des centimes additionnels à l'IPP (appelé par la suite « impôt IPP ») par habitant. Cette relation est par ailleurs visible dans les trois régions du pays (graphique 3). Cependant, on remarquera que la relation entre ces deux variables, estimée pour une année en particulier, est loin d'être parfaite : des situations très différentes coexistent entre les communes, et la progressivité de l'impôt ne peut à elle seule expliquer les différences entre les communes à bas revenus et les communes à hauts revenus⁴.

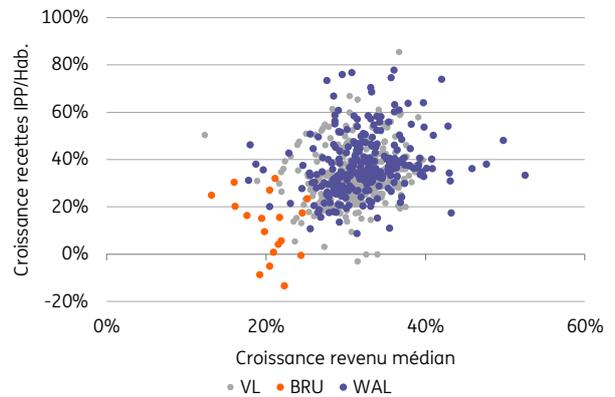
⁴ Il est néanmoins intéressant de remarquer que la progressivité de l'impôt explique probablement pourquoi la relation entre les deux variables ne semble pas linéaire. Le graphique 3 montre par ailleurs qu'un ensemble de communes dévie fortement de la relation. Ces communes sont toutes situées en Wallonie et la plupart sont situées près de la frontière avec le Luxembourg (Etalle, Arlon,...). Cette situation peut être essentiellement expliquée par la présence de travailleurs frontaliers.

Graphique 3 Impôts communal/habitant lié à l'IPP en fonction du revenu imposable médian (2015)



Source : SPF Economie. Calculs : ING

Graphique 4 Evolution 2005-2015 de l'impôt communal/habitant lié à l'IPP et évolution du revenu imposable médian



Source : SPF Economie. Calculs : ING
Note : certaines valeurs extrêmes ont été omises

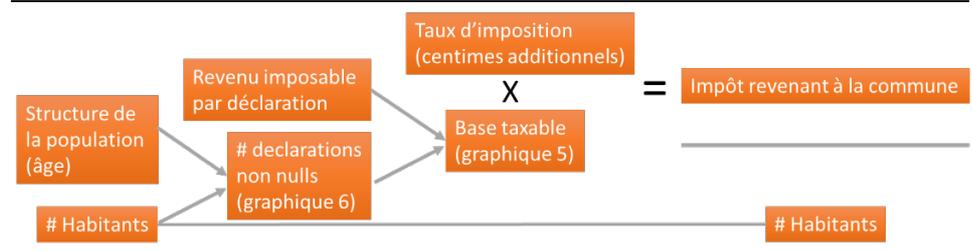
Par ailleurs, si l'on examine l'évolution des mêmes variables sur une longue période (2005–2015 en l'occurrence), la relation disparaît : la croissance de l'impôt IPP par habitant dans une commune semble être une fonction beaucoup plus complexe de la croissance du revenu médian dans celle-ci.

Pour mieux comprendre cette relation, il faut examiner les différents paramètres sur lesquels une commune peut/doit agir pour modifier dans le sens voulu les recettes fiscales liées à l'IPP (schéma 1).

L'évolution de **l'impôt IPP par habitant** dépend de l'évolution de la **masse d'impôts revenant à la commune** et de l'évolution de la **population dans la commune**. En laissant de côté, pour l'instant, l'évolution de la population, intéressons-nous dans un premier temps à l'évolution de la masse d'impôt perçue. L'évolution de celle-ci sur la période de référence (2005-2015) dépend de deux facteurs : **l'évolution de la base taxable** (constituée de l'impôt fédéral et régional sur la somme des revenus imposables dans la commune) et l'évolution **du taux d'imposition** (les centimes additionnels donc).

Schéma 1 Quels éléments déterminent l'impôt IPP par habitant dans une commune ?

« Entre les exercices 2006 et 2016, 350 communes ont maintenu le taux des centimes additionnels inchangé, 68 l'ont abaissé et 171 l'ont augmenté »



Source : ING

Le taux d'imposition

Il est déterminé, chaque année ou pour plusieurs années par le Conseil communal. Il est néanmoins soumis à certaines contraintes/limites régionales. En Flandre par exemple, une commune imposant des centimes additionnels inférieurs à un certain niveau peut le faire, mais sera pénalisée au niveau des transferts via le Fonds des communes. En Wallonie, la circulaire budgétaire annuelle recommande des niveaux maximums et/ou certaines taxes, mais le Conseil communal peut passer outre moyennant justification.

Entre les exercices 2006 et 2016, 350 communes ont maintenu le taux des centimes additionnels inchangé (200 en Flandre, 12 à Bruxelles et 138 en Wallonie), 68 l'ont abaissé

(48 en Flandre, 6 à Bruxelles et 14 en Wallonie) et 171 l'ont augmenté (60 en Flandre, 1 à Bruxelles et 110 en Wallonie). Ce taux représente un levier ayant un impact important sur les recettes communales : passer de 7 centimes additionnels (c.a.), comme c'est le cas dans la majorité des communes, à 7,5 c.a., représente grosso modo une augmentation de 7 des recettes fiscales liées à l'IPP.

Sur la période considérée, il existe même certains cas extrêmes. En Flandre, les communes de Zwijndrecht (hausse de 1,5 pt des c.a. sur la période) ou Moerbeke (hausse de 2 pts) ont connu une hausse de l'impôt perçu de respectivement 214 % et 101 % sur la période, alors que la base taxable (voir infra) n'y a augmenté que de 32,3 % et 45,6 %. A l'inverse, en Wallonie, la commune de Vresse-sur-Semois n'a connu une hausse que de 1,5 % de l'impôt perçu malgré une hausse de la base taxable sur la même période de 31,7 %, et ce en raison d'une baisse de 2 pts des c.a. En moyenne, nonobstant tous les autres facteurs qui peuvent influencer l'IPP par habitant, ce dernier a augmenté de respectivement 22,9 %, 31,7 % et 49,1 % dans les communes ayant diminué, maintenu stable ou augmenté leurs c.a.

La base taxable

« La motivation des autorités communales à modifier les centimes additionnels n'est pas liée à une évolution particulière de la base taxable »

La motivation des autorités communales à modifier les centimes additionnels n'est par contre pas liée à une évolution particulière de la base taxable. On pourrait en effet penser qu'une augmentation des c.a. est le résultat d'un tarissement de la base taxable, or il n'en est rien : aucune différence significative ne peut être mesurée entre la croissance de la base taxable du groupe des communes ayant augmenté, diminué ou maintenu stable les c.a. On peut s'en réjouir, car ce résultat écarte l'existence d'un cercle vicieux selon lequel la diminution de la base taxable (par la moindre croissance de la population et/ou par la paupérisation de la population) pousserait les autorités communales à augmenter les c.a., ce qui rendrait la commune moins attractive pour les travailleurs principalement, diminuant d'autant plus la base taxable, et ainsi de suite.

La base taxable est néanmoins un élément tout aussi important pour la commune que le taux d'imposition, même si celle-ci ne peut être modifiée de manière discrétionnaire. Son évolution sur longue période est la composition de trois éléments :

- a. La croissance du **nombre de déclarations**, qui dépend elle-même de l'évolution de la population et de sa structure (graphique 6 et encadré 1).
- b. La croissance des **revenus imposables, estimée ici par la croissance du revenu imposable médian**⁵. Cette croissance dépend de l'évolution des conditions socio-économiques dans la commune.
- c. Les éventuelles modifications de la fiscalité fédérale et régionale, puisque les recettes communales sont un multiple de l'impôt dû⁶.

La croissance de la base taxable peut dès lors, approximativement, être mesurée en additionnant la croissance des deux composantes a. et b. (soit les deux coordonnées du graphique 5).

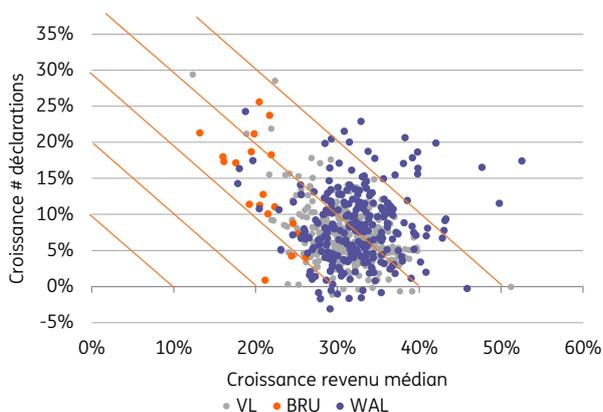
On voit que des situations très différentes se présentent, et ce dans toutes les Régions du pays. Un ensemble de communes, telles que Charleroi (-3 %), Montigny-le-Tilleul (-1,5 %), Edegem (-1,1 %) ou Zelzate (-0,3 %) ont dû faire face à une diminution du nombre de déclarations fiscales, ce qui a plus ou moins été compensé par la hausse du revenu

⁵ L'évolution du revenu imposable médian est retenue ici pour une meilleure cohérence avec les précédentes études. Ceci ne correspond pas tout à fait à l'évolution du revenu moyen imposable en raison de variations dans la distribution des revenus dans une commune.

⁶ En effet, toute modification de celle-ci a un impact sur les recettes des communes. C'est d'ailleurs une critique que l'on peut faire par rapport au récent tax-shift. Nous faisons néanmoins abstraction de ce troisième élément dans la suite de l'analyse.

médian afin de faire croître la base taxable. A l'inverse, des communes ayant connu une relativement faible hausse du revenu imposable médian de leurs habitants, telles que la plupart des communes Bruxelloises, Beernem, Dixmude ou Lo-Reninge, ont néanmoins vu leur base taxable augmenter grâce à une forte hausse du nombre de déclarations.

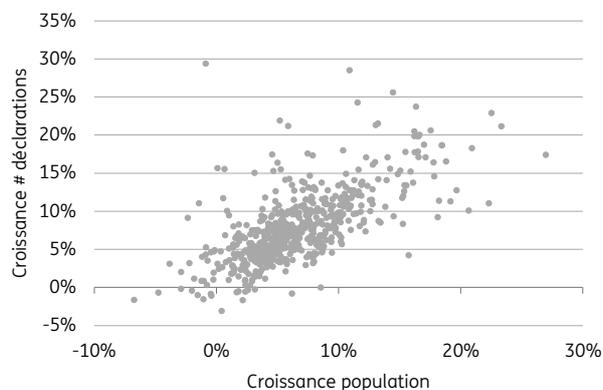
Graphique 5 Evolution des deux composantes de la base taxable (2005-2015)



Source : SPF Economie. Calculs : ING

Note : Les droites oranges représentent les niveaux de croissance de la base taxable. Toutes les communes situées sur une même droite ont, grosso modo, connu une hausse similaire de leur base taxable, mais parfois pour des raisons très différentes.

Graphique 6 Evolution du nombre de déclarations en fonction de l'évolution de la population dans chaque commune (2005-2015)



Source : SPF Economie. Calculs : ING

« Les importantes évolutions démographiques des prochaines décennies, inégalement réparties sur le territoire, joueront un rôle important dans les recettes fiscales communales liées à l'IPP »

L'évolution du **revenu imposable par déclaration** (médian dans ce cas-ci) dans une commune et l'évolution **de la population et de sa structure**⁷ ont fait l'objet de la première étude de cette série consacrée aux communes. Dans celle-ci, les communes avaient été réparties en 8 groupes présentant des évolutions similaires. Le tableau 1 ci-dessous rappelle les caractéristiques des 8 groupes définis.

Tableau 1 Rappel des principales caractéristiques des huit groupes de communes⁸

Groupes	Revenu 2005	Croissance revenu (2005-2014)	Croissance population (2005-2014)
1	-	+	+
2	+	+	+
3	-	+	-
4	+	+	-
5	-	-	-
6	+	-	-
7	-	-	+
8	+	-	+

Source : ING

Note : un signe « + » (« - ») signifie que le groupe est caractérisé par une valeur supérieure (inférieure) à la valeur pour l'ensemble du pays.

Les caractéristiques de chaque groupe ne sont pas sans conséquence sur la base taxable. Dans les groupes 1 et 2, tant l'évolution des revenus que de la population jouent en faveur de la hausse de la base taxable. A l'inverse, les deux caractéristiques affaiblissent la croissance de la base taxable dans les groupes 5 et 6, ce qui est illustré dans le graphique 7⁹. Le graphique 8 montre par ailleurs que des communes des groupes 3 et 4 d'une part, et 7 et 8 d'autre part, ont pu connaître une évolution similaire de la base

⁷ Une population plus jeune entrainera par exemple un moindre nombre de déclarations fiscales.

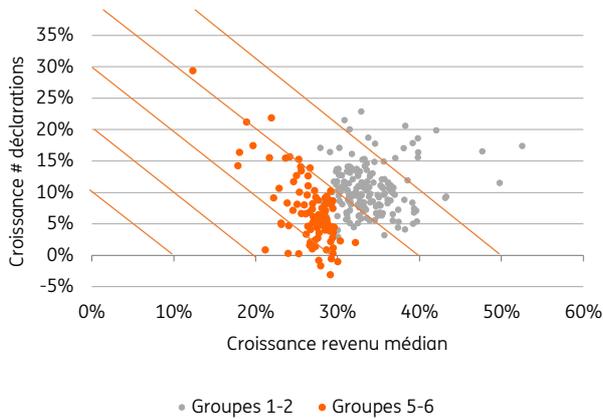
⁸ Les communes face au défi du vieillissement : grandes disparités passées et futures.

<https://www.ing.be/fr/my-news/local-communities>

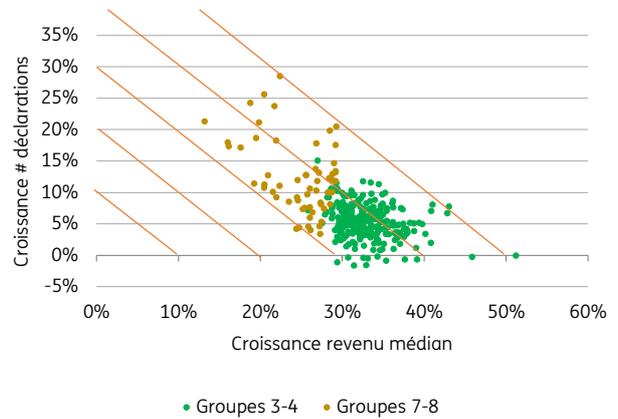
⁹ On aurait pu par ailleurs faire la distinction entre les groupes 1 et 2; 5 et 6,... Cependant, puisqu'il s'agit d'évaluer ici la croissance de la base taxable et non la base elle-même, la distinction basée sur le niveau de revenu n'est pas pertinente.

taxable pour des raisons très différentes (hausse du revenu dans un cas, hausse de la population dans l'autre). En conclusion, ce n'est pas la croissance du revenu ou la croissance de la population qui, prises isolément, caractérisent l'évolution de la base taxable, mais la combinaison des deux, synthétisée par l'appartenance de chaque commune à un groupe.

Graphique 7 Evolution 2005-2015 des deux composantes de la base taxable pour les groupes 1-2 et 5-6



Graphique 8 Evolution 2005-2015 des deux composantes de la base taxable pour les groupes 3-4 et 7-8



Source: SPF Economie. Calculs: ING

Source: SPF Economie. Calculs: ING

Les conditions socio-économiques ou l'évolution de la population ne sont bien évidemment pas insensibles aux politiques pratiquées par les autorités communales, qui peuvent donc agir pour *in fine* modifier la trajectoire de la base taxable. A ce titre, la troisième étude de la série, consacrée spécifiquement au marché du travail, a précisé quelques pistes de réflexion pour soutenir l'emploi et donc le revenu, en fonction de la situation de la commune.

« Au travers des 589 communes du royaume, il n'existe aucun lien entre la croissance de la population entre 2005 et 2015 et la croissance de l'impôt IPP/habitant »

Encadré 1 Plus de population = plus d'impôt ?

La réponse n'est pas simple : une croissance forte de la population dans une commune aura en fait deux effets opposés : cela soutiendra plus ou moins, en fonction de l'évolution de la structure de la population, le nombre de déclarations, donc la base taxable comme expliqué ci-dessus. Cela peut même compenser la faiblesse de la croissance des revenus. Dès lors, toutes autres choses étant égales par ailleurs, les recettes fiscales totales de la communes vont augmenter suite à l'augmentation de la population. Mais cela aura en même temps un effet baissier sur l'impôt IPP par habitant. C'est pour cette raison qu'au travers des 589 communes du royaume, il n'existe aucun lien entre la croissance de la population entre 2005 et 2015 et la croissance de l'impôt IPP/habitant. Tantôt la croissance de la population joue positivement, tantôt négativement, en fonction de l'ensemble des autres paramètres déterminant l'impôt IPP par habitant.

Quels leviers de pouvoir ?

En guise de conclusion de cette partie consacrée aux centimes additionnels à l'IPP, on peut se demander comment les autorités d'une commune peuvent agir en vue, par exemple, de renforcer ses rentrées fiscales. Malgré le fait que la manière par laquelle la base taxable est établie dépend d'autres niveaux de pouvoir, les autorités communales détiennent certains leviers :

- (i) La façon la plus directe est bien évidemment d'augmenter le taux des centimes additionnels, puisque l'on a vu que cette mesure agit avec un important effet de levier. Mais bien entendu, c'est aussi la mesure la moins populaire sur le plan politique, et elle n'est probablement utilisée qu'en dernier recours, ou en réaction à la diminution d'autres déterminants évoqués précédemment.

« Augmenter le nombre de personnes ayant un revenu du travail n'est pas impossible »

- (ii) Puisque l'IPP est essentiellement issu du revenu du travail, une augmentation du revenu des habitants ne peut être que bénéfique aux recettes. Mais sur ce point, les autorités communales ne peuvent que difficilement agir. Par contre, augmenter le nombre de personnes ayant un revenu du travail n'est pas impossible. Encore une fois, on fera référence ici aux conclusions de la troisième étude liée au marché du travail : agir sur le cadre de vie, sur l'éducation et la formation (dans la mesure des compétences communales) ou encore sur l'attraction d'entreprises peut modifier, à long terme, la trajectoire d'une commune.
- (iii) On a vu par contre qu'une politique visant à attirer des habitants n'augmentera pas automatiquement l'impôt IPP/habitant, car encore faut-il que cette augmentation se traduise par une augmentation du nombre de déclarations fiscales, ce qui dépend de la structure de la population. Une commune ayant connu une augmentation forte de la population n'est donc pas nécessairement mieux lotie en la matière.

II. Centimes additionnels au précompte immobilier

Les centimes additionnels au précompte immobilier constitue une importante source de revenus pour les communes. Une commune peut dès lors influencer directement sur les revenus provenant de cette source en ajustant les c.a. sur le précompte immobilier. Lorsque le nombre d'habitations dans une commune augmente, les revenus augmentent aussi. Une politique souple en matière de permis peut d'ailleurs y contribuer. Mais l'un des inconvénients est que ces revenus supplémentaires impliquent également des coûts supplémentaires. Les nouveaux habitants génèrent naturellement des coûts additionnels, qui, il est vrai, peuvent être compensés par des revenus additionnels liés à l'IPP.

« Le retard dans les réévaluations peut s'expliquer notamment par le fait que le coût d'une réévaluation est supporté par l'administration fédérale alors que les revenus supplémentaires éventuels reviendraient aux administrations locales »

Cependant, une commune a moins de contrôle sur la base d'imposition, à savoir l'impôt régional (le précompte immobilier), lui-même calculé sur base du revenu cadastral (RC) d'une habitation. Le RC correspond au revenu moyen net normal que le bien immobilier pourrait rapporter à son propriétaire sur une année sur base de la date de référence du 1er janvier 1975. Une réévaluation devait être réalisée tous les dix ans par l'administration fédérale (en particulier l'Administration générale de la Documentation patrimoniale), mais c'est rarement le cas dans la pratique. Le retard dans les réévaluations peut s'expliquer notamment par le fait que le coût d'une réévaluation est supporté par l'administration fédérale alors que les revenus supplémentaires éventuels reviendraient aux régions, aux provinces et aux administrations locales¹⁰. En conséquence, dans de nombreux cas, la valeur locative théorique ne correspond plus à la valeur réelle. Un hôtel particulier situé dans un quartier huppé peut donc avoir un RC plus faible qu'un appartement situé dans un quartier délabré.

Depuis l'année de revenus 1991, le RC est indexé annuellement selon l'indice des prix à la consommation pour que les recettes provenant de cette source augmentent automatiquement en suivant la hausse générale des prix. Dans la pratique, nous constatons cependant que les revenus nets de certains bâtiments augmentent plus rapidement ou plus lentement que l'inflation. Les rénovations ou une très forte progression des prix des habitations dans un lieu donné font partie des causes de la progression divergente des prix.

¹⁰ Il est aussi possible que dans certains cas, la commune ait elle-même financé la réévaluation des revenus cadastraux, ait envoyé le fruit de celle-ci à l'administration générale de la Documentation patrimoniale mais que celle-ci n'ait par la suite pas effectué la modification des RC.

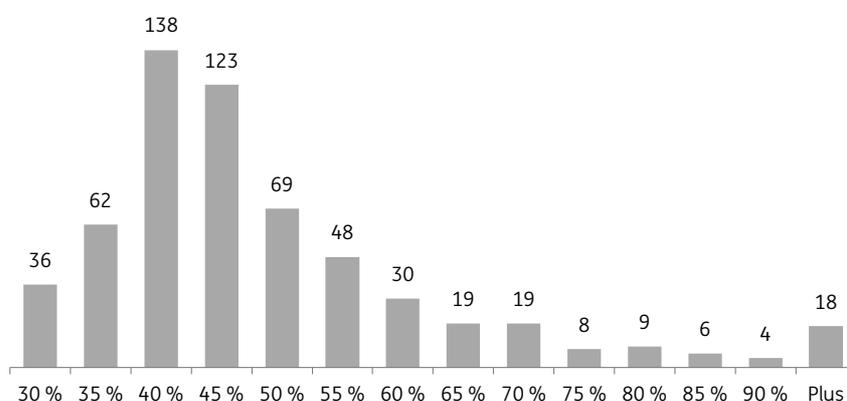
Évolution des recettes provenant des centimes additionnels sur le précompte immobilier

Pour une commune, il est évidemment important que les revenus provenant des c.a. au précompte immobilier augmentent. Nous nous centrons ici sur les recettes liées aux habitations (et donc non aux bâtiments industriels et à l'outillage). Durant la période de 2006 à 2017, les recettes provenant de cette source ont progressé dans chaque commune, mais dans des proportions très différentes selon la commune (voir graphique 9). Dans la plupart des communes, l'augmentation des recettes par habitant était comprise entre 35 % et 40 %. Dans 18 communes, les recettes ont augmenté de plus de 90 %, contre moins de 30 % dans 36 communes.

« L'indexation automatique est le facteur qui, en pourcentage, contribue le plus à la hausse des recettes puisqu'elle représente 49 % des revenus supplémentaires »

La progression des recettes dépend de plusieurs facteurs. Ces revenus peuvent augmenter en raison (1) de la progression du RC total dans une commune (ceci peut résulter d'une réévaluation du RC actuel ou de nouvelles habitations), (2) de l'indexation automatique et (3) d'une modification des centimes additionnels¹¹. Quelle est l'importance des différents facteurs dans l'augmentation des revenus totaux provenant des c.a. au précompte immobilier ? Nous avons calculé la contribution des trois facteurs à la hausse des recettes par habitant sur la période 2006-2017. L'indexation automatique est le facteur qui, en pourcentage, contribue le plus à la hausse des recettes puisqu'elle représente 49 % des revenus supplémentaires. Le facteur apportant la deuxième contribution la plus importante est la hausse du RC total puisqu'elle représente 42 % des revenus supplémentaires. Quant à l'ajustement des c.a., il représente 9 % des revenus supplémentaires. Ce pourcentage est faible, car les communes n'ont pas toutes procédé à une augmentation des c.a. entre 2006 et 2017.

Graphique 9 Progression (2006-2017) des recettes générées par les centimes additionnels au précompte immobilier par habitant dans les différentes communes



Source : SPF Finances. Calculs : ING

La progression des recettes par habitant est évidemment liée aux caractéristiques d'une commune. Pour illustrer ceci, nous reprenons les 8 groupes que nous avons définis dans notre première étude. Nous constatons, par exemple, que les recettes du groupe 7 ont augmenté de 39 %, soit le pourcentage le plus faible parmi tous les groupes. Étant donné que la plupart des communes de ce groupe se situent dans une zone très urbanisée (comme la ville d'Anvers et les communes bruxelloises), il est plus difficile de faire

¹¹ Il est important de rappeler que les recettes communales en la matière sont un impôt sur un impôt, lui-même décidé au niveau de la région. Dès lors, tout changement au niveau régional modifie également les recettes communales. C'est le cas si des réductions sont accordées (par exemple pour des maisons basse énergie ou des habitations au-dessus de commerces en Flandre). Cet effet sur les recettes n'est pas pris en compte dans notre calcul, par manque de données à ce sujet. Il faut néanmoins souligner que ce type de modifications est généralement compensé au niveau de la commune par un subside. Dès lors, l'effet net sur les recettes devrait être limité.

progresser le RC en augmentant le nombre d'habitations. Pour ces communes, la part de la progression du RC dans la hausse des recettes est donc la plus faible parmi tous les groupes, avec une contribution de 31 % (voir Tableau 2). Les communes du groupe 7 ont essayé de compenser cette faiblesse en augmentant les centimes additionnels. Dans 10 des 18 communes du groupe 7 (56 %), les centimes additionnels ont augmenté entre 2006 et 2018 (voir tableau 3). La contribution des centimes additionnels à la hausse des recettes est donc la plus importante dans le groupe 7, puisqu'elle atteint 14 %.

Nous observons une situation plus positive dans le groupe 2. Il affichait une hausse des recettes de 49 %, soit la plus forte progression parmi tous les groupes. Et cette progression résulte principalement de la hausse du RC total. Les communes peuvent donc faire face à l'augmentation de la population grâce à ces recettes plus élevées. De plus, la contribution des c.a. à l'augmentation des recettes n'est pas négligeable. Ces communes, dont les revenus ont fortement progressé, ont pu ajuster à la hausse les c.a. qui ont été supportés par une population ayant des revenus plus élevés.

Ces résultats ne sont pas différents si l'on scinde les données au niveau régional, du moins entre la Flandre et la Wallonie. En effet, les contributions sont tout à fait comparables. A Bruxelles, les choses sont néanmoins un peu différentes. Dans ce cas, la contribution des c.a. et de l'indexation est plus importante, alors que la part du RC est moindre.

Tout bien considéré, nous pouvons affirmer que les revenus provenant des c.a. au précompte immobilier ne sont pas menacés¹². L'indexation automatique permet chaque année d'obtenir des recettes plus élevées et la possibilité d'ajuster à la hausse les c.a. permet à une commune, le cas échéant, d'agir pour préserver les recettes totales.

Tableau 2 Évolution des recettes par habitant dans les différents groupes et contribution relative des facteurs ayant un impact sur la progression des recettes

Groupe	Recettes par habitant 2006	Recettes par habitant 2017	Progression totale	Contribution (%) de la hausse totale du RC	Contribution (%) de l'indexation	Contribution (%) des centimes additionnels
1	182	259	43 %	47 %	45 %	8 %
2	211	314	49 %	47 %	43 %	10 %
3	194	279	44 %	41 %	53 %	6 %
4	265	389	47 %	41 %	50 %	9 %
5	156	221	42 %	32 %	57 %	11 %
6	286	417	46 %	38 %	52 %	10 %
7	419	534	27 %	31 %	55 %	14 %
8	267	371	39 %	43 %	50 %	7 %
Région						
VL	306	445	45 %	42 %	50 %	8 %
WAL	140	205	46 %	42 %	49 %	9 %
BRU	397	511	29 %	26 %	55 %	18 %
BEL	235	340	46 %	42 %	49 %	9 %

Source : SPF Finances. Calculs : ING

¹² Soulignons encore une fois que la réglementation régionale sur le précompte immobilier peut influencer les recettes de la commune sans que celle-ci ne puisse intervenir directement.

Tableau 3 Evolution des centimes additionnels dans les différents groupes de communes

Groupe	Nombre total de communes dans le groupe	Nombre de communes où les centimes additionnels ont augmenté		Nombre de communes où les centimes additionnels ont diminué	
1	48	18	(38 %)	1	(2 %)
2	124	55	(44 %)	7	(6 %)
3	99	31	(31 %)	0	(0 %)
4	164	64	(39 %)	9	(5 %)
5	35	19	(54 %)	1	(3 %)
6	58	21	(36 %)	5	(9 %)
7	18	10	(56 %)	0	(0 %)
8	43	15	(35 %)	1	(2 %)
Région					
VL	308	105	(34 %)	20	(6 %)
WAL	262	116	(44 %)	4	(2 %)
BRU	19	12	(63 %)	0	(0 %)
BEL	589	233	(40 %)	24	(4 %)

Source : SPF Finances. Calculs : ING

Une alternative au RC ?

Bien que les recettes provenant des c.a. au précompte immobilier ne soient pas menacées, on peut avancer des arguments en faveur d'une modification du système. Comme indiqué précédemment, le RC ne reflète plus les revenus nets réels que le bien immobilier pourrait rapporter à son propriétaire sur une année. En outre, le RC belge fait l'objet de critiques en Europe. Étant donné que la base d'imposition d'un immeuble à louer en Belgique est le RC et que dans un autre pays membre de l'UE, ce sont souvent les revenus locatifs réels, il existe une discrimination selon l'Union européenne. On peut donc s'attendre à ce que l'Union européenne exerce des pressions pour inciter à une modification du système.

Nous pouvons nous inspirer de nos voisins du Nord pour élaborer un autre modèle. Aux Pays-Bas, la base d'imposition pour la taxe communale sur les biens immobiliers correspond à une estimation de la valeur du bien immobilier, appelée valeur WOZ (Waardering onroerende zaken). La valeur WOZ est révisée chaque année et, par conséquent, reflète mieux la réalité que le RC belge.

Mais quel aurait été l'impact sur les revenus des communes si la Belgique était passée au système néerlandais en 2006 ? Pour calculer cet impact, nous devons d'abord déterminer le taux d'imposition par commune qui s'appliquerait aux prix des habitations. Pour cela, nous nous basons sur l'hypothèse que les recettes totales de chaque commune dans le cadre du système néerlandais auraient dû être égales aux recettes réelles de la commune réalisées en 2006 dans le cadre du système belge. Pour calculer les recettes fiscales de 2017 dans le cadre du système néerlandais, nous multiplions le taux d'imposition par la valeur totale des habitations dans une commune en 2017. De cette manière, nous pouvons calculer l'écart entre les recettes qui ont été générées dans le système belge et les recettes que le système néerlandais générerait. On calcule par ailleurs ce qu'aurait rapporté le système belge actuel en tenant compte des c.a. de 2006. De cette manière, les taux d'imposition dans les deux systèmes sont identiques entre 2006 et 2017.

Nous disposons des chiffres concernant 499 communes, et ils indiquent que les recettes totales seraient passées de 4.308 millions € sous le système belge à 4.889 millions € sous le système néerlandais, soit une hausse de 580 millions € (395 millions en Flandre, 112,6 millions à Bruxelles et 72,2 millions en Wallonie). Il faut cependant souligner que la période 2006-2017 n'a pas été la plus dynamique pour l'évolution réelle des biens immobiliers. Si la période précédente avait été reprise (lorsque la croissance des prix

immobiliers a été particulièrement dynamique), une différence bien plus importante serait apparue.

« Dans les communes qui ont connu une très forte hausse des prix des habitations, les revenus par habitant générés par les biens immobiliers augmenteraient de façon substantielle, comme à Knokke-Heist où ils augmenteraient alors de 486 € »

Par ailleurs, les communes ne sont pas toutes gagnantes dans cette hypothèse. Dans 109 communes, les revenus par habitant provenant des biens immobiliers diminueraient (56 en Flandre, 51 en Wallonie et 2 à Bruxelles). Naturellement, il s'agit de communes où le prix des habitations n'a pas fortement augmenté. Dans les communes qui ont connu une très forte hausse des prix des habitations, les revenus par habitant générés par les biens immobiliers augmenteraient de façon substantielle, comme à Knokke-Heist où ils augmenteraient alors de 486 €.

Un point important dont il faut tenir compte est, évidemment, le coût du système néerlandais. Il est plus complexe que le système belge sur le plan administratif. En outre, il permet de contester la valeur WOZ, ce qui représente naturellement un coût supplémentaire pour la commune. Si nous prenons en compte les coûts, il n'est donc pas certain que l'adoption du système néerlandais soit opportune sur le plan financier. Mais nous pouvons aussi conclure qu'il ne causerait pas de déconvenues financières. Compte tenu des problèmes que pose le système actuel du RC, le système néerlandais est donc une piste de réflexion intéressante¹³.

Encadré 2 Centimes additionnels à l'IPP et centimes additionnels au précompte immobilier : des vases communicants ?

On pourrait se demander, au terme de l'analyse des deux composantes de la fiscalité additionnelle, si celles-ci évoluent en sens opposés. En d'autres termes, une plus forte fiscalité additionnelle sur le revenu dans une commune entraîne-t-elle une moindre fiscalité sur le revenu cadastral et vice-versa ?

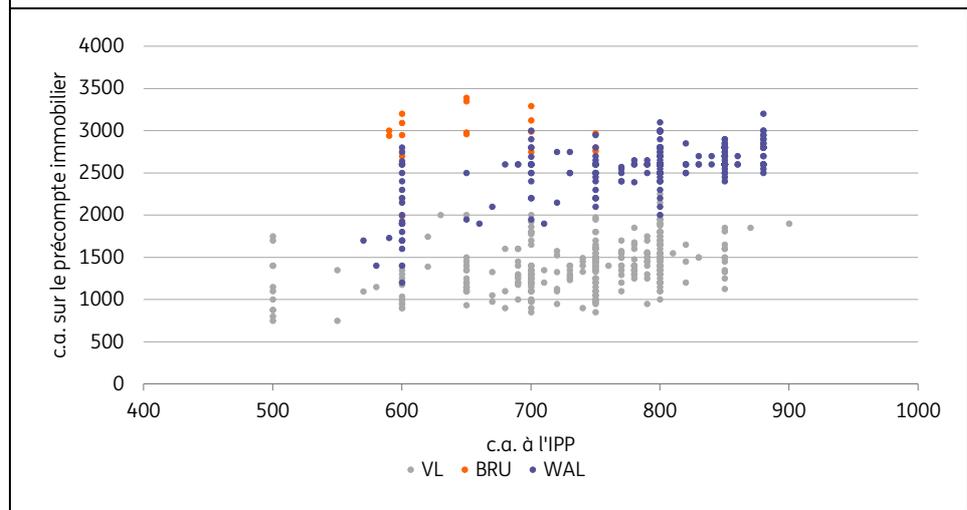
La réponse, illustrée dans le graphique 10 ci-dessous, est négative. Au contraire, dans chaque région, il existe une relation positive entre les c.a. à l'IPP et les c.a. au précompte immobilier¹⁴. Il est néanmoins important de souligner que cette relation n'est pas fonction du niveau de revenu dans la commune ou de la taille de la population de la commune. Il semble qu'il s'agisse davantage de critères géographiques déterminant des sous-régions dans lesquelles la fiscalité sera plus forte et d'autres où elle sera plus légère.

En conséquence, pour une majorité de communes, on ne peut pas vraiment parler de choix politique visant à privilégier un aspect de la fiscalité plutôt que l'autre. Pourtant, ces deux aspects sont fondamentalement très différents (le travail d'un côté, la propriété de l'autre) et pourraient faire l'objet d'un choix politique (voir section suivante).

¹³ En effet, au-delà de l'aspect purement financier, un tel système pourrait s'avérer plus juste.

¹⁴ La séparation régionale est ici importante. Le graphique 10 laisserait penser que les centimes additionnels au précompte immobilier sont systématiquement plus élevés en Wallonie qu'en Flandre. Mais il faut se rappeler qu'il s'agit d'un impôt sur un impôt (le précompte immobilier), lui-même décidé au niveau régional. Or, l'impôt sur le revenu cadastral est plus élevé en Flandre (il a d'ailleurs encore été augmenté en 2018, provoquant une diminution supplémentaire des c.a. des communes afin que l'impôt global reste stable).

Graphique 10 La fiscalité additionnelle des communes



Source : Services publics régionaux. Calculs : ING

c.a. : centimes additionnels

Note : 4 outliers n'apparaissent pas sur ce graphique en raison de c.a. à l'IPP très faibles (Zwijndrecht) voire nuls (La Panne, Coxyde et Knokke-Heist)

III. Extensions et mises en perspectives

Un ensemble d'autres taxes

Même s'ils représentent deux pans importants et symboliques de la fiscalité des communes, les prélèvements sur l'IPP et le revenu cadastral ne sont pas les seules sources fiscales pour les communes. S'y additionnent en effet un ensemble de taxes communales et de redevances dont il serait vain de détailler ici l'ensemble du catalogue, mais qui méritent certaines réflexions.

Dans le cas des redevances, le paiement est dû pour un service rendu par la commune et dont le coût doit être répercuté sur le bénéficiaire du service. Il en va ainsi par exemple du traitement des déchets. Il n'y a donc dans ce cas pas vraiment d'orientation politique à donner à ces redevances, puisqu'elles correspondent à un coût résultant directement du comportement des ménages.

Certaines taxes visent à décourager certains comportements. C'est par exemple le cas des taxes sur les habitations inoccupées ou des redevances de parking dans certains cas. Cela fait pleinement partie de la politique menée par la commune et peut effectivement avoir un impact non négligeable sur le cadre de vie et son évolution. Mais si la taxe fonctionne, il ne faut pas oublier que la base taxable est amenée à se réduire dans le temps.

Enfin, un ensemble de taxes ont essentiellement pour but de renforcer les rentrées financières dans la commune. Elles sont prises principalement sur des biens, des services ou des comportements très inélastiques à la taxe : lever une taxe en la matière ne doit pas fondamentalement modifier la consommation du bien, du service ou le comportement visé.

L'ensemble de ces taxes et redevances étant non négligeable à l'échelle des finances communales, afin de renforcer la cohérence de la fiscalité communale mise en place, on ne peut qu'encourager les autorités à évaluer chaque taxe (et son montant) en fonction des trois dimensions suivantes, car les réponses à ces questions peuvent être incompatibles.

- La taxe correspond-elle à un coût direct pour la commune qu'il est justifié (réglementairement ou politiquement) de transférer aux habitants ?

« La taxe correspond-elle à un coût, à un comportement préjudiciable ou a-t-elle pour but d'alimenter les caisses de la commune ? »

- La taxe correspond-elle à un comportement que la commune souhaite voir diminuer, par exemple parce qu'il entraîne des externalités négatives sur la population.
- La taxe a-t-elle principalement pour but de soutenir les finances communales.

« Faudrait-il explorer la voie de centimes additionnels sur l'impôt des sociétés et/ou sur les revenus mobiliers soumis au précompte ? »

Prenons un exemple : une taxe sur les piscines privées ne correspond pas, fondamentalement, à un coût pour la commune. Il n'y a donc aucune raison de lever cette taxe pour transférer un coût sur les habitants. Mais la pose d'une piscine étant, dans une certaine limite, inélastique à la taxe, elle peut alimenter de manière régulière les caisses de la commune. Ceci étant, la principale motivation d'une telle taxe peut être de décourager la pose de piscines, pour des raisons écologiques ou d'équité. Dans ce cas, il sera nécessaire de lever une taxe très élevée qui découragera ce comportement mais, in fine, ne rapportera rien à la commune.

Les centimes additionnels : élargir la base taxable ?

La section II a traité en détail la question des c.a. à l'IPP, mais sans aborder les fondements de la taxe elle-même. Il s'agit d'une taxe additionnelle prélevée sur l'impôt sur le revenu des personnes physiques, dont on sait qu'il est essentiellement fondé sur le revenu du travail (les revenus mobiliers soumis au précompte n'étant pas présents dans la déclaration et donc dans le calcul de l'impôt). Dès lors, même si l'augmentation des c.a. peut se justifier par la nécessité d'augmenter les moyens de la commune, cela correspond implicitement aussi à un choix politique : celui de taxer davantage le travail. Certains seront donc pour, d'autres contre.

Mais au final, les autorités communales n'ont pas vraiment d'alternative directe, du moins au niveau de la fiscalité additionnelle sur les revenus¹⁵. Faudrait-il explorer la voie de c.a. sur l'impôt des sociétés (actuellement interdit) et/ou sur les revenus mobiliers soumis au précompte ? La question mérite au moins d'être posée et trouverait en tout cas une certaine justification économique : celle de ne pas désavantager un pan de la fiscalité au prétexte que les communes seront de plus en plus confrontées à la nécessité de trouver de nouveaux moyens.

Le précompte immobilier : taxe sur le revenu ou sur le patrimoine ?

« Il faut encourager les autorités communales à s'interroger sur l'impact des différents pans de la fiscalité communale et donc des choix qui sont faits en la matière »

Les c.a. prélevés sur le précompte immobilier sont une alternative. Au départ, le précompte immobilier est bien une forme de taxe sur le revenu, lié à la propriété d'un terrain, d'un bâtiment (résidentiel ou non) ou même de matériel et d'outillage. Dans la réalité, il s'apparente davantage à une taxe sur le patrimoine immobilier, puisqu'il ne change pas que le bien soit ou non mis en location.

Il ne nous revient pas, ici, de porter de jugement sur le bienfondé de telle ou telle mesure. Cela relève essentiellement des choix politiques. Par contre, il faut encourager les autorités communales à s'interroger sur l'impact des différents pans de la fiscalité communale et donc des choix qui sont faits en la matière. Outre le fait que la valeur sur laquelle se base le précompte immobilier est devenue inéquitable et obsolète, comme l'a évoqué la troisième section de l'étude, une réflexion, au niveau des communes, pourrait être menée sur les choix implicites qui sont faits lorsque l'on décide des c.a. au précompte immobilier.

Par exemple, diminuer les c.a. à l'IPP pour les augmenter au précompte immobilier revient, en quelque sorte, à opérer un tax shift : la fiscalité sur les revenus déclarés (mais on sait qu'en pratique il s'agit essentiellement des revenus du travail) s'en trouve allégée au

¹⁵ De nouvelles taxes ou redevances peuvent par contre être créées.

détriment de la fiscalité sur le patrimoine immobilier. Ce sera d'autant plus le cas dans les communes où le taux de propriétaires habitant la commune est élevé.

Alourdir la fiscalité via les c.a. au précompte immobilier s'apparente donc à une augmentation d'une taxe sur le patrimoine immobilier, quel qu'en soit le revenu. Il faut aussi noter que ce type de mesure n'est par ailleurs pas neutre par rapport à l'évolution des loyers.

En conclusion, nous avons, dans cette étude, montré d'une part que la fiscalité locale ne repose que sur une partie de la base taxable globale (ce qui de facto donne une orientation particulière à celle-ci) et dépend de très nombreux facteurs. D'autre part, dans le cadre limité de la fiscalité communale, dont l'élargissement mériterait au moins une discussion, les décisions qui sont prises peuvent avoir un réel impact sur la trajectoire future de la commune, mais peuvent aussi être plus en ligne avec les choix politiques qui ont été faits par l'électeur.

Annexe : Rappel des 8 groupes de communes

**Communes de Belgique appartenant au groupe 1
(Démographie +, Croissance revenu +, Revenu 2005 < moyenne)**

(a) Rev. 2014 > moyenne ET réduction dispersion		
Ath	Heers	Nassogne
Bassenge	Lens	Somme-Leuze
Bastogne	Libin	Tenneville
Bertogne	Libramont-Chevigny	Welkenraedt
(b) Rev. 2014 > moyenne ET augmentation dispersion		
Chièvres	Léglise	Vaux-sur-Sûre
Clavier	Mettet	Wasseiges
Fosses-la-Ville	Neufchâteau (Neufchâteau)	
Jodoigne	Ohey	
(c) Rev. 2014 < moyenne ET réduction dispersion		
Amay	Gand	Philippeville
Blankenberge	Gouvy	Renaix
Durbuy	Hastière	Rendeux
Ecaussinnes	Hotton	Sainte-Ode
Erezée	Houffalize	Stavelot
Froidchapelle	Middelkerke	Tubize
(d) Rev. 2014 < moyenne ET augmentation dispersion		
Andenne	Cerfontaine	Hamoir
Aywaille	Ciney	Waimès
Bruglette	Daverdisse	

Source : ING

**Communes de Belgique appartenant au groupe 2
(Démographie +, Croissance revenu +, Revenu 2005 > moyenne)**

(a) Réduction dispersion		
Affligem	Hal (Hal-Vilvorde)	Orp-Jauche
Audenarde	Ham	Ouffet
Beauvechain	Hannut	Overpelt
Beerse	Hasselt	Perwez (Nivelles)
Bierbeek	Hechtel-Eksel	Putte
Braine-le-Château	Herent	Rotselaar
Brecht	Hoegaarden	Roulers
Bredene	Hoeilaart	Saint-Léger (Virton)
Bree	Holsbeek	Sint-Lievens-Houtem
Dalhem	Hoogstraten	Soumagne
Deinze	Ittre	Sprimont
Dessel	Jalhay	Steenokkerzeel
Donceel	La Bruyère	Tamise
Duffel	Lede	Tessenderlo
Eghezée	Lochristi	Thimister-Clermont
Essen	Martelange	Tinlot
Evergem	Meerhout	Tirlemont
Fauvillers	Moerbeke (Gand)	Tremelo
Fexhe-le-Haut-Clocher	Mol	Verlaine
Gammerages	Mont-Saint-Guibert	Vosselaar
Geel	Nevele	Walhain
Gembloux	Olen	Westerlo
Genappe	Opwijk	Zingem
Gingelom	Oreye	
(b) Augmentation dispersion		
Alost (Alost)	Geer	Niel
Arendonk	Gesves	Nijlen
As	Habay	Ramillies
Assesse	Halen	Remicourt
Balen	Hamois	Rijkevorsel
Begijnendijk	Heist-op-den-Berg	Sint-Amands
Beringen	Hélécine	Sint-Gillis-Waas
Berloz	Hemiksem	Sombrefe
Boutersem	Héron	Tintigny
Braives	Hulshout	Villers-la-Ville
Brakel	Incourt	Villers-Le-Bouillet
Burdinne	Jurbise	Wellen
Chastre	Kruikebeke	Willebroek
Denderleeuw	Landen	Wingene
Faimes	Lincet	Wuustwezel
Fernelmont	Malines	Yvoir
Ferrières	Modave	Zemst
Floreffe	Mont-de-l'Enclus	

Source : ING

**Communes de Belgique appartenant au groupe 3
(Démographie -, Croissance revenu +, Revenu 2005 < moyenne)**

(a) Rev. 2014 > moyenne ET réduction dispersion		
Ardoie	Herstappe	Lierneux
Bullange	Ichtegem	Marchin
Celles (Tournai)	Jemeppe-sur-Sambre	Moorslede
Chiny	Koekelare	Saint-Trond
Ellezelles	Kortemark	Stoumont
Flobecq	Langemark-Poelkapelle	
Frasnes-lez-Anvaing	Le Roeulx	
(b) Rev. 2014 > moyenne ET augmentation dispersion		
Amblève	Honnelles	
(c) Rev. 2014 < moyenne ET réduction dispersion		
Aiseau-Presles	Estaimpuis	Onhaye
Alveringem	Estinnes	Ostende
Anderlues	Florennes	Pecq
Antoing	Florenville	Péruwelz
Beaumont	Fontaine-l'Évêque	Plombières
Beauraing	Fourons	Quaregnon
Beloeil	Frameries	Rochefort
Bernissart	Hensies	Rouvroy
Bertrix	Heuvelland	Rumes
Bièvre	Knokke-Heist	Saint-Georges-sur-Meuse
Bouillon	La Roche-en-Ardenne	Saint-Ghislain
Brunehaut	Leuze-en-Hainaut	Sambreville
Chimay	Limbourg	Sivry-Rance
Colfontaine	Maasmechelen	Soignies
Comines-Warneton	Malmedy	Staden
Courcelles	Manage	Tournai
Courtrai	Manhay	Vielsalm
Couvin	Messines	Visé
De Haan	Momignies	Vresse-sur-Semois
Dinant	Mons	Wellin
Dour	Namur	Ypres
Eeklo	Nieuport	
(d) Rev. 2014 < moyenne ET augmentation dispersion		
Anhée	Havelange	Paliseul
Comblain-au-Pont	Houyet	Viroinval
Fleurus	Huy	Vleteren
Gedinne	Lessines	
Genk	Merbes-le-Château	

Gras : Diminution nette de la population entre 2005 et 2014

Source : ING

**Communes de Belgique appartenant au groupe 4
(Démographie -, Croissance revenu +, Revenu 2005 > moyenne)**

(a) Réduction dispersion		
Aalter	Kapelle-op-den-Bos	Pittem
Aarschot	Kaprijke	Profondeville
Anthisnes	Kasterlee	Quévy
Assenede	Keerbergen	Ranst
Beersel	Kinrooi	Riemst
Bekkevoort	Kluisbergen	Roosdaal
Berlare	Knesselare	Ruiselede
Bertem	Koksijde	Rumst
Bocholt	Kortenaken	Saint-Nicolas (Saint-Nicolas)
Bonheiden	Kraainem	Saint-Vith
Boortmeerbeek	Kruishoutem	Schelle
Burg-Reuland	Kuurne	Schilde
De Pinte	Laakdal	Silly
Dentergem	Laarne	Sint-Katelijne-Waver
Destelbergen	Lanaken	Sint-Laureins
Edegem	Léau	Sint-Martens-Latem
Erpe-Mere	Ledegem	Stekene
Gavere	Lendeledede	Ternat
Gerpennes	Les Bons Villers	Theux
Gistel	Lichtervelde	Thuin
Glabbeek	Lille	Tielt (Tielt)
Gooik	Linter	Tielt-Winge
Grammont	Lommel	Tongres
Grez-Doiceau	Looz	Torhout
Grobbendonk	Lovendegem	Waarschoot
Haaltert	Lubbeek	Waasmunster
Ham-sur-Heure-Nalinnes	Maarkedal	Walcourt
Harelbeke	Maldegem	Waregem
Herck-la-Ville	Meulebeke	Wichelen
Herentals	Montigny-le-Tilleul	Wielsbeke
Herselt	Nandrin	Wijnegem
Herve	Nazareth	Wommelgem
Herzele	Nieuwerkerken (Hasselt)	Wortegem-Petegem
Hoeselt	Ninove	Zandhoven
Hooglede	Olne	Zedelgem
Houthalen-Helchteren	Oosterzele	Zele
Hove (Anvers)	Oostkamp	Zelzate
Ingelmunster	Oostrozebeke	Zomergem
Izegem	Oudenburg	Zonnebeke
Jabbeke	Oud-Heverlee	Zulte
Kalmthout	Oud-Turnhout	Zutendaal
Kampenhout	Overijse	Zwevegem
Kapellen (Anvers)	Pepingen	
(b) Augmentation dispersion		
Alken	Herenthout	Opglabbeek
Berlaar	Herne	Peer
Bilzen	Heusden-Zolder	Pont-à-Celles
Boechout	Huldenberg	Puurs
Braine-le-Comte	Kortesseem	Rebecq
Buggenhout	Lierde	Retie
Diest	Lobbes	Termonde
Esneux	Londerzeel	Tervuren
Geetbets	Lummen	Vorselaar
Haacht	Meeuwen-Gruitrode	Zonhoven
Hamme (Termonde)	Meix-devant-Virton	Zottegem
Hamont-Achel	Montaigu-Zichem	Zwalm

Gras : Diminution nette de la population entre 2005 et 2014

Source : ING

Communes de Belgique appartenant au groupe 5

(Démographie -, Croissance revenu -, Revenu 2005 < moyenne)

(a) Réduction dispersion		
Ans	Fléron	Saint-Hubert
Aubel	Grâce-Hollogne	Saint-Nicolas (Liège)
Beyne-Heusay	Herstal	Seneffe
Boussu	La Louvière	Seraing
Chapelle-lez-Herlaimont	Liège	Spa
Charleroi	Marche-en-Famenne	Trois-Ponts
Châtelet	Menin	Verviers
Farciennes	Oupeye	Virton
Flémalle	Pepinster	
(b) Augmentation dispersion		
Binche	Engis	Herbeumont
Dison	Erquelinnes	Morlanwelz
Doische	Espierres-Helchin	Quiévrain

Gras : Diminution nette de la population entre 2005 et 2014

Source : ING

Communes de Belgique appartenant au groupe 6

(Démographie -, Croissance revenu -, Revenu 2005 > moyenne)

(a) Rev 2014 > moyenne ET réduction dispersion		
Aartselaar	Lasne	Waterloo
Anzegem	Lennik	Wavre
Awans	Lierre	Wemmel
Beveren (Saint-Nicolas)	Linkebeek	Wervik
Blégny	Meise	Wevelgem
Borsbeek	Merksplas	Wezembeek-Oppeem
Bourg-Léopold	Mortsel	Zoersel
Brasschaat	Neerpelt	Zuienkerke
Chaufontaine	Neupré	Zwijndrecht
Dilbeek	Rixensart	
Kontich	Stabroek	
(b) Rev. 2014 > moyenne ET augmentation dispersion		
Avelgem	Diepenbeek	Melle
Beernem	Dilsen-Stokkem	Raeren
Bornem	Horebeke	Rhode-Saint-Genèse
Bruges	La Hulpe	Schoten
Damme	Lebbeke	Tellin
Deerlijk	Maaseik	
(c) Rev. 2014 < moyenne ET réduction dispersion		
Furnes	Ottignies-Louvain-la-Neuve	Watermael-Boitsfort
(d) Rev. 2014 < moyenne ET augmentation dispersion		
Butgenbach	La Calamine	Waremmes
Dixmude	Lo-Reninge	
Eupen	Poperinge	

Gras : Diminution nette de la population entre 2005 et 2014

Source : ING

**Communes de Belgique appartenant au groupe 7
(Démographie +, Croissance revenu -, Revenu 2005 < moyenne)**

(a) Reduction dispersion		
Anderlecht	Evere	Molenbeek-Saint-Jean
Anvers	Ganshoren	Saint-Josse-ten-Noode
Berchem-Sainte-Agathe	Jette	Schaerbeek
Bruxelles	Koekelberg	
(b) Augmentation dispersion		
Baerle-Duc	Ixelles	Saint-Gilles
Etterbeek	La Panne	
Forest (Bruxelles-Capitale)	Mouscron	

Source : ING

**Communes de Belgique appartenant au groupe 8
(Démographie +, Croissance revenu -, Revenu 2005 > moyenne)**

(a) Rev 2014 > moyenne ET réduction dispersion		
Asse	Liedekerke	Turnhout
Baelen	Lint	Wachtebeke
Biévène	Machelen (Hal-Vilvorde)	Wanze
Braine-l'Alleud	Merchtem	Wetteren
Chaumont-Gistoux	Nivelles	Woluwe-Saint-Pierre
Grimbergen	Ravels	Zaventem
Juprelle	Sint-Pieters-Leeuw	
(b) Rev. 2014 > moyenne ET augmentation dispersion		
Arlon	Enghien	Malle
Attert	Etalle	Merelbeke
Aubange	Houthulst	Messancy
Auderghem	Kortenberg	Musson
Boom	Lokeren	Vilvorde
Court-Saint-Etienne	Lontzen	
Crisnée	Louvain	
(c) Rev. 2014 < moyenne ET réduction dispersion		
Woluwe-Saint-Lambert		
(d) Rev. 2014 < moyenne ET augmentation dispersion		
Drogenbos	Trooz	Uccle

Source : ING

Disclaimer

Cette publication a été préparée par la division d'analyse économique et financière de ING Belgique S.A. ("ING") exclusivement à titre d'information, sans tenir compte des objectifs d'investissement, de la situation financière ou des moyens d'un utilisateur en particulier. Les informations dans cette publication ne constituent ni une recommandation de placement, ni un conseil fiscal, juridique ou en investissement, ni une offre ou une incitation à acheter ou vendre des instruments financiers. Même si toutes les précautions ont été prises pour assurer que les informations contenues dans ce document ne soient ni erronées, ni trompeuses au moment de la publication, ING ne peut pas garantir l'exhaustivité ni l'exactitude des informations communiquées par des tiers. ING ne peut pas être tenue pour responsable d'éventuelles pertes directes ou indirectes suite à l'utilisation de cette publication, sauf faute grave. Les opinions, prévisions ou estimations sont uniquement celles du ou des auteurs à la date de la publication et peuvent être modifiées sans préavis, sauf indication contraire.

La distribution de cette publication peut faire l'objet de restrictions légales ou réglementaires dans certains Etats et les personnes qui entrent en possession de celle-ci doivent se renseigner à propos de ces restrictions et les respecter.

Cette publication est soumise à la protection du copyright et des droits des bases de données et ne peut être reproduite, distribuée ou publiée par quiconque, quel que soit l'objectif, sans l'accord préalable explicite et écrit de ING. Tous les droits sont réservés. L'entité juridique responsable de la publication ING Belgique S.A. est agréée par la Banque Nationale de Belgique et est supervisée par la Banque Centrale Européenne (BCE), la Banque Nationale de Belgique (BNB) et l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA). ING Belgique S.A. est enregistrée en Belgique (n° 0403.200.393) au registre des personnes morales de Bruxelles.

À l'attention des investisseurs américains : toute personne qui souhaite discuter de cette publication ou effectuer des transactions dans un titre mentionné dans ce document doit prendre contact avec ING Financial Markets LLC, qui est membre de la NYSE, la FINRA et la SIPC et qui fait partie de ING, et qui a accepté la responsabilité de la distribution de ce document aux États-Unis conformément aux dispositions en vigueur.

Editeur responsable : Peter Vanden Houte, Avenue Marnix 24, 1000 Bruxelles, Belgique.