

> Philippe Delvaux, Chargé de communication à Brulocalis et William Verstappen, Conseiller à Brulocalis

LE CADASTRE SE DÉVOILE

L'établissement du revenu cadastral, la vérification des exemptions au précompte immobilier... des problématiques qui concernent de près les communes sans qu'elles aient pour autant la main en la matière. Mais le cadastre implique aussi d'autres enjeux au rang desquels l'échange de données patrimoniales entre institutions de divers niveaux de pouvoir, dont les communes. Un échange qui, ces dernières années, s'est structuré par le biais de flux électroniques, passant par des intégrateurs de services mis en place par les régions et le Fédéral.

SUCCÈS POUR LA MASTERCLASS « DOCUMENTATION PATRIMONIALE »

Sous l'impulsion de Brulocalis, les communes et les CPAS, le SPF Finances, la SCIP (Structure de Coordination de l'Information Patrimoniale), Bruxelles-Fiscalité et Paradigm se sont retrouvés le 16 février dernier à l'Iris Tower, afin d'échanger et de débattre sur le thème de la documentation patrimoniale (anciennement cadastre). Organisée sous la forme de Masterclass, cette journée rassemblait pour la première fois l'ensemble des acteurs et institutions impliqués dans cette thématique.

LE GT FINANCES COMMUNALES, BERCEAU DE L'INITIATIVE

Nous avons consacré un dossier spécial dans le Trait d'Union 135 aux enjeux et travaux du Groupe de Travail (GT) Finances communales de la Conférence des Bourgmestres et de Brulocalis. Les centimes additionnels au PrI représentant près du tiers des recettes des communes, la fiscalité immobilière a très vite été au centre de l'attention.

Or, de nombreuses difficultés ont été remontées, liées aux taux de perception, à la mainmorte, à l'accès aux données ou aux limitations constatées dans le travail effectué par les indicateurs experts.

Au niveau régional, des solutions ont rapidement été mises en place avec Bruxelles-Fiscalité, mais il était impératif d'impliquer également les services du ministère des Finances. En septembre 2023, Brulocalis a exposé à ces derniers, dans le cadre de la concertation bisannuelle entre le SPF Finances et les Unions des Villes et Communes les obstacles rencontrés par les communes et a proposé d'organiser un événement afin d'y apporter des réponses pérennes. Dans la foulée de celle tenue sur l'IPP de septembre 2022, une nouvelle masterclass a donc été organisée le 16 février 2024. Près de 80 représentants des communes, des CPAS et de l'ensemble des services concernés ont pu y débattre, échanger, et se rencontrer.

À l'issue de ces échanges, plusieurs actions et avancées ont été identifiées :

1. Présentation par le service Mesures et évaluations (responsable du cadastre), du SPF Finances, d'un plan de consultation des communes, en collaboration avec Brulocalis, dont le champ d'action doit être défini avec les Receveurs Communaux. Un premier workshop portera sur les composantes de détermination du revenu cadastral.
2. Renforcement des collaborations et synergies avec Bruxelles-Fiscalité afin notamment d'étendre aux autres communes le projet pilote de la Ville de Bruxelles relatif à l'amélioration de la qualité des données utilisées pour la gestion du précompte immobilier.
3. Organisation avec les responsables de FIDUS d'une concertation avec les communes pour définir les nouvelles finalités possibles (par exemple accès aux données de Vivaqua ou de la Direction pour l'Immatriculation des Véhicules).
4. Création au niveau communal d'un réseau des indicateurs experts, pour partager des bonnes pratiques.

Et jamais deux sans trois : après l'IPP et le précompte immobilier, une nouvelle masterclass ayant pour objet la TVA est en cours d'élaboration.

MAIS QUI GÈRE LA SOURCE AUTHENTIQUE CADASTRALE ?

Partie du SPF Finance, l'**Administration générale de la Documentation patrimoniale (AGDP)**, l'ancienne appellation de l'administration du cadastre, a pour mission la gestion de la vaste documentation relative au patrimoine. C'est donc elle qui fixe le revenu cadastral. Interview d'Els Dewulf, administratrice du service Mesures et Évaluations.

Pourriez-vous présenter la structure de votre administration et déterminer de quoi s'occupe chacun ?

Els Dewulf : « Au sein de l'AGDP, l'**Administration Mesures & Évaluations** s'occupe de la fixation du revenu cadastral en faveur des autorités fiscales.

L'échange électronique des informations n'est organisé que depuis une quinzaine d'années. Elle occupe 150 collaborateurs répartis en 4 grandes divisions. Au sein de l'une de celle-ci, la « Data Delivery », le **Service Stratégie, gestion des clients et communication est votre point de contact**. Il traduira vos besoins pour vous orienter au mieux vers nos produits. Un autre service important est le « Data Mining » qui s'occupe de **fournir des extractions de données à grande échelle**, comme celles pour le compte des régions, dont Bruxelles Fiscalité, ou encore des données pour établir le précompte immobilier. Mais c'est aussi ce service qui répond à des tas de demandes ponctuelles dans le cadre de questions parlementaires. Je citerai enfin encore le Service de production, qui délivre aussi bien des **extraits cadastraux** que de l'information pour des acteurs institutionnels, par exemple aux CPAS, aux services de police tant fédéraux que locaux, aux services des pensions ou celui en charge des personnes handicapées...

Dans le cas d'institutions publiques, nous vous invitons à toujours prendre contact dans un

premier temps avec la SCIP (Structure de Coordination de l'Information Patrimoniale), laquelle nous fera suivre le cas échéant votre demande. »

Quelles données fournissez-vous ?

Els Dewulf : « Notre catalogue de documentation est très vaste : données relatives aux parcelles, aux propriétaires (nature des droits, nombre de propriétaires par parcelle, date d'acquisition ou cession des droits...), au bâti des parcelles (nombre de façades, année de construction ou de rénovation...), et – cela va de soi – les données fiscales relatives au revenu cadastral. Notre base de données recense aussi les baux enregistrés. Nous disposons également de données relatives aux prix de vente, via notre service **Consultimmo**, ainsi que de données hypothécaires, du moins pour celles qui ont été digitalisées. Enfin, nous sommes la source authentique des données relatives au plan cadastral. »

En quoi pouvez-vous aider les communes ?

Els Dewulf : « Nous proposons tout un éventail de jeux statistiques, par exemple sur la qualité du bâti, le prix des transactions, la quantité et la nature des baux en fonction des communes... Le catalogue est en consultation sur notre portail. Et dans un proche avenir, nous déploierons un projet de carte interactive afin de rendre ceux-ci plus visuels.

Certaines communes ne pouvaient se contenter d'une mise à jour annuelle du plan cadastral, nous avons ainsi proposé une mise à jour mensuelle. Notre équipe de « data miners » peut d'ailleurs développer des produits sur mesure pour votre commune.

Deux de nos autres projets pourraient retenir l'attention des CPAS : d'une part une version de **ConsultImmo** (baptisée **CadInfo**) qui leur serait ouverte et que nous espérons faire aboutir pour la fin 2024. Et d'autre part un web service sur les données de biens situés à l'étranger. »



> Els Dewulf, administratrice du service Mesures et Évaluations

LA COMPLEXE ÉQUATION DE L'ÉTABLISSEMENT DU REVENU CADASTRAL

Qui connaît la formule d'établissement du revenu cadastral (RC) ? La question est pourtant cruciale dès lors que le RC détermine le PrI et influence à la marge l'IPP. Explications avec Cédric Jacmain, gestionnaire de processus - Service de l'AGDP.



> Cédric Jacmain, gestionnaire de processus - Service de l'AGDP

Comment (ré)évalue-t-on le revenu cadastral ?

Cédric Jacmain : « Le cas se pose lors d'une **nouvelle construction** (avec une première occupation), mais aussi en cas de **changement d'affectation** ou encore lorsque le **bien est modifié**.

Toute une série de déclencheurs nous amènent à revoir le RC : **le citoyen qui nous informe** de modifications, nos experts qui ont effectué une **visite de terrain**, et bien entendu une de nos plus grandes sources repose sur les **permis d'urbanisme** des communes. »

Quelles sont ces 4 méthodes ?

Cédric Jacmain : « En voie de raréfaction, la première consiste à établir, si est toujours en vigueur pour le bien, un **bail non modifié depuis 1975**.

À défaut, la méthode la plus employée à ce jour procède par points de **comparaison** avec des biens pour lesquels existaient à l'époque des baux.

Lorsque la référence à un bien comparable s'avère trop complexe, par exemple parce que le bâti est exceptionnel ou de type industriel, une troisième méthode utilise alors une **valeur de reconstruction** basé sur les coûts de 1975.

Et enfin, la dernière s'applique **lorsque la référence à 1975 n'est pas pertinente**, par exemple pour des immeubles bâtis selon des techniques de construction récentes.

Et pour les **biens situés à l'étranger**, les comparaisons pertinentes étant absentes, on utilise leur valeur vénale actuelle. »

Comment fonctionne la méthode des points de comparaison ?

Cédric Jacmain : « De très nombreux critères entrent en compte, et je ne peux ici tous les détailler. Mais les plus importants sont la localisation, établie par (portion de) rue, et le **code de construction**, auquel vous pouvez accéder sur [ConsultImmo](#) via Fidus. Viennent ensuite les critères liés à la distinction entre immeuble et maison, entre maison de ville, villa, et maison de cité, à l'isolation, au nombre de façades, d'étages, de pièces d'eau, de pièces habitables, au nombre de logements, l'habitabilité des combles, l'année de construction ou de modification, la présence d'un garage, le confort de chauffage, la présence de finitions luxueuses. Et, last but not least, la surface bâtie au sol ainsi qu'à chaque étage, sachant que, sans ascenseur, celles à partir du deuxième subissent une décote.

Le tout nous permet d'évaluer au mieux ce qu'on aurait pu obtenir à la location en 1975... duquel on enlève donc les 40% fictivement consacré à l'entretien. Et nous obtenons le revenu cadastral non indexé. »

Qu'est-ce que le revenu cadastral ?

C'est un revenu qui est moyen, fonction donc des valeurs du marché : il est basé non sur un bail réel mais sur le loyer qu'un propriétaire pourrait normalement obtenir de son bien. Il est aussi normal, et non pas « prohibitif », mais établi sur une valeur nette : c'est le loyer qui aurait été perçu moins les frais engendrés par le bien et sa gestion en bon père de famille, ces derniers étant estimé à 40% d'un loyer. Et enfin, il correspond à un an de loyer.

Enfin, il est établi par référence à 1975 qui fut la dernière année de péréquation, sa valeur étant par la suite indexée.

« Le bien immobilier peut-être bâti ou non, avoir un caractère industriel ou de logement, présenter des caractéristiques exceptionnelles... ou se situer à l'étranger, ce qui nécessite d'en déterminer une valeur qui doit être portée dans les déclarations IPP. Face à tous ces cas, nous disposons d'autant de méthodes d'évaluation.

Pour le **bâti**, on dispose de 4 méthodes issues du Code des Impôts sur le Revenu et applicables en cascade : chacune prime sur la suivante. »

LA SCIP HUILE LES ÉCHANGES PATRIMONIAUX ENTRE POUVOIRS

Créée par l'accord de coopération du 18 avril 2014 et bénéficiant de la personnalité juridique, la **Structure de Coordination de l'Information Patrimoniale (SCIP)** aide les services publics des trois régions et de l'Etat fédéral dans la gestion et l'échange d'informations patrimoniales. **Benny Beusaert**, Project Manager au sein de la SCIP nous en dit plus.

Comment la SCIP travaille-t-elle ?

Benny Beusaert : « La SCIP est vraiment une structure de **coordination** : nous mettons autour de la table les régions, les administrations afférentes et l'Etat fédéral pour **faciliter et professionnaliser les échanges électroniques et gratuits entre institutions, relativement aux informations patrimoniales**.

Nous ne sommes cependant ni l'hébergeur des sources authentiques (NdlR : voir la partie sur l'AGPD ci-avant dans ce numéro), ni la solution technique de ces échanges, laquelle passe par les intégrateurs de services (NdlR : lire notre article sur Fidus ci-après).

Dès 2014, nous avons cependant **listé les sources authentiques** avec lesquelles travailler et mettons à jour cette liste chaque fois que nécessaire. »



> Benny Beusaert, Project Manager, SCIP

Fidus est un **intégrateur de services régional bruxellois**, qui ne porte donc **pas exclusivement** sur les données patrimoniales. Tandis que la SCIP est une **structure de coordination** des services publics des **trois régions et de l'Etat fédéral**, et qui ne concerne **que les données patrimoniales**.

Nos effectifs propres se limitent à 6 ETP tandis qu'une autre partie de nos collaborateurs nous est détachée par les parties prenantes.

Nous fonctionnons essentiellement en réseau, via des **groupes de travail** dont les principaux sont : celui des pouvoirs locaux, le juridique (occupé notamment sur les protocoles, c'est-à-dire les autorisations d'accès à obtenir), celui sur le précompte immobilier, celui sur l'intégrateur de service... Nos groupes de travail rassemblent une centaine de collaborateurs, qui peuvent aussi échanger via nos forums, ou communiquer avec des acteurs plus périphériques comme la Fédération des notaires (Fednot). »

Comment obtenir des renseignements patrimoniaux via la SCIP ?

Benny Beusaert : « Chaque institution qui demande accès à la SCIP doit, via le groupe de travail juridique, obtenir un protocole (une autorisation d'accès) qui dépend de la finalité de sa demande. Ce subornement à des autorisations découle du caractère personnel des données dont la consultation est demandée. Et l'aboutissement d'un protocole prend de nombreux mois pour déterminer qui aura accès à quoi et ensuite pour implémenter les accès. Autrement dit, si votre institution ne bénéficie pas déjà d'un accès, demandez-le le plus en amont possible. Seize communes bruxelloises bénéficient déjà d'autorisations.

Vos demandes passent par un Single Point of Contact qui les analysera pour les transmettre à la partie où se trouve l'information. »

TOUS VOS SERVICES EN UN OUTIL, FIDUS

L'échange électronique de données patrimoniales passera souvent par un web service. Au niveau bruxellois, il s'agit de l'intégrateur de services Fidus, dont la finalité est donc bien plus large que les seules données patrimoniales. Rencontre avec Dominique Legrelle, Project Manager Fidus auprès de Paradigm.

Qu'est-ce que Fidus ?

Dominique Legrelle : « L'échange de données à caractère personnel repose sur un accès à des sources authentiques, lequel est réglementé pour Bruxelles par l'ordonnance portant création et organisation d'un intégrateur de services du 8 mai 2014. La Région en a alors chargé le CIRB, devenu Paradigm. Cette ordonnance devra être révisée suite à l'instauration du RGPD en 2019 et à la consécration du principe « Once Only » et, une fois abouti, le Code bruxellois de la Donnée et de la Gouvernance ».¹

Fidus, la plateforme informatique spécifique d'échanges électroniques de données issues de sources authentiques, a été mise en place pour opérationnaliser ces échanges : cryptage, signature électronique, contrôle des autorisations par une banque de règles et conservation des traces.

Son accès passe par l'obtention d'une **autorisation « vie privée »**, découlant de « protocoles » qui sont évalués à l'aune de la finalité de la demande. D'autres éléments de sécurisation procèdent de la sécurité informatique générale (l'identification et l'authentification sont assurés par Csam), du cryptage, mais aussi de l'inscription de chaque demande dans un journal (un « log »).

Le service des cartes de riverains pourra par exemple obtenir du registre national l'adresse du citoyen mais pas son sexe, ce dernier n'étant pas pertinent pour cette démarche. »



> Dominique Legrelle, Project Manager Fidus, Paradigm

Qui utilise Fidus et pourquoi ?

Dominique Legrelle : « Depuis 2014, le passage par Fidus est donc **obligatoire** pour toute institution bruxelloise devant échanger électroniquement des données avec une autre institution, qu'elle soit bruxelloise, fédérale, wallonne ou flamande.

Plus de **110 administrations**, essentiellement mais pas uniquement bruxelloises, utilisent Fidus pour pas moins d'une **soixantaine de services** dont les plus connus sont l'accès au registre national ou à la Banque-carrefour des entreprises. En 2023, Fidus a répondu à 40.000.000 de requêtes. »

À quoi sert l'application dédiée, Fidus online ?

Dominique Legrelle : « Accéder au web service de l'intégrateur Fidus peut passer par deux chemins. Le premier repose sur une application métier spécifique que votre institution aura développée lorsqu'elle doit souvent interroger Fidus. L'application d'accès au registre national Saphir en est un exemple communal.

Mais lorsque l'institution ne doit que ponctuellement obtenir des données authentiques, elle ne va pas développer une application dédiée. C'est donc pour se connecter à Fidus dans ce cas de figure qu'a été développé Fidus Online.

J'ajoute que même le citoyen se connecte à Fidus via une application dédiée... lorsqu'il utilise Irisbox. Et certaines de ces demandes reposent sur des requêtes assez complexes : une demande de prime Bruxelles Air, reposant sur la renonciation à une immatriculation, entraîne Irisbox à interroger plusieurs sources authentiques distinctes en même temps pour évaluer la recevabilité de la demande et calculer la prime. Cette opération ne prend que quelques secondes, là où la même demande effectuée classiquement aurait exigé de se rendre à pas moins de cinq institutions différentes. »

Quelle aide un utilisateur peut-il attendre ?

Dominique Legrelle : « Paradigm propose un service d'accompagnement pour aider les institutions à obtenir par exemple leurs autorisations « vie privée ». Mais les équipes de Fidus peuvent aussi développer des services dès lors qu'est identifié un nouveau besoin, qu'apparait une nouvelle source authentique, ou encore en fonction d'évolutions technologiques. »

Fidus et le cadastre

Fidus interroge le webservice fédéral ConsultImmo. Plusieurs méthodes sont disponibles : recherche par critère, par commune et son code INS², par parcelle, pour en trouver le propriétaire, par adresse...

D'ici à la fin de l'année, on devrait pouvoir aboutir à une version bruxelloise de myrent (qui permet d'accéder aux baux enregistrés).

1. Non encore adopté, le « Code Bruxellois de la donnée et de la Gouvernance » établira un cadre légal qui facilitera l'exploitation et l'échange des données, dans le respect des dispositions légales en matière de protection des données.

2. Code numérique, élaboré par Statbel, l'office belge de Statistique, attribué à chaque entité administrative afin de faciliter le référencement géographique des statistiques produites.

Le code INS est une chaîne de cinq caractères :

- Le premier indique le numéro de la province.
- Le deuxième mentionne le numéro de l'arrondissement administratif.
- Les trois derniers définissent le code unique de la commune dans l'arrondissement.

LA VILLE DE BRUXELLES ET BRUXELLES FISCALITÉ: UNE COLLABORATION QUI VAUT DES MILLIONS

La Ville de Bruxelles et Bruxelles Fiscalité ont signé une convention de collaboration dans le but de mettre à jour les données cadastrales, afin notamment de réévaluer certaines exemptions au précompte immobilier. Trois questions à Fleur Fortems, Directrice du Département Budget et Finances à la Ville de Bruxelles.



> Fleur Fortems, Directrice du Département Budget et Finances, Ville de Bruxelles

Présentez-nous cette collaboration

Fleur Fortems : « Une première convention avec Bruxelles Fiscalité pour la mise à jour des données cadastrales a été votée par le Conseil communal de la Ville de Bruxelles en mars 2021, et a rapidement été prolongée jusqu'en décembre 2024.

Bruxelles Fiscalité a formé des indicateurs experts³ de la ville, a fourni l'accès à ses bases de données, et a dressé une liste de biens exonérés du précompte en raison de l'article 253 du CIR⁴ dont il nous revenait de vérifier si les conditions se vérifiaient encore. Nos indicateurs-experts ont vérifié les domiciliations et les données de la Banque-carrefour des entreprises et, pour les visites sur place, ont priorisé les revenus cadastraux élevés. Ils ont relevé des informations de terrain: vérification des boîtes aux lettres, informations recueillies auprès des guichets d'accueil pour identifier les occupants réels, prise de photos pour compléter les dossiers... Nous communiquons ensuite à Bruxelles Fiscalité les résultats recueillis . »

À quoi correspondaient les biens contrôlés ?

Fleur Fortems : « La plupart étaient affectés au service public: occupés par des organisations internationales, des représentations de pays étrangers, des services de l'enseignement ou de cultes reconnus, ou bien encore par des hôpitaux...

Mais certaines parties étaient en même temps affectées à du logement, par exemple les

conciergeries. Ce point a fait l'objet de débats entre Bruxelles Fiscalité et la Ville de Bruxelles pour déterminer si celles-ci ressortaient ou non des exonérations au précompte immobilier. Nous avons aussi identifié un bien qui appartenait à l'État belge mais qui n'était plus affecté de longue date au service public et dont l'exonération pouvait donc être supprimée. »

Quels sont les résultats de cette collaboration ?

Fleur Fortems : « La première convention en 2021 nous a permis de vérifier 997 entités parmi lesquelles 131 exonérations ont été revues en tout ou en partie, apportant à la Ville des additionnels de l'ordre de 4.000.000 d'euros annuels.

La deuxième période de convention, encore en cours, porte sur 210 entités, dont une quarantaine perdra au moins partiellement son exonération, ce qui fera rentrer encore annuellement 1.000.000 d'euros d'additionnels. »

Extension à d'autres communes ?

Lors de la masterclass « Documentation Patrimoniale » du 16 février dernier, la direction de Bruxelles Fiscalité a confirmé sa volonté d'étendre ce projet de collaboration avec l'ensemble des communes, en impliquant aussi Bruxelles Pouvoirs Locaux.

3. Pour rappel, un indicateur-expert communal est chargé d'assister l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (AGDP) – département du SPF Finances – dans sa mission de mise à jour des données patrimoniales.

4. Art. 253 CIR: est exonéré du précompte immobilier, le revenu cadastral des biens immobiliers qui ont le caractère de domaines nationaux, sont improductifs par eux-mêmes et sont affectés à un service public ou d'intérêt général. L'exonération est subordonnée à la réunion de ces trois conditions.

