

DGBF

# Valorisation des actifs immobiliers - Bilan 2020

Note explicative

## Table des matières

1.	Introduction .....	2
1.1	Informations liminaires.....	2
1.2	Exposé.....	2
2.	Sources de données utilisées pour la valorisation.....	2
2.1	Source de données du SPF Finances.....	2
2.2	Source de données de la Commission de l'Inventaire.....	3
2.3	Source de documentations de l'AGDP.....	3
2.4	Source de données de la DGI .....	4
3.	Croisement des données et tableau préparatoire à la valorisation.....	4
3.1	Notions de Patkey et de Capakey.....	4
3.2	Croisement des données .....	5
4.	Méthodologie de valorisation.....	5
4.1	Valorisation des terrains.....	5
4.2	Valorisation des bâtiments .....	6
5.	Amortissements.....	8
6.	Comptabilisation des biens détenus en pleine propriété .....	8
7.	Comptabilisation des biens détenus par d'autres droits.....	8
8.	Fiches immobilisées .....	8
9.	Réévaluations annuelles.....	8

## **1. Introduction**

### **1.1 Informations liminaires**

Dans la présente note, on entend par :

- L'Administration : l'administration de la Communauté française ;
- La SCIP : la Structure de Coordination de l'Information Patrimoniale ;
- La DGI : la Direction Générale des Infrastructures ;
- La CI : la Commission de l'Inventaire ;
- Le SPF Finances : le Service Public Fédéral Finances ;
- L'AGDP : Administration Générale de la Documentation Patrimoniale ;
- La FWB : la Fédération Wallonie Bruxelles = la Communauté Française.

### **1.2 Exposé**

La présente note expose la méthodologie employée afin d'établir, pour la première fois au 31 décembre 2020, la valorisation des biens immeubles à reprendre au bilan à leur valeur historique.

La valorisation individuelle des biens immeubles oblige à leur identification précise (titre de propriété, superficie, nature des terrains et des bâtiments, etc.).

Soucieuse d'assurer la qualité et l'exhaustivité des données, les sources de données suivantes ont été privilégiées par l'Administration :

- 2 sources principales :
  - Le cadastre des propriétés de la Communauté Française répertoriées par le SPF Finances et par la SCIP en date du 28 janvier 2021 ;
  - Les mesures et les valorisations des terrains et des bâtiments de la Communauté Française réalisées en 2013 par la Commission de l'Inventaire.
- 2 sources complémentaires :
  - Les informations techniques cadastrales fournies par l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale ;
  - Les mesures techniques inventoriées par la Direction générale des infrastructures de la Communauté Française.

## **2. Sources de données utilisées pour la valorisation**

### **2.1 Source de données du SPF Finances**

La base de notre méthodologie se repose sur les données de la SCIP fournies par l'AGDP et disponibles sur la plateforme MyminfinPro. Cette source reprend toutes les données légalement communiquées ou connues et représente une source authentique de l'inventaire des biens.

Les données sont réparties en deux fichiers importés sous format Excel qui contiennent des informations différentes mais complémentaires. Chaque bien reçoit un identifiant unique nommé « PropertyIDSituation » commun aux deux fichiers.

1. Le fichier intitulé « SCIP\_Owner » reprend :
  - a. L'identifiant interne « PropertyIDSituation » attribué à un bien ou un terrain
  - b. Le type de droit détenu et le détenteur de ce droit
2. Le fichier intitulé « SCIP\_Parcels » reprend :
  - a. L'identifiant interne « PropertyIDSituation » attribué à un bien ou un terrain
  - b. Les données d'identification de la parcelle

- c. Les données d'identification de la parcelle sous format « Patkey »
- d. L'adresse postale
- e. La surface de la parcelle répartie entre une surface taxable et une surface non taxable
- f. Le code nature du bien éventuellement bâti sur la parcelle
- g. L'année de construction du bien éventuellement bâti sur la parcelle
- h. Le revenu cadastral de la parcelle
- i. Diverses informations techniques et fiscales

## 2.2 Source de données de la Commission de l'Inventaire

Les bases de données relatives aux terrains et aux bâtiments, disponibles auprès de la Commission de l'Inventaire, intègrent les informations nécessaires à la valorisation des biens répertoriés par le SPF Finances.

En effet, le fichier de la Commission de l'Inventaire reprend :

- a. Les données d'identification de la parcelle
- b. Les données d'identification de la parcelle sous format « capakey »
- c. L'adresse postale
- d. La nature du bien
- e. Le code nature du terrain
- f. La surface de la parcelle
- g. Le revenu cadastral bâti et non bâti
- h. L'année de construction du bien éventuellement bâti sur la parcelle
- i. La surface bâtie au sol et la surface planché du bien bâti
- j. Une valorisation des bâtiments
- k. Une valorisation des terrains
- l. Le type de droit détenu et le détenteur de ce droit
- m. Diverses informations techniques et fiscales

Bien que ces données n'aient plus été mises à jour depuis 2013<sup>1</sup>, la méthodologie employée par la Commission de l'Inventaire<sup>2</sup>, la précision de leurs données et les similitudes entre leurs données techniques et les données du SPF Finances, permet de considérer les données de la Commission de l'Inventaire comme extrêmement fiables.

## 2.3 Source de documentations de l'AGDP<sup>3</sup>

L'AGDP établit et met à disposition des notices explicatives quant aux règles d'identification et aux nomenclatures qui sont d'usages dans le système d'information géographique et fiscale de la documentation patrimoniale. Ces documentations ont été utilisées afin de permettre une compréhension globale nécessaire à l'analyse des données reprises dans les différents fichiers.

---

<sup>1</sup> La Commission de l'Inventaire a cessé d'exister en 2014 et leurs données n'ont plus été mises à jour

<sup>2</sup> La Commission de l'Inventaire coordonnait les valorisations réalisées par la Régie des Bâtiments sur la base des données du Cadastre

<sup>3</sup> SPF - AGDP – « Plan Parcellaire Cadastral – Data spécifications » – 2019 et « Documentation patrimoniale et natures cadastrales » - 2017

## 2.4 Source de données de la DGI

Les méthodes de reporting employées par les différents services de la DGI varient selon les besoins métiers propres à ces services. La variabilité de l'existence ou non de certaines données nécessaires à la DGBF (i.e. l'identification des parcelles) n'a pas permis de considérer les données de la DGI comme pouvant représenter la source principale d'information dans le cadre de la valorisation des biens.

Les surfaces planchers fournies par la DGI ont été utilisées pour compléter des surfaces planchers absentes du fichier de la Commission de l'Inventaire et indispensables à la valorisation des biens.

## 3. Croisement des données et tableau préparatoire à la valorisation

### 3.1 Notions de Patkey et de Capakey

#### 3.1.1. Le capakey

Une parcelle cadastrale est une partie du territoire belge, géographiquement délimitée et identifiée par l'AGDP sur le plan parcellaire cadastral. Cette identification géographique correspond à la superficie au sol d'une ou plusieurs parcelles cadastrales patrimoniales.

La **Capakey** est l'identifiant unique d'une parcelle cadastrale, obligatoirement structuré en 17 positions selon le modèle « 11111A2222/33B444 » où :

le code ...	... représente :	
<b>11111</b>	le numéro de division cadastrale	
<b>A</b>	la lettre de la section	
<b>2222</b>	le numéro de parcelle	le radical de la parcelle
<b>/33</b>		le dénominateur (ou numéro bis) éventuel de la parcelle
<b>B</b>		l'exposant alphabétique
<b>444</b>		L'exposant numérique

#### 3.1.2. Le Patkey

La **Patkey** = CaPaKey + numéro de partition : 11111A2222/33B444\_**P0000** où

- Capakey = 11111A2222/33B444 (17 positions)
- “\_” Underscore (séparateur avec le numéro de partition)
- P0000 Numéro de partition

Le patkey est utile pour identifier des parties distinctes d'un bâtiment qui se situerait sur une même parcelle cadastrale à l'instar, par exemple, d'un building à appartement.

Dans un tel exemple, chaque appartement serait situé sur la même parcelle (identifié par la même capakey) mais aurait un numéro de partition différent (P0001, P0002, etc.) qui les distinguerait les uns des autres. Cette structure permet d'identifier le propriétaire ainsi que les informations techniques et fiscales de chaque partie<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> SPF - AGDP - Plan Parcellaire Cadastral – Data spécifications – 2019

### 3.2 Croisement des données

Les deux fichiers de la SCIP et le fichier de la DGI reprennent donc séparément des informations complémentaires pour un même bien et chaque bien est identifié selon différentes clés. La priorité fut donc de regrouper l'ensemble des informations disponibles pour chaque bien.

SCIP_Owner	SCIP_Parcel	Commission de l'Inventaire
- <b>PropertyID</b> - Données droits et propriétés correspondantes	- <b>PropertyID</b> - <b>Patkey</b> - Données parcelles correspondantes	- <b>Capakey</b> - Données de valorisation correspondantes

En fusionnant les 3 fichiers sur la base des clés d'identifications communes<sup>5</sup>, il a été possible de créer un fichier unique alignant, pour chaque parcelle cadastrale, toutes les données correspondantes de chaque source.

## 4. Méthodologie de valorisation

La méthode de valorisation utilisée est la règle d'évaluation établie par Commission de l'Inventaire du Patrimoine de l'Etat, à savoir :

1. La valorisation du terrain = €/m<sup>2</sup> x la surface de la parcelle (m<sup>2</sup>)
2. La valorisation du bâtiment = €/m<sup>2</sup> moyen de construction x Surface Plancher du bâtiment (m<sup>2</sup>)
3. La valeur globale est donc déterminée par la somme des valeurs des deux composantes (terrain + bâtiment).

Conformément aux travaux de la Commission de l'Inventaire, la valeur d'une brique reste sensiblement la même quelle que soit la localisation du bâtiment. Par conséquent, la valeur de construction ne dépend pas de la localisation du bien mais de sa taille et de la sophistication de sa structure.

La valeur du terrain dépend de sa valeur vénale qui, elle, dépend de sa localisation.

Par conséquent, la valeur globale varie effectivement en fonction de la localisation du bien, puisque la valeur du terrain qui la constitue, fluctue selon ce critère.

### 4.1 Valorisation des terrains

#### 4.1.1. Préambule des travaux de la Commission de l'Inventaire.

Les terrains sont évalués selon les critères suivants :

- la contenance cadastrale ;
- la nature-pilote ;
- la situation géographique (arrondissement ou, le cas échéant, commune de plus de 30.000 habitants) et ;
- la valeur vénale moyenne unitaire au mètre carré fournie par les comités d'acquisition en fonction de la nature-pilote et de la situation, s'appuyant sur des études régulières et locales du marché.

<sup>5</sup> Certaines données étant communes aux différents fichiers (adresse, surface de parcelle, données fiscales, etc.), d'autres critères de « contrôles » ont été utilisés pour s'assurer du bon déroulement de l'alignement des données.

Conformément aux travaux de la Commission de l'Inventaire, il convient de distinguer 9 natures de terrain :

▪ A - Forêts	▪ F - Bâtisses <sup>6</sup>
▪ B - Assiettes	▪ G - Sport
▪ C - Agricoles	▪ H - Industriels
▪ D - Incultes	▪ I - Dunes
▪ E - Militaires	

Le prix en €/m<sup>2</sup> d'un terrain varie donc selon sa nature et sa situation géographique et démographique.

Les valorisations de la Commission de l'Inventaire ont permis d'établir un cadastre des prix selon la nature des terrains et cela à plusieurs niveaux : par Région, Province, Arrondissement et Commune.

Dans le cadre de la valorisation des terrains, l'Administration n'a pas fait usage des données statistiques de la Direction Générale Statistiques (Statbel) du SPF Economie. En effet, les données fournies s'arrêtant à 2014 sont fortement incomplètes et uniquement catégorisées comme terrains à bâtir. Elles ne permettent donc pas une nuance de valorisation aussi détaillée/précise que les données de la Commission de l'Inventaire.

#### 4.1.2. Méthode utilisée en cas d'absence de données dans le tableau de la Commission de l'Inventaire

La surface de chaque parcelle est reprise dans les données de la SCIP et l'inventaire des surfaces est exhaustif. Toutefois, la valorisation du terrain peut manquer dans la base de données de la Commission de l'Inventaire et, par conséquent, il ne peut être déterminé de prix en €/m<sup>2</sup>.

Dans ce cadre, l'Administration a décidé, selon la catégorie du terrain (A à I), que l'absence de prix €/m<sup>2</sup> pour un terrain déterminé serait remplacé par le prix €/m<sup>2</sup> appliqué à un autre terrain de la même catégorie situé dans la même Commune ou, à défaut, dans le même Arrondissement, ou à défaut, dans la même Province, ou à défaut, dans la même Région.

Cela concerne toutefois un nombre minime de biens.

#### 4.1.3. Actualisation du prix des terrains

Les valorisations en €/m<sup>2</sup> des terrains repris dans le fichier de la Commission de l'inventaire ont été actualisées d'après l'évolution de l'inflation entre 2013 et 2020.

## 4.2 Valorisation des bâtiments

#### 4.1.4. Préambule des travaux de la Commission de l'Inventaire.

Les bâtiments sont évalués en valeur de construction à l'époque de référence. C'est-à-dire que leur valeur d'inventaire représente le prix qu'il faudrait consentir pour la reconstruction d'un bâtiment similaire, déduction faite de l'amortissement (2% / an).

---

<sup>6</sup> Les terrains sur lesquels est établi un bâtiment, acquièrent la nature « F – bâtisse ».

Cette valeur de construction est établie en tenant compte d'éléments physiques de la construction, à savoir :

- la surface plancher et ;
- la valeur unitaire moyenne de construction au mètre carré de surface plancher établie annuellement par la Régie des Bâtiments (€/ m<sup>2</sup>)<sup>7</sup>.

A cette valeur de construction, s'applique un coefficient de valorisation qui dépend de la nature du bien bâti. Conformément aux travaux de la Commission de l'Inventaire, les coefficients de valorisation sont les suivants :

<b>CODE-Pilote</b>	<b>Nature-Pilote</b>	<b>Coefficient</b>
01	Non-valorisé	<b>0,0</b>
02	Faible valeur	<b>0,1</b>
03	Petit Bâtiment	<b>0,3</b>
04	Rural	<b>0,5</b>
05	Entreprise	<b>0,7</b>
06	Habitat	<b>1,0</b>
07	Sophistiqué	<b>1,4</b>
08	Militaire	<b>1,0</b>
09	Scolaire	<b>1,0</b>
10	Légation	<b>1,0</b>
11	Monument	<b>1,0</b>

De plus, chaque bien bâti est assigné d'un « code nature » en 3 chiffres. La Commission de l'Inventaire a attribué à chaque nature, un coefficient de valorisation.

Exemples d'application :

- un bâtiment de code nature 460 (bâtiment scolaire) se verra appliquer un coefficient de 1 sur sa valorisation car le code-pilote 09 lui est attribué.
- un bâtiment de code nature 444 (bâtiment hospitalier) se verra appliquer un coefficient de 1,4 sur sa valorisation car le code-pilote 07 lui est attribué.
- un bâtiment de code nature 204 (garage) se verra appliquer un coefficient de 0,7 sur sa valorisation car le code-pilote 05 lui est attribué.
- Etc.

#### 4.1.5. Méthode en cas d'absence de données dans le tableau de la Commission de l'Inventaire

La nature du bâtiment étant toujours renseignée dans la source authentique (et implicitement le coefficient à appliquer) et la valeur unitaire moyenne de construction au mètre carré étant identique quel que soit le bien : seule l'absence de la surface plancher du bien empêche sa valorisation.

En cas d'absence de surface plancher dans les données de la Commission de l'Inventaire, les surfaces planchers disponibles dans les fichiers de la DGI sont utilisées.

En cas d'absence de surface plancher dans les données de la DGI, le bien n'est pas valorisé par principe de prudence.

L'absence de valorisation concerne toutefois un nombre minime de biens.

---

<sup>7</sup> La Régie des Bâtiments a toutefois cessé de procéder à l'établissement de cette donnée dès la fin de l'existence de la Commission de l'Inventaire



#### 4.1.6. Actualisation du prix des bâtiments

Les valorisations en €/m<sup>2</sup> des bâtiments repris dans le fichier de la Commission de l'Inventaire ont été actualisées d'après l'évolution de l'indice ABEX entre 2013 et 2020.

### 5. Amortissements

L'Administration a décidé d'appliquer un amortissement de 2% par an jusqu'à l'obtention **d'une valeur résiduaire de 24%**, montant à partir duquel aucun amortissement n'est plus opéré (pour autant que le bâtiment n'ait pas été déclassé – démolitions, ruines, etc.)

Cette méthode privilégie l'état d'entretien plutôt que l'âge proprement dit du bâtiment et ce dernier garde une valeur d'inventaire correspondant à sa valeur opérationnelle représentative des services qu'il continue de rendre.

Les amortissements historiques ont été calculés jusqu'en 2019 afin de pouvoir opérer distinctement l'écriture relative à la dotation aux amortissements pour l'année 2020.

### 6. Comptabilisation des biens détenus en pleine propriété

Eu égard aux délais impartis, l'Administration s'est concentrée sur les biens devant être comptabilisés en rubrique 22 du bilan « Terrains et constructions ».

Par conséquent, seuls les biens détenus en pleine propriété (totale ou partielle) ont fait l'objet d'une comptabilisation.

Un inventaire simplifié et distinct de ces biens ainsi que leur valorisation a été extrait du fichier global et joint à l'écriture bilantaire.

### 7. Comptabilisation des biens détenus par d'autres droits

Les biens détenus selon d'autres types de droits (emphytéose, usufruits, superficies, etc.) n'ont pas été comptabilisés, le traitement comptable qui doit leur être réservé n'ayant pas encore été établi par la Commission de la Comptabilité Publique.

Cela concerne toutefois un nombre minime de biens.

### 8. Fiches immobilisées

En raison du délai d'établissement des comptes annuels, les fiches d'immobilisations individuelles n'ont pas été créées dans SAP pour l'année 2020 mais seront réalisées au cours de l'année 2021 pour le bilan de la même année.

### 9. Réévaluations annuelles

La Commission de la comptabilité publique n'ayant pas fait de proposition en la matière, l'Administration n'a pas encore défini de méthodologie portant sur la réévaluation annuelle des biens immeubles applicables pour les exercices futurs.