



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 précompte immobilier

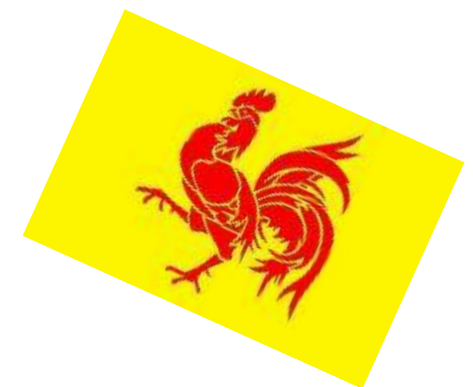
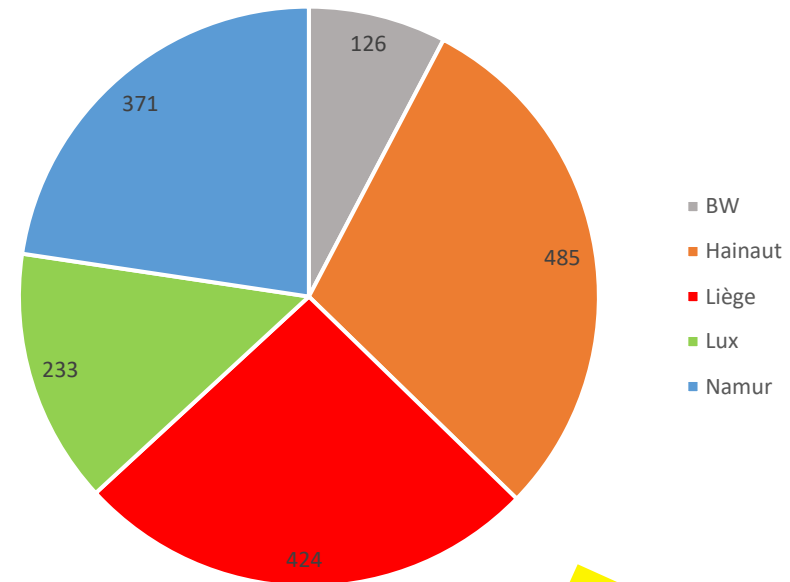
Le précompte immobilier (PRI) est un impôt régional sur les **biens immobiliers** (bâtis ou non) situés en Belgique. Il est établi sur le **revenu cadastral existant au 1er janvier de l'exercice d'imposition** et est dû pour une année entière



+/-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.

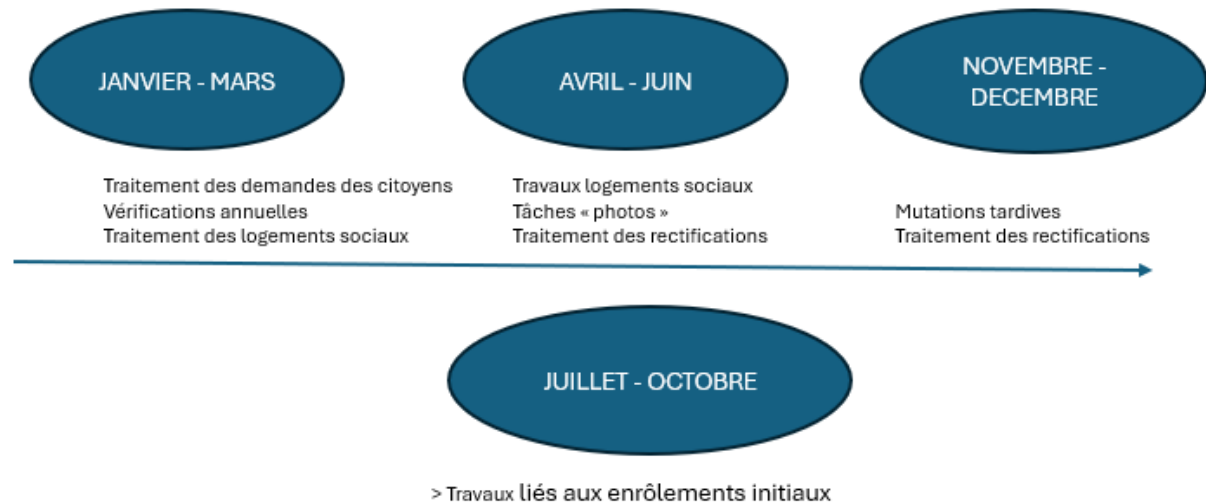
RÉDUCTIONS (MONTANTS APPROXIMATIFS)

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)...

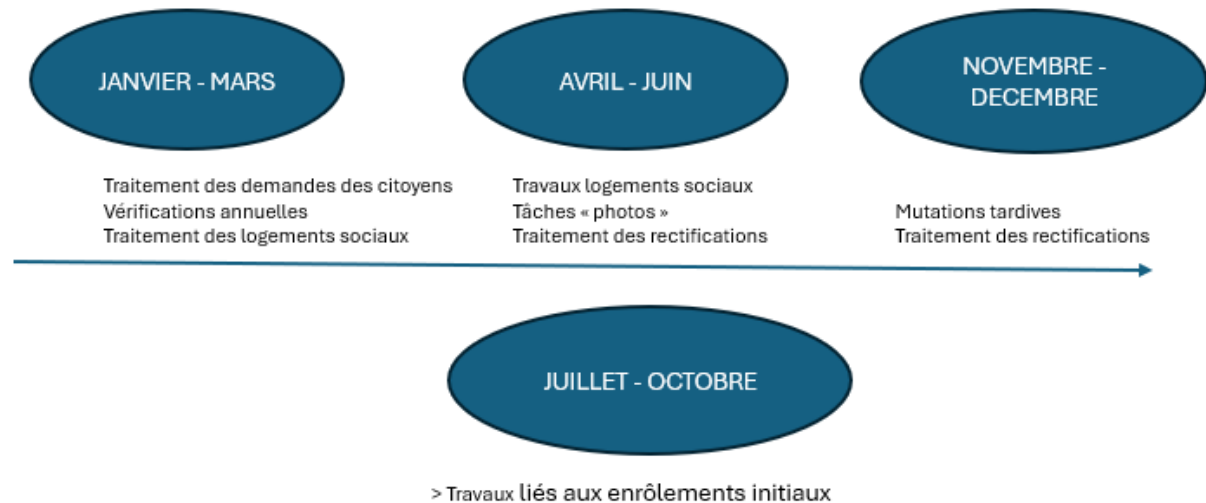
Avril > juin: en mai, réception de la photo des données AGDP (en production en juin 2026): tâches liées à la réception de ces données et traitement des demandes des citoyens rectifications, corrections, rappels de droits.



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

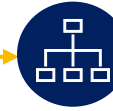
POINT DE PASSAGE structurant entre niveaux de pouvoir

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

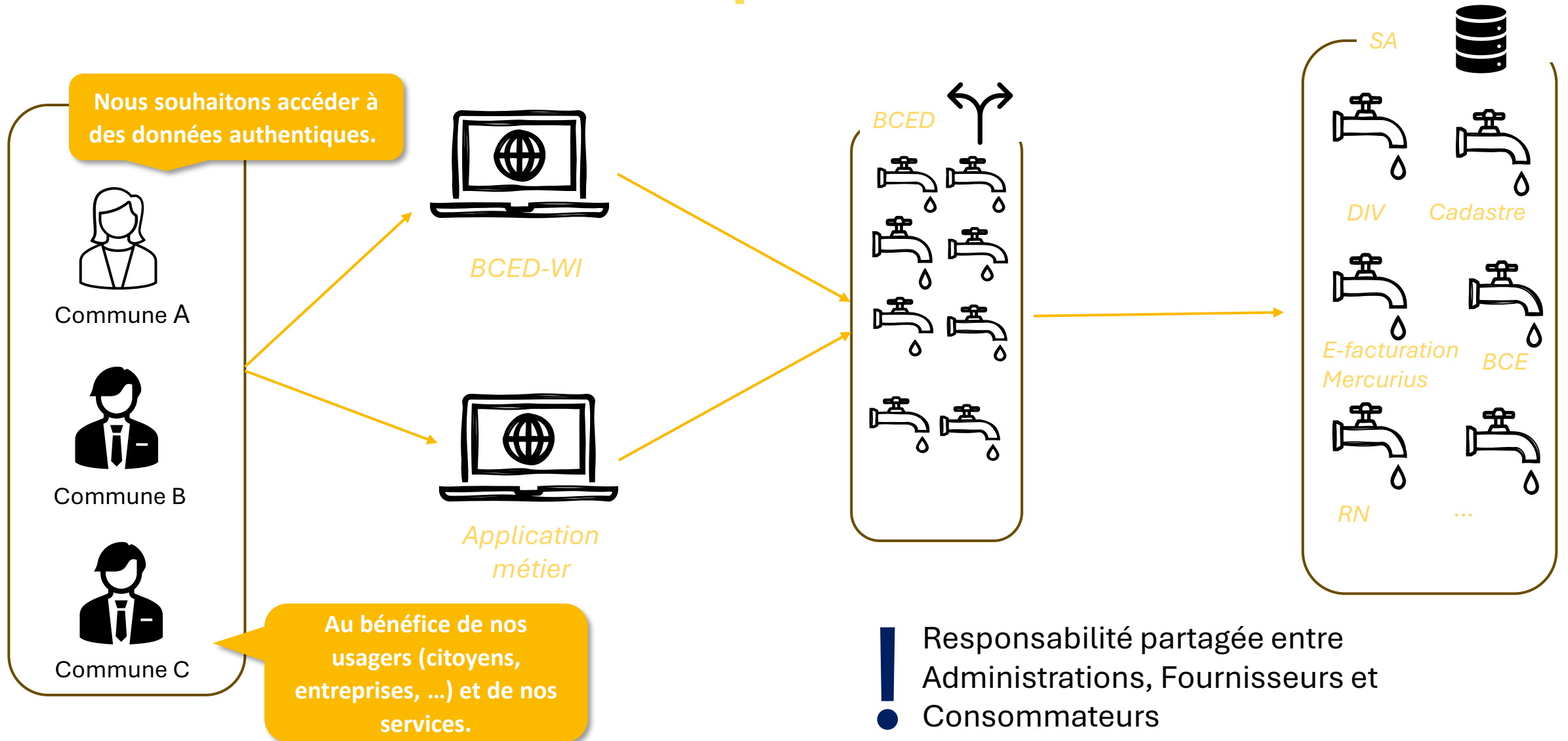
SERVICE DE QUALITE



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

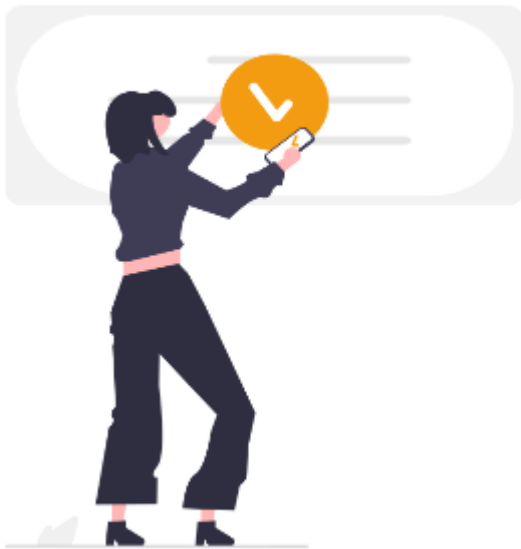
Le recouvrement de taxes, de rétributions et d'autres créances, l'imposition de sanctions administratives communales et de mesures dans le cadre de la compétence d'application dont dispose une administration locale (par exemple : taxes sur immeubles bâtis, taxe sur seconde résidence, gestion des infractions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

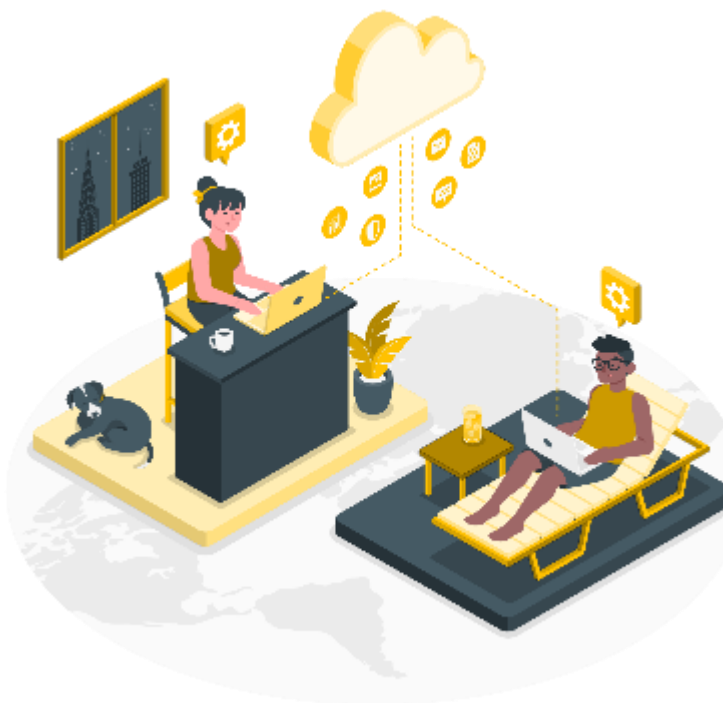
Accès aux données cadastrales

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

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 DE L'ACTION SOCIALE

Christine RAMELOT
Inspectrice générale

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

DÉPARTEMENT DES POLITIQUES PUBLIQUES LOCALES

Stéphane MARNETTE
Inspecteur général

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

DÉPARTEMENT DES FINANCES LOCALES

Thibaut MATERNE
Inspecteur général a.i.

081/715 617 - thibaut.materne@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

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

ACTION SOCIALE

Kristel KARLER
Responsable

081/327 212
actionsociale@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

COHÉSION SOCIALE

Vincent DEMARS
Directeur

081/327 345
dics@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