



Comités d'acquisition

Rapport d'activités 2021



INTRODUCTION :

Les années se suivent et se ressemblent, alors qu'au moment de la rédaction du rapport d'activités 2020, nous pensions que la crise sanitaire était derrière nous, force est de constater que l'année 2021 fut encore largement impactée par des difficultés organisationnelles nombreuses et variées, sans négliger l'impact direct du virus chez un grand nombre de nos agents.

Aux difficultés habituelles sont venues se greffer de nouvelles, liées notamment aux paiements des prix d'acquisition via le Fonds en matière de trafic routier, à la réforme du droit des biens, au traitement comptable de nos opérations...

L'année n'a donc pas été un long fleuve tranquille et les compétences du département ont été sollicitées par Madame la Commissaire à la reconstruction, afin d'estimer d'urgence les dégâts aux maisons d'habitation sinistrées suite aux inondations estivales.

En fin d'année, ce sont les biens patrimoniaux de la Région wallonne qui ont dû retenir notre attention afin de leur donner une valeur comptable nécessaire à la certification des comptes par la Cour du même nom. Outre ces difficultés, cette année passée nous a toutefois permis d'enranger de belles avancées.

On notera la création officielle du SPW Finances et le développement des premières synergies entre ses composantes.

Le département a également élaboré et mis en place un plan d'action pour les prochaines années qui a reçu l'aval du Comité stratégique et du cabinet du Ministre de tutelle.

Les lignes de force y dégagées et les projets s'y rapportant ont été avalisés dans le contrat d'administration. Les projets en cours ont été présentés dans le cadre de l'exercice BBZ, ce qui a permis de dégager des gains de productivité potentiels.

Les agents ont vu leurs outils de travail améliorés en vue de la recherche d'une augmentation de l'efficacité, via la mise à disposition de nouveaux modules, fruit du développement de notre équipe IT CDB.

Les groupes de travail ont très largement progressé et la plupart des actes habituels sont maintenant standardisés et disponibles sur notre application.

Malgré les contraintes, il a été possible d'organiser une formation technique à la négociation pour les commissaires et attachés.

Une clarification a été obtenue au sujet de la responsabilité personnelle des commissaires et présidents. Des collaborations, que l'on espère fructueuses, ont enfin été initiées avec la Fédération royale des Notaires de Belgique.

En dépit de tous ces écueils, la lecture de ce rapport met en évidence l'évolution très positive du niveau d'activité atteint et constitue une source de fierté relative à la qualité et au professionnalisme du personnel du département.

L'inspecteur général f.f.
Eric Méganck

Missions des comités :

Le département des comités d'acquisition réalise les opérations immobilières projetées par les autorités publiques. Actuellement, les clients les plus importants sont, dans l'ordre actuel des dossiers traités :

- **Les intercommunales ;**
- **Les directions générales opérationnelles du Service public de Wallonie ;**
- **Les villes et communes, CPAS et Fabrique d'Église ;**
- **Les sociétés agréées de logements sociaux ;**
- **Les organismes para régionaux ;**
- **Les provinces ;**
- **La Communauté française et germanophone ;**
- **Comité de remembrement.**

Une particularité des comités d'acquisition est d'offrir à leurs clients un service global depuis la réalisation de l'estimation, jusqu'à l'accomplissement des formalités post-acte, en assurant un rôle de conseil légal pour les parties en présence. L'importance de cette mission complète a été réaffirmée par le Comité stratégique.

• **ACQUISITIONS d'immeubles pour cause d'utilité publique :**

- Estimation de la valeur vénale, fixation des indemnités, détermination du crédit global ;
- Négociation avec le propriétaire / l'occupant ou le représentant ;
- Acquisition à l'amiable (97% des cas) avec passation de l'acte authentique administratif en tant que « notaire public » ;
- Formalités postérieures à la signature de l'acte (enregistrement / transcription / liquidation / délivrance de l'expédition) ;
- Acquisition par la voie de l'expropriation judiciaire.

• **VENTES d'immeubles :**

- Estimation de la valeur vénale ;
- Mise en vente avec publicité adaptée (affiches, annonces dans les journaux et sur Internet) ;
- Procédure de vente de gré à gré au plus offrant ;
- Passation de l'acte authentique administratif de vente ;
- Formalités postérieures à la signature de l'acte.

- **AUTRES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES** à savoir les baux emphytéotiques et constitution de droit de superficie, constitution de servitudes, modification de statuts... :
 - Estimation éventuelle ;
 - Instruction du dossier ;
 - Passation de l'acte authentique administratif ;
 - Formalités postérieures.
- **COMPÉTENCES EXCLUSIVES** : par exemple les visas en matière d'activité économique ou la passation d'actes authentiques spéciaux tels que les actes d'Aménagement foncier de biens ruraux,...
- **Avis techniques et juridiques.**
- **SUPPORT** au différentes politiques régionales ayant trait aux matières immobilières

1 FOCUS SUR LES COLLABORATEURS

La visibilité des différents comités est d'abord assurée par ses commissaires qui visitent et estiment les biens, rencontrent les donneurs d'ordres et les intéressés, expliquent, négocient et enfin authentifient les conventions. En outre, les commissaires représentent le donneur d'ordre lors de la signature de l'acte.

Ce travail de fonctionnaire instrumentant doit être préparé par une équipe compétente et bien rodée composée d'attachés juristes et de collaborateurs administratifs.

Depuis l'accueil téléphonique, la cellule entrée/scanning du courrier et création des dossiers, en passant par les assistants aux commissaires et enfin la cellule liquidation (formalités post-actes), chaque agent, quel que soit sa fonction, participe à l'atteinte des objectifs du département.

Certains membres du personnel permettent aux autres de travailler dans les meilleures conditions possibles et exercent également les fonctions de correspondant local immobilier, informatique ou du personnel.

En cas d'échec des négociations en matière d'acquisition, les commissaires judiciaires reprennent la main et apportent leur expertise au pouvoir expropriant, en étroite collaboration avec les avocats désignés.

Le président, quant à lui, doit organiser son service, répartir les dossiers entre commissaires et assistants, fixer les priorités, adopter puis veiller au respect des instructions process, surveiller les délais et la qualité des prestations fournies tant pour les estimations que pour les actes.

Il convient d'épingler le rôle crucial des chefs de projets qui avec les membres de leur groupe de travail, œuvre à la rédaction de processus standardisés.

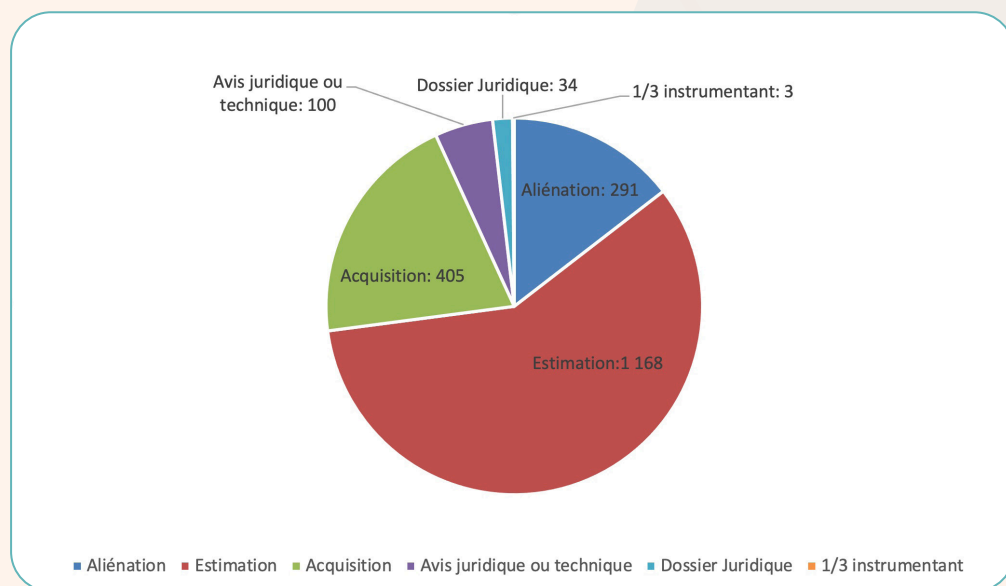
On citera l'équipe CDB qui assure, sans compter leurs heures, la maintenance, adapte et fait évoluer nos outils vers plus d'efficience.

Le tour d'horizon ne serait pas complet sans parler de la cellule de l'inspection générale qui s'est élargie afin d'offrir un service global en matière d'aide à l'estimation, de veille juridique, de communication et, cherche avec ses ressources limitées, à faciliter le travail quotidien de l'ensemble des agents.

2 QUELQUES CHIFFRES

- Nombre d'estimations réalisées en 2021 : **1.551 estimations.**
- Ventes de biens de la RW en 2021 : **42 ventes pour un montant de 2.151.457,98 €**
- Ventes de biens des autres pouvoirs publics : **262 ventes pour un montant de 40.396.664,68 €**
- Acquisitions de biens pour la RW : **66 acquisitions pour un montant de 4.871.343,59 €**
- Acquisitions de biens pour les autres pouvoirs publics : **738 pour un montant de 31.099.414,39 €**

Répartition des missions

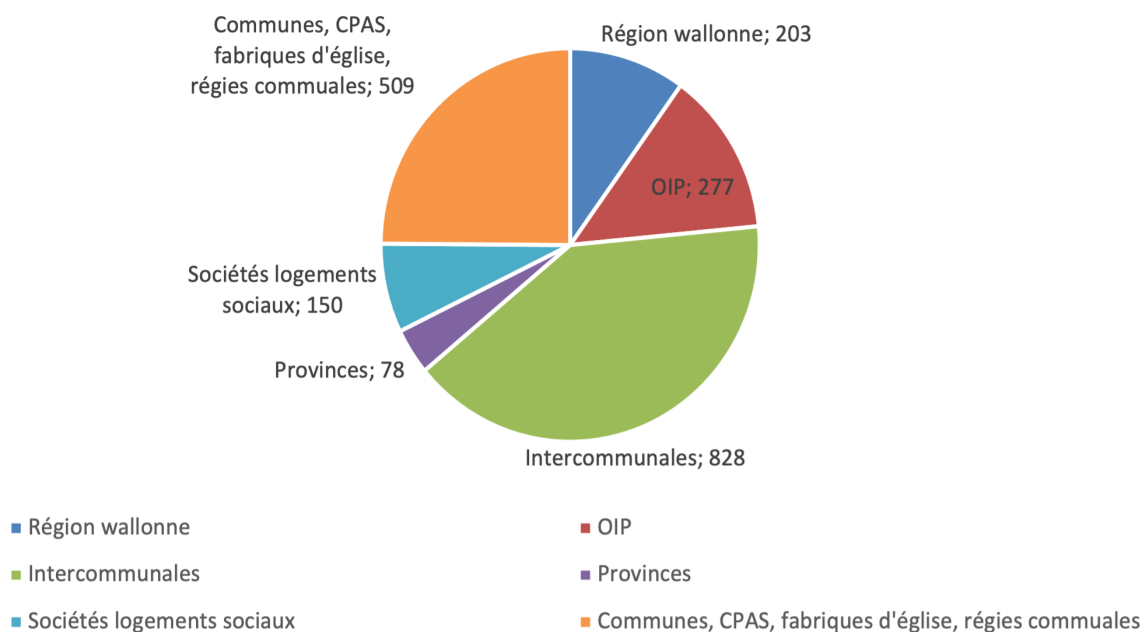


Nombre d'actes signés en 2021

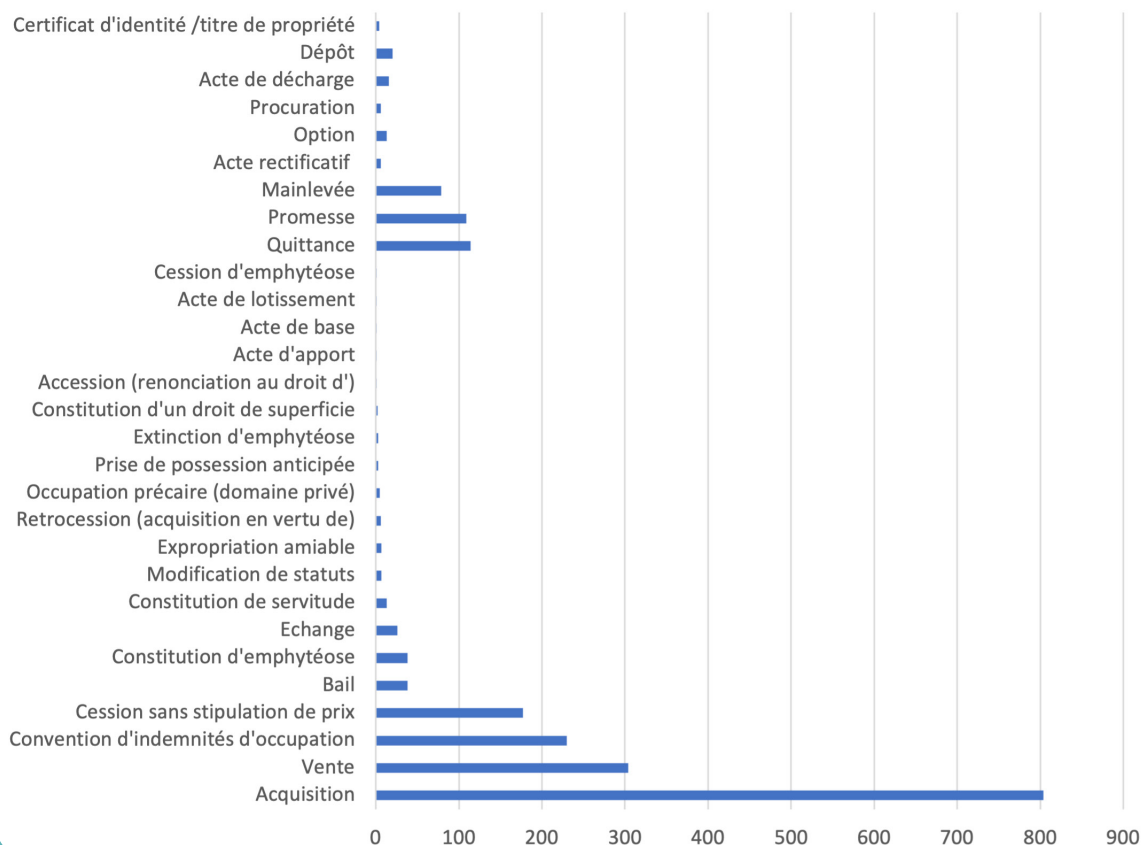


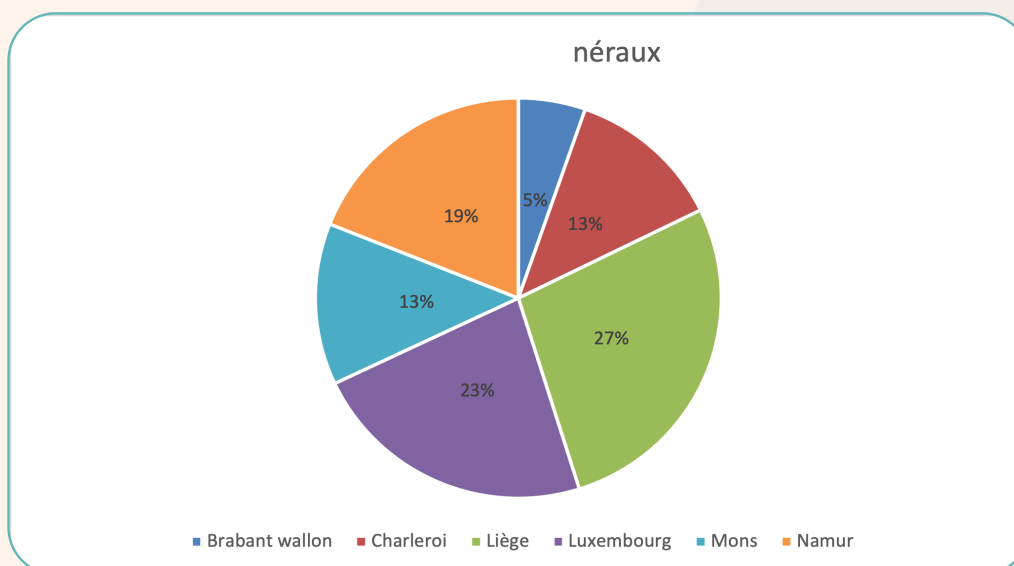
2045 actes authentiques ont été signés par les commissaires des comités d'acquisition au cours de l'année. Les prix renseignés dans l'ensemble des actes totalisent un montant de **89,75 millions d'euros**, soit une économie estimée à **2,5 millions d'honoraires de notaire**.

Répartition des actes par type de donneurs d'ordre

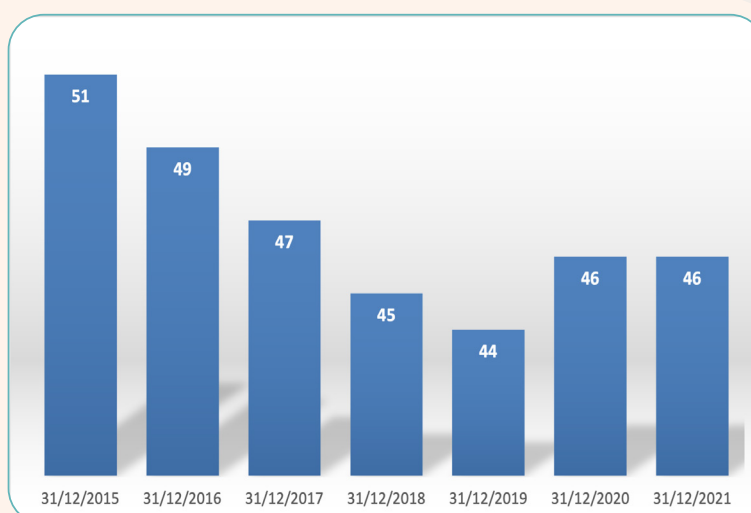


Type d'actes passés

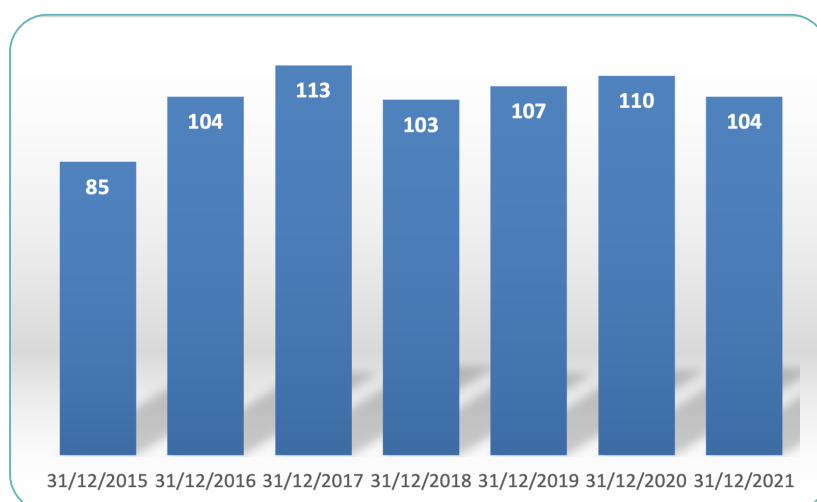




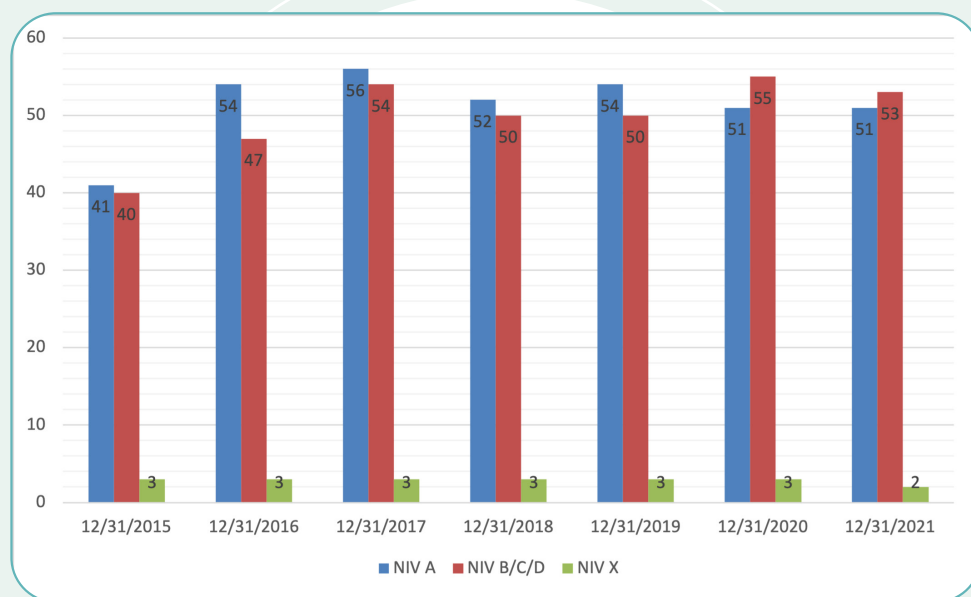
Moyenne d'âge du personnel



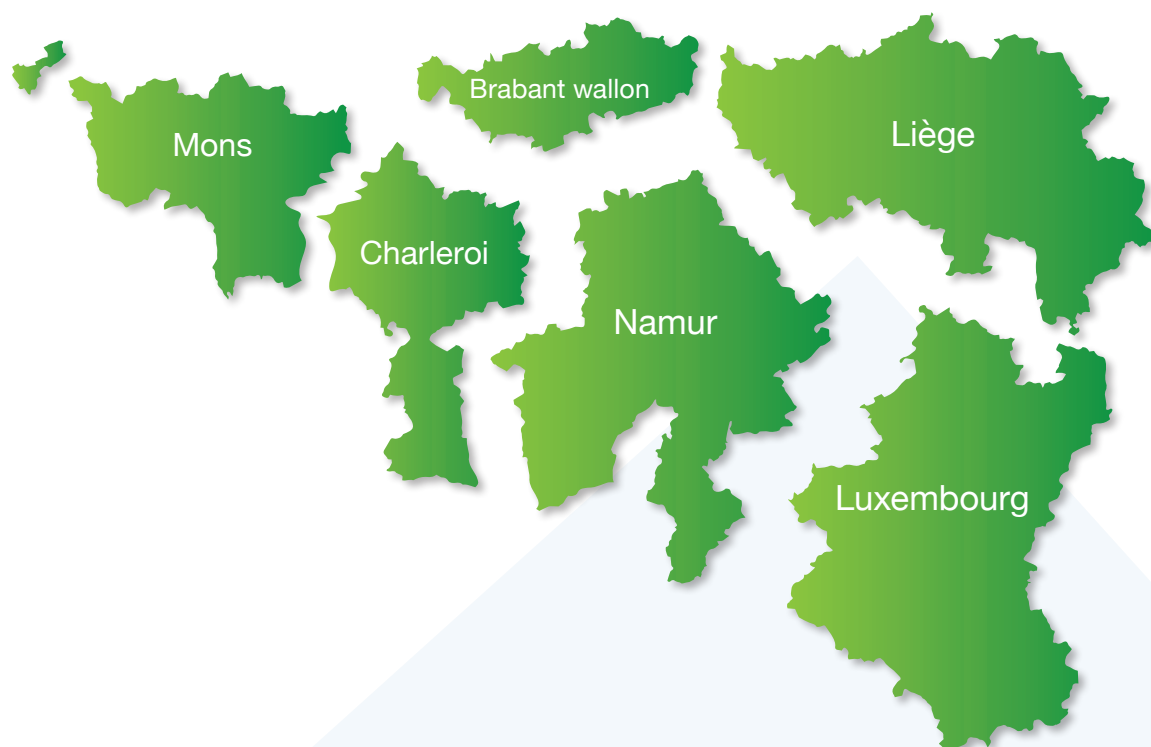
Evolution du personnel



Répartition des collaborateurs par niveau de 2015 à 2021



3 LES DIFFERENTES DIRECTIONS



Coordonnées

- **Président ai :**
Jean HALLET
bw.cai.finances@spw.wallonie.be
- **Adresse :**
Chaussée des Collines 52 à 1300 Wavre
- **Téléphone :**
010/47.00.00
- **Ressort**



Genappe, Villers-la-Ville, Waterloo, Lasne, La Hulpe, Rixensart, Court-Saint-Etienne, Perwez, Incourt, Ramillies, Orp-Jauche, Hélecine, Jodoigne, Beauvechain, Rebecq, Tubize, Braine-le-Château, Ittre, Nivelles, Braine l'Alleud, Chastre, Ottignies, Wavre, Mont-Saint-Guibert, Walhain, Chaumont-Gistoux, Grez-Doiceau.

Ressources humaines

1 Président



5 Commissaires



4 Gradués



1 Adjoint

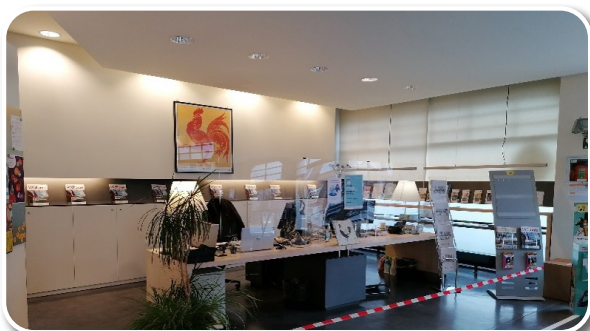


Réalisation majeure

Projet

Regroupement de services de la Région wallonne disséminés sur le territoire de la Province.

1. Acquisition d'un ensemble immobilier sis à Nivelles, à l'angle formé par la rue de Namur et la rue du Cura.
2. Authentification d'un bail portant sur des plateaux restant à aménager dans un immeuble situé à Wavre, avenue Einstein.



Projet :

Acquisitions destinées à permettre la réalisation du By-Pass de Bierges qui doit concourir à la résorption d'importants problèmes de mobilité à proximité de la sortie d'autoroute « Wavre nord - Bierges » et la desserte d'une zone d'activités économiques.

La photographie ci-dessous illustre la situation actuelle.



DIRECTION DU COMITÉ D'ACQUISITION DE CHARLEROI

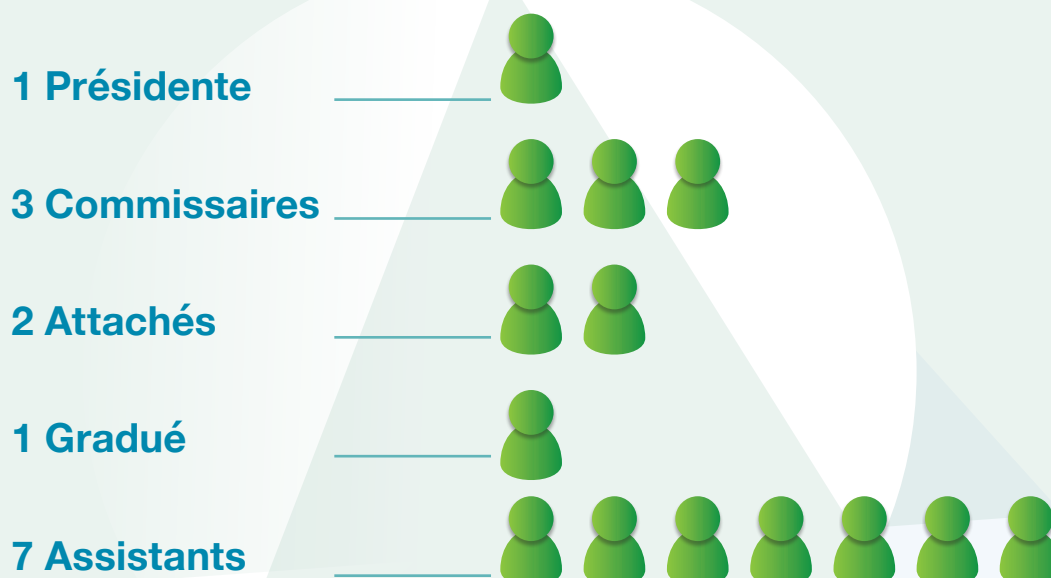
Coordonnées

- **Présidente a.i. :**
Mélisa BERTOLDO
chalerloi.cai.finances@spw.wallonie.be
- **Adresse :**
Petite rue, 4 bte 10 à 6000 Charleroi
- **Téléphone :**
071/20.19.60
- **Ressort**



Chapelle-lez-Herlaimont, Charleroi, Châtelet, Courcelles, Farciennes, Fleurus, Fontaine-l'Évêque, Gerpennes, Manage, Montigny-le-Tilleul, Pont-à-Celles, Seneffe, Aiseau-Presles, Les Bons Villers, La Louvière, Anderlues, Beaumont, Binche, Chimay, Erquennes, Froidchapelle, Lobbes, Merbes-le-Château, Momignies, Thuin, Estinnes, Ham-sur-Heure-Nalinnes, Morlanwelz, Sivry-Rance.

Ressources humaines



Réalisations majeures

Projet

Acquisition pour l'Opérateur de transport de Wallonie (OTW) d'un ensemble de terrains à usage de pâture d'une contenance totale d'1ha 63a 29ca pour 0,9 million, à Jumet dans le cadre de l'extension du dépôt des bus ayant pour objet d'installer une station de compression d'hydrogène.



Réalisations majeures

Projet

Acquisitions amiables et par voie d'expropriation judiciaire de terrains situés à Manage et Seneffe d'une superficie de 63 hectares 2 ares 14 centiares pour un montant de 11.889.800 € dont 10.887.100€ pour la propriété et 1.002.700 € pour les indemnités d'occupation des exploitants agricoles en vue de la création d'un parc d'activité économique. Ce projet a été réalisé en collaboration avec le comité d'acquisition de Mons.



Projet

Vente et échange entre l'Opérateur de Transport wallon, la Ville de Charleroi et la Région wallonne au profit de la S.A. EIFFAGE d'une partie du bâtiment abritant le siège du TEC Charleroi et des terrains avoisinants afin d'y construire une tour pentagonale de 23 étages de bureaux qui devrait accueillir notamment le futur siège de l'AVIQ.



DIRECTION DU COMITÉ D'ACQUISITION DE LIÈGE

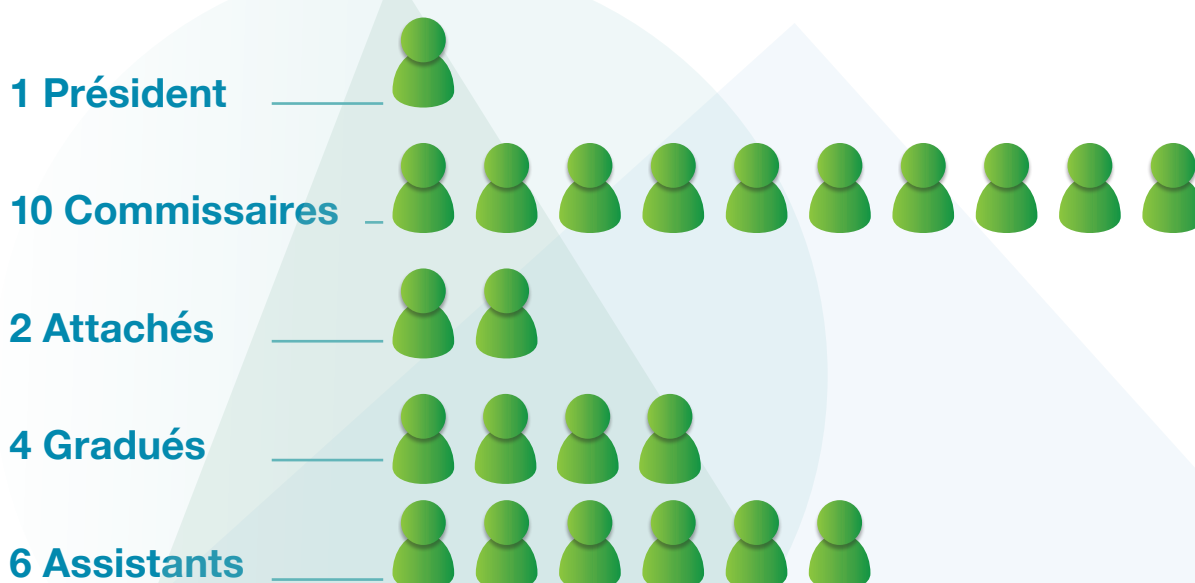
Coordonnées

- **Président :**
Philippe PIRENNE
liege.cai.finances@spw.wallonie.be
- **Adresse :**
Rue de Fragnée, 2/Bte 34 à 4000 Liège
- **Téléphone :**
04/229.23.39
- **Ressort**



Amay, Amel, Ans, Anthisnes, Aubel, Awans, Aywaille, Baelen, Bassenge, Berloz, Beyne-Heusay, Blégny, Braives, Büllingen, Burdinne, Burg-Reuland, Bütgenbach, Chaudfontaine, Clavier, Comblain-au-Pont, Crisnée, Dalhem, Dison, Donceel, Engis, Esneux, Eupen, Faimés, Ferrières, Fexhe-le-Haut-Clocher, Flémalle, Fléron, Geer, Grâce-Hollogne, Hamoir, Hannut, Héron, Herstal, Herve, Huy, Jalhay, Juprelle, Kelmis, Liège, Lierneux, Limbourg, Lincet, Lontzen, Malmedy, Marchin, Modave, Nandrin, Neupré, Olne, Oreye, Ouffet, Oupeye, Pepinster, Plombières, Raeren, Remicourt, Saint-Georges-sur-Meuse, Saint-Nicolas, Sankt Vith, Seraing, Soumagne, Spa, Sprimont, Stavelot, Stoumont, Theux, Thimister-Clermont, Tinlot, Trois-Ponts, Trooz, Verlainne, Verviers, Villers-le-Bouillet, Visé, Waimes, Wanze, Waremme, Wasseiges, Welkenraedt.

Ressources humaines



Projet

En 2021, le Comité d'acquisition a continué à soutenir l'expansion économique dans la Province en poursuivant les expropriations nécessaires pour l'extension de la carrière de Roumont (phase 3) à BASSENGE. Cette carrière fournit la cimenterie CBR toute proche, laquelle alimente elle-même toute la filière de la construction, pourvoyeuse de nombreux emplois.

Dossier ayant généré pas moins de 41 actes en 2021 pour des acquisitions amiables d'un montant total de 1.185.900,00 €.



DIRECTION DU COMITÉ D'ACQUISITION DE MONS

Coordonnées

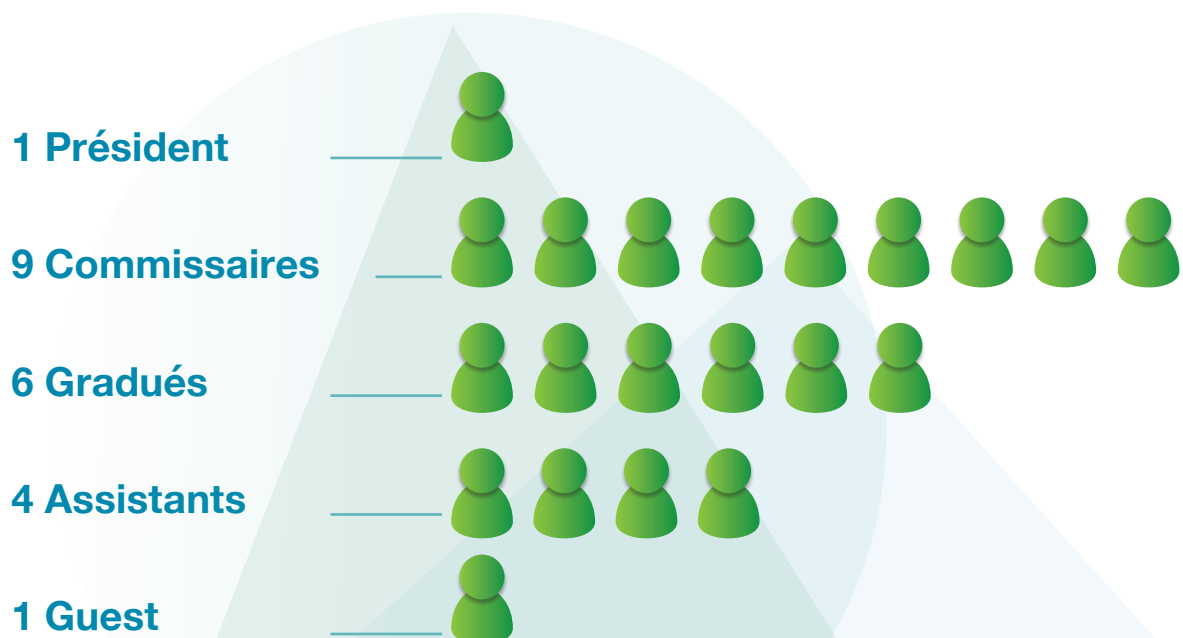
- **Président :**
Jean-Marie LALLEMAND
mons.cai.finances@spw.wallonie.be
- **Adresse :**
Rue du Joncquois, 118 à 7000 Mons
- **Téléphone :**
065/35.79.60



Ressort

Beloeil, Bernissart, Boussu, Brugelette, Brunehaut, Celles (lez-Tournai), Colfontaine, Dour, Flobecq, Frameries, Frasnes-lez-Anvaing, Hensies, Honnelles, Jurbise, Lens (Hainaut), Mont-de-l'Enclus, Pecq, Quaregnon, Quévy, Quiévrain, Rumes, Silly, Ecaussinnes, Ellezelles, Estaimpuis, Antoing, Ath, Braine-le-Comte, Chièvres, Comines-Warneton, Le Roeulx, Lessines, Leuze-en-Hainaut, Mons, Mouscron, Péruwelz, Saint-Ghislain, Soignies, Tournai, Enghien.

Ressources humaines



Projet

Acquisition de biens repris dans le périmètre de reconnaissance de la zone d'activité économique mixte dite des « Hauts Pays » sur les territoires de Hensies et de Dour. Expropriation pour le compte de l'Intercommunale I.D.E.A. de plus de quarante hectares. Cent vingt-deux actes ont été passés avec soixante-quatre propriétaires et neuf exploitants agricoles en huit mois pour un budget d'un peu plus de 2.750.000 €.



Projet

Acquisition de biens repris dans le périmètre d'expropriation de la zone d'activité économique mixte dite du « Pont Bleu » sur les territoires d'Estaimpuis et de Pecq. Expropriation pour le compte de l'Intercommunale I.E.G. et de l'Intercommunale I.D.E.T.A. de plus de dix-neuf hectares. Vingt actes ont été passés avec neuf propriétaires et cinq exploitants agricoles pour un montant d'un peu plus de 2.000.000 €.



DIRECTION DU COMITÉ D'ACQUISITION DE NAMUR

Coordonnées

- **Président :**
André NAVEAU
namur.dca.dgt@spw.wallonie.be
- **Adresse :**
Avenue de Stassart, 9-10 à 5000 Namur
- **Téléphone :**
081/58.55.23
- **Ressort**



Andenne, Anhée, Assesse, Beauraing, Bièvre, Cerfontaine, Ciney, Couvin, Dinant, Doische, Eghezée, Fernelmont, Floreffe, Florennes, Fosses-la-Ville, Gedinne, Gembloux, Gesves, Hamois, Hastière, Havelange, Houyet, Jemeppe-sur-Sambre, La Bruyère, Mettet, Namur, Ohey, Onhaye, Philippeville, Profondeville, Rochefort, Sambreville, Sombreffe, Somme-Leuze, Viroinval (Nismes), Vresse-sur-Semois, Walcourt, Yvoir

Ressources humaines

1 Président

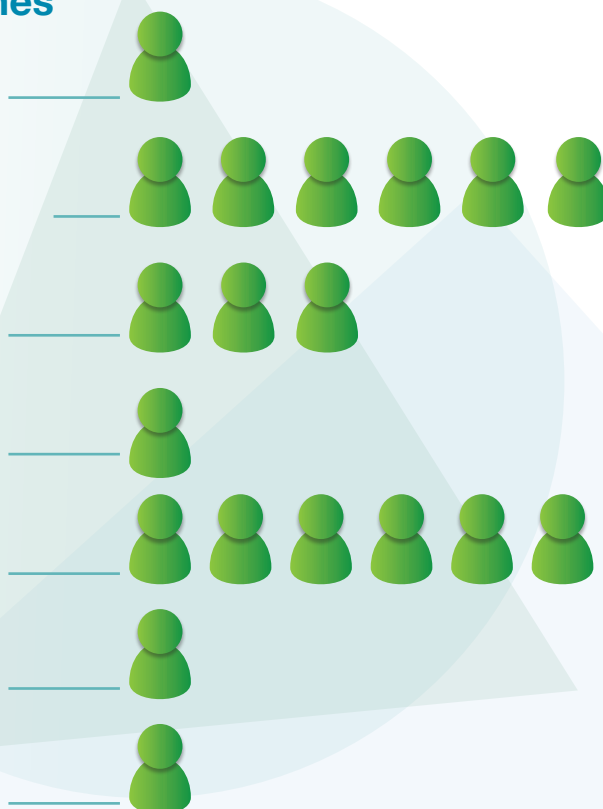
6 Commissaires

3 Attachés

1 Gradué

6 Assistants

1 Adjoint



Réalisation majeure

Projet

Acquisitions de 75 emprises pour l'Intercommunale BEP Expansion Economique à Namur, sur les communes de Ciney et Hamois en vue d'extension du parc d'activités économiques Ciney-Biron.

Ce projet concernait 15 propriétaires et 3 occupants et s'étendait sur une superficie à de plus 34 hectares.

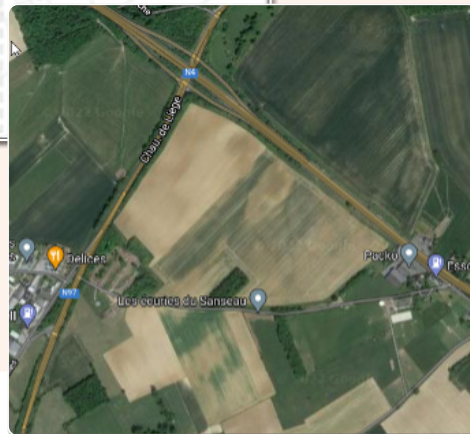
15 actes ont été
2021.

signés en

Budget prévu
3.780.000 €

1

Emprises :



Aménagements prévus :



DIRECTION DU COMITÉ D'ACQUISITION DU LUXEMBOURG

Coordonnées

- **Président :**
Pascal NEMRY
luxembourg.cai.finances@spw.wallonie.be
- **Adresse :**
Avenue Nestor Martin 10A à 6870 Saint-Hubert
- **Téléphone :**
061/24.20.68
- **Ressort**

Arlon, Attert, Martelange, Bastogne, Fauvillers, Chiny, Etalle, Florenville, Habay, Aubange, Messancy, Hotton, Libramont-Chevigny, Meix-devant-Virton, Musson, Tintigny, Saint-Léger (Lux.), Virton, Rouvroy, Bertogne, Vaux-sur-Sûre, Sainte-Ode, La Roche-en-Ardenne, Tenneville, Libin, Saint-Hubert, Nassogne, Houffalize, Vielsalm, Gouvy, Erezée, Rendeux, Manhay, Durbuy, Marche-en-Famenne, Bertrix, Bouillon, Daverdisse, Herbeumont, Paliseul, Tellin, Wellin, Léglise, Neufchâteau.

Ressources humaines

1 Président

4 Commissaires

5 Gradués

2 Assistantes

1 Adjointe

Réalisation majeure

Projet

Vente d'une
appartenant à
Wellin.
Ce bien a
grand succès
au prix de



chapelle
la commune de
rencontré un
et a été adjugée
235.000,00€.

PERSPECTIVES 2022

L'année 2022 apparaît tout aussi chargée que l'a été 2021.

On notera qu'il sera nécessaire de conclure, avec la direction générale, un contrat d'objectifs pour le département et de le décliner en plans de directions.

Les applications métiers continueront à être développées d'une part, afin de faciliter et d'objectiver la charge de travail de chaque comité et de chaque agent, permettant au président de répartir au mieux les missions confiées à sa direction et d'autre part, d'opérer, au besoin, une priorisation des dossiers et de refuser éventuellement certains dossiers.

Un nouveau groupe de travail sera créé et se chargera de proposer les réformes décrétales jugées utiles, notamment en matière de loi domaniale.

Le principe de la constitution d'une plateforme de mise en vente des biens, destinée préférentiellement aux différents opérateurs publics sera étudié.

Le Centre de Recherches Agronomique de Gembloux sera chargé de procéder à une actualisation de nos méthodes et grilles d'indemnisation agricole. Une formation plus complète à l'estimation sera organisée, et le groupe de travail estimation sera amené à examiner une série de thématiques diverses.

La direction de l'Audit interne du SPW se penchera sur notre processus d'acquisition et nous communiquera ses observations.

Enfin, espérons que la situation sanitaire nous permettra de nous retrouver et de mieux nous connaître à l'occasion de moments de convivialité qui nous ont fait très largement défaut.

L'inspecteur général f.f.

Eric MEGANCK



Comités d'acquisition



Comités d'acquisition