

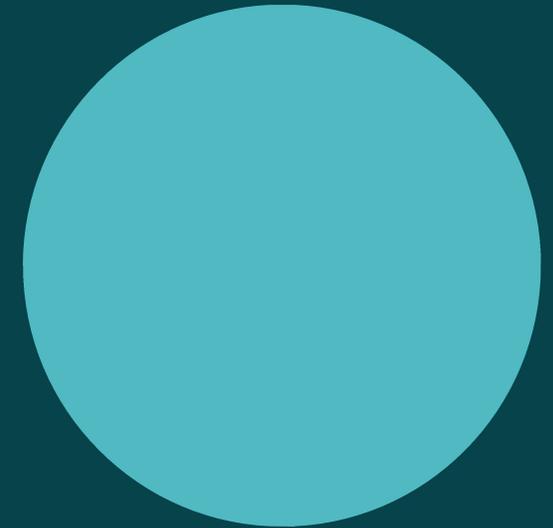
# Régies communales

PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT



# Plan de la présentation

- ▶ Réalités communales
- ▶ Enjeux
- ▶ Les régies - diversité des approches & des métiers
- ▶ La régie foncière – étude de cas
- ▶ Autres modèles
- ▶ Conclusions



# Réalités communales

- ▶ La gestion communale est de plus en plus complexe
  - ▶ Réglementations de plus en plus pointues
  - ▶ Extension des compétences et multiplication des métiers (missions d'Autorité → missions facultatives à caractère commercial)
  - ▶ Modification des outils et des normes (réforme APE, décret sol, législation TVA...)
  - ▶ Respect des normes SEC et balises de financement (dont CRAC)
- ▶ Fragilisation des finances
- ▶ Raréfaction des terrains urbanisables
- ▶ Pression foncière dans certaines zones
- ▶ ...

# Enjeux



- ▶ Devenir acteur du développement de son territoire
  - ▶ Définir à l'amont ses besoins et opportunités
  - ▶ Maîtriser son développement (au-delà de l'octroi de permis avec FD)
  - ▶ Négocier de manière plus équilibrée avec les développeurs et partenaires privés (au-delà des charges d'urbanisme)
  - ▶ Professionnaliser ses interventions
  - ▶ Gérer directement son parc immobilier
  - ▶ Constituer des réserves foncières
  - ▶ Disposer d'un levier pour l'aide à l'accès au logement et à la propriété

# Enjeux



- ▶ Valoriser ses biens de manière optimale
  - ▶ Agir comme un opérateur économique et non seulement comme un client
  - ▶ Diversifier les mécanismes de ventes/cessions/mises à disposition
  - ▶ Elaborer une vision prospective / Etude globale de son patrimoine et planification pluri-annuelle de mise en oeuvre
  - ▶ Optimiser et/ou sécuriser sa situation fiscale (sur les activités concurrentielles)
  - ▶ Contrôler ses charges de manière accrue

# Régies – diversité des approches et des métiers

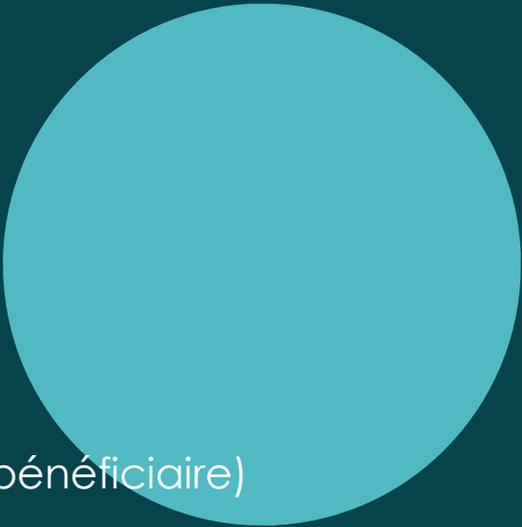
- ▶ **Régie communale ordinaire:** article L1231-1 du CDLD
- ▶ +/- 25 en Wallonie
  - ▶ pas de personnalité juridique distincte de la Commune
  - ▶ tutelle identique que pour les communes
  - ▶ affectation d'un patrimoine particulier mais manque de lisibilité pour l'extérieur
  - ▶ comptabilité en partie double et budget de la régie séparé mais intégré aux balises
  - ▶ absence d'autonomie organique

# Régies – diversité des approches



- ▶ **Régie communale autonome:** articles L1231-4 et suivants du CDLD et arrêté royal du 10 avril 1995 (activités autorisées) + code des sociétés (et éventuellement TVA)
  - ▶ +/- 50 en Wallonie (davantage en Flandre)
    - ▶ entreprise publique à caractère commercial et industriel
    - ▶ personnalité juridique distincte de la Commune
    - ▶ tutelle réduite et contrôle par le Conseil communal + réviseur
    - ▶ autonomie organique
    - ▶ 1 seule commune
    - ▶ soumise aux marchés publics
    - ▶ Personnel propre ou mis à disposition (règles à respecter)
- 

# Régies – diversité des approches



## ▶ Régie communale autonome

- ▶ assujettissement à la TVA (hors locations immobilières)
  - ▶ Récupération de TVA sur investissements
  - ▶ Récupération de TVA sur fonctionnement
- ▶ ISOC (ou IPM si pas de but de lucre)
- ▶ budget séparé mais intégré aux balises CRAC (sauf si projet bénéficiaire)
- ▶ affectation d'un patrimoine spécifique

# Régies – diversité des approches

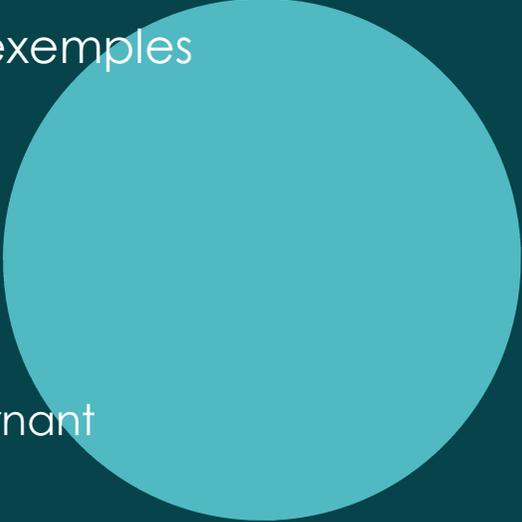
## ▶ Régie communale autonome – 17 domaines d'activité – exemples

- ▶ 1° la fourniture et la distribution d'eau, de gaz, d'électricité ou de vapeur;
- ▶ 2° les ventes d'arbres et de bois provenant d'une exploitation forestière;
- ▶ 3° l'exploitation de parkings, d'entrepôts ou de terrains de camping;
- ▶ 4° l'exploitation d'un abattoir;
- ▶ 5° l'exploitation d'infrastructures affectées à des activités culturelles, sportives, touristiques;
  - ▶ Sport → Centres Sportifs Locaux (Intégrés)

# Régies – diversité des approches



- ▶ **Régie communale autonome** – 17 domaines d'activité - exemples

- ▶ 6° la gestion immobilière (patrimoine privé communal)
  - ▶ 7° l'exploitation de marchés publics;
  - ▶ 8° l'organisation d'événements à caractère public;
  - ▶ 9° les livraisons de biens et les prestations de services concernant l'informatique et l'imprimerie;
  - ▶ ...
- 

# Régies – diversité des approches

- ▶ **Régie communale autonome** – le cas de la régie foncière
  - ▶ accès à tous les mécanismes de gestion et de valorisation (construction, promotion, vente, location, location-financement...)
  - ▶ agit en qualité de bureau d'études (ex: ERIGES – MasterPlan)
  - ▶ possibilité d'être reconnu en qualité de marchands de biens
  - ▶ pouvoir d'expropriation
  - ▶ éligible à certains mécanisme de subventionnement (ancrage, Fonds du Logement...)
  - ▶ filialisation possible et prises de participation dans des sociétés tierces
  - ▶ rapidité et souplesse
  - ▶ crédibilité accrue par rapport aux professionnels du secteur privé
    - ➔ les régies deviennent des « apporteurs d'affaires » et non plus seulement des « dicteurs de normes »

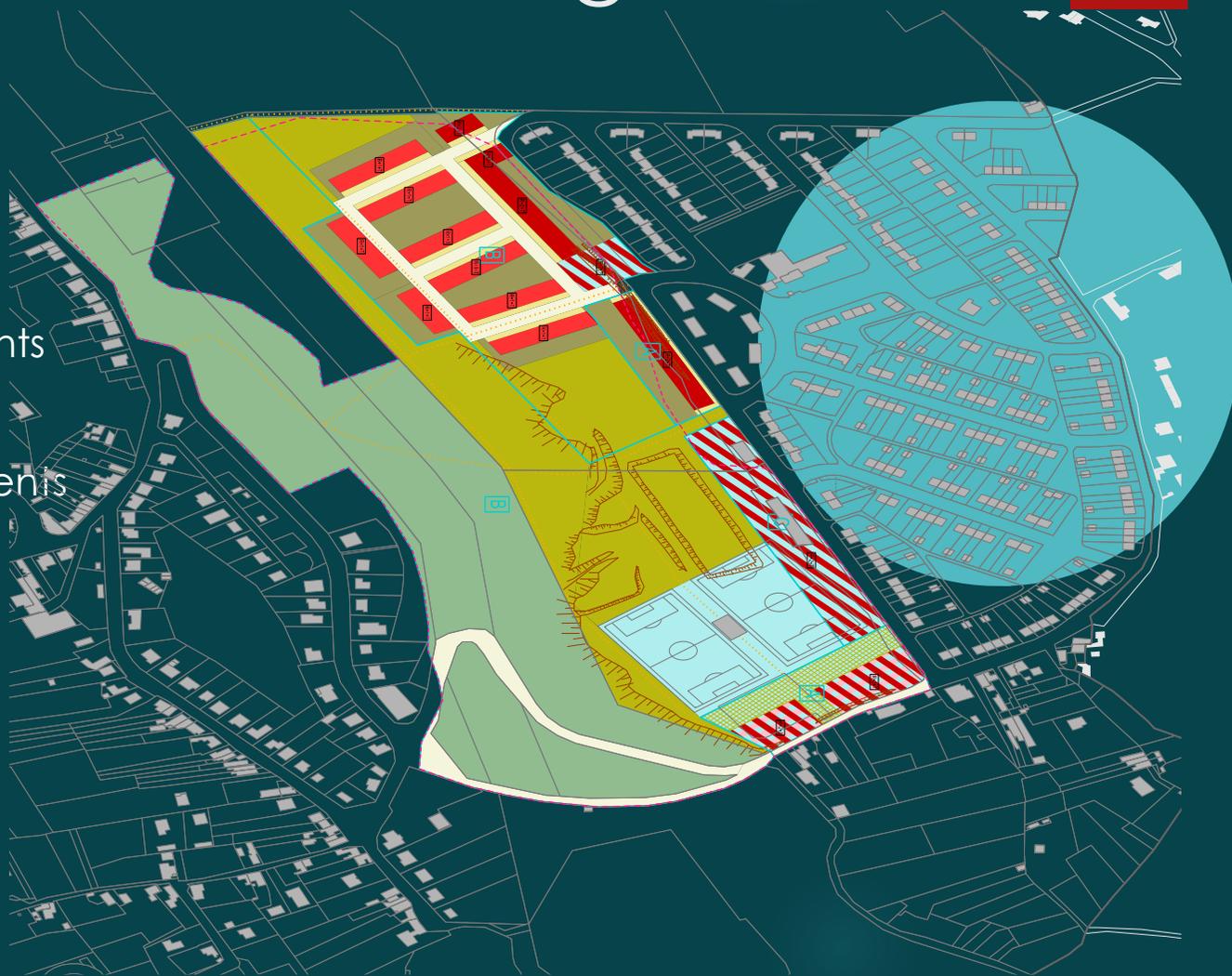
# Régie foncière – étude de cas (1)

- ▶ ZACC des « Terres rouges »  
à Engis
- ▶ 11 Ha
- ▶ Anciennes allunières
- ▶ Assainissement SPAQuE  
En 2009
- ▶ Vente AC –RCA
  - ▶ Paiement différé (10 + 5 ans)



# Régie foncière – Terres rouges

- ▶ Réalisation d'une RUE
  - ▶ Terrains de football
  - ▶ Maison de quartier
  - ▶ Quartier de 150 logements
  - ▶ Surface commerciale
  - ▶ Immeubles à appartements
  - ▶ Résidence-services
  - ▶ Espaces verts
  - ▶ Parcours vita



# Régie foncière – Terres rouges

- ▶ Mise en oeuvre
  - ▶ Terrains de football - fait
    - ▶ RCA Engis Développement
    - ▶ Infrasports
      - ▶ Droits d'accès pour clubs
      - ▶ Concession pour cafétéria
  - ▶ Maison de quartier - fait
    - ▶ Partenariat avec la SLSP
      - ▶ Location à la Commune, CPAS, Maison des Jeunes
      - ▶ Location à un club canin



# Régie foncière – Terres rouges

- ▶ Quartier de 150 logements
  - ▶ « Vente » des terrains à un promoteur à prix accessible pour les tiers
    - ▶ 45€ au lieu de 60€ et hors voiries
  - ▶ Droit de superficie et RDA
  - ▶ Négociation sur la définition du programme



# Régie foncière – Terres rouges

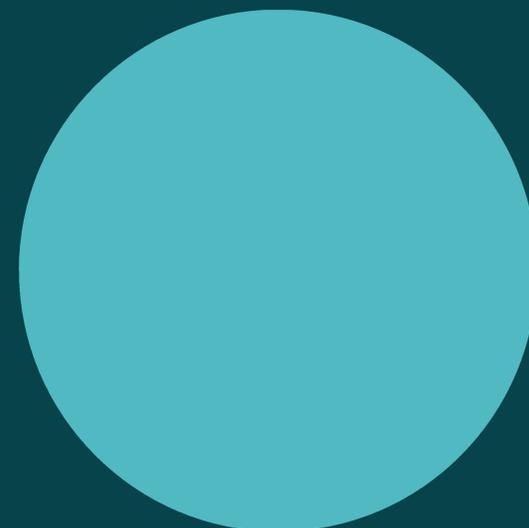
- ▶ Surface commerciale –en cours
  - ▶ Echange de terrains avec promoteur
  - ▶ Aide à la recherche de prospects pour un espace médical partagé



- ▶ Immeubles à appartements
  - ▶ 6 blocs
  - ▶ Vente à différents promoteurs (3)

# Régie foncière – Terres rouges

- ▶ Résidence-services – à faire
  - ▶ Marché de promotion
  - ▶ Collaboration avec le CHR de Huy
- ▶ Espaces verts – à faire
- ▶ Parcours vita – en cours
  - ▶ Subside PCDR



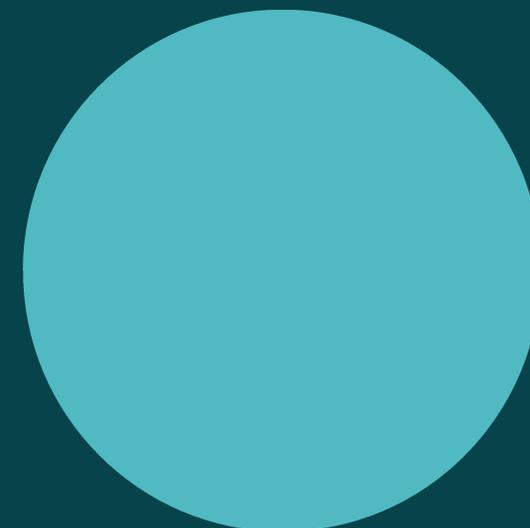
# Régie foncière – étude de cas (2)

- ▶ Fontaine Saint-Jean (Hermalle-sous-Huy)
- ▶ 5 Ha
- ▶ Zone d'habitat – terres agricoles
- ▶ 160 logements et 1 crèche
- ▶ Eco-quartier (référentiel Uliège et UCL)



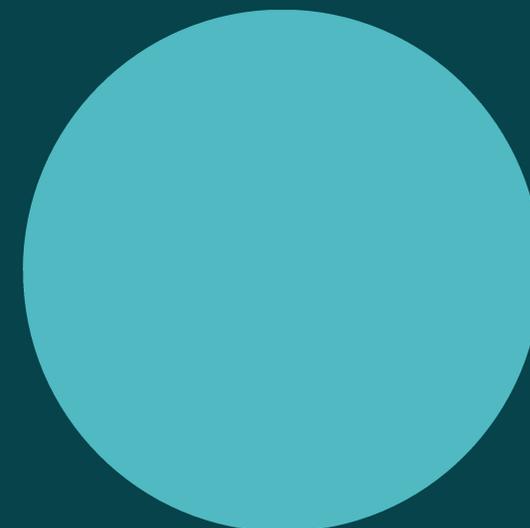
# Régie foncière – Fontaine Saint-Jean

- ▶ Marché de promotion (AC) → Echec
  - ▶ Inadéquation avec le marché
  - ▶ Déséquilibre charges urbanistiques et apports
- ▶ Marché de promotion (RCA) → Attribution
  - ▶ Apports RCA
    - ▶ Achat 10% du parc (prix coûtant)
    - ▶ Achat d'une crèche (Commune)
    - ▶ RDA en phases
    - ▶ Prix du foncier 30€ >< 70€
    - ▶ Participation aux voiries
  - ▶ Apports promoteur
    - ▶ Eco-quartier
    - ▶ Intéressement au prix de vente



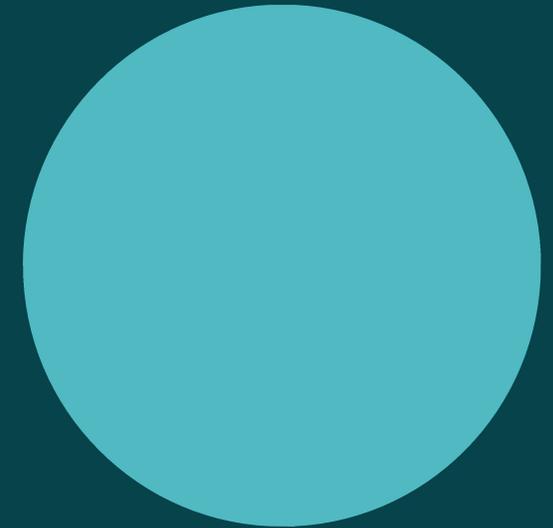
# Régie foncière – RCA Engis Immo

- ▶ Terrains non détectés, friches ou terres sans valeur foncière
  - ▶ 2012 → 2019
    - ▶ Valorisation de 5 Ha
    - ▶ Création de 135 logements privés
    - ▶ Création de 31 logements publics
      - ▶ Gestion propre: 5 logements
      - ▶ Gestion AIS ou CPAS: 26 logements
  - ▶ 2019 → 2029
    - ▶ Valorisation de 10 Ha (accords déjà signés pour 6 Ha)
    - ▶ Création de 280 logements privés
    - ▶ Création de (x) Logements publics (2 en cours)

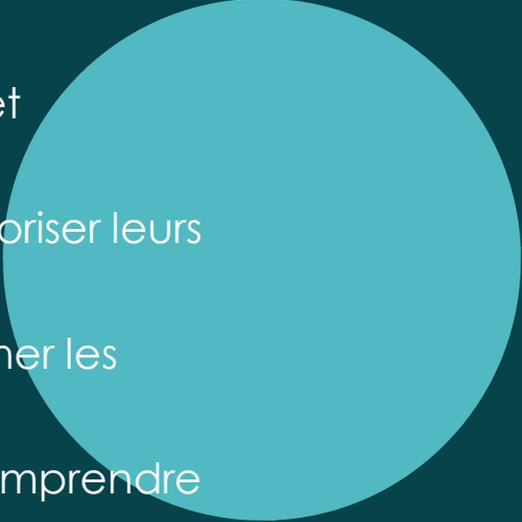


# Autres modèles– diversité des approches

- ▶ SA, SCRL ou RPA - exemples
  - ▶ SA Foncière liégeoise: Arcelor + Wallonie
    - ▶ Partenariat public/privé
    - ▶ Valorisation de biens et gestion de friches
    - ▶ Apports de foncier et financement
  - ▶ SCRL Immobilière publique
    - ▶ Intercommunale (Seraing...)
  - ▶ RPA – Agence de promotion immobilière du Brabant wallon
    - ▶ Développement de projets
    - ▶ Lutte contre la pression foncière



# Conclusions



- ▶ Les communes sont de plus en plus contraintes à diversifier et professionnaliser leurs métiers
- ▶ Elles doivent devenir un véritable acteur économique et valoriser leurs biens et services
- ▶ Elles ne peuvent faire tout, toutes seules, et doivent déterminer les conditions d'un partenariat équilibré avec le secteur privé
- ▶ Elles doivent faire preuve de souplesse, d'adaptabilité et comprendre les enjeux des partenaires

Philippe LHOMME

Directeur - RCA Engis Immo +  
RCA Engis Développement

Consultant – MacBrain sprl

T. 0473/862083

M. philippe.lhomme@engis-  
immo.be

