

Une autre approche immobilière pour développer votre commune

21/03/2019



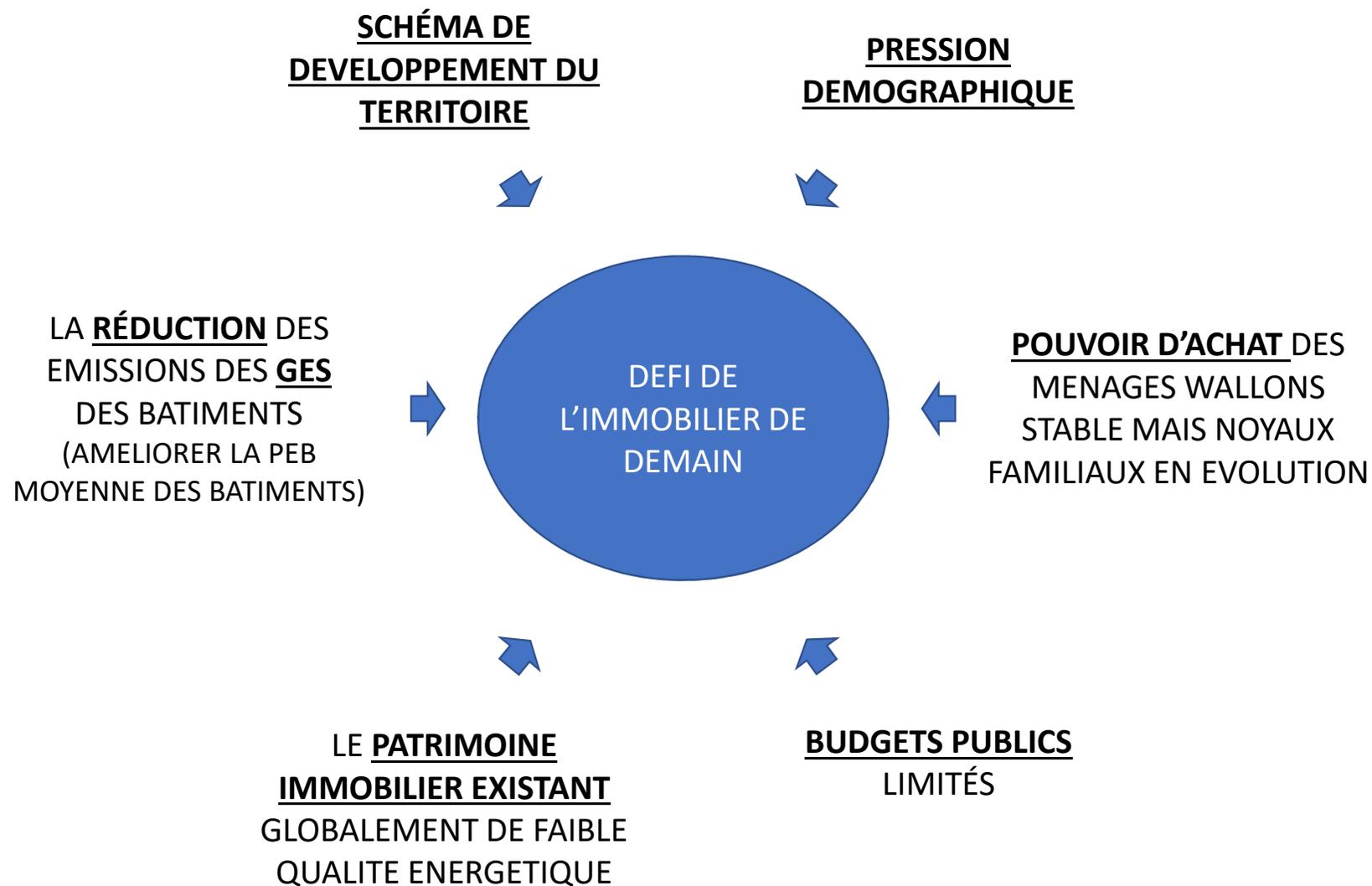
UPSI ?

- UPSI = Union Professionnelle du Secteur Immobilier

 - Promoteurs et investisseurs en immobilier
 - 60% du secteur immobilier
 - 83% des bureaux
 - 60% des surfaces commerciales
 - 40% du marché résidentiel

 - Couverture territoriale : Fédéral – Régional – Communal

 - Organisation :
 - Siège social à Bruxelles
 - 6 commissions
 - 3 commissions transversales : (1) juridique (2) fiscale (3) technique
 - 5 commissions métiers: (1) investisseurs (2) lotisseurs/résidentiel (3) bureaux (4) commerce (5) logistique
- } **Pôle de compétence**
-
- Exemples membres :
 - Développeurs: Thomas & Piron, Matexi, Re-VIVE, BPI, Atenor, Horizon, Bouygues, Maison Baijot, ...
 - Investisseurs (& développeurs): AG Real Estate, Home Invest, Inclusio, Eckelmans, Axa Real Estate, Cofinimmo, Befimmo, ...



PPP visés ici par l'UPSI :

			Rôle secteur PUBLIC	Rôle secteur PRIVE
Conception & introduction permis				
Construction				
Maintenance				
Financement	Foncier (green- & brownfield)			
	Fonds propres / emprunts	Court terme		
		Long terme		
Commercialisation / propre acquisition				



			Rôle secteur PUBLIC	Rôle secteur PRIVE
Conception & introduction permis			(X)	X
Construction			-	X
Maintenance			-	-
Financement	Foncier (green- & brownfield)		X	X
	Fonds propres et/ou emprunts	Court terme	(X)	X
		Long terme	-	-
Commercialisation et/ou propre acquisition			X	X

↓
 autant de types de PPP que de combinaisons des rôles des acteurs privés et publics

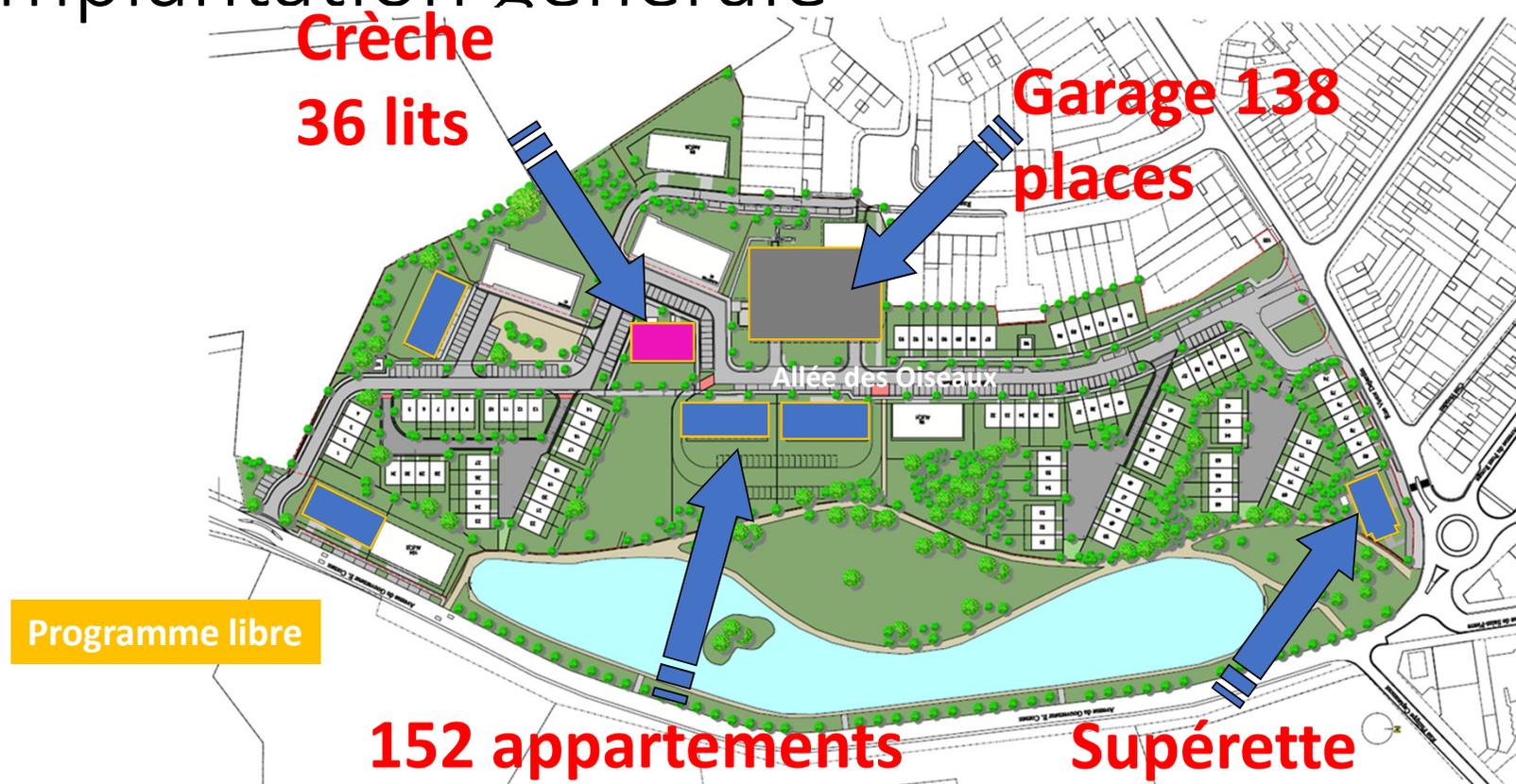
↓
Rôle secteur public:

1. Terrain(s) mis à disposition du secteur privé
2. 0 euro dépensé

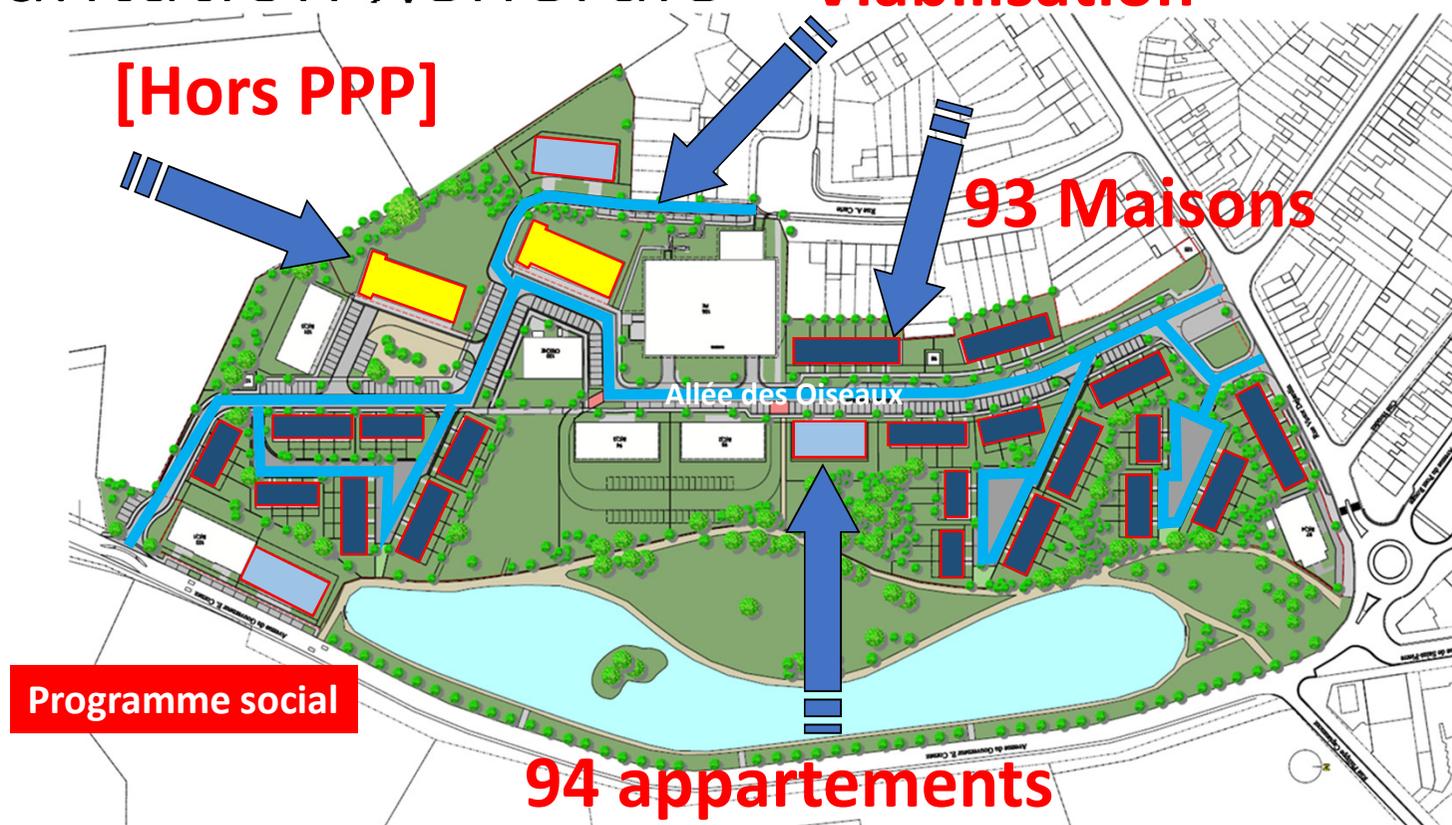
Gains secteur public:

1. Logements / Infrastructures / Equipements
2. Secteur privé réalise intégralement le projet

Implantation générale



Implantation générale



Vue d'ensemble

Programme social

PPP de 339 nouveaux
Logements et
Fonctions connexes

Programme libre



- 1 Crèche passive «Le Nid Douillet»
 - 2 Résidence «Kéa»
 - 3 Résidence «Amarante»
 - 4 Résidence «Duclair»
 - 5 73 Maisons basse énergie
 - 6 20 Maisons passives
 - 7 Résidence «Astrild»
 - 8 Résidence «Amadine»
 - 9 Résidence «Colvert»
 - 10 Résidence «Colibri»
 - 11 Résidence «Mandarin»
 - 12 Maison de quartier, club sportif et garages
 - 13 Résidence «Pinsons»
 - 14 Résidence «Alouettes»
- Hors PPP**



152 appartements + crèche 36 lits + garage de 138 places+ supérette

94 appartements et 93 maisons (soit 55% des nouveaux logements)



Clefs du succès de ce projet:

Rapport équilibré entre part publique et privée du marché	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 26,1% de logements publics (% malgré tout élevé grâce à l'optimisation fiscale liée à la SEM) ▪ financement simple & optimisé pour l'opérateur public
Programmation ambitieuse et ouverte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ densification ▪ programmation équilibrée: surfaces standards de logements & nombre de parkings raisonnables (+ localisation réfléchie) ▪ tant programmation (très variée) que prix de vente non-figés
Au niveau environnemental : optimum économique	<ul style="list-style-type: none"> ▪ qualité de classe A & B ▪ pas de cumul de clauses de type : 0 rejet d'eau/déchet/CO²
Renonciation au droit d'accession & prix fonciers raisonnés	<ul style="list-style-type: none"> ▪ acteur public reste propriétaire du foncier → financement en moins pour privé ▪ prix du foncier légèrement inférieur au marché → acteur privé dans l'obligation de restituer cette différence dans les prix de vente
L'opérateur public est resté titulaire du permis	<ul style="list-style-type: none"> ▪ contrôle du projet par acteur public ▪ acteur public est facilitateur dans les démarches auprès des administrations
Constitution d'une société d'économie mixte (SEM) agréée comme SLSP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ partage des atouts ▪ rapidité & souplesse ▪ concertation améliorée

Apports des acteurs dans la SEM :

Apport du partenaire public :	Apport du partenaire privé :
Propriétés foncières et dépollution du site	Savoir-faire de promotion (conception, financement et commercialisation)
Subsides (démolitions et voiries neuves et abords)	Capacité de production et rapidité de production
Garanties financières	Préfinancement pour partie
Facilités dans les procédures (exemple : permis et charges d'urbanisme)	Prise du risque de promotion
Fiscalité - régime TVA à 6%	Coordination du projet (technique et opérationnelle)

→ **Attention (!!)**: SEM pas toujours la meilleure solution pour les parties prenantes → à vérifier objectivement au cas par cas

Leopoldskazerne - Gand

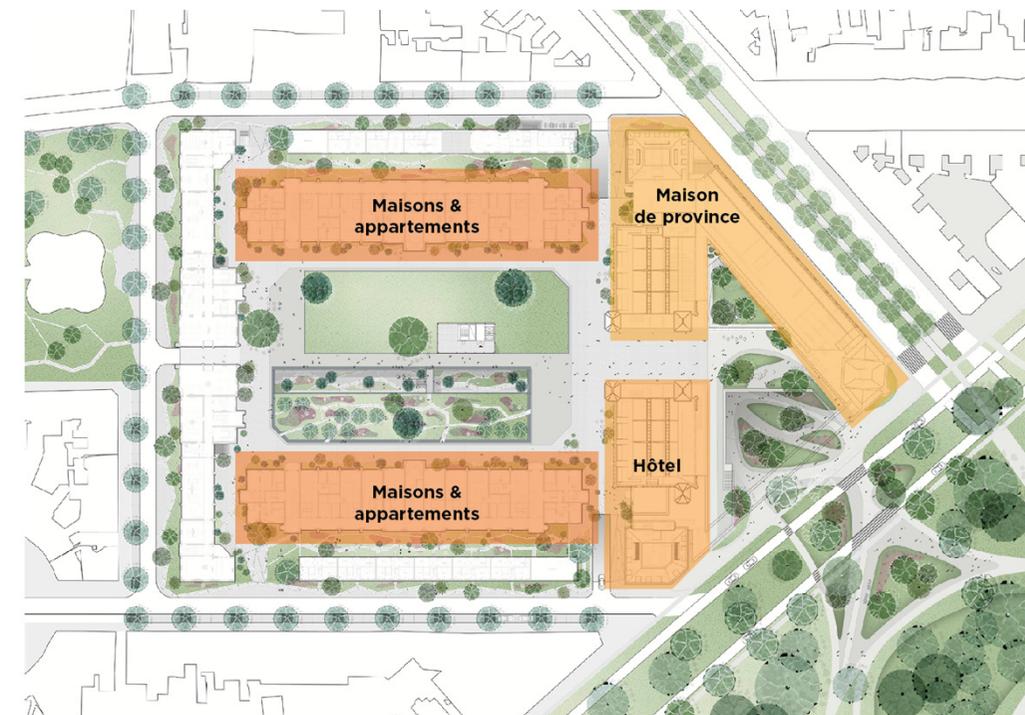


SITUATION ACTUELLE



SITUATION FUTURE





MASTERPLAN

Partenaires :

DMI Vastgoed

Surface

3 étages:

- 1 espace souterrain multifonctionnel
- 2 couches de parking (publiques et privées ensemble)

Maison provinciale :

Superficie totale y compris la logistique: 25.207 m²

Espace libre

- Parc de quartier : 9 340 m²
- Jardins collectifs : 1 380 m²
- Square provincial : 2 520 m²
- Surface de plancher brute

Développement Privé :

- Surface habitable : nombre d'unités d'habitation : 91
 - Maisons familiales: 9
 - Appartements: 82
 - Surface totale m² (BVO) : 15 240 m²
- Hôtel: Total m² hôtel (BVO) : 5 600 m²
- Total développement privé (BVO*) : 21 032 m²
 - * incl. circulation, terrasses, murs extérieurs



Financement public	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Pas</u> financement public • Pas de mise à disposition du terrain, <u>terrain acheté par le promoteur.</u> • La Province de Flandre Orientale s'est fait accompagner par la PMV (Participatiemaatschappij Vlaanderen) tout au long de sa procédure
Définition du programme	<ul style="list-style-type: none"> • La Province de Flandre Orientale s'est uniquement chargée de la définition du programme pour la construction de la <u>Maison Provinciale</u> (DBFM), et a également défini les <u>conditions</u> préalables pour la <u>vente du terrain</u> sur lequel nous pouvons réaliser un développement privé en tant que promoteur (p.ex. réalisation des bâtiments Breaam Very Good).



<p>Suivi du projet dans sa réalisation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La Province de Flandre Orientale est impliquée dans le suivi du projet à travers : <ul style="list-style-type: none"> • La réalisation du <u>programme Provincial</u>. • La conception et la réalisation du développement privé (<u>aspect qualitatif</u>). • La <u>communication</u> pour l'ensemble du projet.
<p>Éléments spécifiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • C'est le pouvoir public (la Province de Flandre Orientale) qui reste porteur du projet. Elle organise par exemple : <ul style="list-style-type: none"> • Les <u>concertations</u> avec les services communaux en vue de <u>l'obtention du permis d'environnement</u>. • La <u>communication/concertation</u> avec les <u>riverains</u>.



Raisons de l'échec de ce projet:

<p>Rapport déséquilibré entre part publique et privée du marché</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 61,96% d'équivalents logements publics et 88,24% de parkings publics
<p>Programmation publique trop ambitieuse et figée</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ dès appel d'offre: aucune négociation possible ▪ programme public: 3.000 m² de bureaux équipés & meublés, 27 log publics, 150 places de parking, clauses sociales, accessibilité PMR, cible HQE pour les bureaux,... → impact foncier de 129 k€ vs 30 k€ max / appartement (sans compter coûts de dépollution, démolition, présence d'un ruisseau, ...)
<p>PAS de renonciation au droit d'accession</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ pas de facilitations administratives et pas de partage des risques



Clefs de succès des PPP :

1. Acteurs: s'inscrire dans la logique de partenariat:

- détermination d'un mode de collaboration & de communication clair et transparent
- (re)connaissance des forces & atouts respectifs des partenaires et optimisation de leur utilisation
- responsabilisation par rapport aux engagements respectifs

créer les conditions de
confiance réciproque

2. Projets: rechercher l'équilibre optimal pour toutes les parties → WIN – WIN – WIN (SLSP/SWL – UPSI – ménages wallons)

- programmation équilibrée, ambitieuse et ouverte (souple)
- exigences environnementales raisonnables
- structuration financière & répartition des rôles optimisées du partenariat
 - introduction du permis?
 - propriété foncière?
 - société d'économie mixte ?
 - ...

optimiser les projets au **cas par cas**

