



Dag van de Publieke
Sector 2025
Journée du Secteur
Public 2025

WORKSHOP - FEDERAAL ATELIER - FÉDÉRAL

deel 1 / partie 1

CCP fédérale avis 01-22 Évaluation des terrains et des bâtiments à reprendre en sous-classe 22

IRE Journée du Secteur public - 9 décembre 2025

Prof. Dr. Johan CHRISTIAENS, professeur ordinaire, réviseur d'entreprises honoraire

RÉFLEXIONS ET SUGGESTIONS : TERRAINS ET BÂTIMENTS

Table des matières :

- 1. Objectif et importance de l'évaluation des bâtiments et des terrains de l'autorité fédérale**
- 2. Systèmes de gestion numérisés – modules de gestion**
- 3. Délimitation – “recognition”**
- 4. Limites de matérialité (*niveau de minimis*)**
- 5. Réévaluation**
- 6. Conclusions**

1. OBJECTIF ET IMPORTANCE DE L'ÉVALUATION DES BÂTIMENTS ET DES TERRAINS

Par l'inventarisation et l'activation dans le bilan :

- Gestion du patrimoine fédéral
- Utile pour [les] (la préparation des) décisions politiques
- Responsabilisation économique et transparence
- Justification de la politique gouvernementale en matière de biens immobiliers des autorités fédérées
- Gestion de l'environnement, gestion de l'eau, de la nature et des forêts
- Utile pour les dossiers de discussion de propriété ou les dossiers d'expropriation

2. SYSTÈMES DE GESTION NUMÉRISÉS – MODULES DE GESTION

Comptabilisation des terrains et des bâtiments :

- Évaluer et consigner chaque bien immobilier dans un livre ?
- Inclure chaque achat, expropriation, acquisition avec pièce justificative comme écriture de journal et dans le grand livre ?
- Inclure chaque location d'un bâtiment fédéral comme écriture de journal et dans le grand livre ?
- La comptabilité en tant qu'administration centrale de tous les biens immobiliers ?

2. SYSTÈMES DE GESTION NUMÉRISÉS – MODULES DE GESTION

Comptabilisation des terrains et des bâtiments :

- Évaluer et consigner chaque bien immobilier dans un livre ?
- Inclure chaque achat, expropriation, acquisition avec pièce justificative en comme écriture de journal et dans le grand livre ?
- Inclure chaque location d'un bâtiment fédéral comme écriture de journal et dans le grand livre ?
- La comptabilité en tant qu'administration centrale de tous les biens immobiliers ?

NON !

- Dépassé depuis longtemps
- Plus de comptabilité «stand-alone»
- Intégré numériquement !

2. SYSTÈMES DE GESTION NUMÉRISÉS – MODULES DE GESTION

- Depuis qqes années, de plus en plus de modules de gestion numérisés et de systèmes intégrés étendus & exhaustifs (ex. systèmes ERP, SAP, ORACLE), ou de modules spécifiques de gestion de biens immobiliers (ex. “tailor-made”)
- Ces modules assurent un large soutien administratif dans le cadre de marchés publics, de réparations, de location, d’exploitation, de la gestion des infrastructures, de la sécurité, du respect des prescriptions pour les espaces souterrains, des questions juridiques, de la gestion des assurances, du contrôle d’accès, ... y compris du traitement comptable
- La comptabilité se limitera à des écritures de journal centralisées faisant référence [aux] (à des éléments des) systèmes numérisés

3. DÉLIMITATION –“RECOGNITION”

Tous les terrains et bâtiments des autorités fédérales → évaluation et activation dans le bilan ?

→ Sens critique & analytique nécessaire :

- T & B mis en location ou mis en vente ?
- T & B patrimoine immobilier ?
- T & B défense militaire ?
- T & B fonction sociale / administrative (ex. bâtiments de la justice, bâtiment du parlement, réseau routier) ?
- T & B nature et forêts protégées, paysages protégés ?

3. DÉLIMITATION –“RECOGNITION”

- 🚫 Les terrains et bâtiments sont **non monétaires**, c.à.d. que l'administration publique n'est **pas propriétaire d'euros** comme en cas de créance ou de compte à vue, mais est **propriétaire de droits**
- 🚫 De quels droits économiques ? Voyez le tableau ci-après

DROITS ÉCONOMIQUES

Droits économiques	T & B “Commercial”	T & B “Social”
Propriétaire titulaire	X	X
Usufruit	X	-
Droit d’aliénation	X	-
Droit de destruction	X	-

3. DÉLIMITATION –“RECOGNITION”: MODIFICATION DU “STATUT”

- Les autorités peuvent décider de mettre en vente un bien social, conférant ainsi le **statut “commercial”** au bien immobilier et en faisant de ce dernier un actif (ex. : une ancienne caserne est mise à l’arrêt, détruite et mise sur le marché en tant que terrain ; en raison d’une nouvelle localisation pour un tribunal, les anciens bâtiments sont mis en vente)
- Inversement, les autorités peuvent modifier le “statut” de terrains et bâtiments utilisés de manière commerciale en **“statut” social** (ex. : les autorités décident de mettre fin à la location d’un terrain de parking pour en faire une zone verte)

3. DÉLIMITATION – “RECOGNITION” – DISCLOSURE

Quid du traitement et du rapportage ?

T & B	Inventarisation?	OUI 100%
T & B commercial	Actif ?	OUI, bilan
T & B social	Actif ?	NON, qualitatif e.a. dans l'Annexe (Avis Annexe 5)

4. LIMITES DE MATÉRIALITÉ (*NIVEAU DE MINIMIS*)

- L'évaluation et la comptabilité des T & B n'est pas un objectif en soi, mais elles sont destinées aux besoins des parties prenantes, par ex. en termes de responsabilité
- Autrement dit, orienté vers les utilisateurs !
- De ce fait, et selon le principe de pertinence, on peut comprendre que cela n'a pas de sens de discuter de petits montants, comme l'ajout ou non de pics anti-oiseaux à la valeur du bâtiment

5. RÉÉVALUATION

- Art. 8 §1 1^{er} alinéa AR 10 nov. 2009 : **les terrains et les bâtiments doivent obligatoirement être réévalués chaque année à l'aune de la valeur du marché**
 - L'avis de la CCP fournit une recommandation pour réévaluer les terrains et les bâtiments sur la base d'un indice (ex. ABEX) si le seuil de 10 % est dépassé ou au minimum après 5 ans. Comme alternative à l'indice, on peut faire appel à un évaluateur expert externe
- Réévaluation (inter)nationale dans beaucoup de pays et de juridictions
(Impression Management)

6. CONCLUSIONS

- Avis de la CCP comptabilité des terrains et des bâtiments → s'efforcer autant que possible de fournir un résultat solide en tenant compte :
 - Des aspects de la législation comptable
 - Des pratiques existantes et des systèmes de gestion existants
 - D'une approche pragmatique et d'exemples
- Importance envers les parties prenantes
- Nécessité d'assurer un suivi de la mise en œuvre

FIN

Merci pour votre attention !

Des questions ?





Dag van de Publieke
Sector 2025
Journée du Secteur
Public 2025

WORKSHOP - FEDERAAL ATELIER - FÉDÉRAL

deel 1 / partie 1



Rekenhof



Dag van de Publieke Sector



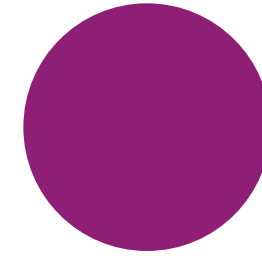
Advies 2022-01 Waardering terreinen en gebouwen in subklasse 22

Jonathan Bajart - 9 december 2025



INHOUDSTAFEL

- Commissie Openbare Comptabiliteit en advies 2022-01
- Uitvoering van het advies op federaal niveau
- Opmerkingen geformuleerd door het Rekenhof



COMMISSIE OPENBARE COMPTABILITEIT EN ADVIES 2022-01

- Wat is de COC?
- Advies 2022-01



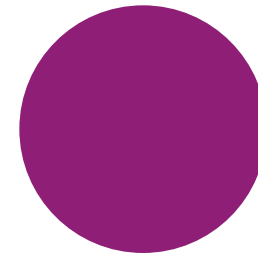
Wat is de COC?

- Adviesorgaan dat adviezen uitvaardigt en technische toepassingsmodaliteiten formuleert voor het referentiekader voor de boekhouding van de federale en de regionale overheden
- De COC bestaat uit vertegenwoordigers van:
 - de gemeenschappen, de gewesten, de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie en de federale overheid;
 - het Rekenhof, de Inspectie van Financiën en de Nationale Bank, meer specifiek het Instituut voor de Nationale Rekeningen (INR);



Advies 2022-01

- Advies 01-22 Waardering terreinen en gebouwen in subklasse 22
 - goedgekeurd op 9 maart 2023 tijdens de Interministeriële Conferentie Financiën en Begroting
- Advies 2022-1 heeft tot doel de toepassing van het KB Boekhoudplan van 10 november 2009 te harmoniseren, namelijk:
 - **Art. 8 §1, 1^e lid** dat bepaalt dat gronden en gebouwen jaarlijks moeten worden geherwaardeerd tegen de marktwaaarde ervan
- Het advies beveelt een gemeenschappelijke algemene aanpak aan:
 - Moeilijke oefening, noodzaak om een consensus te vinden (adviesorgaan)
 - Nood aan aanvullende richtlijnen die door de verschillende bestuursniveaus moeten worden vastgesteld
 - Risico op uiteenlopende toepassingen afhankelijk van de genomen richtlijnen



UITVOERING VAN HET ADVIES OP FEDERAAAL NIVEAU

- Terreinen en gebouwen van het algemeen bestuur van de federale Staat
- Herverwaardering van de onroerende goederen beheerd door de Regie der Gebouwen
- Instructies van de Federale Accountant



Terreinen en gebouwen van het algemeen bestuur van de federale Staat

- Nettobedragen opgenomen in de algemene rekening 2024:
 - 5,0 miljard euro met betrekking tot **Defensie**
 - 4,9 miljard euro beheerd door de **Regie der Gebouwen**
 - 2,6 miljard euro opgevolgd door de **Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie**
 - 104,3 miljoen euro met betrekking tot de **diplomatieke posten**
- Diversiteit van het patrimonium:
 - Administratief gebouw
 - Onbebouwde terreinen
 - Penitentiare inrichtingen
 - Militaire complexen
 - Kazernes (civiele bescherming, federale politie)
 - Begraafplaatsen
 - Garages, sportcentrum, historische en culturele goederen
 - Enz.



Terreinen en gebouwen van het algemeen bestuur van de federale Staat

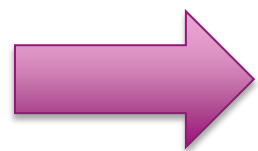
Belangrijke punten van het advies wat het federale niveau betreft:

- **Noodzaak aan kwalitatieve rapportering:** wanneer waardering van bepaalde onroerende goederen complex is
 - De lezer van de jaarrekening volledig en transparant informeren
 - Kwalitatieve en relevante informatie in de bijlagen
- **Kostprijs van de waarderingen:** jaarlijkse en individuele herwaardering door externe experts van het volledig onroerend patrimonium
 - Kan duur uitvallen voor entiteiten met een omvangrijk patrimonium
 - Herwaardering gebaseerd op een index per categorie
- **Pragmatische aanpak:** op basis van artikel 13 van het KB van 10 november 2009
 - Mogelijkheid om geen herwaarderingen uit te voeren als het effect ervan verwaarloosbaar is
 - Globale herwaardering in plaats van individueel



Herverwaardering van de onroerende goederen beheerd door de Regie der Gebouwen

- De Regie der Gebouwen beheert terreinen en gebouwen voor rekening van de federale Staat
- Herwaardering in 2020 van de terreinen en gebouwen :
 - In samenwerking met een consultant
 - +/- 4.588 items



Interessante oefening, maar

- Hoge kostprijs => kosten-batenverhouding voor bepaalde onroerende goederen?
- Moeilijke waardering van bepaalde onroerende goederen (bv. Koninklijk Paleis)



Instructies van de Federale Accountant

- Instructies voor de administraties, instellingen en daarmee gelijkgestelde instellingen van de federale Staat gepubliceerd op 15 januari 2024
- Herverwaardering overeenkomstig het advies:
 - Of: wanneer de jaarlijkse index met meer dan 10% is gestegen ten opzichte van de jaarlijkse index vastgesteld bij de aankoop of bij de laatste herwaardering
 - Of: ten minste na vijf jaar
- Keuze van twee jaarlijks gepubliceerde indexen:
 - **ITF (terreinen)** : Prijsindex van niet-bebouwde percelen, berekend door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën
 - **ABEX (gebouwen)**: Index die de evolutie aangeeft van de bouwkosten berekend door de Associatie van Belgische Experts
- Keuze van 2022 als referentiejaar voor de indexen



OPMERKINGEN GEFORMULEERD DOOR HET REKENHOF



Opmerkingen geformuleerd door het Rekenhof

- **182^e Boek – deel I**

- **Ongeschikte index:**

- De ITF-index is gericht op onbebouwde percelen (bouwgronden en landbouwgronden)
- Deze categorie dekt niet de talrijke bebouwde terreinen die de Regie der Gebouwen beheert of de militaire terreinen van Defensie

- **Keuze van 2022 als referentiejaar voor de indexen:**

- Waarden van vóór 2022 (waarvan sommige dateren van 2012) werden impliciet als correct beschouwd op die datum



Opmerkingen geformuleerd door het Rekenhof

- **182^e Boek – deel I**

- **Gebrek aan kwalitatieve informatie in de bijlagen:**
 - Onroerende goederen gewaardeerd op 1 euro
 - Voorbeeld van bepaalde onroerende goederen in het buitenland (diplomatieke posten)
 - Noodzaak om de lezer grondig en transparant te informeren
 - Kwalitatieve en relevante informatie (bijlagen)



Dank voor uw aandacht !



Dag van de Publieke
Sector 2025
Journée du Secteur
Public 2025

WORKSHOP - FEDERAAL ATELIER - FÉDÉRAL

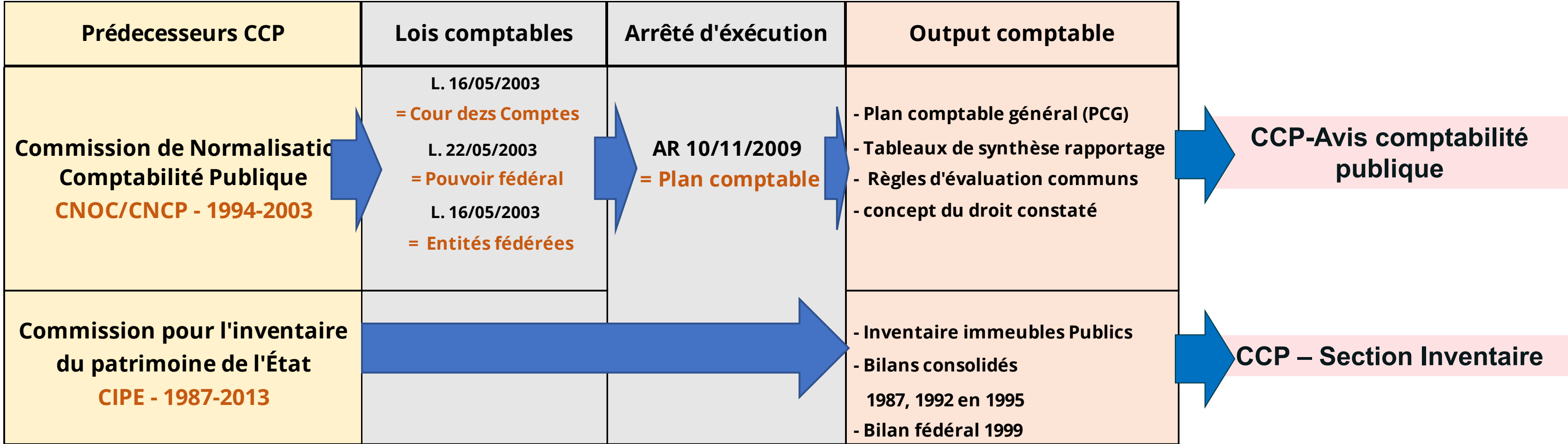
deel 1 / partie 1

Lignes directrices pour la comptabilisation et la valorisation des terrains et des bâtiments

IRE Journée du Secteur Public

9 décembre 2025

Les prémices de la CCP et des dates clés



Évolution de la mise en œuvre de la réforme comptable

- 2003** : Publication des lois de 2003
- 2009** : Publication de l'AR plan comptable
- 2010** : Modification loi 16/05/2003 => insertion du chapitre VIbis : La COC
- 2017** : Installation de la COC : première réunion plénière

Les objectifs de la CNCP pour son successeur CCP

Situation prévu en 2003

- **Concept de concertation CCP** => Tutelle fédérale, vote majoritaire, Pouvoir décisif Top-Down.
- Normalisation sur base PCG uniforme.
- Système comptable autonome, non-informatisé, circuit en boucle fermé.
- Gestion d'actifs centralisée via la section inventaire (**art. 8 AR Plan Comptable**).
- Comptabilité dominée principalement par **les exigences SEC**.
- Entités fédérées encore en stade initiale de leur développement comptable.

2017-2024 – La réalité actuelle

- **Concept adapté** => Égalité entre les entités, accord unanime, rédaction des avis Bottom-Up.
- Entités appliquent leur propre plan comptable.
- Système comptable intégré dans des systèmes ERP modulaires.
- **Pas de section inventaire** => Entités appliquent leur propre gestion des actifs.
- Développement des normes internationaux en matière **d'IPSAS et EPSAS**.
- Entités fédérées disposent des systèmes et règles comptables bien développés.

CONCLUSION=> BESOIN d'une **Reforme graduelle de l'AR Plan Comptable**

- Adaptation du cadre réglementaire à la réalité actuelle
- Passage de normalisation sur base du PCG uniforme vers un rapportage comptable harmonisé
- Parallèlement avec la rédaction des avis techniques et générales de la CCP
- Reforme graduelle: en fonction des besoins les plus urgentes

Incidence actuelle sur l'art. 8 AR plan Comptable

- **Article 8** contient presque tous les règles d'évaluation pour la grand partie des biens immeubles, meubles et incorporels
- **Pour les bâtiments et les terrains le règle de l'art. 8** s'appuie sur un gestion immobilière centralisée pour toutes les entités CCP et contient les éléments suivants:
 - Réévaluation annuelle
 - Valeur de marché
 - Sur base des valeurs unitaires et coefficients de revalorisation
 - Fixe par le Ministre des finances sur proposition de la CCP
- **Les problèmes avec les éléments mentionnés** => pas de section inventaire qui peut fournir les éléments pour faciliter la réévaluation annuelle
 - Plus d'inventaire physique des biens immeubles publics
 - plus base de données des prix de terrains et des valeurs unitaires
- **Solution intermédiaire pragmatique sur base de l'avis CCP 2022-01**
 - Revalorisation sur base d'un indice ou sur base d'une évaluation ponctuelle
 - Revalorisation chaque 5 ans OU à l'occasion d'une augmentation de 10% par rapport la valeur initiale/la dernière réévaluation
 - En attendant la reforme profonde de l'article 8

Champ d'application de l'instruction fédérale

L'avis de la CCP constitue une norme de référence pour toutes les entités CCP

La ligne directrice = mise en œuvre pratique pour les services fédéraux = instruction fédérale

Uniquement pour les terrains & bâtiments dans la sous-classe 22

Pas d'application pour les terrains & bâtiments à l'étranger

Entités importantes impactées: SPF Finances, Régie des bâtiments, la Défense, OAP

-> Compte consolidé de l'Etat fédéral

Comptabilisation & valorisation

- Critères de comptabilisation
- Critères d'évaluation
- Coûts initiaux
- Coûts ultérieurs et investissements de remplacement
- Évaluation après comptabilisation
 - Amortissements
 - Réévaluation : utilisation d'indices : ABEX pour les bâtiments et Indice Terrains Finances (ITF) pour les terrains

Indices des prix
Non-bâti –
Toute nature
confondue –
Niveau
National

Annuel

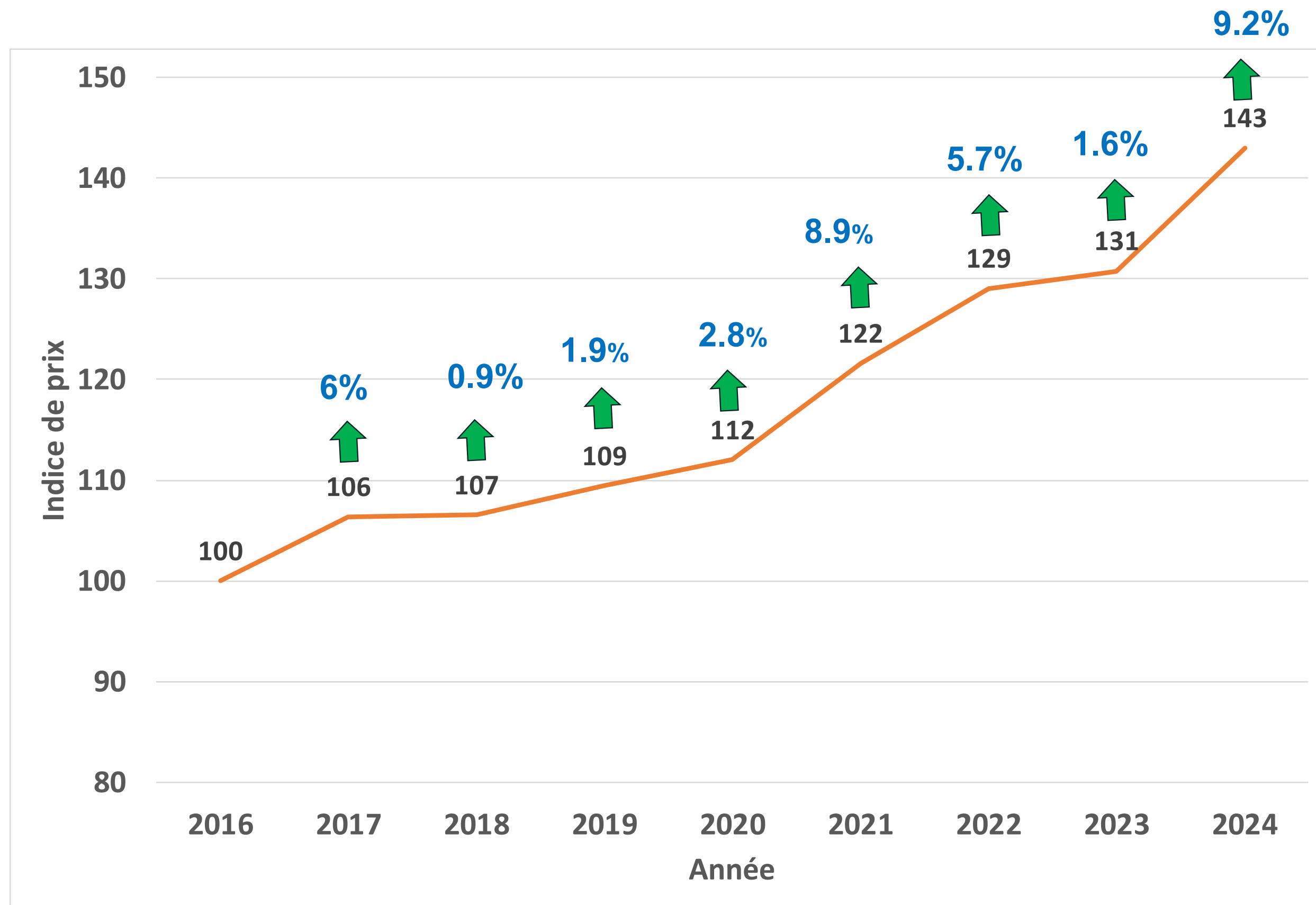


Table annuelle avec indices publiée par le comptable fédéral

2024

Indice	2022 Année de référence	2023	2024	% écart 2024 - 2022
ITF (terrains)	129 [100]	131 [101,6]	143 [110,9]	10,9
ABEX (bâtiments)	1.004 [100]	1.041 [103,7]	1.048 [104,4]	4,4

2025

Indice	2024 Année de la dernière réévaluation	2025	% écart 2025 - 2024
ITF (terrains)	143 [100]	144 [100,7]	0,7

Indice	2022 Année de référence	2023	2024	2025	% écart 2025 - 2022
ABEX (bâtiments)	1.004 [100]	1.041 [103,7]	1.048 [104,4]	1.056 [105,2]	5,2

Questions et remarques?

