



Masterclass - 5 juin 2026

Renforcer la collaboration avec l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP) pour améliorer la qualité des données et soutenir une fiscalité juste dans votre commune



Union des Villes
et Communes
de Wallonie asbl



Service Public
Fédéral
FINANCES
DOCUMENTATION
PATRIMONIALE



Programme

De 9h00 à 9h10 - Mot d'accueil

Par François DESQUESNES, Ministre des Pouvoirs Locaux wallon

De 9h10 à 9h15 - Mot d'introduction

Par Tommy OOZEER, Administrateur Général de la Documentation Patrimoniale (AGDP)

De 9h15 à 10h25 - Mise à jour de la documentation patrimoniale : du permis à la fixation du revenu cadastral

- **Administration Mesures et Evaluations : structure, rôles et fonctionnement**

Par Els DEWULF, Administratrice de l'Administration Mesures et Evaluations à l'AGDP

- **Comment est déterminé le revenu cadastral: méthodologie et pratiques**

Par Jolien NECKEBROECK, Responsable évaluations RC à l'AGDP

- **Urbain : un outil digital au service de la collaboration avec les communes**

Par Arnaud STRAPPAZON, Chef de projet à l'AGDP

Programme

De 10h55 à 11h55 - Comment accéder aux données patrimoniales ?

- **Focus sur les modalités d'accès et canaux de délivrance de données**

Par Jérémie LAMS, responsable de la division Datadelivery, administration Collecte et Echange d'Informations à l'AGDP

Vincent ZOPPAS, Responsable de l'équipe Gestion des produits et Communication, Division Data Delivery, Administration Collecte et Echange d'Informations à l'AGDP

Ewa BORODZIUK, SPOC Fédéral à la SCIP, Gestion des produits et Communication, Division Data Delivery à l'AGDP

De 11h55 à 12h45 - Précompte immobilier : la Wallonie aux côtés des pouvoirs locaux

- **Présentation du SPW Finances, SPW IAS et de la BCED**

Par Stéphane GUISSSE, Secrétaire général a.i. du SPW Secrétariat général et Directeur général du SPW Finances

Simon DETHIER, Directeur général du SPW IAS

De 12h45 à 13h - Comment la Structure de Coordination de l'Information Patrimoniale (SCIP) organise la gestion et l'échange d'informations patrimoniales entre les 3 régions et l'état fédéral ?

Par Vincent KAMANDA ENDUNDO, Coordinateur à la Structure de Coordination de l'Information Patrimoniale

Programme

De 13h50 à 14h05 - MEOW-Communes?: une collaboration future-proof

Par Els DEWULF, Administratrice de l'Administration Mesures et Evaluations à l'AGDP

De 14h05 à 15h45 - Retours d'expériences et table-ronde

- **Optimiser la collaboration entre l'indicateur-expert, les acteurs fédéraux et régionaux pour améliorer le rendement du précompte immobilier et renforcer l'équité fiscale**

Avec la participation de :

Jean-Pierre FERRARI, Directeur financier, et Justine GILLART, Indicateur-expert de la Ville de Mons

Jean-Michel MULDER, Directeur financier de Beyne-Heusay, et Ghazaleh MIRAHMADIAN, Indicateur-expert à Province de Liège

Katlyn VAN OVERMEIRE, Conseillère experte à l'UVCW

Arnaud STRAPPAZON, Chef de projet Urbain à l'AGDP

Stéphane GUISSÉ, Secrétaire général a.i. du SPW Secrétariat général et Directeur général du SPW Finances

Simon DETHIER, Directeur général du SPW IAS

De 15h45 à 16h - Mot de clôture

Par Marc FETTES, Président de la Structure de Coordination de l'Information Patrimoniale

1

Mot d'accueil

François DESQUESNES

Ministre des Pouvoirs Locaux wallon

2

Mot d'introduction

Tommy OOZEER

Administrateur Général de l'AGDP

3

Mise à jour de la documentation patrimoniale : du permis à la fixation du revenu cadastral

Administration Mesures et Evaluations : structure, rôles et fonctionnement

Els DEWULF

Administratrice de l'Administration Mesures et Evaluations à l'AGDP

Participez à notre sondage sur wooclap

1^{er} questionnaire

Copier/coller le lien depuis la partie discussion
dans votre navigateur de recherche internet

OU



Allez sur wooclap.com

Entrez le code d'événement dans le bandeau supérieur

Code d'événement

BYKNAA

Scannez le QR
Code depuis
votre
smartphone



CONTEXTE

- Administration générale de la Documentation patrimoniale (AGDP)
- Relevant de la compétence du Service public fédéral Finances (SPF Finances)
- Activité principale : gestion d'un vaste volume de documentation relative au patrimoine (notamment immobilier)



MISSIONS PRINCIPALES

Mesures

Mettre à jour et améliorer le plan cadastral

- Mesure des limites administratives
- Développement du système d'information géographique
- Mise à jour du plan parcellaire cadastral
- Attribution des identifiants de parcelles réservés

Évaluations

Déterminer la base imposable, telle que le revenu cadastral, au bénéfice des services fiscaux.

- Faire le suivi des modifications notables des biens immobiliers, déterminer et notifier les revenus cadastraux
- L'estimation des valeurs vénales et locatives des biens immobiliers à l'appui d'autres services du SPF Finances et d'autres services publics
- Contrôle de la valeur déclarée en matière de droits d'enregistrement et de succession

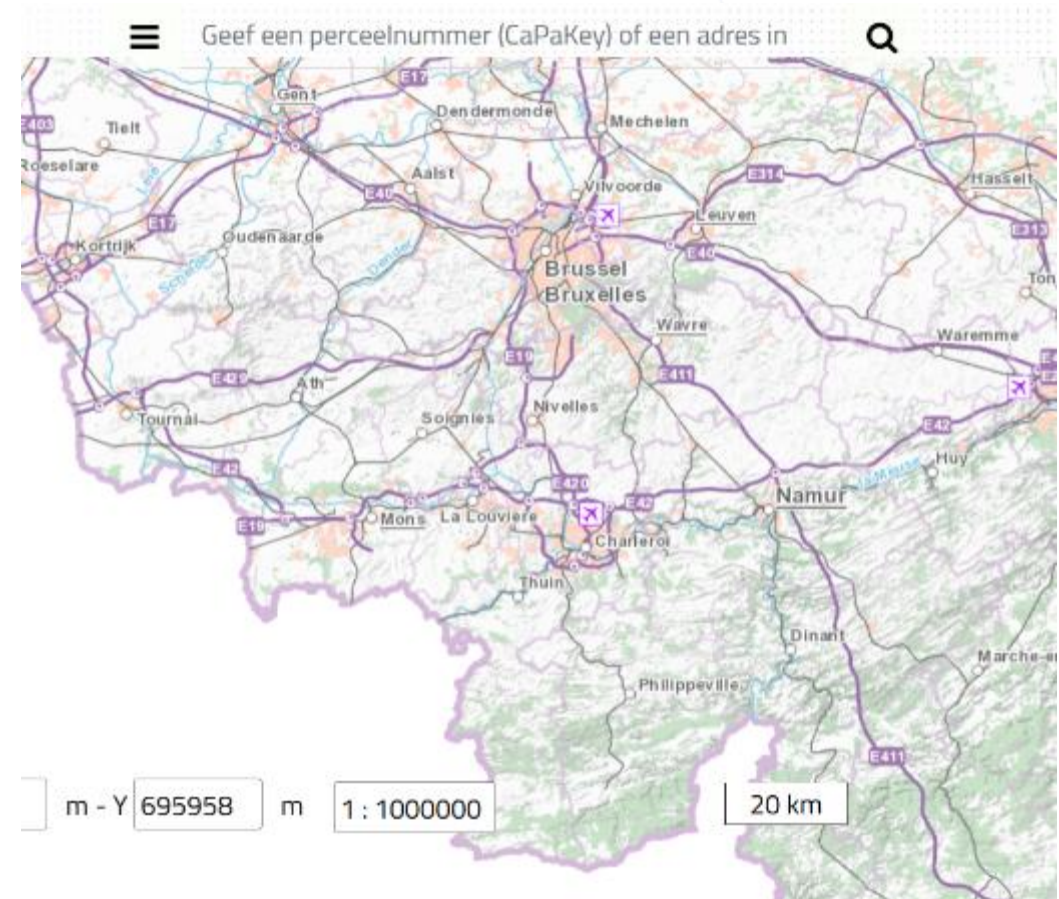
PRÉCOMPTE IMMOBILIER ET REVENU CADASTRAL

- **Précompte immobilier** : impôt récurrent sur les biens immobiliers
- **Revenu cadastral** : base imposable
 - la valeur locative annuelle moyenne (fictive) d'un bien immobilier
 - après déduction des coûts
 - date de référence : 01.01.1975
 - indexée depuis 1991
 - modification du bâtiment/parcelle = modification du revenu cadastral

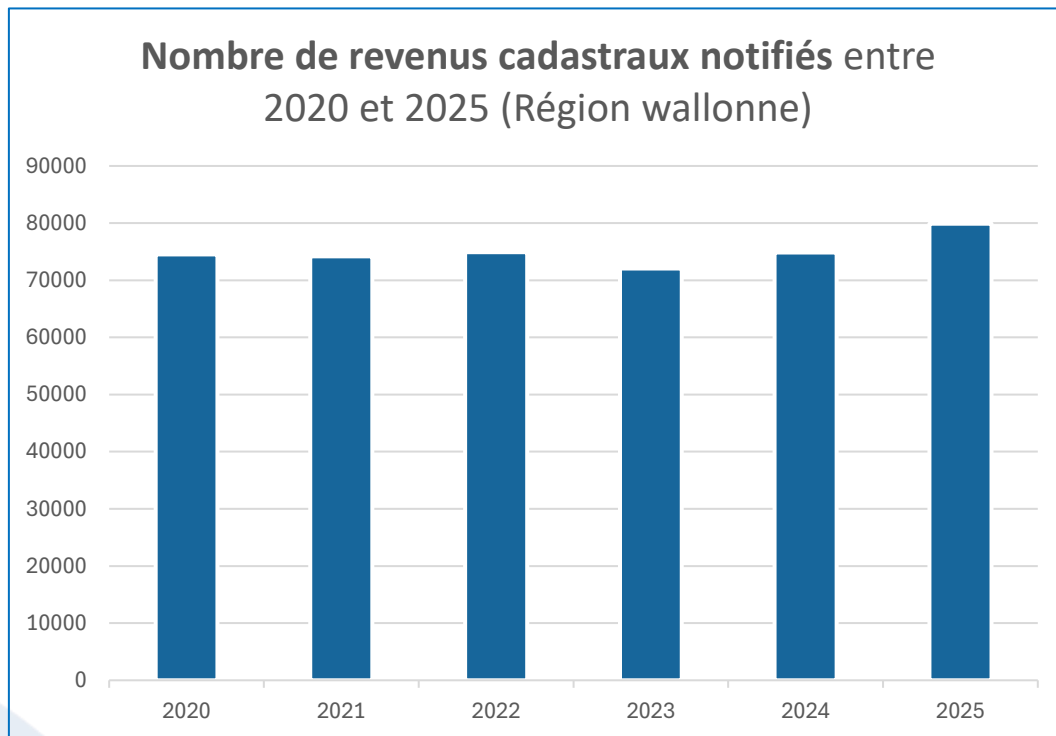


PLAN CADASTRAL NUMÉRIQUE - CADGIS-VIEWER

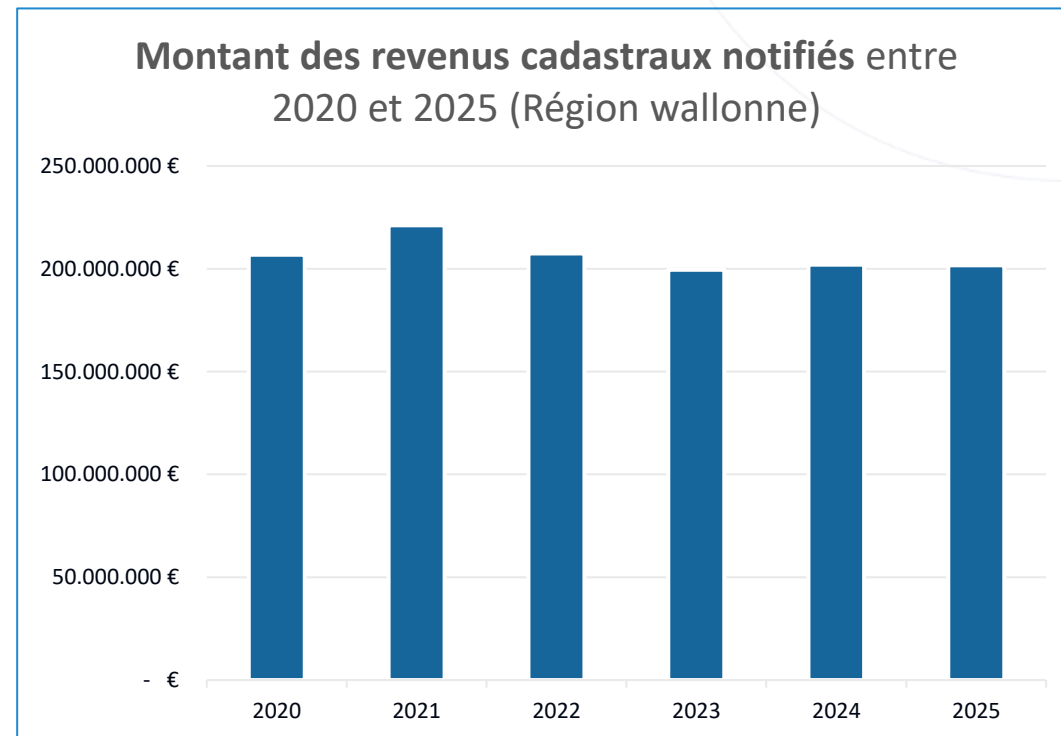
- Un plan numérique intégré basé sur la numérisation d'un grand volume de documents
- Situation fiscale avec données ouvertes (1er janvier)
- Un seul outil, de nombreux utilisateurs et de multiples usages (du citoyen à l'expert)
 - Demande d'extraits de la documentation
 - Division d'une parcelle
 - Amélioration de la qualité du plan
 - ...
- Intégration des services partenaires
 - Bâtiments gérés par les régions



PARLONS DES CHIFFRES

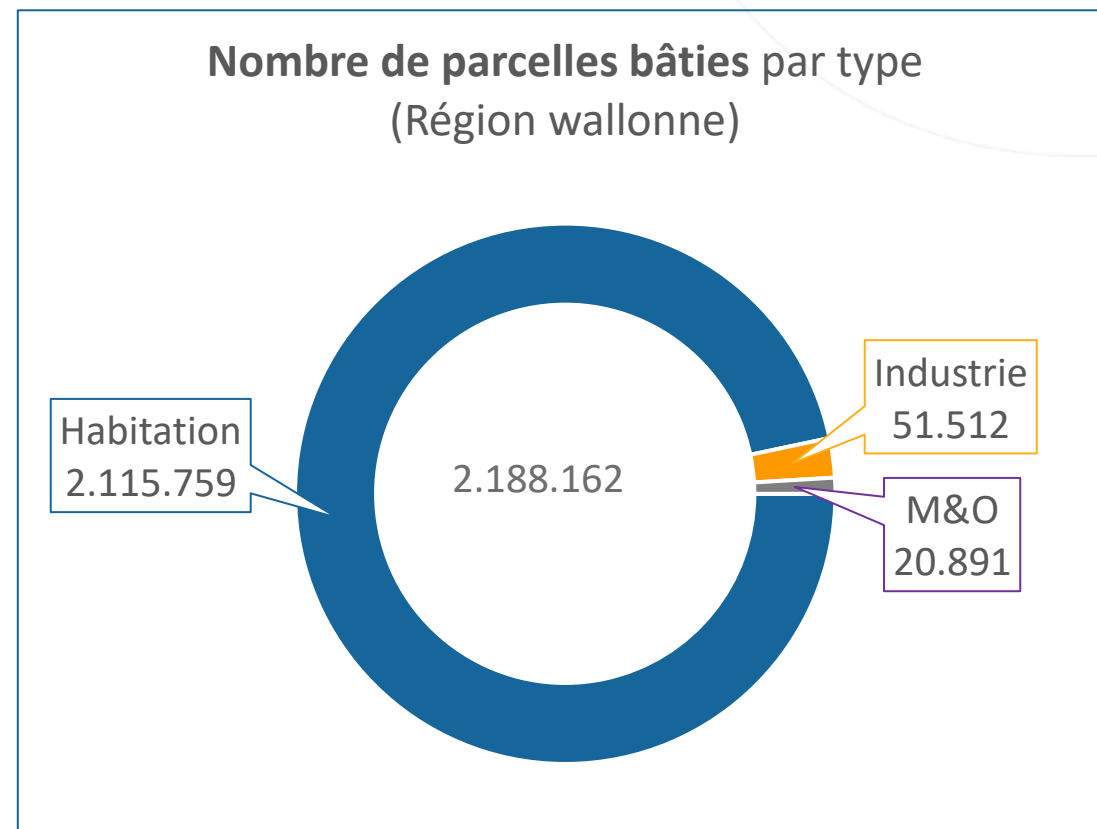
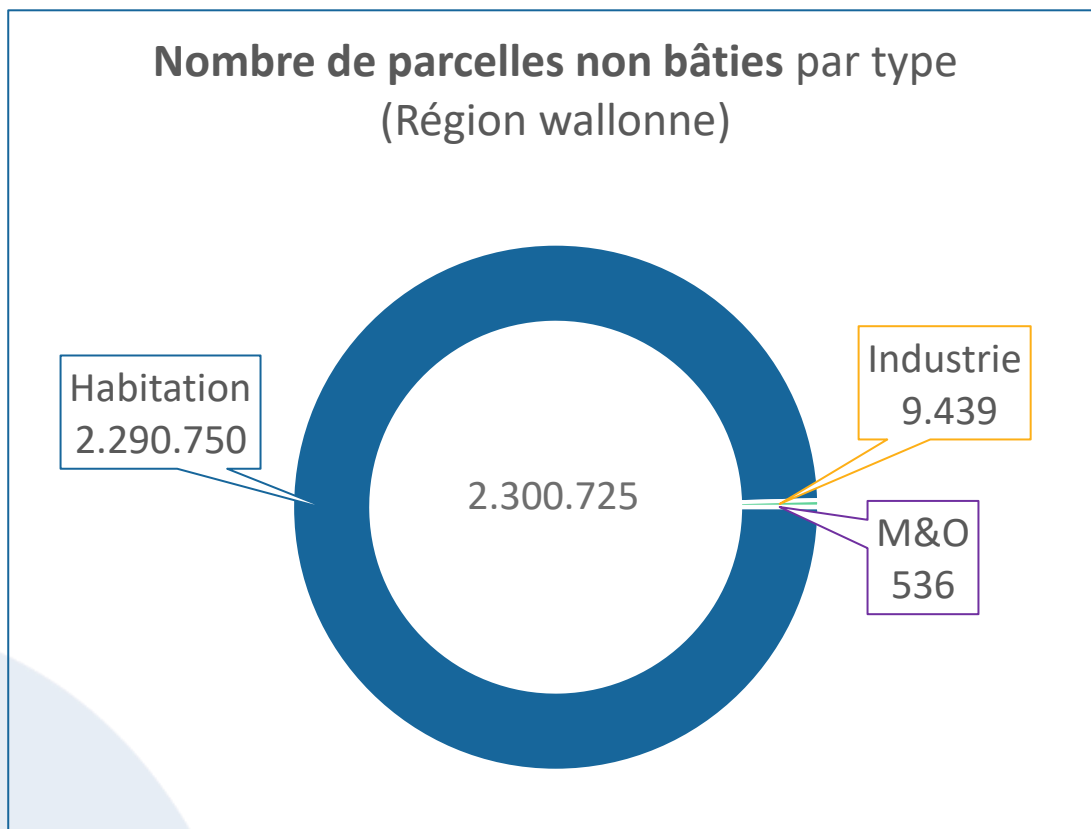


450.383



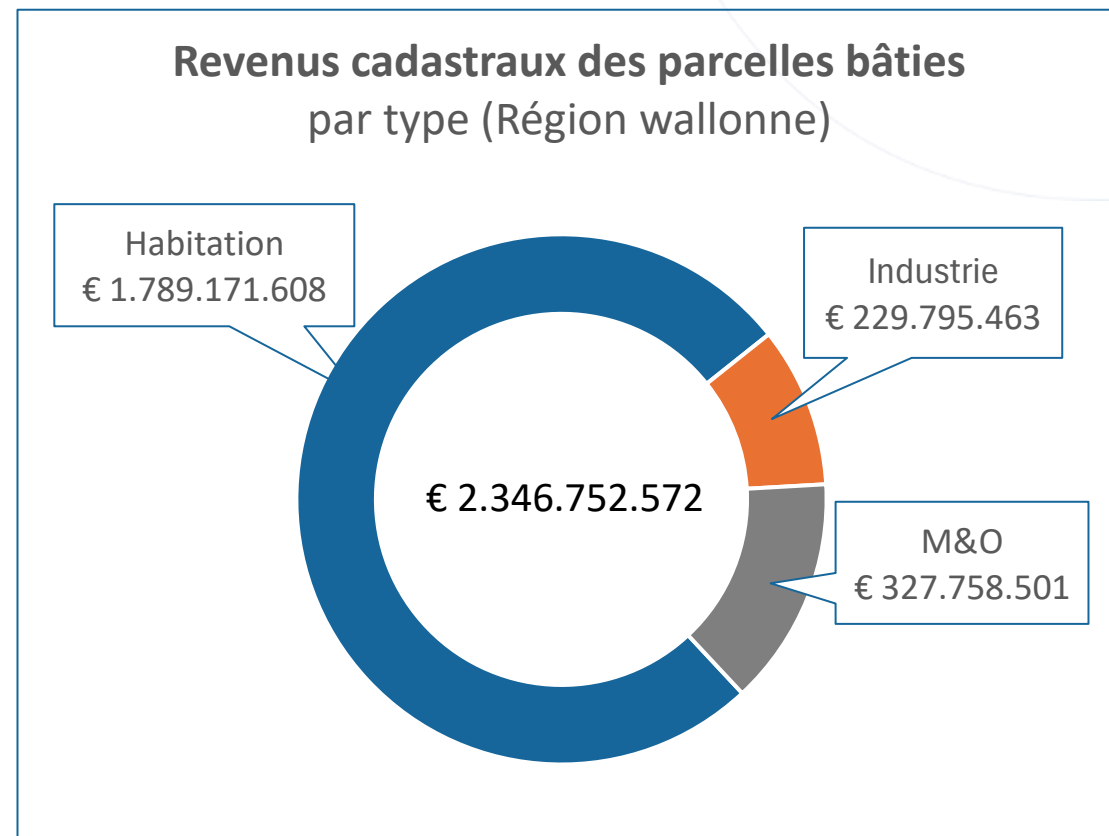
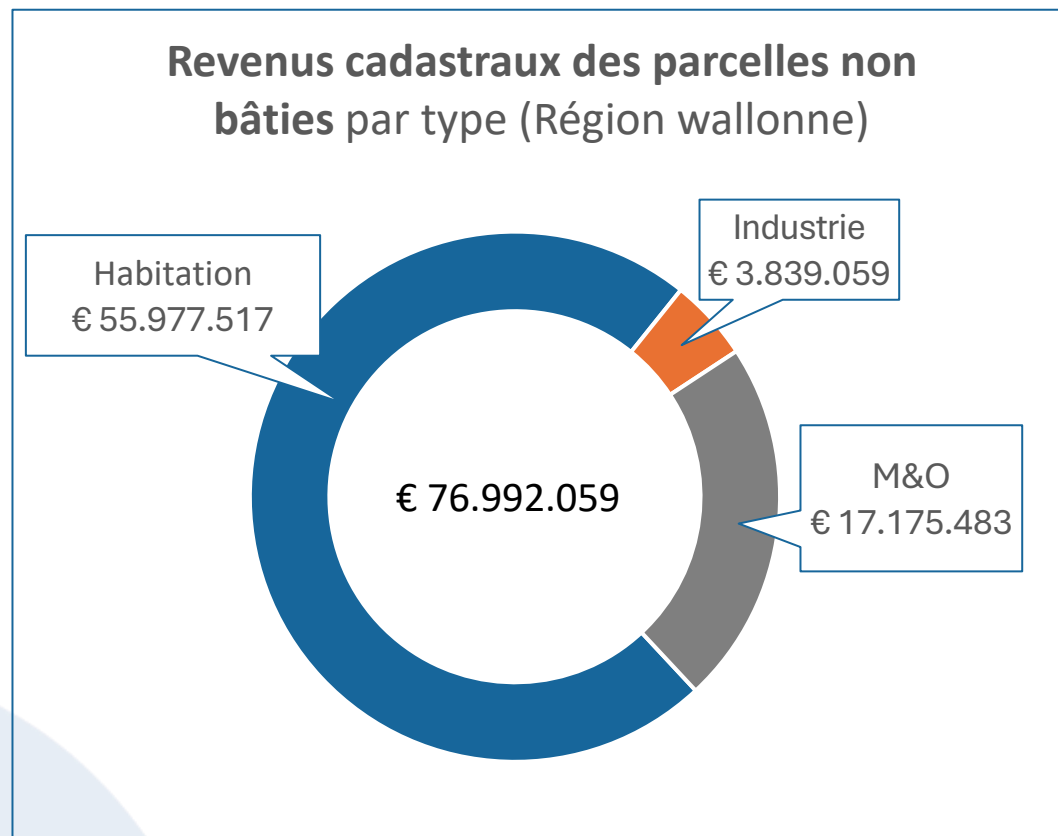
€ 1.238.780.579

PARLONS DES CHIFFRES



Chiffres sur base de la situation au 01.01.2025

PARLONS DES CHIFFRES



Chiffres sur base de la situation au 01.01.2025

DÉFIS 2026

- Circulation de l'information
- Cadre juridique
- Communication entre les communes et l'AGDP
- Cadre des procédures et des processus au sein de l'AGDP
- Gestion des accès aux bâtiments et aux applications du SPF Finances



COLLABORATION AVEC LES COMMUNES

COLLABORATION = WIN-WIN





Service Public
Fédéral
FINANCES

WWW.FIN.BELGIUM.BE

SERVICE PUBLIC FÉDÉRAL FINANCES

.be

Sondage 1^{er} questionnaire

Vos réponses

The logo for wooclap, consisting of the word "wooclap" in white lowercase letters centered on a solid blue square background.

wooclap

3

Mise à jour de la documentation patrimoniale : du permis à la fixation du revenu cadastral

Comment est déterminé le revenu cadastral: méthodologie et pratiques

Jolien NECKEBROECK

Responsable évaluations RC à l'AGDP

Participez à notre sondage sur wooclap

2^{ème} questionnaire



Allez sur wooclap.com

Entrez le code d'événement dans le bandeau supérieur

Code d'événement

BYKNAA



ÉVALUATION DES BIENS IMMOBILIERS : POURQUOI ?

Précompte
immobilier



Impôt sur les
revenus

Droits de succession et
d'enregistrement

PRÉCOMPTE IMMOBILIER

ÉVALUATION DES BIENS IMMOBILIERS : QUAND ?

Occupation d'immeubles
nouvellement construits

Transformations majeures
(reconstructions,
agrandissements, etc.)

Mise en service de
nouveau matériel et
outillage

Achèvement de biens
déjà occupés

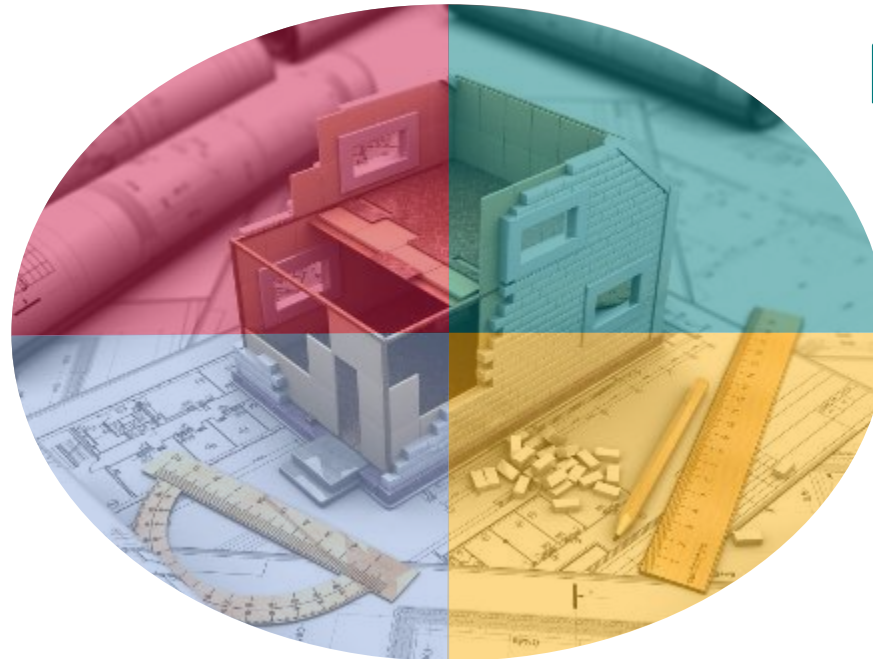


Rectification d'erreurs
d'évaluation

ÉVALUATION DES BIENS IMMOBILIERS : SOURCES D'INFORMATION

Permis de
construire

Plans d'architecte



Déclarations du
propriétaire

Visites sur place

DÉFINITION DU REVENU CADASTRAL

Moyen

Revenu moyen des biens similaires

Normal

Exclusion des revenus anormalement bas ou élevés

Net

Réduction des coûts d'entretien et de réparation de
- 40 % pour les propriétés bâties
- 10 % pour les biens non bâtis

Annuel

1 an à la date de référence

PÉRIODE DE RÉFÉRENCE



1975

MÉTHODES D'ÉVALUATION



Biens non bâtis

Évaluation basée sur les barèmes des revenus cadastraux par hectare.

Nombre de biens

4.438.353

MÉTHODES D'ÉVALUATION



Matériel et outillage

Évaluation : 5,3 % de la valeur d'usage

Nombre de biens

63.793

MÉTHODES D'ÉVALUATION



Biens bâtis

- 4 méthodes
→ Système en cascade déterminé par la législation

Nombre de biens

7.125.779

MÉTHODES D'ÉVALUATION

Valeur locative
en 1975



Valeur ramenée à la
période de référence

Valeur de vente
actuelle



Biens bâtis

4 méthodes
→ Système en cascade
déterminé par la
législation



Points de
comparaison

Méthode la plus utilisée

Valeur de vente x 5,3% pour
obtenir la valeur locative de la
période de référence



Valeur de vente à
la période de
référence

PRINCIPES D'ÉVALUATION BASÉS SUR LA MÉTHODE DE COMPARAISON (MÉTHODE 2)



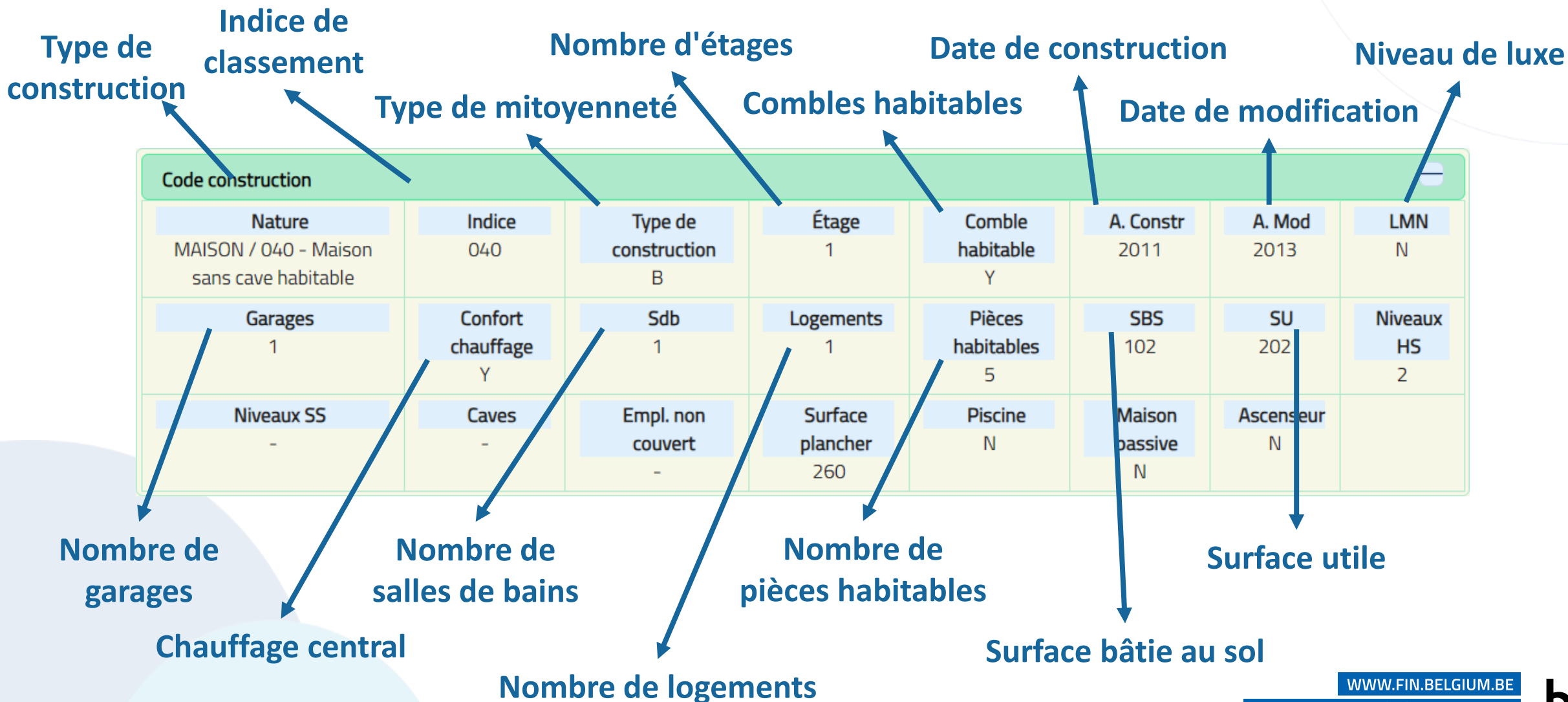
Points de comparaison

Éléments d'évaluation

- Localisation
- Caractéristiques du bien
→ code de construction

Code construction							
Nature MAISON / 040 - Maison sans cave habitable	Indice 040	Type de construction B	Étage 1	Comble habitable Y	A. Constr 2011	A. Mod 2013	LMN N
Garages 1	Confort chauffage Y	Sdb 1	Logements 1	Pièces habitables 5	SBS 102	SU 202	Niveaux HS 2
Niveaux SS -	Caves -	Empl. non couvert -	Surface plancher 260	Piscine N	Maison passive N	Ascenseur N	

PRINCIPES D'ÉVALUATION BASÉS SUR LA MÉTHODE DE COMPARAISON (MÉTHODE 2)



PRINCIPES D'ÉVALUATION BASÉS SUR LA MÉTHODE DE COMPARAISON (MÉTHODE 2)

Type de construction Indice de classement

Code construction							
Nature MAISON / 040 - Maison sans cave habitable	Indice 040	Type de construction B	Étage 1	Comble habitable Y	A. Constr 2011	A. Mod 2013	LMN N
Garages 1	Confort chauffage Y	Sdb 1	Logements 1	Pièces habitables 5	SBS 102	SU 202	Niveaux HS 2
Niveaux SS -	Caves -	Empl. non couvert -	Surface plancher 260	Piscine N	Maison passive N	Ascenseur N	

PRINCIPES D'ÉVALUATION BASÉS SUR LA MÉTHODE DE COMPARAISON (MÉTHODE 2)

Code construction							
Nature	Indice	Type de construction	Étage	Comble habitable	A. Constr	A. Mod	LMN
MAISON / 040 - Maison sans cave habitable	040	B	1	Y	2011	2013	N
Garages	Confort chauffage	Sdb	Logements	Pièces habitables	SBS	SU	Niveaux
1	Y	1	1	5	102	202	HS 2
Niveaux SS	Caves	Empl. non couvert	Surface plancher	Piscine	Maison passive	Ascenseur	
-	-	-	260	N	N	N	



40 maisons sans cave habitable



30 villas



470 châteaux

PRINCIPES D'ÉVALUATION BASÉS SUR LA MÉTHODE DE COMPARAISON (MÉTHODE 2)



Code construction							
Nature MAISON / 040 - Maison sans cave habitable	Indice 040	Type de construction B	Étage 1	Comble habitable Y	A. Constr 2011	A. Mod 2013	LMN N
Garages 1	Confort chauffage Y	Sdb 1	Logements 1	Pièces habitables 5	SBS 102	SU 202	Niveaux HS 2
Niveaux SS -	Caves -	Empl. non couvert -	Surface plancher 260	Piscine N	Maison passive N	Ascenseur N	

Surface utile

PRINCIPES D'ÉVALUATION BASÉS SUR LA MÉTHODE DE COMPARAISON (MÉTHODE 2)

Code construction							
Nature MAISON / 040 - Maison sans cave habitable	Indice 040	Type de construction B	Étage 1	Comble habitable Y	A. Constr 2011	A. Mod 2013	LMN N
Garages 1	Confort chauffage Y	Sdb 1	Logements 1	Pièces habitables 5	SBS 102	SU 202	Niveaux HS 2
Niveaux SS -	Caves -	Empl. non couvert -	Surface plancher 260	Piscine N	Maison passive N		

Surface utile = Coefficient * Surface



Rez-de-chaussée

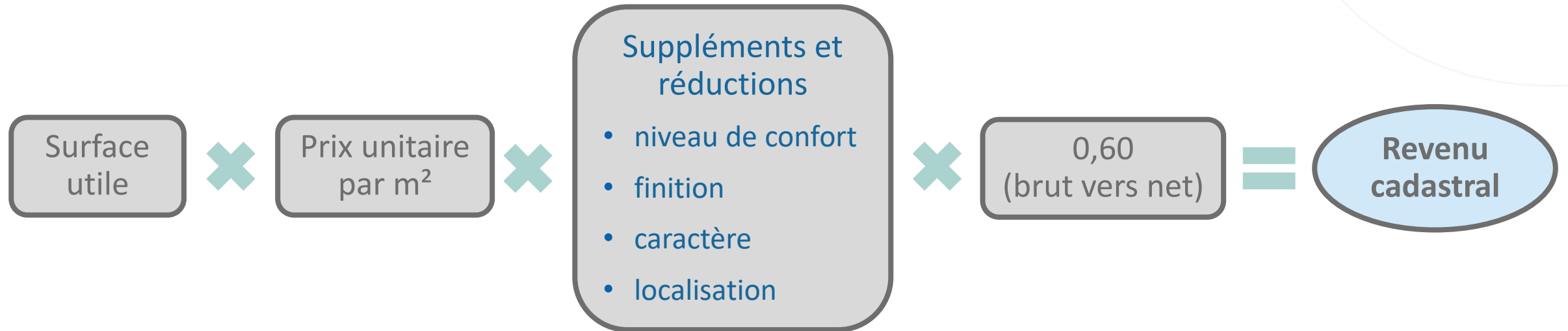


1^{er} étage



2^{ème} étage

PRINCIPES D'ÉVALUATION BASÉS SUR LA MÉTHODE DE COMPARAISON (MÉTHODE 2)





Service Public
Fédéral
FINANCES

WWW.FIN.BELGIUM.BE

SERVICE PUBLIC FÉDÉRAL FINANCES

.be

Sondage 2^{ème} questionnaire

Vos réponses

The logo for wooclap, consisting of the word "wooclap" in white lowercase letters on a blue square background.

wooclap

3

Mise à jour de la documentation patrimoniale : du permis à la fixation du revenu cadastral

Urbain : un outil digital au service de la collaboration avec les communes

Arnaud STRAPPAZON

Chef de projet à l'AGDP

Participez à notre sondage sur wooclap

3^{ème} questionnaire



Allez sur wooclap.com

Entrez le code d'événement dans le bandeau supérieur

Code d'événement

BYKNAA



THÈMES

1. L'application URBAIN

2. Introduire des permis dans URBAIN

3. Charger des plans dans URBAIN

4. Webservices SPF Finances

5. Télécharger la matrice cadastrale dans URBAIN

THÈMES

1. L'application URBAIN

2. Introduire des permis dans URBAIN

3. Charger des plans dans URBAIN

4. Webservices SPF Finances

5. Télécharger la matrice cadastrale dans URBAIN

1. L'APPLICATION URBAIN

- URBAIN permet aux autorités communales de transmettre les informations suivantes par voie électronique :
 - permis d'urbanisme
 - plans d'architectes
 - constats d'irrégularité (terrain)
- > Nous pouvons (ré)évaluer les revenus cadastraux sur la base de ces informations.
- Via URBAIN, la matrice cadastrale est mise à la disposition des autorités communales par voie électronique.

THÈMES

1. L'application URBAIN

2. Introduire des permis dans URBAIN

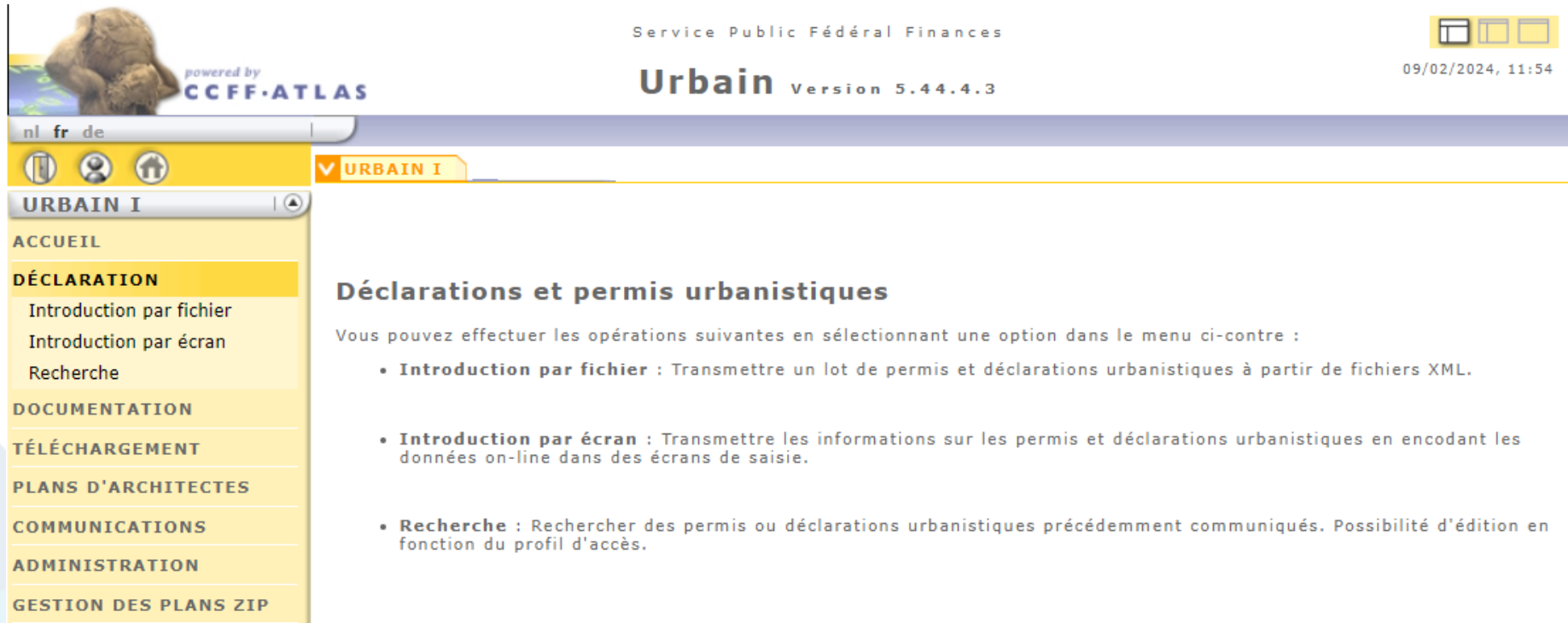
3. Charger des plans dans URBAIN

4. Webservices SPF Finances

5. Télécharger la matrice cadastrale dans URBAIN

2. INTRODUIRE DES PERMIS DANS URBAIN

- Via « **Déclaration** » dans le menu de gauche :
 - Introduction par fichier : charger plusieurs permis via un fichier XML
 - Introduction par écran : saisir les permis un par un



The screenshot displays the 'Urbain' web application interface. At the top, it shows 'Service Public Fédéral Finances' and 'Urbain Version 5.44.4.3'. The date and time '09/02/2024, 11:54' are visible in the top right. The left sidebar menu is expanded to show the 'DÉCLARATION' section, which includes 'Introduction par fichier', 'Introduction par écran', and 'Recherche'. The main content area is titled 'Déclarations et permis urbanistiques' and contains a paragraph: 'Vous pouvez effectuer les opérations suivantes en sélectionnant une option dans le menu ci-contre :'. Below this, there are three bullet points: 'Introduction par fichier : Transmettre un lot de permis et déclarations urbanistiques à partir de fichiers XML.', 'Introduction par écran : Transmettre les informations sur les permis et déclarations urbanistiques en encodant les données on-line dans des écrans de saisie.', and 'Recherche : Rechercher des permis ou déclarations urbanistiques précédemment communiqués. Possibilité d'édition en fonction du profil d'accès.'

THÈMES

1. L'application URBAIN

2. Introduire des permis dans URBAIN

3. Charger des plans dans URBAIN

4. Webservices SPF Finances

5. Télécharger la matrice cadastrale dans URBAIN

3. CHARGER DES PLANS DANS URBAIN



3. CHARGER DES PLANS DANS URBAIN

1) Allez dans le menu de gauche, cliquez sur « **Déclaration – Recherche** » et entrez les critères de recherche obligatoires.

The screenshot displays the 'Urbain' web application interface. At the top, it shows 'Service Public Fédéral Finances' and 'Urbain Version 5.44.4.3'. The date and time are '08/02/2024, 10:06'. On the left, a navigation menu is visible with 'URBAIN I' selected, and 'Déclaration Recherche' highlighted. The main content area is titled 'RECHERCHES' and 'RECHERCHE'. A 'RECHERCHER' button is located at the top right of the search criteria section. The search criteria are organized into two sections: 'PROVENANCE' and 'PERMIS'. The 'PROVENANCE' section includes a dropdown for 'Commune administrative' (BRUXELLES), a text field for 'Nom de la firme qui a généré ce fichier ou COM (si commune) ou CAD (si cadastre)', a text field for 'Déclarant', and a date range for 'Date de déclaration' (De: to A:). The 'PERMIS' section includes text fields for 'Référence unique du permis de bâtir ou travaux sans permis' (D36H/09), 'Référence attribuée par la commune', a dropdown for 'Division cadastrale' (BRUXELLES 1 DIV), a text field for 'Nom de rue de l'immeuble', and a dropdown for 'Code nature de la demande' (Select). Red asterisks indicate required fields.

3. CHARGER DES PLANS DANS URBAIN

2) Ouvrez le permis dans la liste des résultats en cliquant sur la loupe.

> LISTE DES RÉSULTATS (1 PERMIS)

N° INS commune	Réf. unique	Réf. communale	N° div. cadastrale	Date d'octroi	Rue	N°
 21004	036H/09		21004	2010-01-18	rue Henri Maus,33 à 47 - rue des Pierres,18-20,30,34-36 et 38	

3. CHARGER DES PLANS DANS URBAIN

3) Allez dans l'onglet « **Permis** » et en bas de la page cliquez sur « **Afficher la liste des plans liés au permis** ».

The screenshot shows the 'Urban' web application interface. At the top, it displays 'Service Public Fédéral Finances' and 'Urban Version 5.44.4.3'. The date and time are '00/02/2024, 10:00'. The main navigation menu on the left includes 'ACCUEIL', 'DÉCLARATION', 'DOCUMENTATION', 'PLANS D'ARCHITECTES', 'COMMUNICATIONS', and 'GESTION DES PLANS ZIP'. The 'URBAIN I' section is active, showing a 'DÉCLARATION PAR ÉCRAN' form. The 'PERMIS' tab is selected, and the form contains the following fields:

- Référence unique du permis de bâtir ou travaux sans permis *: 036H/09
- Référence attribuée par la commune: [input field]
- Division cadastrale *: BRUXELLES 1 DIV
- Code INS de la rue où l'immeuble est situé: [input field]
- Nom de rue de l'immeuble *: rue Henri Maus,33 à 47 - rue des Pierres,18-
- N° de maison de l'adresse de l'immeuble: [input field]
- N° de boîte de l'adresse de l'immeuble: [input field]
- Code nature de la demande *: Transformation - Autre bâtiment
- Description des travaux: *Rénover, restaurer et reconstruire partiellement un ensemble d'immeubles en vue d'y abriter un hôtel de 50 chambres, 16 logements et des commerces
- Instance qui a octroyé le permis: Région

At the bottom of the page, there is a button labeled 'Afficher la liste des plans liés au permis : [document icon]' which is circled in red.

3. CHARGER DES PLANS DANS URBAIN

4) Choisissez l'option « **Charger un plan** ».

The screenshot shows the Urban application interface. At the top, it displays "Service Public Fédéral Finances" and "Urban Version 5.44.4.3". The date and time "08/02/2024, 10:12" are shown in the top right. The left sidebar contains a menu with options: "URBAIN I", "ACCUEIL", "DÉCLARATION", "DOCUMENTATION", "PLANS D'ARCHITECTES", and "Lier". The main content area is titled "URBAIN I" and "PLANS D'ARCHITECTES". Under "PLANS LIÉS À CE PERMIS", there are three buttons: "RETOUR AU PERMIS", "LIER UN PLAN", and "CHARGER UN PLAN". The "CHARGER UN PLAN" button is circled in red. Below the buttons, the text reads "Aucun plan ne correspond à la recherche courante."

3. CHARGER DES PLANS DANS URBAIN


- 5) Sélectionnez le type de document souhaité, choisissez un fichier et cliquez sur « **Télécharger** ».

The screenshot shows the 'Urbain' web application interface. At the top, it displays 'Service Public Fédéral Finances' and 'Urbain Version 5.44.4.3'. The date and time '09/02/2024, 10:17' are shown in the top right. A navigation menu on the left includes 'ACCUEIL', 'DÉCLARATION', 'DOCUMENTATION', 'PLANS D'ARCHITECTES' (highlighted), and 'COMMUNICATIONS'. The main content area is titled '·CHARGER DES PLANS D'ARCHITECTES' and contains a form with the following fields:

- Type de document: Plan de délimitation (dropdown menu)
- Fichier: Choisir un fichier (button) / Aucun fichier n'a été sélectionné
- Description: (empty text area)

3. CHARGER DES PLANS DANS URBAIN

6) Le plan a été ajouté à la liste des plans.



The screenshot displays the 'Urbain' web application interface. At the top, it identifies the 'Service Public Fédéral Finances' and the application version 'Urbain Version 5.44.4.3'. The date and time are shown as '08/02/2024, 10:10'. A navigation menu on the left includes options like 'ACCUEIL', 'DÉCLARATION', 'DOCUMENTATION', 'PLANS D'ARCHITECTES', 'COMMUNICATIONS', and 'GESTION DES PLANS ZIP'. The main content area is titled '·PLANS D'ARCHITECTES' and 'PLANS LIÉS À CE PERMIS'. It features three buttons: 'RETOUR AU PERMIS', 'LIER UN PLAN', and 'CHARGER UN PLAN'. Below these is a table with columns for 'Référence du permis', 'Adresse', 'Date d'introduction', 'Date d'envoi des plans', 'Expéditeur', and 'Parcelles'. A single entry is visible with the reference '036H/09' and the address 'rue Henri Maus,33 à 47 - rue des Pierres,18-20,30,34-36 et 38,,'. Below the table, a file icon and the text 'Plan de délimitation : Urbain.pdf' are shown.

Service Public Fédéral Finances

powered by **CCFF·ATLAS**

Urbain Version 5.44.4.3

08/02/2024, 10:10

nl fr de

URBAIN I

URBAIN I

ACCUEIL

DÉCLARATION

DOCUMENTATION

PLANS D'ARCHITECTES

Lier

COMMUNICATIONS

GESTION DES PLANS ZIP

URBAIN I

·PLANS D'ARCHITECTES

PLANS LIÉS À CE PERMIS

RETOUR AU PERMIS

LIER UN PLAN

CHARGER UN PLAN

Référence du permis	Adresse	Date d'introduction	Date d'envoi des plans	Expéditeur	Parcelles
036H/09	rue Henri Maus,33 à 47 - rue des Pierres,18-20,30,34-36 et 38, ,		01/02/2024	ELIEN HUWAERT	

Plan de délimitation : Urbain.pdf

THÈMES

1. L'application URBAIN

2. Introduire des permis dans URBAIN

3. Charger des plans dans URBAIN

4. Webservices SPF Finances

5. Télécharger la matrice cadastrale dans URBAIN

4. WEBSERVICES SPF FINANCES

À l'avenir → flux automatisé pour les 3 régions :

-> Système push : les régions fournissent des données concernant l'urbanisme via 2 webservices du SPF Finances :

- 1 pour les permis et 1 pour les plans
- Concrètement : transférer toutes les informations utiles sur les permis ainsi que les plans de construction à l'aide de webservices vers URBAIN

THÈMES

1. L'application URBAIN

2. Introduire des permis dans URBAIN

3. Charger des plans dans URBAIN

4. Webservices SPF Finances

5. Télécharger la matrice cadastrale dans URBAIN

5. TÉLÉCHARGER LA MATRICE CADASTRALE DANS URBAIN

- Matrice cadastrale (+ historique)
 - Disponible via le menu « Téléchargement » dans Urbain
 - Communiqué annuellement en juin par e-mail aux communes

The screenshot displays the 'Urbain' web application interface. At the top, it identifies the 'Service Public Fédéral Finances' and the application version 'Urbain Version 5.44.4.3'. The date and time '31/01/2024, 14:13' are shown in the top right. A navigation menu on the left includes 'URBAIN I', 'ACCUEIL', 'DÉCLARATION', 'DOCUMENTATION', 'TÉLÉCHARGEMENT' (highlighted with a red box), 'PLANS D'ARCHITECTES', 'COMMUNICATIONS', 'ADMINISTRATION', and 'GESTION DES PLANS ZIP'. The main content area is titled 'TÉLÉCHARGEMENT' and features a 'CRITÈRES DE RECHERCHE' section with dropdown menus for 'Commune *' (set to BRUXELLES), 'Année *' (set to 2023), and 'Type *' (set to 'Choisissez une valeur?'). A dropdown menu for 'Type' is open, listing options: 'Choisissez une valeur?', 'Données matrice cadastrale', 'Outil de visualisation de la matrice cadastrale', 'Données statistiques', and 'Historique'. A 'TÉLÉCHARGER' button is visible at the bottom right of the search area. The footer contains the website URL 'WWW.FIN.BELGIUM.BE' and the 'SERVICE PUBLIC FÉDÉRAL FINANCES .be' logo.

5. TÉLÉCHARGER LA MATRICE CADASTRALE DANS URBAIN

- **Matrice cadastrale** : informations sur les revenus cadastraux et les surfaces des parcelles pour l'établissement du budget de votre commune
- **Outil de visualisation de la matrice cadastrale** : programme sous Access permettant une consultation basique des données cadastrales (voir fichier Readme pour l'installation)
- **Données statistiques** : note explicative sur les revenus cadastraux
- **Historique** : évolution des parcelles cadastrales et de leurs données depuis l'année 1979
- **Plan parcellaire cadastral** : disponible en open data par commune à partir de 2018 sur [Plan parcellaire cadastral | SPF Finances \(belgium.be\)](#)

5. TÉLÉCHARGER LA MATRICE CADASTRALE DANS URBAIN

Visualisation de la matrice cadastrale via Access

MENU - V7.1.12.0 X 212 AM via 215 L X

name	firstname	birthdate	adr1	adr2	dateSituation
...	...	9/11/1967	Chaussée de Waterloo, 384 Bte 1	BE - 1060 SAINT-GILI	1/01/2023
...	...	9/11/1967	Chaussée de Waterloo, 384 Bte 1	BE - 1060 SAINT-GILI	1/01/2023

21808 BRUXELLES 8 DIV
21808H0268/00P005 P0017 ENTITÉ PRIV. #
A3/B3/

BD DE WATERLOO 96/ 98
WATERLOOL 96/ 98

Surface	TV	NotTaxable	Ha	Co	K I / R C	Po Wa	Decrete	End Exon
111	-	2002		2F	1231			

N:000 1 001
001 0002 00000 00060

Record: 1 van 1 | Geen filter | Zoeken

PERSONNES DE CONTACT

- Helpdesk URBAIN : 220.padoc@minfin.fed.be
- Support pour la procédure des actions confort : support.meow@minfin.fed.be
- Chef de projet Urbain : arnaud.strappazon@minfin.fed.be
- Infos utiles URBAIN : <https://financien.belgium.be/nl/E-services/Urbain>



Service Public
Fédéral
FINANCES

WWW.FIN.BELGIUM.BE

SERVICE PUBLIC FÉDÉRAL FINANCES

.be

Sondage 3^{ème} questionnaire

Vos réponses

The logo for wooclap, consisting of the word "wooclap" in a white, lowercase, sans-serif font centered within a solid blue square.

wooclap



Nous répondons à vos
questions !



4

Comment accéder aux données patrimoniales?

Focus sur les modalités d'accès et canaux de délivrance de données

Vincent ZOPPAS, Responsable de l'équipe Gestion des produits et Communication, Division Data Delivery, Administration Collecte et Echange d'Informations à l'AGDP

Jérémy LAMS, Responsable de la division Datadelivery, administration Collecte et Echange d'Informations à l'AGDP

Ewa BORODZIUK, SPOC Fédéral à la SCIP, Gestion des produits et Communication, Division Data Delivery à l'AGDP

Participez à notre sondage sur wooclap

4^{ème} questionnaire



Allez sur wooclap.com

Entrez le code d'événement dans le bandeau supérieur

Code d'événement

BYKNAA



AGENDA

AGDP – La collecte et échange d'informations & la délivrance des données

Modalités d'accès aux données

Canaux de délivrance des données

AGDP – LA COLLECTE ET ÉCHANGE D'INFORMATIONS & LA DÉLIVRANCE DES DONNÉES

CONTEXTE

- Le SPF Finances rend service aux citoyens et aux entreprises en Belgique principalement en assurant le financement nécessaire à notre vivre ensemble (l'État).
- L'AGDP joue un rôle clé dans la gestion du patrimoine. C'est le point central qui réunit tout ce qui concerne la propriété, les parcelles et les données fiscales immobilières.



TÂCHES CLÉS

Collecte et échange d'informations

Gérer, organiser, supporter, promouvoir et coordonner la collecte et l'échange de l'information patrimoniale, ainsi que la délivrance de données

Groupes cibles

Au sein de l'AGDP, du SPF Finances et avec les autres partenaires publics et privés

LA DÉLIVRANCE DES DONNÉES : MISSIONS



Réception et traitement des demandes d'informations patrimoniales

Mise en place et suivi du processus « gestion des clients »

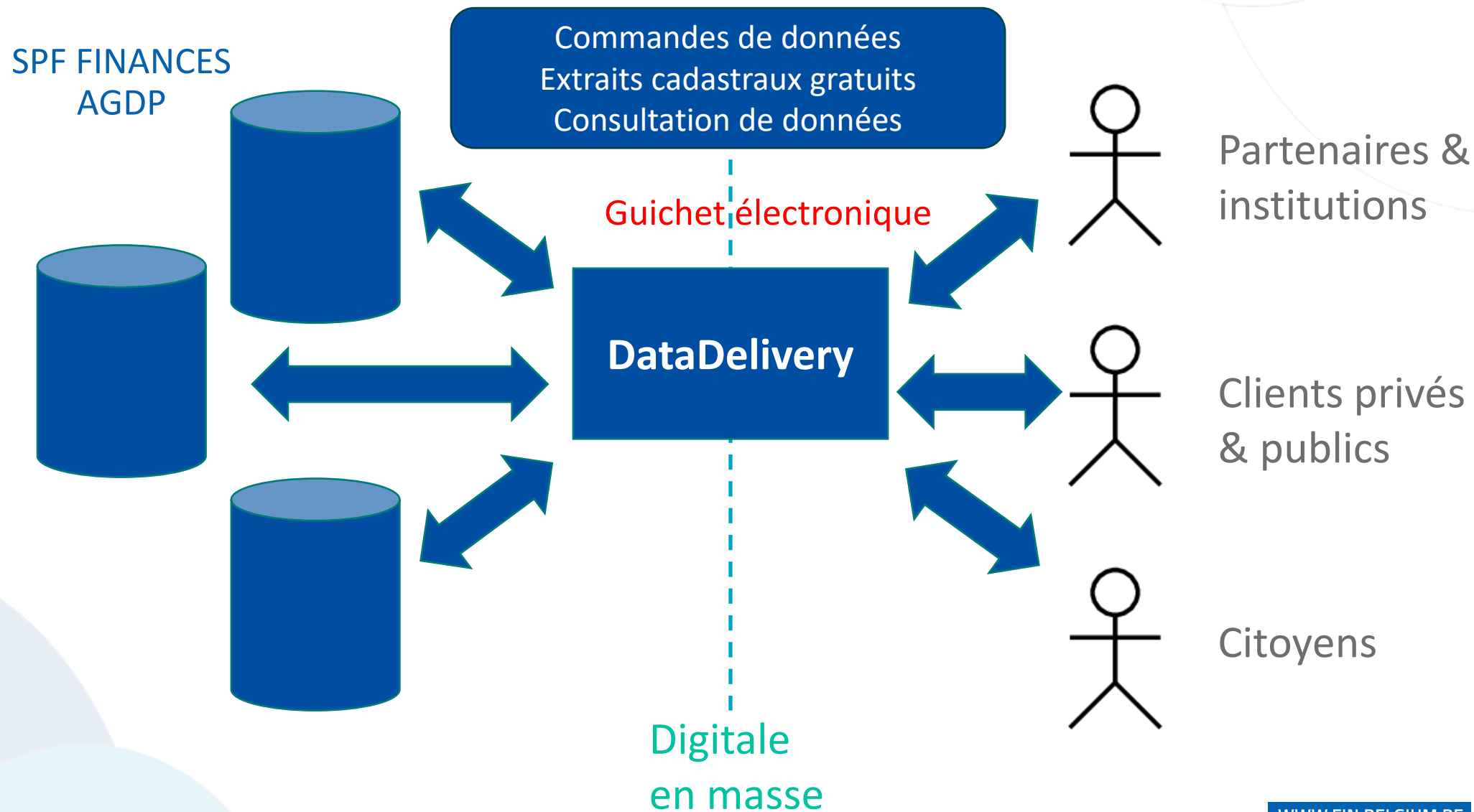
Échanges internationaux d'informations patrimoniales via le service « Liaison Office »

Développement et gestion des outils de datamining

Facturation et paiement liés à la délivrance des informations

Gestion de la plateforme électronique pour le traitement, la gestion et l'échange des données patrimoniales

LA DÉLIVRANCE DES DONNÉES





MODALITÉS D'ACCÈS AUX DONNÉES

MODALITÉS D'ACCÈS AUX DONNÉES

- Délibération AF n°24/2018 du 3 mai 2018 :

portant autorisation unique pour les villes et communes wallonnes de se voir communiquer de manière électronique des données à caractère personnel de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (« AGDP ») pour l'application de diverses dispositions de la réglementation wallonne par les villes et communes.

- Communes qui y ont déjà adhéré (source SPF BOSA) :
 - Juillet 2024 : 85 villes et communes sur 262
 - Octobre 2025 : 107 sur 261  + 22
 - Mai 2025 : 110 sur 261  + 3 → 42,1 % ont déjà adhéré
- Comparatif :
 - Région de Bruxelles–Capitale 17 sur 19 = 89,5 %
 - Région Flamande 279 sur 285 = 97,9 %

MODALITÉS D'ACCÈS AUX DONNÉES

- Comment puis-je adhérer ?
- Envoyer une lettre type ([Disponible sur le site du SPF BOSA](#)) à csi@mail.fgov.be



Sans adhésion, l'accès est limité à
URBAIN !



Avec l'adhésion, l'accès aux autres
canaux est ouvert !

MODALITÉS D'ACCÈS AUX DONNÉES : LETTRE TYPE

Une version PDF du document complété doit être signée électroniquement avec l'ETD de la personne légalement capable de représenter l'organisation en question.

Ville ou commune bénéficiaire
.....
.....
.....
Dossier traité par :
Fonction :
Tél. :
Email :
Date :

Vos coordonnées

Comité de sécurité de l'information

csig@emil.lgov.be

OBJET : Engagement de conformité aux conditions de la délibération AF n°24/2018 portant autorisation unique pour les Villes et Communes wallonnes de se voir communiquer de manière électronique des données à caractère personnel de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (« AGDP ») pour l'application de diverses dispositions de la réglementation wallonne par les villes et communes

Madame, Monsieur,

Par la présente, nous nous référons à la délibération AF n°24/2018 portant autorisation unique pour les Villes et Communes wallonnes de se voir communiquer de manière électronique des données à caractère personnel de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (« AGDP ») pour l'application de diverses dispositions de la réglementation wallonne par les villes et communes

Nom de la ville/commune

Après avoir pris connaissance de la dite délibération AF n° 24/2018, la Commune de / la Ville de déclare s'engager à respecter toutes obligations qu'elle impose:

En particulier, les traitements opérés sur les données obtenues auprès de l'AGDP seront donc conformes aux conditions édictées par cette délibération, et notamment :

- respecter le principe de finalité, c'est à dire n'utiliser les données obtenues que pour les catégories de finalités visées au point 14 et telles que détaillées dans l'annexe I de la délibération ;
- ne traiter des données personnelles qu'en cas de nécessité (points 17, 27 et 28) ;
- joindre un rapport de statut attestant que les efforts nécessaires ont été faits pour que les données utiles à la troisième catégorie de finalité soient agrégées (point 28) ;
- supprimer les données dès qu'elles ne sont plus nécessaires (points 40 et 41) ;
- informer clairement les utilisateurs (point 61) ;
- ne permettre le traitement interne des données qu'aux personnes qui en ont besoin pour l'exercice de leurs fonctions, désigner les catégories de personnes ayant accès aux données avec une description précise de leur fonction et tenir la liste de ces catégories de personnes à la disposition de la Commission (points 47) ;
- pour les tiers, vérifier que le bénéficiaire est tenu de lui-même communiquer les données (point 52) ;
- mettre en place des mesures techniques et organisationnelles de sécurité (points 62 à 64) ;
- tout bénéficiaire de l'autorisation devrait également accepter les possibilités de contrôle et d'inspection des services compétents (police, justice et Autorité de Protection des données).

Je confirme explicitement qu'en collaboration avec notre délégué à la protection de données une analyse d'impact sur la protection des données relative au traitement de données à caractère personnel envisagé a été effectuée conformément à l'article 35 du RGPD. Cette analyse a montré qu'il n'y avait pas de risque résiduel élevé.

Dans l'hypothèse où la ville ou la commune que je représente souhaite faire appel à un sous-traitant, la ville ou la commune s'engage à ce que les conditions édictées par la délibération AF n° 24/2018 soient également respectées par le sous-traitant.

.....
- Identification et coordonnées de/des (l)éventuel(s) sous traitant(s) :
.....
- Identification des traitements sous-traités :
.....
- Durée du contrat de sous-traitance :
.....

Identification des sous-traitants éventuels

La Ville ou la commune s'engage également à communiquer sans attendre tout éventuel changement ayant un impact quant à l'autorisation AF n° 24/2018 ou à l'engagement pris par la présente

Je remercie le Comité de Sécurité de l'Information de m'informer de la date d'entrée en vigueur de l'autorisation unique AF n° 24/2018 dans le chef de la ville ou la commune que je représente.

Nous vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Nom du signataire :
Fonction :
Signature :

Signature

Une version PDF du document complété doit être signée électroniquement avec l'ETD de la personne légalement capable de représenter l'organisation en question.



**CANAUX À VOTRE DISPOSITION
COMMANDER DES DONNÉES PATRIMONIALES
(WEBSHOP)**

COMMANDER DES DONNÉES PATRIMONIALES

- Délivrance historique :
 - Demandes par mail sur datadelivery@minfin.fed.be
 - Traitement manuel dans nos applications
 - Produit disponible via MyMinfin ou OneDrive
 - Délivrance encadrée par protocoles/délibérations privacy
- Inconvénients :
 - Travail manuel important (intake & gestion)
 - Temps de traitement pour le client
 - Accessibilité limitée aux heures de bureau
 - Sécurité limitée



COMMANDER DES DONNÉES PATRIMONIALES

- Que délivre-t-on ?
 - Fichiers .csv contenant des données parcellaires et propriétaires

propertySitua	order	partyType	right	managedBy	officialId	name	firstname	birthdate	country	zipCode	municipality	street	number	boxNumber
34008965	1	5	-PP 1/1-		405631630	Le LOGIS CHATELETTAIN			BE	6200	CHÂTELET	Rue des Lorra	198	A
34008967	1	5	-PP 1/1-		405631630	Le LOGIS CHATELETTAIN			BE	6200	CHÂTELET	Rue des Lorra	198	A
34008969	1	5	-PP 1/1-		405631630	Le LOGIS CHATELETTAIN			BE	6200	CHÂTELET	Rue des Lorra	198	A
34008985	1	5	-PP 1/1-		405631630	Le LOGIS CHATELETTAIN			BE	6200	CHÂTELET	Rue des Lorra	198	A
34008987	1	5	-PP 1/1-		405631630	Le LOGIS CHATELETTAIN			BE	6200	CHÂTELET	Rue des Lorra	198	A
34008989	1	5	-PP 1/1-		405631630	Le LOGIS CHATELETTAIN			BE	6200	CHÂTELET	Rue des Lorra	198	A
34008991	1	5	-PP 1/1-		405631630	Le LOGIS CHATELETTAIN			BE	6200	CHÂTELET	Rue des Lorra	198	A
34008995	1	5	-PP 1/1-		405631630	Le LOGIS CHATELETTAIN			BE	6200	CHÂTELET	Rue des Lorra	198	A
34008997	1	5	-PP 1/1-		405631630	Le LOGIS CHATELETTAIN			BE	6200	CHÂTELET	Rue des Lorra	198	A
34009001	1	5	-PP 1/1-		405631630	Le LOGIS CHATELETTAIN			BE	6200	CHÂTELET	Rue des Lorra	198	A
34009004	1	5	-PP 1/1-		405631630	Le LOGIS CHATELETTAIN			BE	6200	CHÂTELET	Rue des Lorra	198	A
34009010	1	5	-PP 1/1-		405631630	Le LOGIS CHATELETTAIN			BE	6200	CHÂTELET	Rue des Lorra	198	A
34009178	1	5	-PP 1/1-		405631630	Le LOGIS CHATELETTAIN			BE	6200	CHÂTELET	Rue des Lorra	198	A
34009183	1	5	-PP 1/1-		405631630	Le LOGIS CHATELETTAIN			BE	6200	CHÂTELET	Rue des Lorra	198	A
34009185	1	5	-PP 1/1-		405631630	Le LOGIS CHATELETTAIN			BE	6200	CHÂTELET	Rue des Lorra	198	A
34009187	1	5	-PP 1/1-		405631630	Le LOGIS CHATELETTAIN			BE	6200	CHÂTELET	Rue des Lorra	198	A
34009189	1	5	-PP 1/1-		405631630	Le LOGIS CHATELETTAIN			BE	6200	CHÂTELET	Rue des Lorra	198	A

COMMANDER DES DONNÉES PATRIMONIALES : OBJECTIFS

- Outil au sein de MyMinfin qui permet aux clients de commander par eux-mêmes les produits CEI (fichiers.csv)
- Avantages :
 - Automatique
 - Demande facilitée
 - Traitement rapide
 - Transparence (prix & privacy)
 - Plus grande sécurité
 - Par rapport à URBAIN :
 - Situation courante disponible (dernière situation connue)
 - Données hors territoire commune/ville disponibles



myMINFIN
www.myminfin.be

COMMANDER DES DONNÉES PATRIMONIALES : ACCÈS SUR MESURE

- Les clients sont :
 - Déterminés sur base des protocoles et autorisations existants
 - Bénéficient d'un accès sur mesure à partir des numéros BCE

Client	Protocole/ élaboration	Adaptation protocole pour la délivrance ?	Rôle(s)	Produit	Recherche	Tarif	Groupe de datas
Commune de Bertrix (0206.567.042)	AF 24/2018		Rôle 6	Territoire + Parcelles tampon +CC	Attributaire/ Graphique	Gratuit	PROP DROIT & PARC & CC & FISC
Ville de La Louvière (0871.429.489)	AF 24/2018		Rôle 6	Territoire + Parcelles tampon +CC	Attributaire/ Graphique	Gratuit	PROP DROIT & PARC & CC & FISC

COMMANDER DES DONNÉES PATRIMONIALES : COMMENT ACCÉDER À L'OUTIL ?

- Contacter le gestionnaire de rôle de votre commune
- Le rôle « SPF FIN Commander des données patrimoniales » est nécessaire (eGov)



ATTENTION : ADHÉSION INDISPENSABLE !

COMMANDER DES DONNÉES PATRIMONIALES : ATTRIBUTION DES RÔLES

- Attribution de rôles
 - Via la plate-forme « Ma gestion des rôles EGov »
=> « SPF FIN Commander des données patrimoniales »

The screenshot shows the user interface of the 'Ma Gestion des rôles eGov' platform. At the top, there are language selection buttons (nl, fr, de, en) and a header with the text 'Autres informations et services de l'administration www.belgium.be' and 'EAO'. The main title is 'Ma Gestion des rôles eGov' with the subtitle 'Mes rôles en ligne au sein des pouvoirs publics'. Below this is a colorful horizontal bar and the '.be' logo. A message states: 'Vous n'êtes pas encore identifié(e) sur Ma gestion des rôles eGov. Identifiez-vous une première fois pour accéder aux fonctionnalités ci-dessous.' with a 'S'identifier' button. The main content area is titled 'Commencer à travailler avec Ma gestion des rôles eGov' and includes a sub-header: 'Sur ce site, vous gérez les attributions de rôles et vous disposez d'un aperçu des demandes et des invitations pour des attributions de rôles.' There are four main functional blocks:

- Mes tâches ouvertes** (blue header): 'Aperçu de toutes les demandes ouvertes et traitées'.
 - Tâches prioritaires. Vous voulez :
 - afficher l'aperçu des demandes
 - demander ou refuser les demandes
 - compléter des demandes
 - faire une nouvelle attribution de rôle pour un usant existant
- Gérer les attributions de rôles** (orange header): 'Gérez toutes vos attributions de rôles'.
 - Tâches prioritaires. Vous voulez :
 - afficher l'aperçu de vos attributions de rôles gérées
 - faire une nouvelle attribution de rôle pour un usant existant
 - faire une attribution de rôle via numéro de registre national
- Mes attributions de rôles** (pink header): 'Aperçu de vos attributions de rôles actives'.
 - Tâches prioritaires. Vous voulez :
 - afficher l'aperçu de vos attributions de rôles actives
 - afficher l'aperçu de toutes les attributions de rôles
- Gérer les invitations** (green header): 'Gérez vos invitations non gérées concernant l'attribution de rôles'.
 - Tâches prioritaires. Vous voulez :
 - envoyer une invitation pour une attribution de rôle
 - gérer les modèles d'invitation

COMMANDER DES DONNÉES PATRIMONIALES : DÉMO



COMMANDER DES DONNÉES PATRIMONIALES : PLUS D'INFORMATIONS ?

- Website SPF Finances : <https://finances.belgium.be/fr/E-services/commander-donnees-patrimoniales>

CONSULTER DES DONNÉES PATRIMONIALES (CADINFO)

CONSULTER DES DONNÉES PATRIMONIALES

Consulter des données patrimoniales :

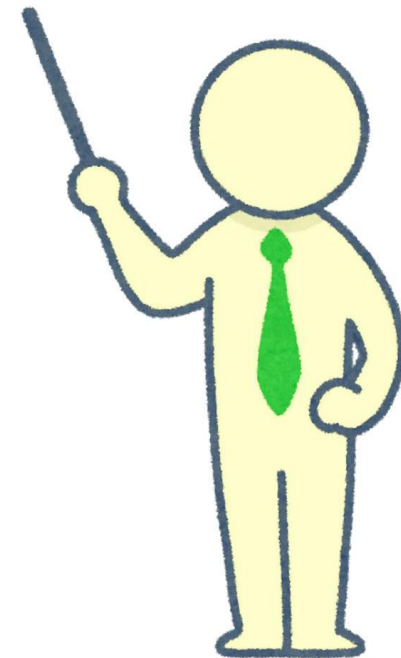
Qu'est-ce que c'est ?



CONSULTER DES DONNÉES PATRIMONIALES

Consulter des données patrimoniales, c'est :

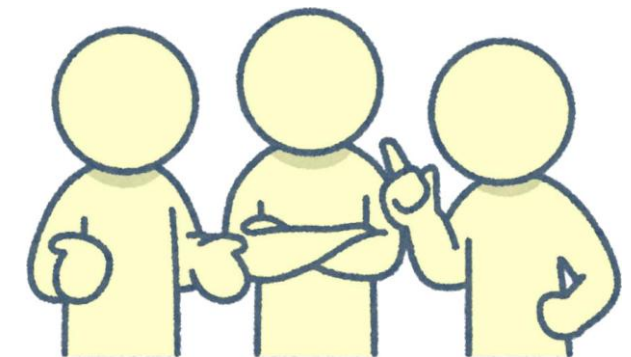
- ✓ Outil de consultation de données patrimoniales
- ✓ Disponible gratuitement sur MyMinfin
- ✓ Respect des autorisations privacy conclues avec le SPF Finances



CONSULTER DES DONNÉES PATRIMONIALES

Quelles données peuvent être accessibles sur
« Consulter des données patrimoniales » ?

- Patrimoine immobilier d'une personne physique ou morale
 - Identification parcelle cadastrale (capakey)
 - Identification des titulaires
 - Droits de propriété (type et part de droits)
 - Données liées au revenu cadastral (montant, code...)
 - Données liées à la parcelle cadastrale (superficie, nature cadastrale, année de construction, statut...)
- Historique d'une parcelle

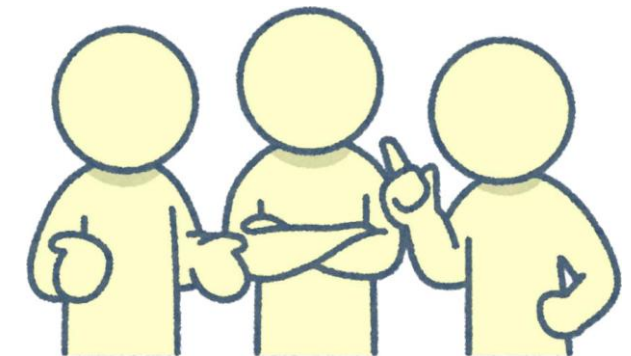


➤ EN FONCTION DE L'AUTORISATION
PRIVACY

CONSULTER DES DONNÉES PATRIMONIALES

Quelles sont les méthodes de recherche sur
« Consulter des données patrimoniales » ?

- ✓ Recherche par parcelle
- ✓ Recherche par numéro national
- ✓ Recherche par Banque-Carrefour des Entreprises
- ✓ Recherche par nom de rue

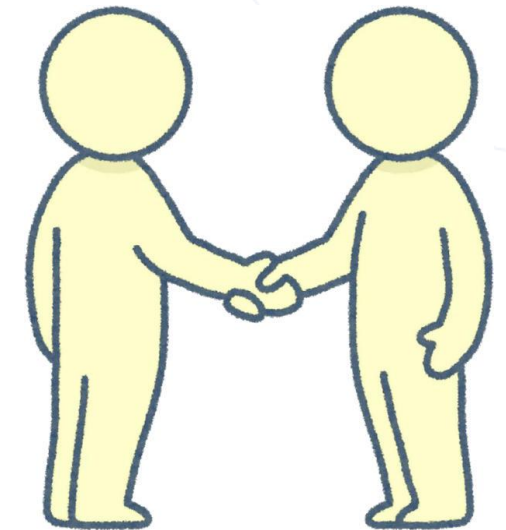


➤ EN FONCTION DE L'AUTORISATION
PRIVACY

CONSULTER DES DONNÉES PATRIMONIALES

Consulter des données patrimoniales :

Comment y accéder ?



CONSULTER DES DONNÉES PATRIMONIALES

- ✓ Chaque partenaire a un « rôle » en fonction de l'autorisation privacy
 - « Consulter des données patrimoniales – Rôle... »
- ✓ Le gestionnaire d'accès attribue le rôle aux personnes de son organisation
 - Responsabilité des personnes ajoutées et des accès supprimés
- ✓ Identifiez-vous sur MyMinfin
- ✓ Sélectionnez votre organisation
- ✓ Dans « Mes outils professionnels », cliquez sur « Consulter des données Patrimoniales »
- ✓ Manuel sur l'attribution des rôles sur le [site](#)



Attention : adhésion indispensable !

CONSULTER DES DONNÉES PATRIMONIALES : DÉMO



EXTRAITS CADASTRAUX (CADEX FREE)

EXTRAITS CADASTRAUX GRATUITS

- Extraits cadastraux
 - Document officiel (PDF)
 - MyMinfin
 - Cadex free
 - Temps de traitement : 2 heures – 48 heures

Plus d'informations :

<https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/cadastre/extrait-cadastral>

- Le gestionnaire de rôle doit vous attribuer le rôle « Fediam SPF Fin Extraits cadastraux gratuits »



myMINFIN
www.myminf.be

EXTRAITS CADASTRAUX GRATUITS

ROYAUME DE BELGIQUE
MINISTÈRE DES FINANCES - FINANCIËN MINISTERIE **.be**

REF commande : 001/1020/00549	REF produit : 001	Vos références : Workshop	Date : 02-10-2020
----------------------------------	----------------------	------------------------------	----------------------

Données parcellaires - Liste complète des biens du demandeur avec mention du revenu cadastral

1 PROPRIÉTAIRE(S) ET DROITS

1 Rue [REDACTED] - 4130 Esneux
PP 1/2

2 Rue [REDACTED] - 4130 Esneux
PP 1/2

1 INFORMATION CADASTRALE ET PATRIMONIALE DE LA PARCELLE

R [REDACTED]
62032 ESNEUX 62032 ESNEUX 1 DU/ESNEUX

Section et n° de parcelle	Partition	Année fin de construction	Statut
[REDACTED]	P0000	1968	Cadestré

Nature détail	P/W	Superficie	Classement RC/ha	Code RC	RC	Fin exonération
MAISON		0HA 9A BSCA		2F	[REDACTED]	

RÉCAPITULATIF DU DOCUMENT

Motif : Usage privé (uniquement pour propres biens)
Situation au : 02-10-2020
Délivré le : 02-10-2020
Demandé par : [REDACTED]
Certifié conforme aux données extraites de la documentation patrimoniale

Conformité - responsabilité de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP)
L'AGDP délivre l'information qu'elle détient. L'utilisateur est tenu de prendre toutes les précautions de rigueur et d'assurer seul la responsabilité d'éventuels dommages qui pourraient résulter de l'usage qu'il en fait. L'information délivrée est considérée comme acceptée par l'utilisateur s'il n'a pas dans les 10 jours ouvrables de sa réception, communiqué par écrit à l'AGDP les incohérences qu'il constate.
Si l'information délivrée contient une faute imputable à l'AGDP, une version rectifiée est gratuitement mise à disposition du demandeur.
Pour plus d'information, voir NOTICE EXPLICATIVE en annexe >>>

ROYAUME DE BELGIQUE
MINISTÈRE DES FINANCES - FINANCIËN MINISTERIE **.be**

SYNTHÈSE

SYNTHÈSE

Outil/Application	Canal	Données	Rôle
Commander des données patrimoniales (<i>Webshop</i>)	MyMinfin	CSV téléchargeable Données Matrice Cadastrale	« SPF Fin Accès CDMSHOP »
Consulter des données patrimoniales (<i>CadInfo</i>)	MyMinfin	Uniquement consultation des données de la matrice cadastrale	« SPF Fin Accès CADINFO »
Extraits cadastraux (<i>Cadex free</i>)	MyMinfin	Extrait Cadastral (Template uniformisé)	« Fediam SPF Fin Extraits cadastraux gratuits »



Service Public
Fédéral
FINANCES

WWW.FIN.BELGIUM.BE

SERVICE PUBLIC FÉDÉRAL FINANCES

.be

Sondage

4^{ème} questionnaire

Vos réponses

The logo for wooclap, consisting of the word "wooclap" in a white, lowercase, sans-serif font centered within a solid blue square.

wooclap

Précompte immobilier : la Wallonie aux côtés des pouvoirs locaux

Présentation du SPW Finances, SPW IAS et de la BCED

Stéphane GUISSÉ, Secrétaire général a.i. du SPW Secrétariat général et Directeur général du SPW Finances

Simon DETHIER, Directeur général du SPW IAS

SPW Secrétariat général



SPW Digital

- Géoportail
- démarches en ligne
- usages innovants, ...

- Développement durable
- Fonds structurels européens
- centre de coordination des risques et de la transmission d'expertise, ...

SPW Support

- Communication
- Ressources humaines
- Gestion mobilière et immobilière
- Marchés publics, ...

SPW Mobilité et Infrastructures

- Sécurité routière
- Aménagement de l'espace public
- Plans mobilité
- Subsidés, ...

SPW Agriculture, Ressources naturelle et Environnement

- Sol et déchets
- Ruralité
- Bien-être animal
- Forêts
- Chasse
- Biodiversité
- Espèces invasives, ..

SPW Territoire, Logement, Patrimoine et Energie

- Code et schéma de développement du territoire
- code du Patrimoine
- certification PEB, ...

SPW Économie, Emploi, Recherche

- Agences locales pour l'emploi
- économie sociale
- Attractivité centres-ville
- Espaces publics numériques, ...

SPW Intérieur et Action sociale

- Financement pouvoirs locaux
- Contrôle des mandats
- Patrimoine funéraire
- Élections locales
- Petite enfance
- Lutte contre les inégalités, ...

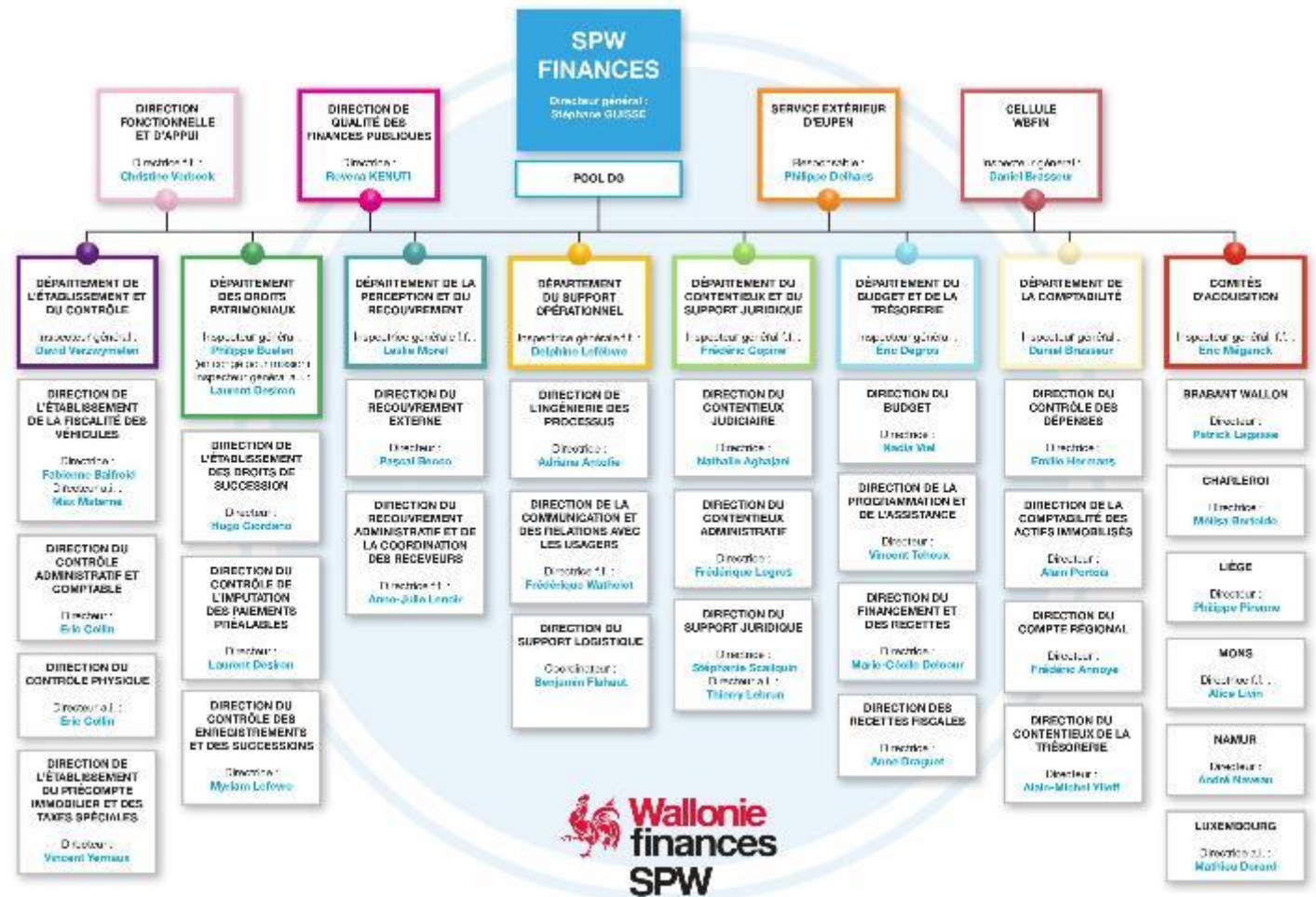
SPW Finances

- Fiscalité
- Comité d'acquisition, ...

LE SPW Finances

Le Service Public de Wallonie Finances a pour missions :

- d'établir, percevoir, recouvrer et contrôler les taxes relevant de la compétence de la Wallonie
- d'assurer la gestion budgétaire et comptable de la Wallonie
- d'offrir un service global aux autorités publiques wallonnes pour la réalisation de leurs opérations immobilières



Le précompte immobilier

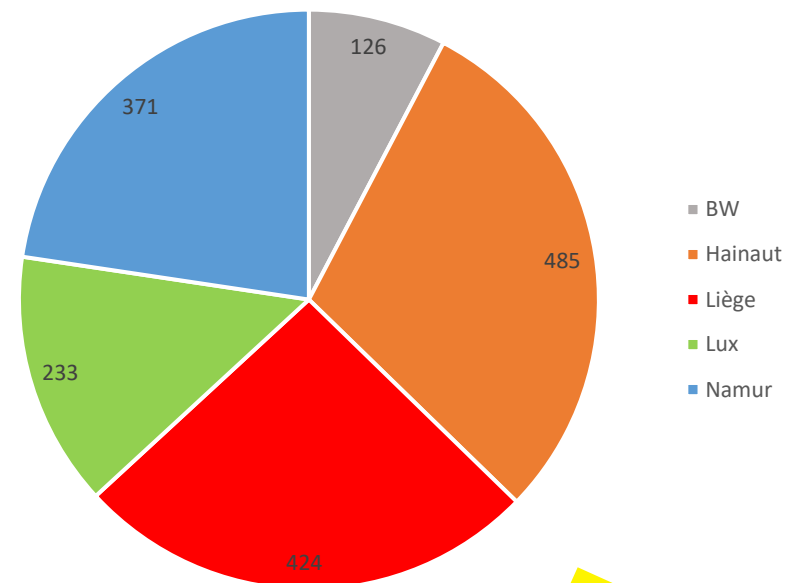
Le précompte immobilier (PRI) est un impôt régional sur les **biens immobiliers** (bâtis ou non) situés en Belgique. Il est établi sur le **revenu cadastral existant au 1er janvier de l'exercice d'imposition** et est dû pour une année entière



+/-35 Agents situés au sein des antennes de Charleroi, Mons, Namur et Liège.

Chiffres-clés pour la Wallonie

- **1639 divisions cadastrales** réparties sur les **5 provinces**
- Traitement uniforme par les agents et enrôlement progressif réparti équitablement sur l'ensemble du territoire wallon
- Nombre de **regroupements cadastraux** : **1.736.794**
- Nombre de **logements sociaux**: près de **125.000** en Wallonie



Montants enrôlés en 2025

	PRI net
Région	51.016.743,43 €
Province	847.780.610,34 €
Commune	1.324.064.853,27 €
Total	2.222.861.206,33 €

Nombre d'AER PRI envoyés en 2025

1.744.662 AER

AER initiaux 1.665.747

AER Rectificatifs

78.915

Les réductions

Les types de réductions :

- Maison modeste
- Charges de famille : enfants à charge, handicap,...

Plus de **45.380 demandes traitées** annuellement.

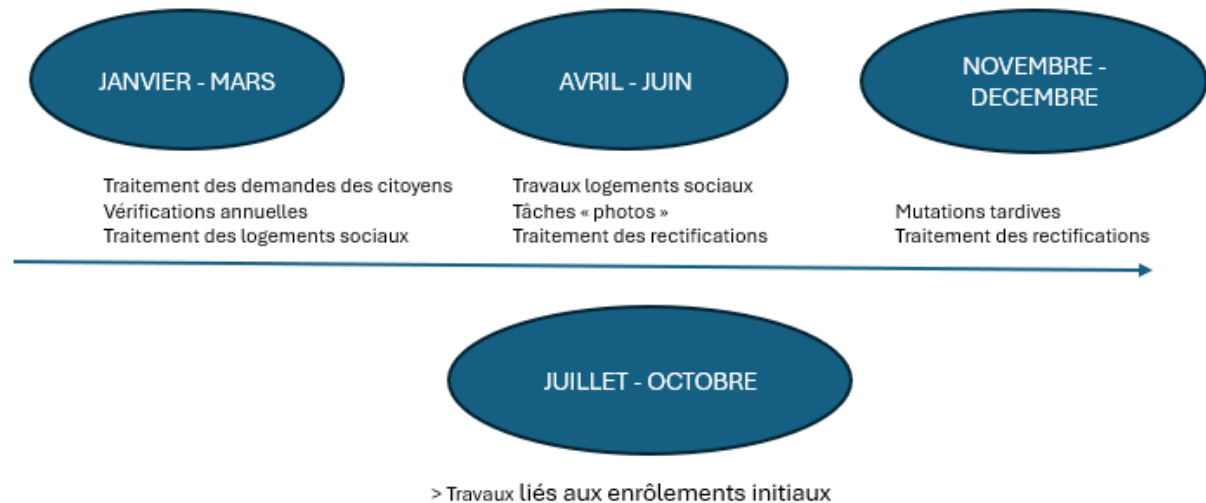
RÉDUCTIONS (MONTANTS APPROXIMATIFS)

Maison modeste	+/- 56.000.000 EUR
Charges de famille	+/- 115.000.000 EUR

Temporalité

Janvier > Mars: gestion des demandes de réductions/rectifications. Gestion des priorités de l'année (vérifications annuelles: réductions multiples, EAC multiples, absence de NISS...), Traitement des listing relatifs aux logements sociaux, rappels de droits (correction de RC par l'AGDP)...

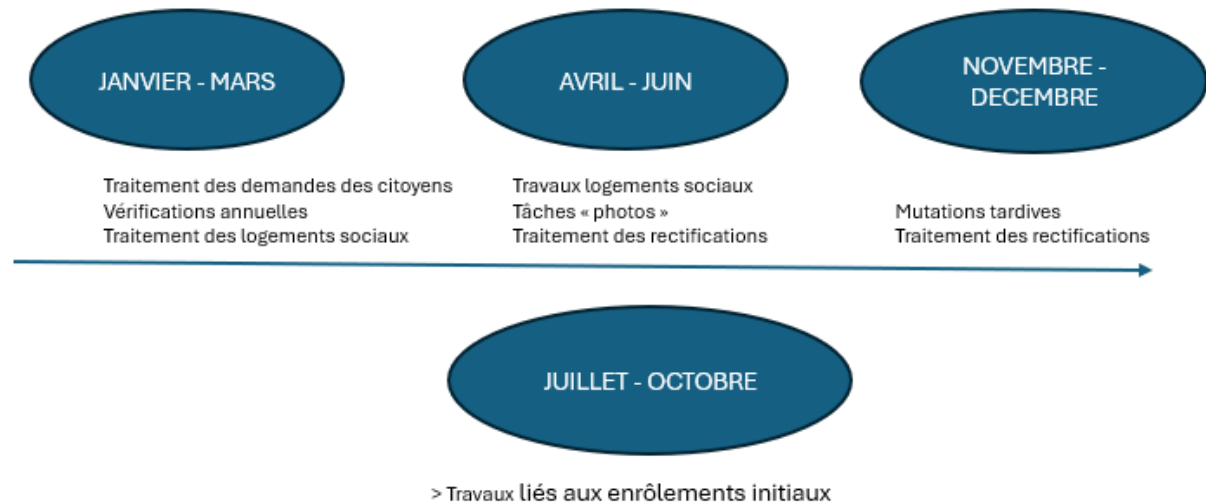
Avril > juin: en mai, réception de la photo des données AGDP (en production en juin 2026): tâches liées à la réception de ces données et traitement des demandes des citoyens rectifications, corrections, rappels de droits.



Temporalité

Juillet > octobre: enrôlements initiaux suite à la réception de la photo des données cadastrales en provenance de l'AGDP (réceptionnée en production en juin).

Novembre > décembre: Photo des mutations tardives de l'AGDP (réceptionnée en production fin novembre, début décembre). Traitement des mutations tardives, traitement des retours suite aux enrôlements initiaux, corrections, rappels de droits...



Les Comités d'acquisition

Le département assure l'ensemble des opérations immobilières confiées par les autorités publiques, qu'il s'agisse d'acquisitions, de ventes ou d'autres formes de conventions immobilières.

Agit uniquement pour les autorités publiques (=appelés aussi donneurs d'ordre) : les villes et communes et les CPAS, les intercommunales, les unités d'établissement public, les sociétés de logement de service public, les provinces.....

6 directions territoriales et une centaine d'agents

Les missions des Comités d'acquisition

- L'**estimation** de la valeur vénale des biens et, le cas échéant, la fixation des indemnités et du crédit global ;
- La préparation et la conduite des négociations avec les propriétaires, occupants ou leurs représentants ;
- La passation de l'**acte authentique administratif**, que ce soit dans le cadre d'une acquisition amiable (modalité utilisée dans 98 % des cas), d'une vente ou d'autres types d'actes (emphytéose, superficie, baux, servitudes, modifications statutaires, etc.) ;
- La gestion des formalités préalables (certificat hypothécaire, renseignements urbanistiques, extraits conformes de la Banque de données des sols, ...) et postérieures (enregistrement et transcription de l'acte, délivrance de l'expédition, gestion financière des factures) ;
- Le recours aux **procédures judiciaires**, notamment en matière d'expropriation, lorsque la situation l'exige ;
- La conduite de **procédures de mise en vente**, incluant la publicité adaptée et les séances de ventes de gré à gré au plus offrant

La BCED et l'échange de données cadastrales pour les villes et communes wallonnes

Comment la BCED accompagne les pouvoirs locaux afin de faire circuler, donner accès et utiliser les données existantes ?

La BCED ?



Outil de simplification administrative et d'amélioration de la qualité des services pour les usagers et les administrations publiques en **Wallonie, en Fédération Wallonie-Bruxelles** ainsi que pour les pouvoirs locaux.

PARTAGE des données authentiques

DEVELOPPEMENT des sources authentiques

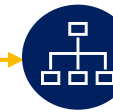
POINT DE PASSAGE structurant entre niveaux de pouvoir

Choc de simplification



**Rendre l'administration performante et accessible
à travers un choc de simplification**

1



ONLY ONCE

Echange de données pour réduire la charge et limiter la répétition des transmissions d'informations

PRINCIPE DE CONFIANCE

Plus grande autonomie aux usagers
Contrôles ciblés et a posteriori

DEMATERILISATION

Numérisation des documents
Automatisation des processus

RATIONALISATION DES STRUCTURES

La BCED et le principe d'only once

« Only Once »  Collecte unique des données

Simplification administrative

- moins de données ou de justifications demandés aux citoyens
- collecte unique de données récupérées automatiquement auprès des bonnes sources



Gain de temps

pour les agents communaux, les services fédéraux, les citoyens et entreprises

Intégrateur de services : les grands principes

ACCES SECURISE



Environnement
sécurisé avec
plusieurs contrôles

PROTECTION DES DONNEES



Respect de la vie privée
et des autorisations
délivrées

PARTAGE DE DONNEES



Qualité des Sources
Authentiques

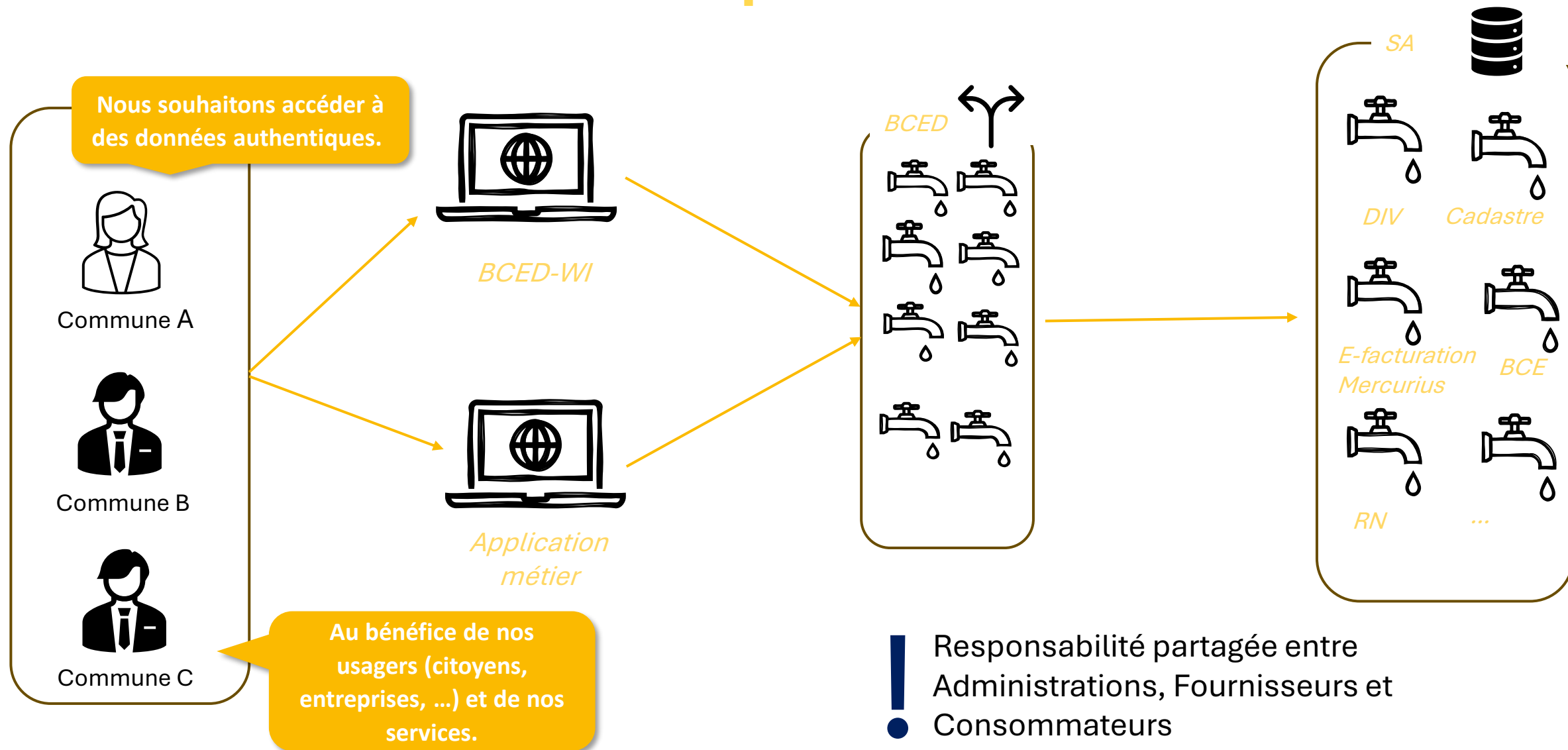
SERVICE DE QUALITE



Pas de copie des
données, elles
restent chez le
producteur (source)

BCED : Accès aux données par les administrations

Juin 2026



Accès aux données cadastrales

La BCED ne décide pas seule, elle applique les décisions des autorisées compétentes

- Délibération **AF n°24/2018 du 3 mai 2018** portant sur les Villes et Communes wallonnes
- Chaque commune doit **adhérer** à une autorisation Générale pour avoir accès aux données au travers de la BCED
- Liste des bénéficiaires actuels : Bénéficiaires de la délibération AF n° 24/2018 | BOSA
- Si la commune n'est pas encore bénéficiaire, elle doit introduire la demande auprès du CSI par le biais du formulaire adéquat modele lettre dengagement csi deliberation no 24 2018.docx

Accès aux données cadastrales

La délibération AF n°24/2018 du 3 mai 2018 couvre **3** missions/finalités :



OCTROI DE PERMIS

L'octroi de permis, de droits, de services et d'avantages, soit à l'initiative des personnes concernées elles-mêmes, soit de manière proactive sur la base d'une compétence communale (par exemple : permis d'environnement, permis d'urbanisme, octroi de primes, permis de location, etc)

RECOUVREMENT DE TAXES

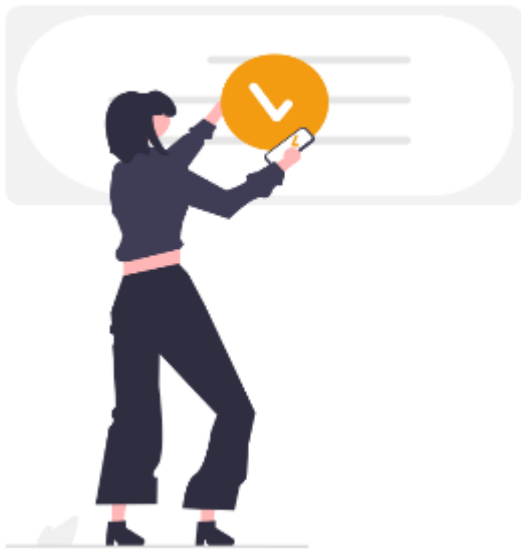
Le recouvrement de taxes, de rétributions et d'autres créances, l'imposition de sanctions administratives communales et de mesures dans le cadre de la compétence d'application dont dispose une administration locale (par exemple : taxes sur immeubles bâtis, taxe sur seconde résidence, gestion des infractions environnementales, etc.).

PLANS STRATEGIQUES

L'obtention de données de base du cadastre pour l'élaboration de toutes sortes de plans stratégiques dans le cadre des compétences communales et de l'obligation de rapport à d'autres autorités (par exemple : mobilité, politique en faveur des personnes âgées, projets dans le cadre de la politique de la jeunesse, aménagement du territoire, logement, sécurité, etc.).

Accès aux données cadastrales

2 possibilités



BCED-WI

outil en ligne (interface web), transversal, gratuit, permettant la consultation des sources authentiques.

Webservice via votre propre applicatif

nécessite développement de la commune ou d'un prestataire, permet consultation en masse

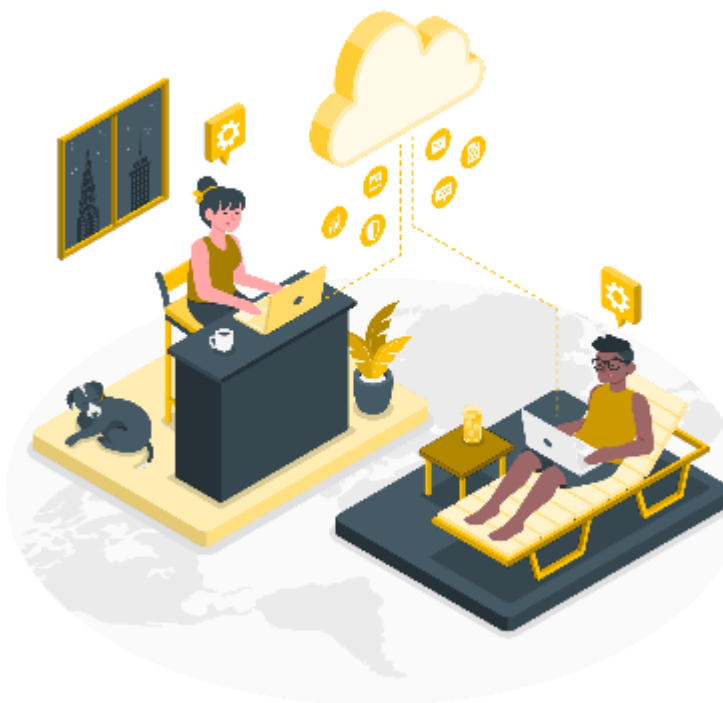
Accès aux données cadastrales

Extension

Avoir une nouvelle autorisation générale disponible prochainement

En collaboration avec l'UVCW et le SPF Finances, la BCED travaille actuellement sur un **projet d'extension** de l'accès aux données cadastrales pour les Villes et Communes wallonnes

Des échanges et groupes de travail sont en cours **en vue d'étendre les données et finalités** prévues dans la délibération 24/2018 du 3 mai 2018.



Perspectives

Simplifier encore l'encodage des données cadastrales

La BCED poursuit son effort d'aide à la simplification administrative auprès des pouvoirs locaux, que ce soit légalement ou techniquement.

Perspective : simplifier encore l'encodage des données cadastrales par les communes auprès du SPF Finances et automatiser les échanges entre les pouvoirs locaux et le SPF.

SPW INTÉRIEUR ET ACTION SOCIALE

Simon DETHIER
Directeur général

081/327 200
simon.dethier@spw.wallonie.be
Avenue Gouverneur Bovesse, 100 - 5100 Namur (Jambes)

FONCTIONNEMENT ET APPUI

Sophie MEURICE
Directrice

081/327.222
sophie.meurice@spw.wallonie.be

CONTROLE DES MANDATS

Nicole MATAGNE
Directrice

081/321 150
declaration.mandats@spw.wallonie.be

DÉPARTEMENT DE L'ACTION SOCIALE

Christine RAMELOT
Inspectrice générale

081/327 444 - christine.ramelot@spw.wallonie.be

INTÉGRATION ET ÉGALITÉ DES CHANCES

Sylvie GROLET
Directrice a.i.

081/323 203
egalitedeschances@spw.wallonie.be
integration.social@spw.wallonie.be

ACTION SOCIALE

Kristel KARLER
Responsable

081/327 212
actionsociale@spw.wallonie.be

COHÉSION SOCIALE

Vincent DEMARS
Directeur

081/327 345
dics@spw.wallonie.be

DIRECTIONS TERRITORIALES

LIÈGE

Vincent BURTON
Directeur

04/230 38 44
liege.interieur@spw.wallonie.be
Esplanade Simone Veil, 1 - 4000 Liège

LUXEMBOURG

Yves-Marie FRANCOIS
Directeur

063/589 135
luxembourg.interieur@spw.wallonie.be
Place Didie, 45 - 6700 Arlon

HAINAUT

Vinciane DELATTRE
Directrice

065/328 100
hainaut.interieur@spw.wallonie.be
Rue Achille Legrand, 16 - 7000 Mons

NAMUR - BRABANT WALLON

Geneviève MICHEL
Directrice a.i.

081/323 236
namur.brabantwallon.interieur@spw.wallonie.be
Avenue Gouverneur Bovesse, 100 - 5100 Namur

DÉPARTEMENT DES POLITIQUES PUBLIQUES LOCALES

Stéphane MARNETTE
Inspecteur général

081/323 228 - stephane.marnette@spw.wallonie.be

LÉGISLATION ORGANIQUE

Cécile BERGER
Directrice a.i.

081/323 684
legislationorganique.interieur@spw.wallonie.be

RESSOURCES HUMAINES DES POUVOIRS LOCAUX

Dolores DAIE
Directrice

081/323 743
ressourceshumaines.interieur@spw.wallonie.be

TUTELLE FINANCIÈRE ET FISCALITÉ LOCALE

Philippe KNAPEN
Directeur

081/323 742
tutellefinanciere.interieur@spw.wallonie.be

PROSPECTIVE ET DÉVELOPPEMENT

Rudy JANSEMME
Directeur

081/327 241
prospectivedeveloppement.interieur@spw.wallonie.be

PATRIMOINE ET MARCHÉS PUBLICS

Aurélie LEDOUX
Directrice

081/323 671
marchespublics.interieur@spw.wallonie.be
patrimoine.interieur@spw.wallonie.be

RESSOURCES FINANCIÈRES

Laurent BOSQUILLON
Directeur

081/323 736
resfin.interieur@spw.wallonie.be

GESTION DU PATRIMOINE FUNÉRAIRE

Xavier DEFLORENNE
Coordinateur

081/327 324
patrimoinefuneraire@spw.wallonie.be

E-COMPTES

Sophie MICHEL
Responsable

081/323 204
ecomptes.pouvoirslocaux@spw.wallonie.be

Le SPW IAS a pour missions de:

- Garantir les libertés publiques et les droits démocratiques
- Garantir la démocratie locale, par notamment l'exercice de la tutelle, le financement et le contrôle des opérateurs publics et privés
- Promouvoir la gouvernance par le conseil et l'expertise et renforcer la cohésion sociale

Précompte immobilier : les règles d'établissement et de recouvrement des règlements établissant les centimes additionnels au précompte immobilier

Comme c'est une taxe additionnelle à une taxe principale :

1. L'enrôlement des additionnels a lieu en même temps que l'impôt principal selon la législation qui s'applique à l'impôt principal
 - ➔ Les articles L3321-1 à L3321-12 du CDLD ne s'appliquent pas
 - ➔ Décret du 6 mai 1999 relatif à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes régionales wallonnes s'applique

Précompte immobilier : les règles d'établissement et de recouvrement des règlements établissant les centimes additionnels au précompte immobilier

Comme c'est une taxe additionnelle à une taxe principale :

2. Le montant total de l'impôt (principal et additionnel) est recouvré en même temps ;
3. Les montants récoltés sont centralisés par l'administration en charge du recouvrement qui se charge de la répartition et du versement aux communes bénéficiaires.

Depuis le 1er janvier 2021, la Région wallonne est seule et exclusivement compétente pour assurer le service du précompte immobilier. L'établissement et la perception des centimes additionnels au précompte immobilier sont donc confiés au SPW Finances.

Précompte immobilier : la tutelle sur les règlements établissant les centimes additionnels au précompte immobilier

Siège de la matière: Art. L3122-2, 7° du CDLD instaure une tutelle générale d'annulation avec transmission obligatoire

→ dès transmission à la tutelle, il peut être publié et entrer en vigueur après accomplissement des formalités légales de publication

Délai de tutelle 30 jours à dater de la réception de la délibération

Cela vaut tant pour les communes que pour les provinces

Précompte immobilier : la tutelle sur les règlements établissant les centimes additionnels au précompte immobilier

Les recommandations de la circulaire budgétaire :

Pour les provinces : taux max de 1.500 ca

Pour les communes : taux max de 2.600 ca

Le règlement-taxe doit être transmis suffisamment tôt au SPW-IAS pour permettre son envoi au SPW Finances pour le 15 février de l'exercice d'imposition, ce qui implique une transmission au SPW-IAS impérativement avant le 15 janvier de cet exercice.

Précompte immobilier : les taux des communes

	1990	2000	2010	2020	2025	2026
Nb de communes taux < 2600	238	192	107	74	73	65
Nb de communes taux < 2800	253	234	222	201	198	187
Nb de communes taux ≥ 2600	24	70	155	188	189	196
Nb de communes taux ≥ 2800	9	28	40	61	64	74
Nb de communes taux ≥ 2900	1	10	11	20	22	29
Nb de communes taux ≥ 2950	1	6	6	12	14	19
Nb de communes taux ≥ 3000	0	5	5	8	9	13
Nb de communes taux = 2600	8	22	93	92	93	91
Nb de communes taux > 2600	16	48	62	96	96	105
Nb de communes taux = 2800	3	14	23	35	36	40

Précompte immobilier : les taux des communes

Tous les taux de toutes les communes de la Région wallonne depuis 1990 sont publiés sur le site internet « interieur.wallonie.be » à l'adresse suivante:

<https://interieur.wallonie.be/home/finances/fiscalite/memento-fiscal.html>

Précompte immobilier : les taux des provinces

Provinces	2001	2010	2020	2025	2026
Brabant wallon	1150	1150	1150	1150	1150
Hainaut	1825	1825	1895	1895	1895
Liège	1200	1500	1750	1750	1750
Luxembourg	1634	1980	1980	1900	1900
Namur	1390	1485	1485	1485	1485



Nous répondons à vos
questions !



6

Comment la Structure de Coordination de l'Information Patrimoniale (SCIP) organise la gestion et l'échange d'informations patrimoniales entre les 3 régions et l'état fédéral ?

Vincent KAMANDA ENDUNDO

Coordinateur à la Structure de Coordination de l'Information Patrimoniale

La Structure de Coordination de l'Information Patrimoniale **SCIP**



La SCIP

La Structure de Coordination de l'Information Patrimoniale, aide les services et les institutions publics:

- des trois Régions
- de l'Etat fédéral

dans la gestion et l'échange d'informations patrimoniales



Nos missions

- **La coordination et l'optimisation de l'échange d'informations patrimoniales** entre les parties
- **La digitalisation et l'automatisation** du processus
- Un **point de contact unique** (Single Point of Contact) par région et pour l'Etat fédéral

Nos missions

- La coordination des groupes de travail:
 - Pouvoirs locaux
 - Comités d'acquisition et valeurs vénales
 - Précompte immobilier
 - Intégrateurs de services
 - Juridique
 - Sources authentiques
 - Interopérabilité

Nos partenaires

- Les administrations des trois Régions et l'Etat fédéral
- Les communes et provinces
- Les CPAS
- Les intercommunales
- Les zones de secours
- Les Comités d'acquisition
-



Quelques partenaires en Wallonie

Société wallonne des eaux

Villes et communes wallonnes

Service Public de Wallonie

TEC

RESA

Universités wallonnes

Zones de secours

IGRETEC

Quelles sont les données échangées ?

- Les informations patrimoniales
 - Cadastrales : CaPaKey, plan cadastral versions <2018, revenu cadastral, parcelle cadastrale
 - Personnelles : numéro d'identification NRN, nom, prénom, adresse postale, droits réels, revenu cadastral, données des propriétaires
- Géographiques: X,Y



La SCIP organise l'échange des informations patrimoniales
De CSPI organiseert de uitwisseling van patrimoniuminformatie



FR ▾

SCIP

COMMENT INTRODUIRE UNE DEMANDE ?

INTRODUIRE VOTRE DEMANDE

CONTACT

LIENS



Nous organisons l'échange d'informations patrimoniales

Première visite sur le site ?

QU'EST-CE QUE LA SCIP ?

COMMENT INTRODUIRE UNE
DEMANDE ?

CONTACT

Avant de commencer :

1

QUI PEUT INTRODUIRE UNE
DEMANDE ?

2

VÉRIFIEZ LES SOURCES DISPONIBLES

3

AUCUNE DEMANDE NECESSAIRE
POUR LES DONNEES OPEN

4

QUID DES DONNÉES PERSONNELLES
?

5

QUE FAUT-IL AVOIR AVANT
L'INTRODUCTION DE LA DEMANDE ?

6

QUID APRÈS L'INTRODUCTION DE LA
DEMANDE ?

Si vous êtes prêt, vous pouvez maintenant [introduire votre demande](#) ou [poser une question](#) à votre point de contact.

Introduire votre demande

Choisissez votre point de contact

Afin d'obtenir des informations patrimoniales, veuillez **choisir ci-dessous** la région à laquelle votre organisation appartient. Par exemple, si votre organisation fait partie de la Région wallonne, veuillez choisir votre point de contact auprès de la Région wallonne.



RÉGION WALLONNE



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

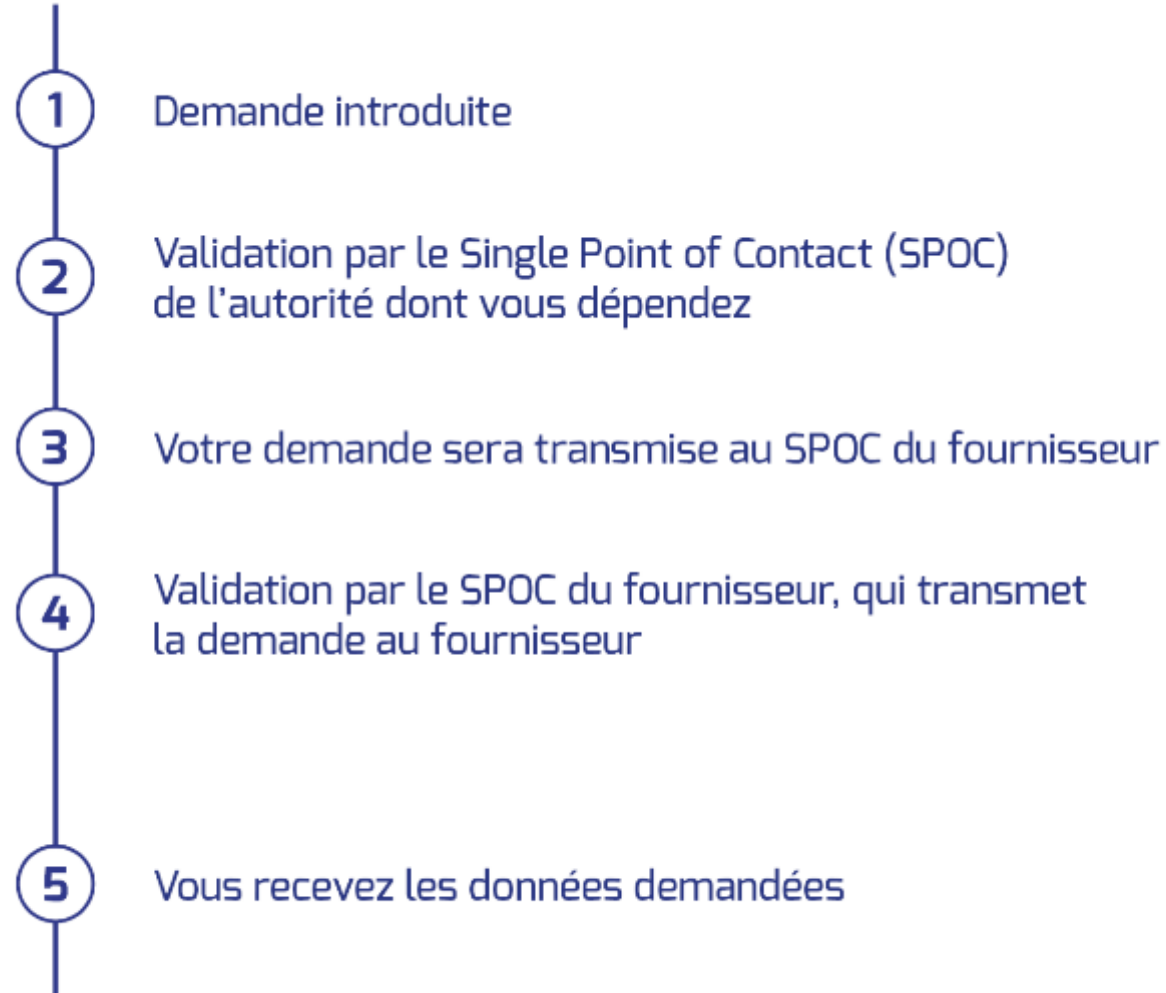


RÉGION FLAMANDE



ÉTAT FÉDÉRAL

Procédure de la demande



La protection des données personnelles est une priorité

Données personnelles?

Oui

- Protocole (Privacy)

Ou

- Autorisation/délibération



Conditions pour justifier votre demande

- Disposer d'une base légale pour effectuer le traitement
- Préciser le but d'utilisation des données (finalités)

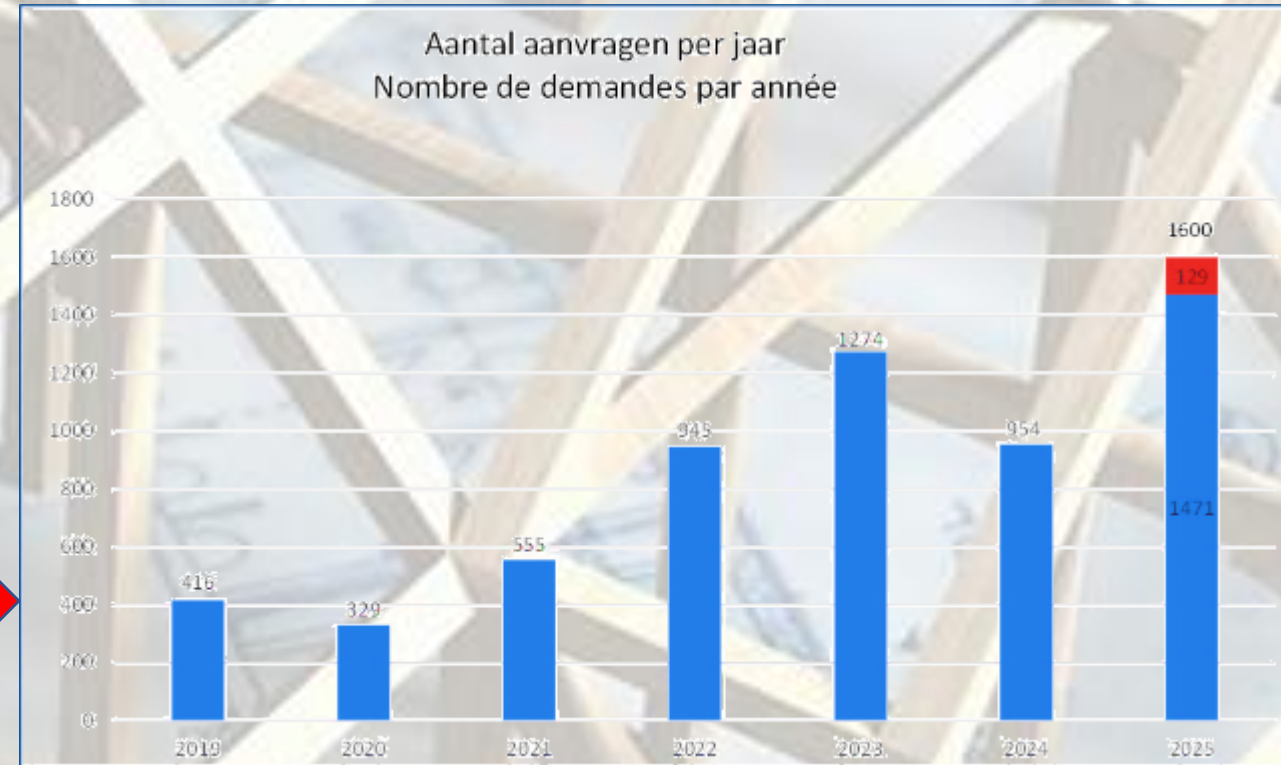
La SCIP en quelques chiffres ...

- Nombre d'institutions clientes

+200

- # Demandes depuis 2019

6073 



La SCIP en quelques chiffres ...

- Collaborateurs SCIP

4

- Participants aux groupes de travail des 4 parties

+ 110



Gratuité des échanges

La SCIP a été créée par l'accord de coopération du 18 avril 2014.

Les demandes introduites par les institutions régionales ou fédérales via la SCIP sont gratuites.



Contactez-nous

La Structure de Coordination de
l'Information Patrimoniale (la SCIP)
Bâtiment North Galaxy – Étage B26,
Boulevard du Roi Albert II 33 boîte
503,
1030 Bruxelles

www.scip-cspi.be
secretariaat.secretariat@scip-cspi.be



7

MEOW-Communes : une collaboration future-proof

Els DEWULF

Administratrice de l'Administration Mesures et Evaluations à l'AGDP

Participez à notre sondage sur wooclap

5^{ème} questionnaire



Allez sur wooclap.com

Entrez le code d'événement dans le bandeau supérieur

Code d'événement

BYKNAA



COLLABORATION IDÉALE

INTRODUCTION

Contexte

- objectif général : collaboration fluide et simplification des processus
- clarification des rôles et responsabilités
- échanges réguliers

RÔLES ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Article 494, CIR 92

En dehors des péréquations générales, l'**Administration générale de la Documentation patrimoniale** procède :

- 1° à l'évaluation du revenu cadastral des immeubles bâtis **nouvellement construits** ainsi que du matériel et de l'outillage nouveaux mis en usage ;
- 2° à la réévaluation des revenus cadastraux des immeubles de toute nature **agrandis, reconstruits ou notablement modifiés** ;
- 3° à la réévaluation des revenus cadastraux des immeubles bâtis dont le revenu cadastral a été déterminé avant leur complet achèvement, même si les travaux n'ont pas apporté à l'immeuble une **modification notable** ;
- 4° à l'évaluation ou à la réévaluation du revenu cadastral des immeubles de toute nature lorsque l'absence d'évaluation ou l'insuffisance de celle-ci résulte du **défaut des déclarations** prévues aux articles 473 et 474 ou d'inexactitudes dans ces déclarations ;
- 5° à la correction du revenu cadastral des immeubles de toute nature lorsque lors de l'établissement de ce revenu cadastral une **erreur de plume** ou de calcul incontestable.

RÔLES ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

30.07.2018 - Arrêté royal relatif à la constitution et la mise à jour de la documentation cadastrale et fixant les modalités pour la délivrance des extraits cadastraux

Article 9

Les administrations communales renseignent les changements survenus dans les propriétés sises sur leur territoire, par suite :

- 1° de nouvelle construction, reconstruction totale ou partielle, exhaussement, agrandissement, démolition totale ou partielle et détérioration notable de bâtiments ;
- 2° chaque modification dont ils ont connaissance dans le cadre de la législation sur l'urbanisme ;
- 3° de modifications aux routes, chemins, sentiers, canaux ;
- 4° de redressement des rivières et des ruisseaux ;
- 5° d'imposition des propriétés autrefois non-imposables et d'exonération des propriétés auparavant imposables ;
- 6° de toute modification jugée notable au sens de l'article 494, § 2 du Code des impôts sur les revenus 1992.

RÔLES ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Importance du rôle d'indicateur-expert souvent négligé et pourtant :

approuve, signe et renvoie les procès-verbaux des expertises

garant de l'envoi régulier des permis d'urbanisme avec plans

acteur de terrain ayant une bonne connaissance de sa commune, il alimente en informations indispensables l'Administration générale de la Documentation patrimoniale

RÔLES ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

10.10.1979 - Arrêté royal pris en exécution du Code des impôts sur les revenus en matière de fiscalité immobilière

Article 2

- § 1. Dans chaque commune, le bourgmestre désigne, selon les nécessités, un ou plusieurs **indicateurs-experts** qui participent, de concert avec le représentant de l'administration du cadastre, à la recherche des parcelles à retenir comme références et aux expertises à effectuer.
- § 2. Avant le commencement des opérations, les **indicateurs-experts** prêtent entre les mains du bourgmestre, le serment suivant :
« Je jure de m'acquitter impartialement de la mission qui m'est confiée. »
- Il est fait mention de cette formalité sur la commission délivrée par le bourgmestre.

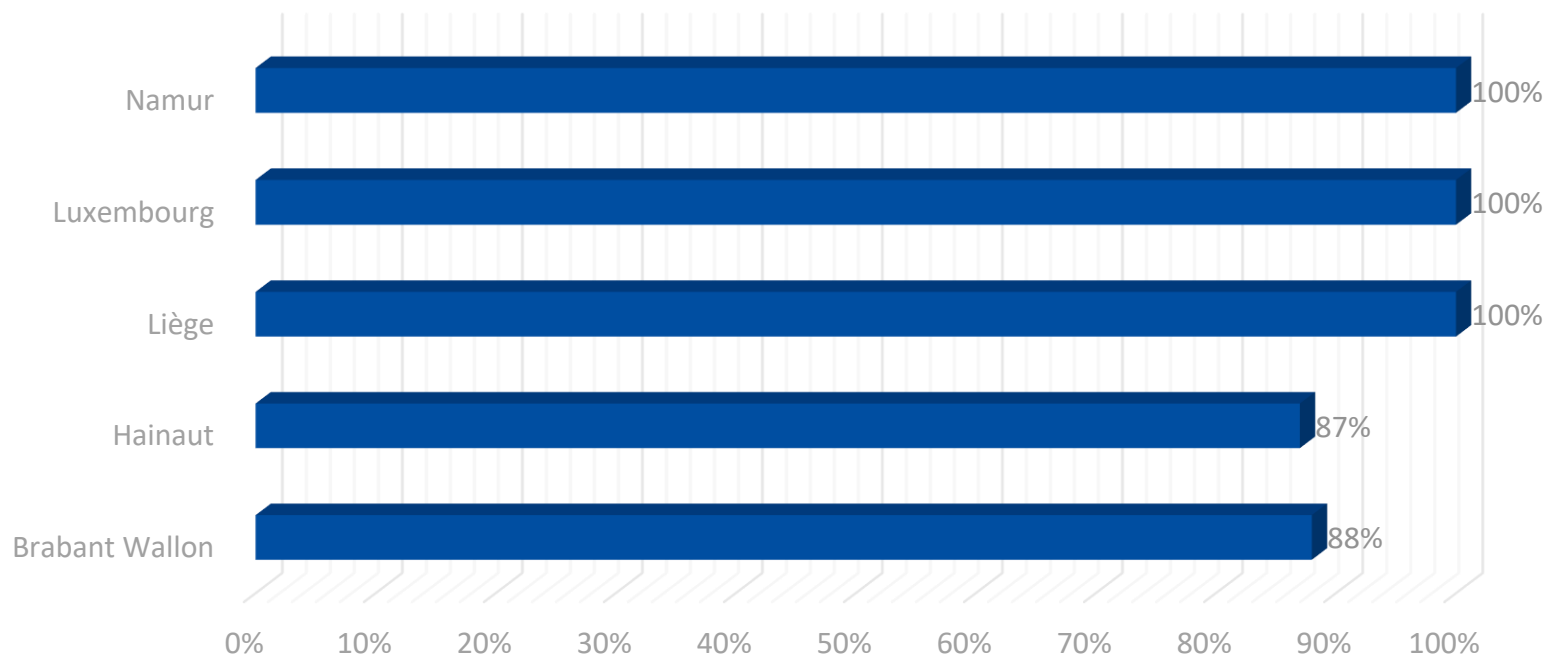
ENJEUX D'UNE COLLABORATION NÉCESSAIRE

- La fixation des revenus cadastraux ainsi que la mise à jour de la documentation cadastrale nécessitent :
 - la transmission régulière des permis ;
 - le transfert des plans d'architecte.

SITUATION ACTUELLE EN WALLONIE

Communication des permis

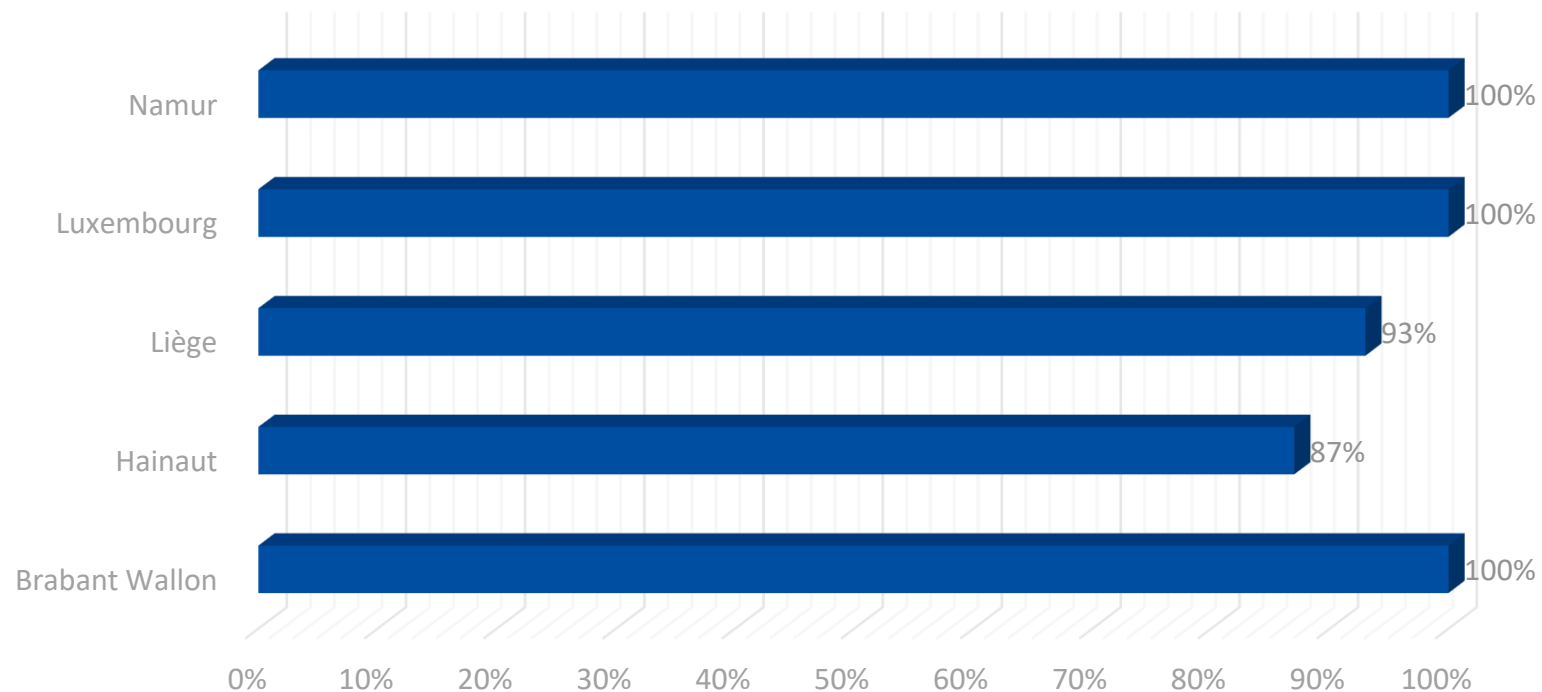
Encodage dans URBAIN



SITUATION ACTUELLE EN WALLONIE

Communication des plans

Transfert des plans d'architecte

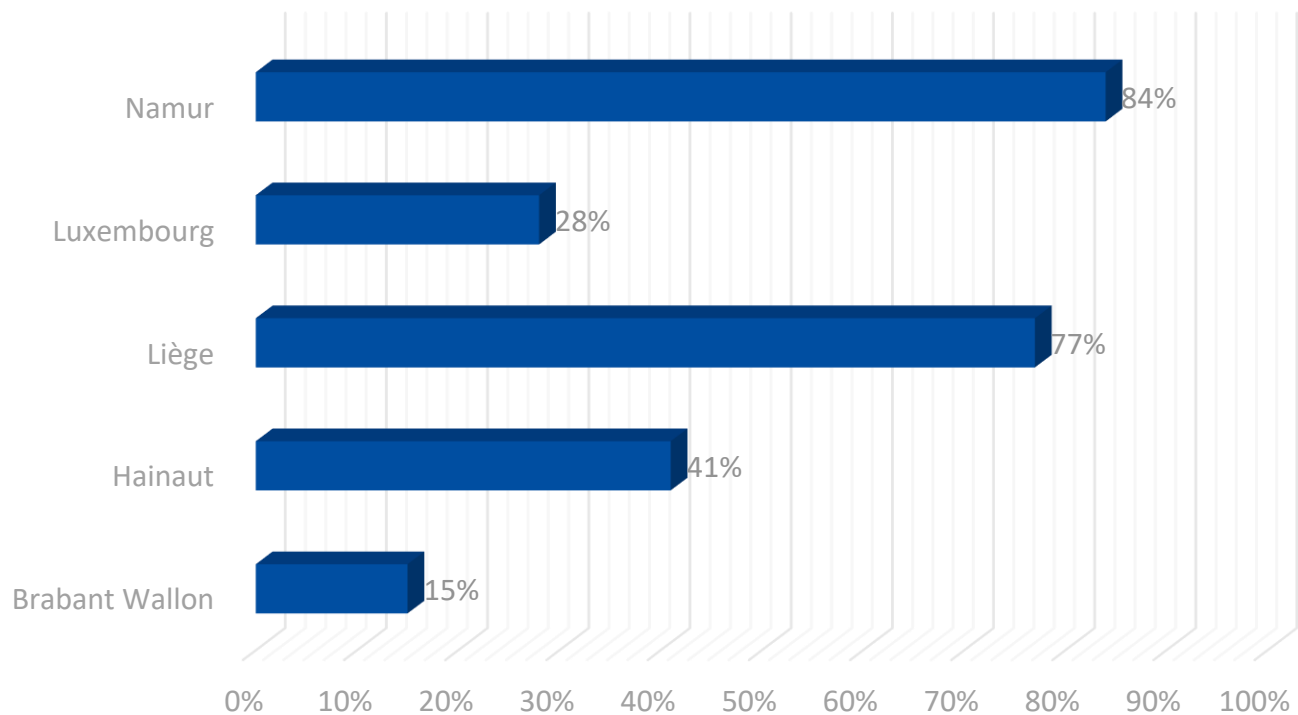


SITUATION ACTUELLE EN WALLONIE



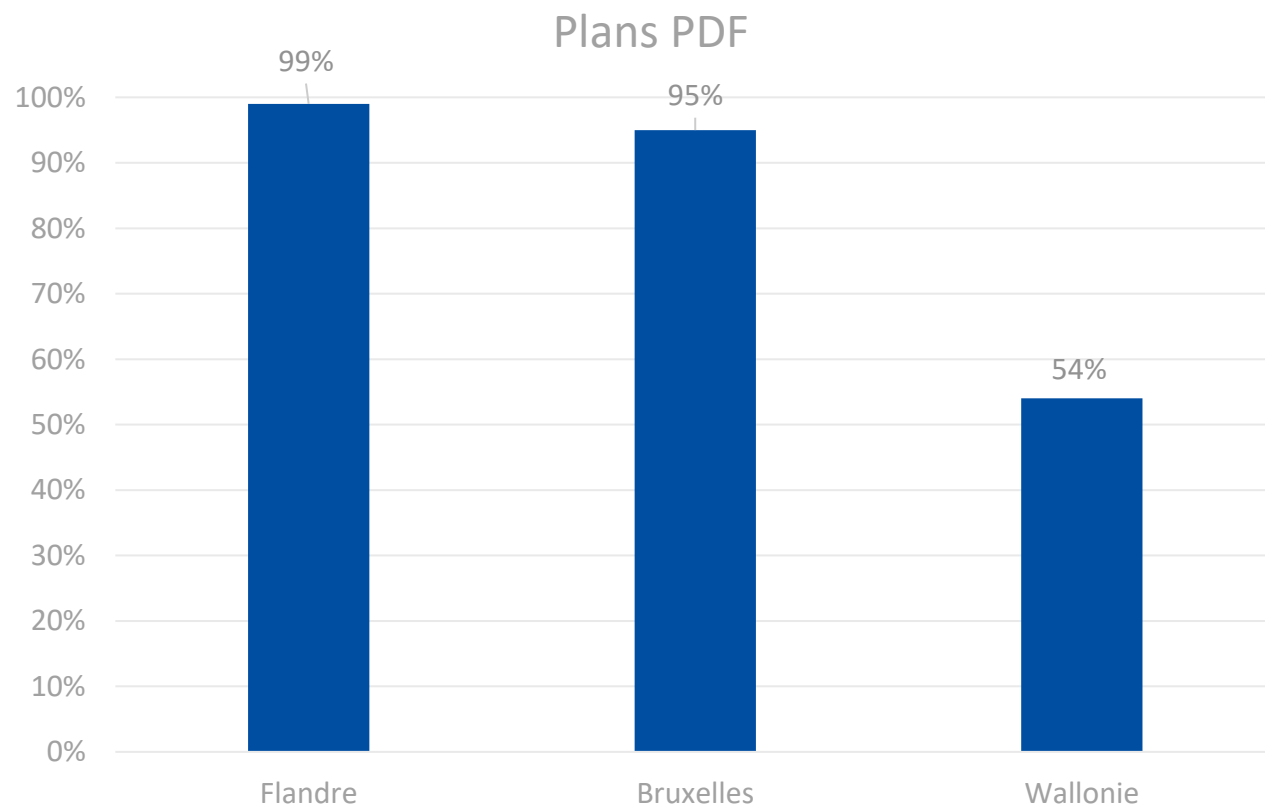
Communication des plans (format)

Plans PDF



COMPARAISON ENTRE LES RÉGIONS

Communication des plans en format numérique



COLLABORATION IDÉALE : BASE LÉGALE

- Problématique :
 - Notion « indicateur-expert » obsolète et rôle pas suffisamment défini par la loi
 - Notion « PV d'expertise » obsolète : évolution de la détermination du revenu cadastral depuis 1975
- Articles concernés
 - AR du 10.10.1979 (articles 2 et 5)
 - AR du 30.07.2018 (article 9)
- Proposition : modernisation de la législation

COLLABORATION IDÉALE : MODERNISATION DES OUTILS ET DES PROCESSUS

- Plateforme commune
 - Échanges simplifiés via webservices (mon Permis ?)
- Modernisation URBAIN
 - Messages d'erreur simplifiés
 - Ajout des plans dans les données XML
 - Partage de données en temps réel (dans le futur)

COLLABORATION IDÉALE : EN PRATIQUE

- Séminaires formels
 - Coordination continue avec acteurs clés (Union des villes et communes, provinces, AGDP)
- Groupes de travail techniques
 - Renfort collaboration avec les provinces
 - Élaboration de thèmes spécifiques avec les communes
- Échanges constants entre les centres AGDP et les communes
 - Échanges permis/plans
 - Visites terrain
 - Actions confort (clarification de la procédure et des rôles)

BESOINS AGDP - COLLABORATION IDÉALE : CONCLUSION

- Renforcement de la collaboration et de la communication :
 - SPOC (Single Point of Contact) dans chaque commune
 - Collaboration sur le terrain
- Modernisation des flux
 - Transmission digitale des permis et des plans d'architecte
 - Vers des échanges entre webservice
- Uniformisation des échanges avec toutes les communes
 - Réduire les écarts avec les autres régions
- Communication commune citoyens -> rappel des obligations vis-à-vis de l'AGDP



Service Public
Fédéral
FINANCES

WWW.FIN.BELGIUM.BE

SERVICE PUBLIC FÉDÉRAL FINANCES

.be

Sondage 5^{ème} questionnaire

Vos réponses

The logo for wooclap, consisting of the word "wooclap" in white lowercase letters centered on a solid blue square background.

wooclap

Retours d'expériences et table-ronde

Optimiser la collaboration entre l'indicateur-expert, les acteurs fédéraux et régionaux pour améliorer le rendement du précompte immobilier et renforcer l'équité fiscale

Avec la participation de :

Katlyn VAN OVERMEIRE, Conseillère experte à l'UVCW

Arnaud STRAPPAZON, Chef de projet Urbain à l'AGDP,

Stéphane GUISSÉ, Secrétaire général a.i. du SPW Secrétariat général et Directeur général du SPW Finances

Simon DETHIER, Directeur général du SPW IAS

Retours d'expériences

Jean-Pierre FERRARI, Directeur financier, et
Justine GILLART, Indicateur-expert de la Ville de Mons

Jean-Michel MULDERS, Directeur financier de Beyne-Heusay, et
Ghazaleh MIRAHMADIAN, Indicateur-expert à Province de Liège

8

Pourquoi prendre l'initiative?



Revenu cadastral et réalité du terrain

Retour d'expérience de la Ville de Mons — indicateur-expert communal

Fil rouge de l'exposé

Trois questions pour structurer le retour d'expérience montois

1

Pourquoi prendre l'initiative ?

Territoire bâti, enjeux et rôle de l'indicateur-expert

2

Quelle méthode et quels retours ?

Ciblage, terrain, croisement des données, dialogue citoyen

3

Quel bilan ?

Contribuables, acteurs institutionnels et amélioration du suivi

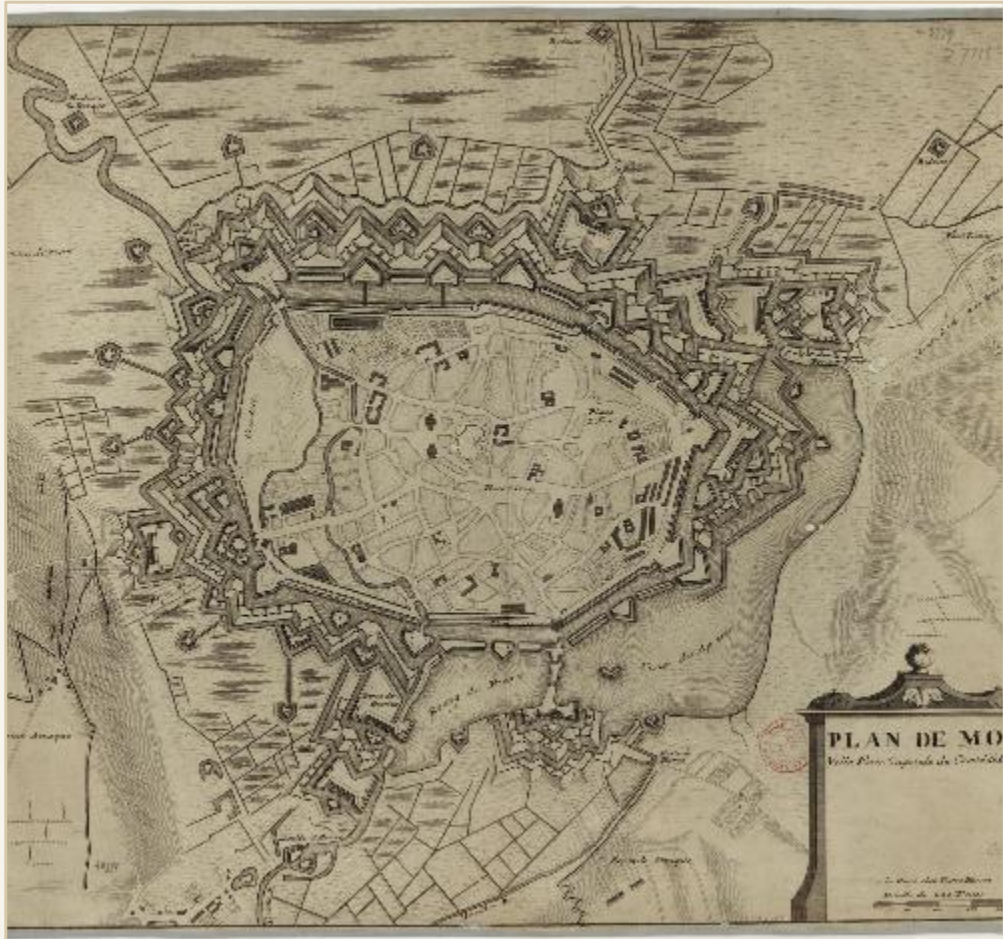
4

Impact cadastral, prudence de chiffrage et effets pérennes



Mons : un territoire bâti composite

Un cas représentatif pour beaucoup de communes wallonnes



≈100 000

habitants

≈15 000

hectares

19

anciennes entités

- Un noyau urbain dense et historique
- Des villages, quartiers résidentiels et secteurs périurbains
- D'anciennes zones industrielles et des réalités bâties hétérogènes

Le suivi cadastral est complexe parce que les situations ne sont pas homogènes.

Un bâti ancien, vivant et transformé

Le bâti évolue plus vite que les bases de données



44 273

logements en 2022

>53 %

du parc avant 1946

Transformations

Immeubles de rapport, divisions, annexes rendues habitables, greniers aménagés.

Ville universitaire

Près de 10 000 étudiants : pression sur kots, colocations et petits logements.

Dans un centre ancien, ce que l'on voit en façade ne correspond pas toujours à la réalité intérieure du bien.

Pourquoi agir au niveau communal ?

Améliorer la qualité de l'information transmise à l'administration compétente

Équité fiscale

Deux biens comparables doivent être traités de manière comparable.

Impact budgétaire

Le précompte immobilier est une ressource importante : 59 % est reversé aux communes en Wallonie.

Connaissance du territoire

Mieux lire les divisions, le logement étudiant, les tensions
logement/stationnement/salubrité.

Terrain

Données communales

Dossiers objectivés

Indicateur-expert
= interface

Point de contact de proximité avec le citoyen et relais vers l'administration cadastrale.

Une méthode qualitative, ciblée et progressive

Privilégier la pertinence à la quantité de dossiers ouverts

Ne pas partir d'un courrier généralisé à l'ensemble des propriétaires

Maisons sans confort

1 600 maisons revues
en 4 ans

Logements multiples

≈400 € de RC moyen
par dossier

Immeubles divisés

Configuration ou occupation
à vérifier

Transformations importantes

Permis, changement
d'affectation,
annexes ou étages remis en
location

Un levier de maîtrise territoriale

Le recours aux indicateurs-experts ne constitue pas une démarche isolée ou purement fiscale.

Maîtrise de l'information territoriale

Mieux connaître le bâti réel et ses évolutions.

Fiabilisation des données cadastrales

Aligner la donnée administrative sur la réalité du terrain.

Traitement équitable des situations immobilières

Traiter comparablement des biens comparables.

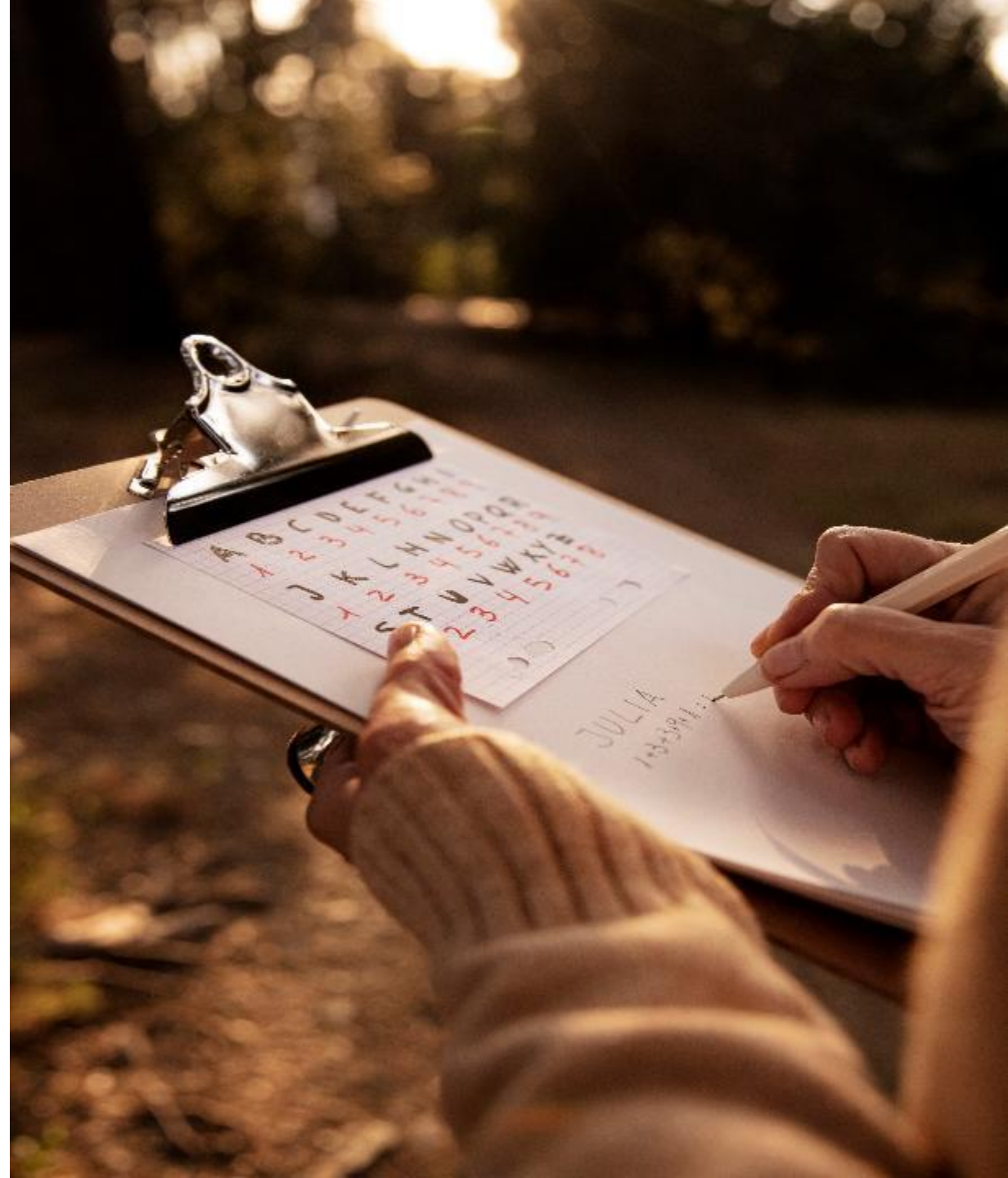
Objectif : faire rejoindre la réalité administrative et la réalité du terrain.

Partage d'expériences



Ordre du jour

- **La raison de la collaboration**
- Missions principales et méthodologie
- Le bilan



Pourquoi avoir pris l'initiative?

Pourquoi avoir pris l'initiative?

- garantir une certaine **équité fiscale**
- aide à **l'augmentation des recettes**



Pourquoi avoir pris l'initiative?

- disposer d'**informations fiables** ;
- éviter de travailler sur des données incomplètes ou obsolètes ;
- **constituer une base de données exploitables** par les différents services communaux.



Pourquoi avoir pris l'initiative?

- La mutualisation de la rémunération des agents
- Eviter le recrutement d'un agent à temps plein au sein de la commune
- Service à la carte





Nous répondons à vos
questions !



8

Quelle méthodologie?

Fil rouge de l'exposé

Trois questions pour structurer le retour d'expérience montois

1

Pourquoi prendre l'initiative ?

Territoire bâti, enjeux et rôle de l'indicateur-expert

2

Quelle méthode et quels retours ?

Ciblage, terrain, croisement des données, dialogue citoyen

3

Quel bilan ?

Contribuables, acteurs institutionnels et amélioration du suivi

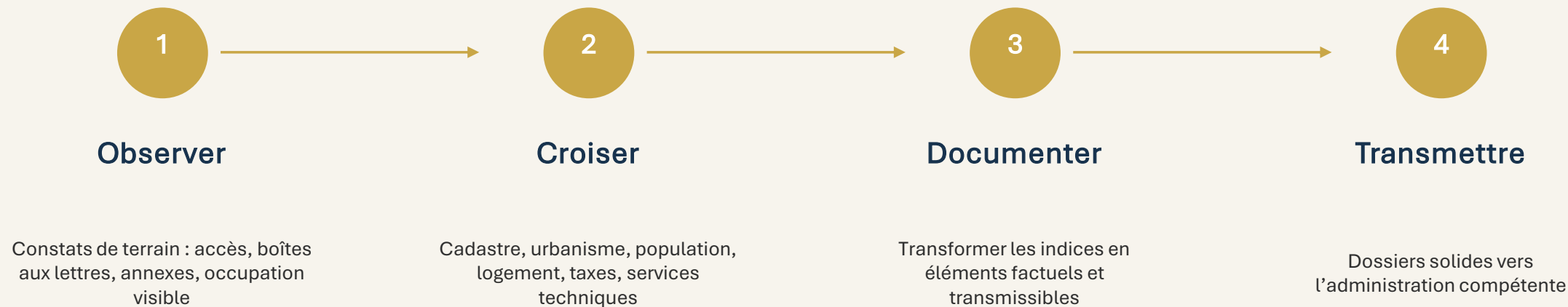
4

Impact cadastral, prudence de chiffrage et effets pérennes



Le terrain au cœur de la méthode

Plus lent, mais plus objectif et plus exploitable



Le terrain évite de dépendre uniquement d'une déclaration écrite parfois incomplète, imprécise ou subjective.

Des retours citoyens globalement constructifs

La proximité rend la démarche plus lisible et plus acceptable



Expliquer

Pourquoi le dossier est examiné, quels éléments sont pris en compte.

Clarifier

Distinguer commune, cadastre, Région et conséquences fiscales.

Orienter

Apporter une première réponse et faire le lien avec l'administration compétente.

Rendre acceptable

Sortir d'une logique de contrôle abstrait pour revenir à la cohérence terrain/donnée.

Le contribuable peut ne pas être satisfait d'une révision, mais il comprend mieux la logique lorsqu'elle est expliquée.

Partage d'expériences



Méthodologie

Méthodologie

Missions Principales

- Transmission des **permis d'urbanisme** et de leurs plans ;
- Analyse **fin de travaux** ;
- Transmission des **permis uniques** ;
- Suivi des **divisions** de logements ;
- Opération **confort**



Méthodologie

Divisions logements

1. Comparaison des **données** ;
2. Vérification des **anomalies** ;
3. **Routing** (si nécessaire) ;
 1. Courrier de demande de renseignements ;
 2. Prise de **RDV** + **constitution du dossier** ;
6. **Transmission** du dossier via URBAIN



Méthodologie

Opération confort

1. Identification des **manquements** via le tableau « parcel » disponible dans Urbain ;
2. Sélection des biens selon **différents critères** ;
3. Réalisation d'un **publipostage** pour les envois massifs ;
4. Viser les **RC les plus bas** ;
5. Envoi d'un courrier accompagné d'un **formulaire de déclaration** standardisé ;
6. **Transmission** via URBAIN ;



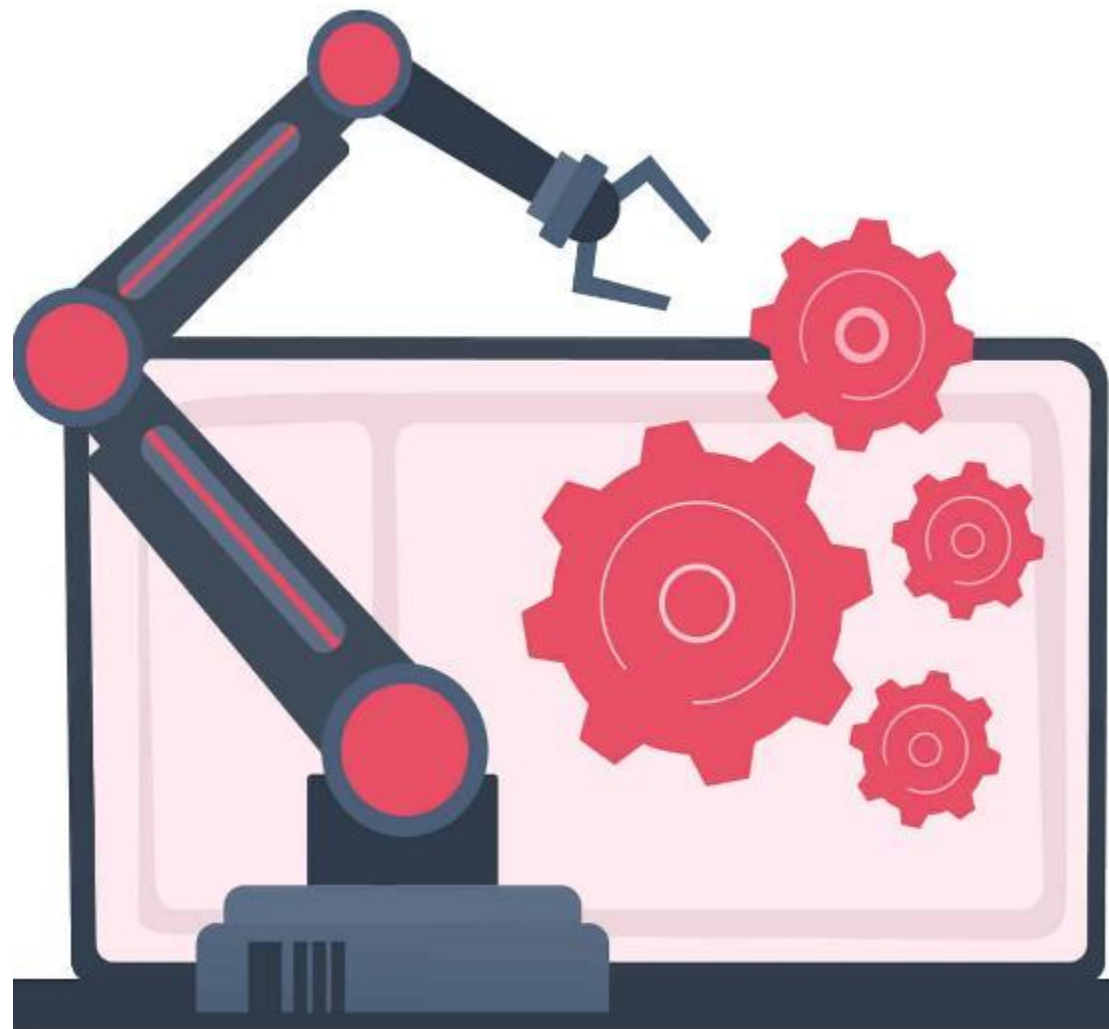
Méthodologie

Objectif 2026

Automatisation des étapes de recherche
et du publipostage



Améliorer l'efficacité du traitement





Nous répondons à vos
questions !



8

Quel bilan?

Fil rouge de l'exposé

Trois questions pour structurer le retour d'expérience montois

1

Pourquoi prendre l'initiative ?

Territoire bâti, enjeux et rôle de l'indicateur-expert

2

Quelle méthode et quels retours ?

Ciblage, terrain, croisement des données, dialogue citoyen

3

Quel bilan ?

Contribuables, acteurs institutionnels et amélioration du suivi

4

Impact cadastral, prudence de chiffrage et effets pérennes



Écueil n°1 : la sensibilité côté contribuables

Le risque n'est pas l'opposition systématique, mais l'incompréhension

Matière sensible

- Lien direct avec le précompte immobilier
- Crainte d'une révision ou d'un rappel
- Risque d'être perçu comme une recherche de recettes

Réponse : expliquer le “pourquoi” et objectiver les constats.

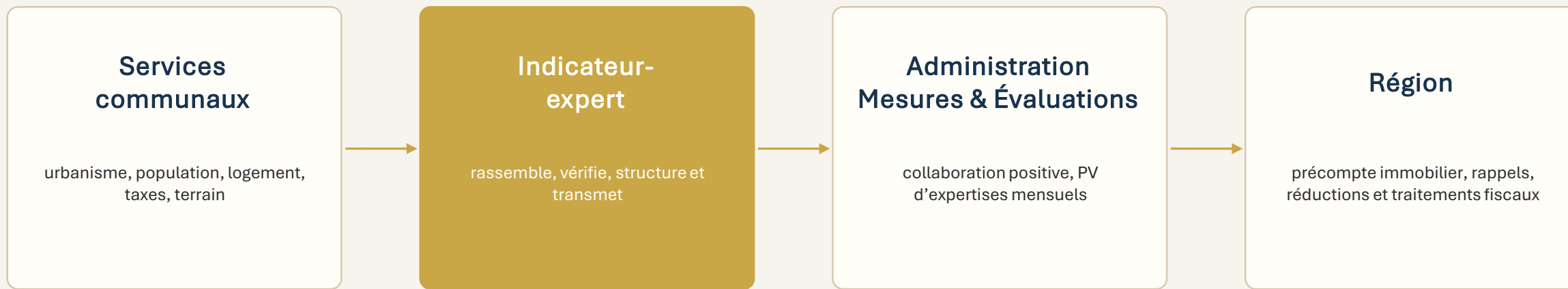
Lorsque la démarche est claire...

- Le dialogue est plus constructif
- Le citoyen comprend le rôle de la commune
- La cohérence terrain / donnée administrative est mieux acceptée

La difficulté principale : maintenir une pédagogie constante.

Écueil n°2 : la coordination institutionnelle

Le système fonctionne, mais reste améliorable



Ce qui fonctionne

Échanges utiles et retours positifs visibles dans les PV mensuels.

Ce qui reste flou

Suivi, délais, décisions et conséquences fiscales concrètes.

Un besoin de lisibilité sur toute la chaîne

De la transmission communale à la conséquence fiscale

Manque de visibilité

Une fois l'information transmise, la commune ne maîtrise pas toujours le suivi, les délais ou les décisions.

Rappels de droits

Difficulté à comprendre précisément date, conditions, réductions éventuelles ou effets fiscaux.

Outil partagé

Un équivalent wallon de NOVA pourrait centraliser l'information et améliorer le suivi.

NOVA en une ligne

Plateforme numérique bruxelloise de gestion et de suivi de dossiers d'urbanisme, d'environnement et d'échanges administratifs.

Objectif d'amélioration : une information qui circule dans les deux sens — de la commune vers le cadastre, mais aussi du cadastre et de la Région vers la commune.

Un retour financier réel, mais à lire correctement

On mesure l'évolution du revenu cadastral net, pas toujours la recette nette finale

≈160 €

Maisons sans confort
augmentation moyenne du RC net

≈1 250 €

Nouvelles constructions
augmentation moyenne du RC net

≈430 €

Logements multiples
augmentation moyenne du RC net

Ces chiffres confirment que les dossiers ciblés ne sont pas marginaux.

Pourquoi rester prudent sur le chiffrage ?

La commune ne dispose pas de tous les paramètres de la chaîne fiscale

Ce que nous pouvons mesurer

**Évolution du revenu cadastral
avant / après visite**

= retour cadastral

Ce qui manque pour un calcul net

- Réductions maison modeste
- Enfants à charge
- Exonérations et situations particulières
- Rappels de droits et traitement régional

Conclusion : une augmentation du RC ne se traduit pas automatiquement euro pour euro en recette communale nette.

Un effet progressif, pérenne et structurel

Moins rapide qu'une campagne massive, mais plus solide dans le temps

Progressif

La méthode ciblée demande du temps.

Pérenne

La correction produit ses effets sur les exercices suivants.

Structurel

La donnée cadastrale est fiabilisée durablement.

Effets complémentaires

Le terrain peut aussi éclairer d'autres recettes ou suivis communaux : taxes sur les logements meublés, permis de location, logement, urbanisme.

Le cœur du retour financier reste l'amélioration durable de la base cadastrale.



Objectiver. Structurer. Expliquer.

La valeur de la méthode tient autant à la qualité des dossiers qu'à la lisibilité de la démarche

Pour Mons, le revenu cadastral devient un outil de cohérence entre le terrain, la donnée administrative et l'équité fiscale.

Sources et crédits visuels

- Données de contexte : chiffres fournis dans l'exposé / sources communales
- Photo Grand-Place de Mons et beffroi : Jean-Pol GRANDMONT / Wikimedia Commons, licence Creative Commons.
- Plan de Mons, ville forte, capitale du comté de Hainaut : BnF / Gallica, domaine public, via Wikimedia Commons.
- Photo UMONS — bâtiment Warocqué : Jean-Pol GRANDMONT / Wikimedia Commons, licence Creative Commons Attribution 3.0.
- NOVA : plateforme numérique de la Région de Bruxelles-Capitale pour le suivi de dossiers urbanisme/environnement et échanges administratifs.




BEYNE-HEUSAY en quelques chiffres:

- 12.000 habitants
- 7,31 km²
- Une soixantaine de kilomètres de voiries
- 5.158 parcelles avec un logement
- En 2020: 2.094 parcelles sans confort, soit: 40,59 %

Retours financiers après 4 ans, à raison d'1/2 j/sem

Divisions de logements

Nombre d'anomalies repérées (division, erreurs de numérotation, etc,...)	134
Bien à régulariser (analyse non terminée)	77
Dossiers montés	34
Dossiers traités par le Cadastre	26




Base RC non indexé	RC indexé	Région (1,25%)	Province (1750)	Commune (2600)	TOTAL
19.740 €	44.308,40 €	553,86 €	9.692,46 €	14.400,23 €	24.646,50 €

Retours financiers après 4 ans, à raison d'1/2 j/sem

Divisions de logements

Nombre d'anomalies repérées (division, erreurs de numérotation, etc,...)	134
Bien à régulariser (analyse non terminée)	77
Dossiers montés	34
Dossiers traités par le Cadastre	26




Base RC non indexé	Moyenne augmentation RC	Potentiel retour en terme d'additionnels communaux
19.740 €	759 €/dossier	42.646 €

Retours financiers après 2 ans, à raison d'1j/sem

Opération confort

Nombre total de biens sans confort	2094
Bien à régulariser (analyse non terminée)	77
Dossiers finalisés	181
Dossiers traités par le Cadastre	75



Base RC non indexé	RC indexé	Région (1,25%)	Province (1750)	Commune (2600)	TOTAL
11.190 €	25.117,07 €	313,96 €	5.494,36 €	8.163,05 €	13.971,40 €

Retours financiers après 2 ans, à raison d'1j/sem

Opération confort

Nombre total de biens sans confort	2094
Bien à régulariser (analyse non terminée)	77
Dossiers finalisés	181
Dossiers traités par le Cadastre	75



Base RC non indexé	Moyenne augmentation RC	Potentiel retour en terme d'additionnels communaux
11.190 €	149 €/dossier	227.912 €

Potentiellement, la commune de Beyne-Heusay peut prétendre à une augmentation de 270.558 €.

Mais à tempérer néanmoins car:

- Ce sont des moyennes
- Influence des exonérations ou abattements fiscaux
- Les informations officielles

COMMUNE: BEYNE-HEUSAY

 INFORMATIONS RELATIVES AUX REVENUS CADASTRAUX

SITUATION: 1.1.2024

ANNEXE

		NON BATI	BATI	OUTILLAGE	
2021	2022	2023	2024	2025	
4.451.268,00	4.475.911,00	4.477.494,00	4.530.145,00	4.563.418,00	
	+ 24.643,00	+ 1.583,00	+ 52.651,00	+ 33.273,00	

Les retours positifs

- Eviter l'augmentation des centimes additionnels ;
- d'identifier certaines situations de **non-conformité ou de précarité** ;
- offre une **vision plus fidèle de la réalité du bâti communal** ;
 - **le nombre et la localisation** des biens divisés ;
 - les **biens inoccupés** ;
 - les biens présentant des **caractéristiques particulières ou exceptionnelles**.





Nous répondons à vos
questions !



Mot de clôture

Marc FETTES

Président de la Structure de Coordination de l'Information Patrimoniale

Sondage

Qu'avez-vous pensé de ce webinar ?



Merci pour votre participation !

À bientôt !



Union des Villes
et Communes
de Wallonie asbl