Comités d'acquisition

# Rapport d'activités 2020

Wallonie service public SPW

DEPARTEMENT DES COMITES D'ACQUISITION

# INTRODUCTION :

Le Comité stratégique du SPW avait placé l'année 2020 sous le signe de l'agilité.

De l'agilité, il en a été question avec la crise sanitaire que nous avons traversée.

Si plusieurs agents ont été malheureusement directement touchés par la maladie, tous en ont été indirectement affectés.

Les nouvelles contraintes organisationnelles qui nous ont été imposées ont impacté de manière très profonde notre quotidien.

Le télétravail est devenu la norme, le présentiel l'exception, tant pis pour la convivialité qui est pourtant nécessaire au sein des équipes.

Les difficultés furent nombreuses : adaptations nécessaires de nos processus, réorientation de certaines de nos missions, difficultés pour rencontrer les comparants, lenteurs inhabituelles des conseils communaux et bureaux de sécurité juridique, locaux indisponibles …

Chacun a été amené à mettre du sien pour assurer la continuité du service rendu par notre département.

Monsieur Stéphane GUISSE et Madame Sylvie MARIQUE qui assurent conjointement l'intérim du SPW BLTIC ont recueilli la confiance du Gouvernement wallon et ont vu leur mandat renouvelé, ce qui assure de la stabilité bien nécessaire dans notre environnement en profonde mutation.

Depuis le 1er septembre 2020, le Comité de direction a désigné Monsieur Eric MEGANCK Inspecteur général a.i. du département et a déclaré vacant le poste le 25 février 2021.

Suite au travail de nos développeurs « CDB », nous disposons maintenant de modules faciles d'emploi et surtout très rapides.

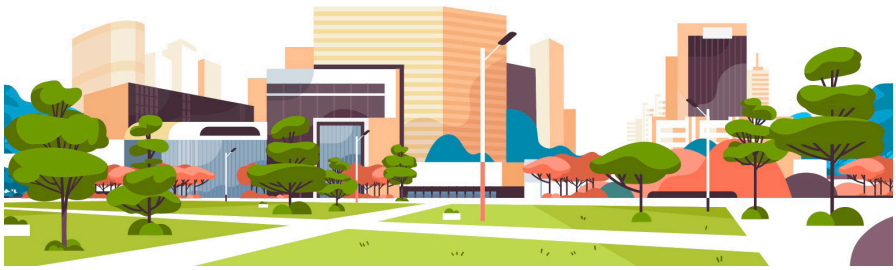
Merci à eux également pour les formations en présentiel données aux agents du département, en dépit des nombreuses contraintes liées à la sécurité.

Les groupes de travail visant à l'uniformisation des pratiques et à l'élaboration d'un code de procédure ont également progressé.

Le département a poursuivi son intégration dans le futur SPW Finances et des objectifs opérationnels et de nouveaux projets ont été inscrits dans le contrat d'administration.

Le comité de Wavre a accueilli Monsieur Jean HALLET qui y assure l'intérim de Président-directeur.

A l'examen de ce rapport d'activité, il apparait que les agents des comités d'acquisition ont maintenu le cap et peuvent être fiers des résultats obtenus.



## Missions des comités :

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

- **Les villes et communes, CPAS et Fabrique d'Eglise ;**
- **Les intercommunales ;**
- **Les directions générales opérationnelles du Service public de Wallonie ;**
- **Les sociétés agréées de logements sociaux ;**
- **Les organismes para régionaux ;**
- **Les provinces ;**
- **Les zones de police ;**
- **La Communauté française et germanophone ;**
- **La SPAQUE ;**
- **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 la réalisation des formalités post-acte, en assurant un rôle de conseil légal pour les parties en présence :**

- **Concernant les 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 (96% des cas) avec passation de l'acte authentique administratif en tant que « notaire public » ;
  - Formalités postérieures (enregistrement/hypothèques/liquidation/délivrance de l'expédition) ;
  - Acquisition par voie d'expropriation judiciaire.

- **Concernant les 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 ;
  - Formalités postérieures.

- **Concernant les AUTRES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES : baux emphytéotiques et de superficie, constitution de servitudes, modification de statuts… ;**
    - Estimation éventuelle ;
    - Instruction du dossier ;
    - Passation de l'acte authentique administratif ;
    - Formalités postérieures.
- **Exercice de certaines COMPÉTENCES EXCLUSIVES (ex : visa en matière d'activité économique), passation d'actes authentiques spéciaux (ex : actes d'Aménagement foncier de biens ruraux) …**
- **Avis TECHNIQUES et JURIDIQUES.**

## 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, les intéressés, expliquent, négocient et enfin authentifient les conventions.

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

L'accueil physique ou par téléphone est de première importance pour l'usager. Ce dernier sera ainsi dirigé vers le bon interlocuteur.

La cellule entrée du courrier et création des dossiers est capitale pour la bonne prise en charge des missions.

Les assistants aux commissaires sont le soutien logistique indispensable tant au niveau de la confection des actes que dans la recherche et la collecte des informations.

En fin de course, le travail méthodique et précis de la cellule liquidation est un gage d'efficacité dans l'aboutissement final du dossier.

Certains agents 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 organise son service, répartit les dossiers entre commissaires et assistants, fixe les priorités, adopte puis veille au respect des instructions process, surveille les délais et la qualité des prestations fournies tant pour les estimations que pour les actes passés.

Il convient d'épingler le rôle crucial des chefs de projets. On citera les trois collaborateurs chargés de l'application CDB qui, en plus de l'animation de process, assurent la maintenance, adaptent et font évoluer nos outils vers plus d'efficience.

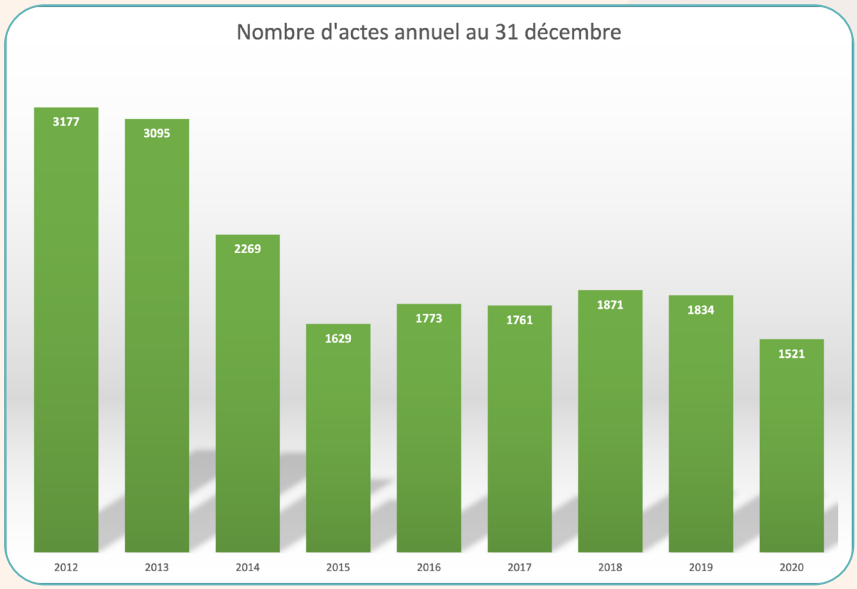
On retiendra également le travail des animateurs des groupes process autres actes, judiciaires et entrée courrier. De concert avec les membres, ils œuvrent à mener à bien les objectifs fixés dans le contrat d'administration.

Le tour d'horizon ne serait pas complet sans parler de la cellule de l'inspection générale qui veille, avec ses ressources limitées, à faciliter le travail quotidien de l'ensemble des agents du département.

# 2 QUELQUES CHIFFRES

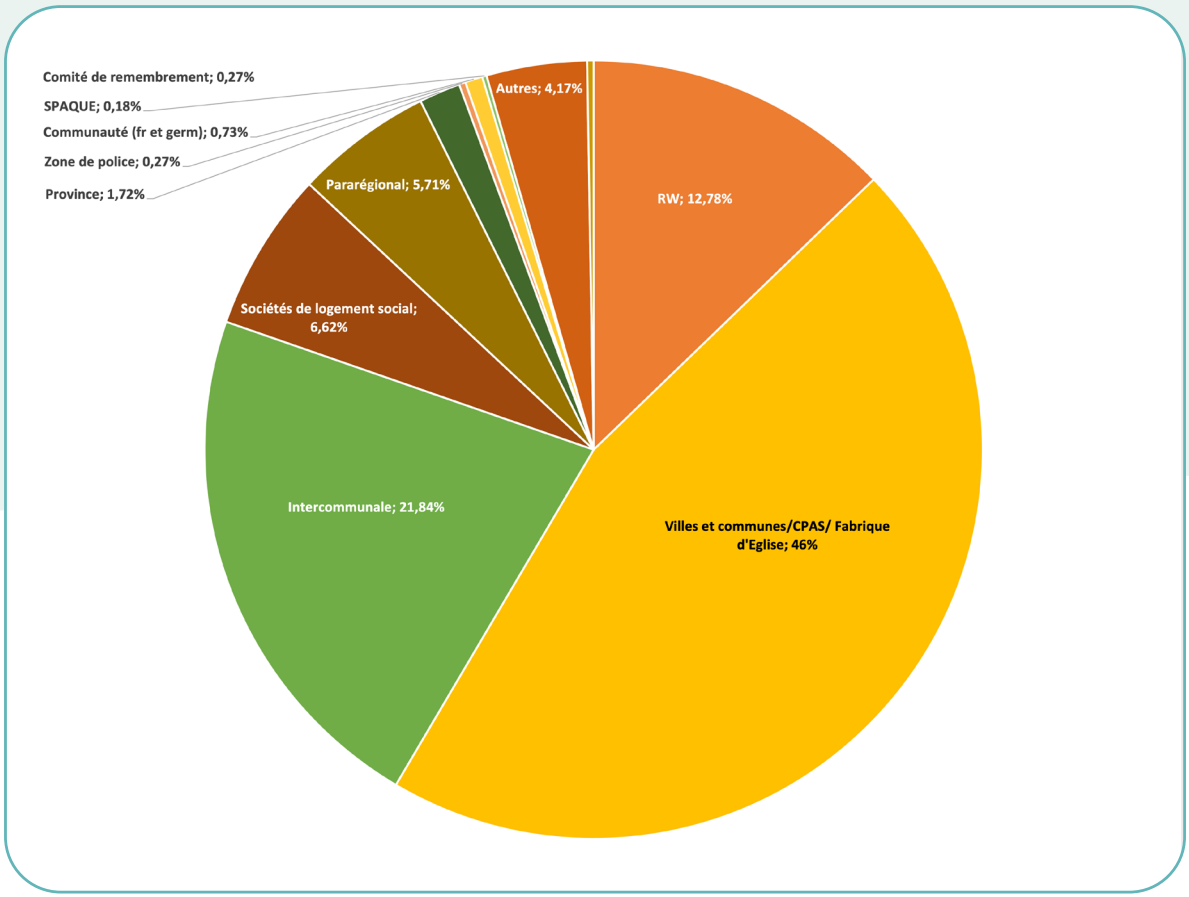
- Nombre d'estimations réalisées en 2020 : **1.266 estimations**.
- Montant des ventes de biens de la RW en 2020 : **1.076.548,00 €**
- Montant des ventes de biens des autres pouvoirs publics : **32.161.394,59 €**
- Montant des acquisitions de biens pour la RW : **2.792.055,88 €**
- Montant des acquisitions de biens pour les autres pouvoirs publics : **22.035.705,59 €**

## Nombre d'actes signés en 2020

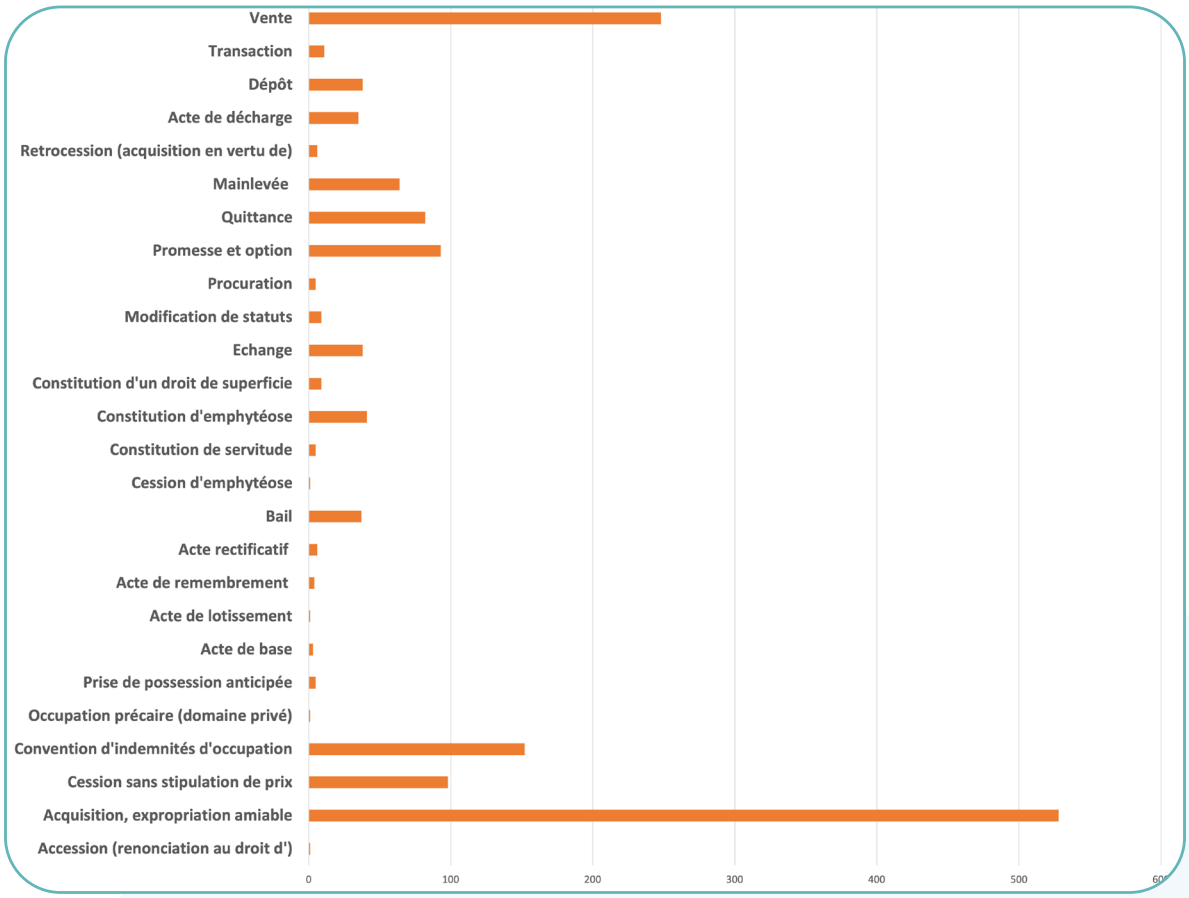


**1.521 actes authentiques** ont été signés par les commissaires des Comités d'acquisition au cours de l'année. Les comités d'acquisition ont permis aux différents pouvoirs publics de faire une économie d'honoraires de notaire estimés à **deux millions deux cent mille euros (2.200.000,00€).**

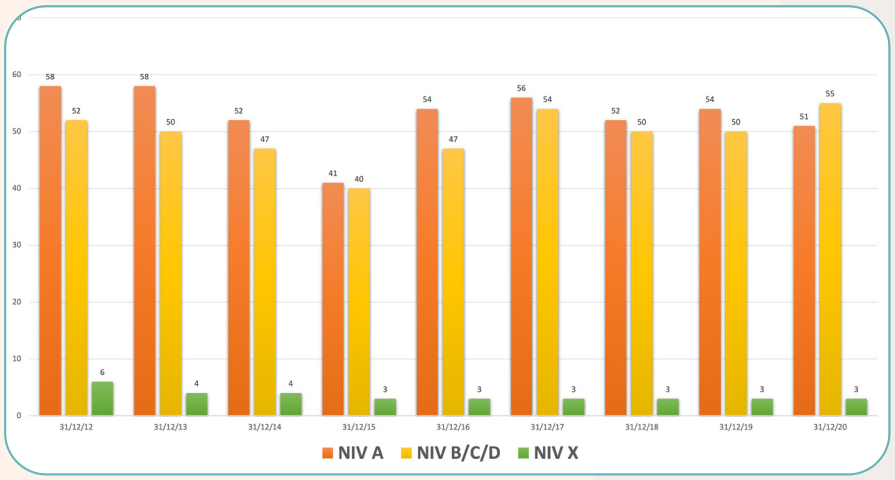
## Répartition des donneurs d'ordre en %



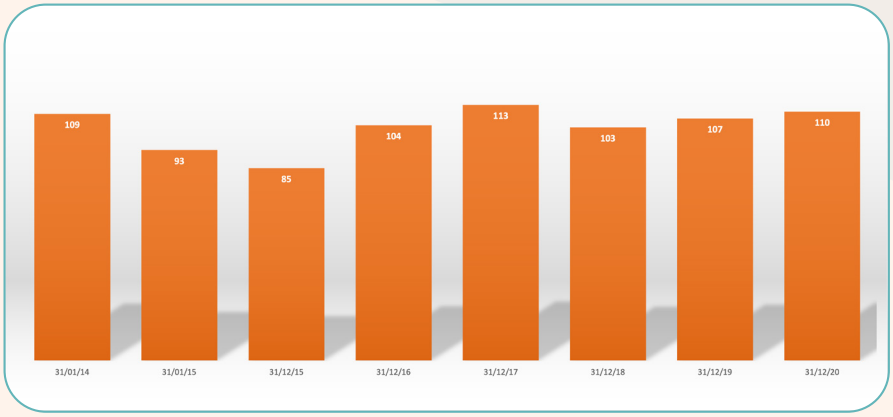

## Type d'actes passés en 2020



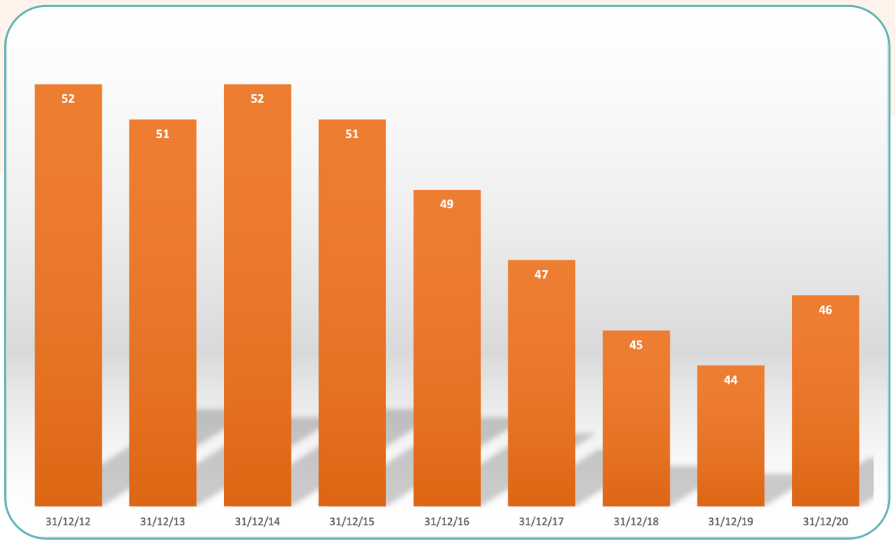
# Répartition des collaborateurs par niveau de 2012 à 2020



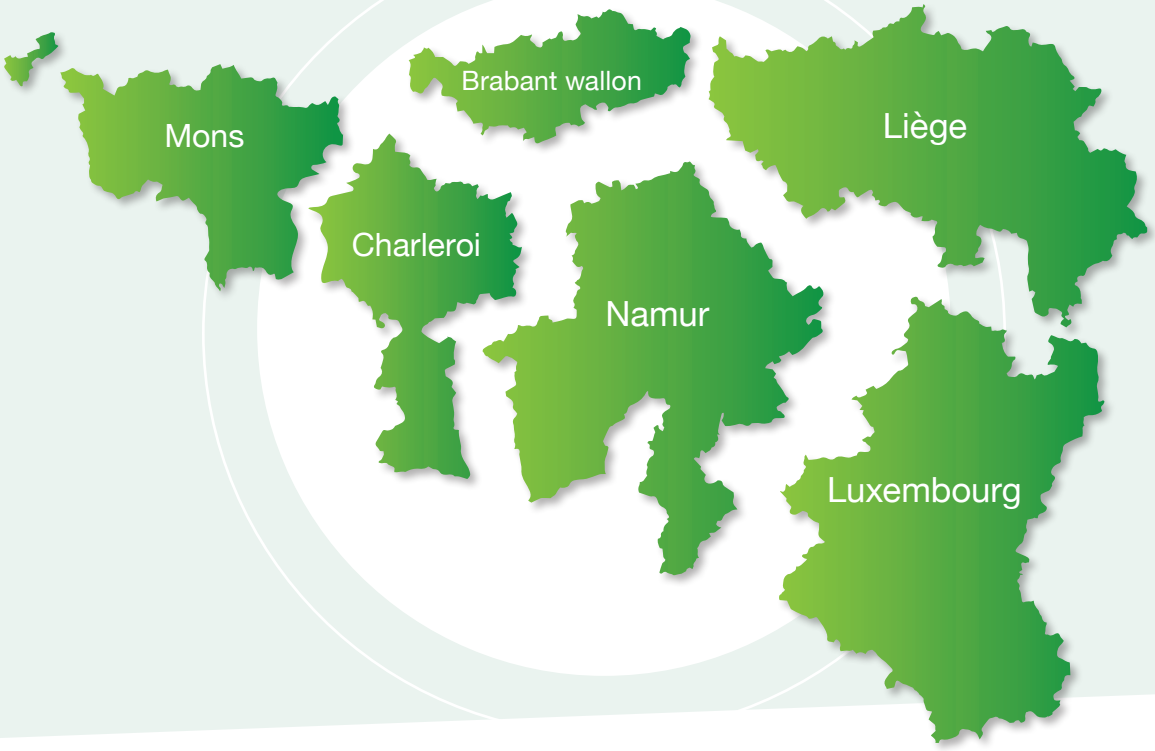

## Evolution du personnel




## Moyenne d'âge du personnel



## 3 LES DIFFERENTES DIRECTIONS




# DIRECTION DU COMITE D'ACQUISITION DU BRABANT WALLON

## Coordonnées

- **Président ai :**
  Jean HALLET
  brabantwallon.dca.dgt@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, Braîne-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

Création du contournement routier de la Ville de Jodoigne.
Le projet global vise à construire un tronçon de voirie entre la chaussée de Charleroi et la chaussée de Wavre.

### Emprises

- 40 emprises

### Budget

- 621.365,00 €

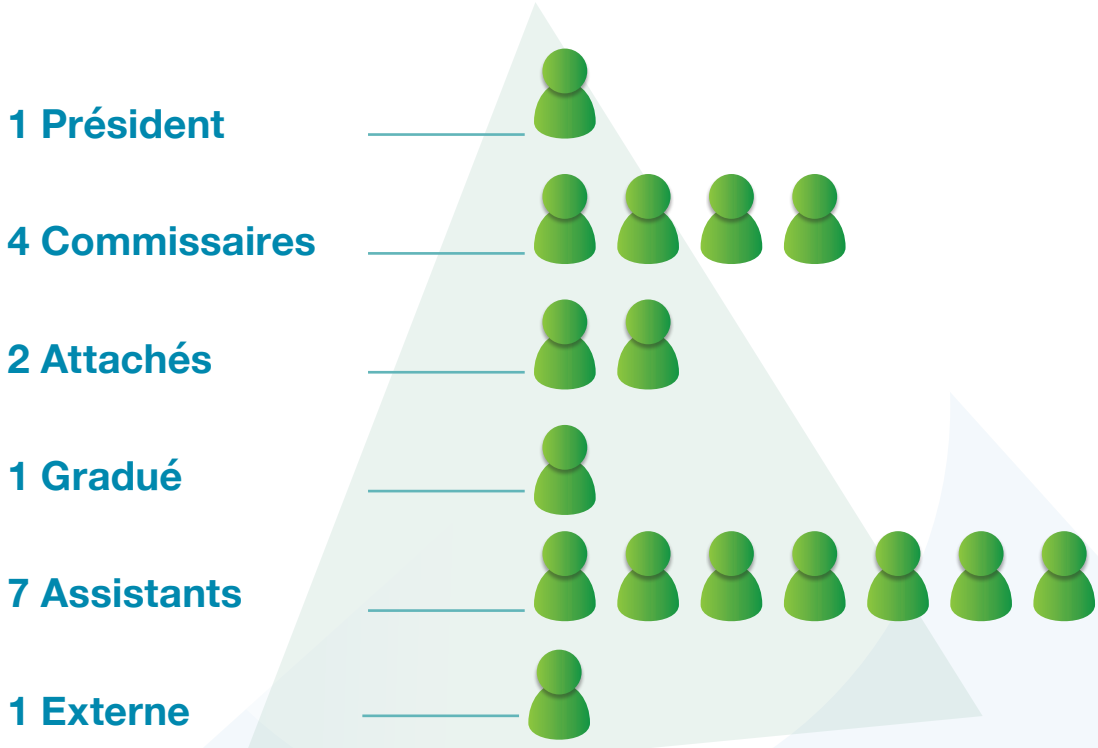
# DIRECTION DU COMITE D'ACQUISITION DE CHARLEROI

## Coordonnées

- **Président :**
  Eric MEGANCK
  charleroi.dca.dgt@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, Gerpinnes, Manage, Montigny-le-Tilleul, Pont-à-Celles, Seneffe, Aiseau-Presles, Les Bons Villers, La Louvière, Anderlues, Beaumont, Binche, Chimay, Erquelinnes, Froidchapelle, Lobbes, Merbes-le-Château, Momignies, Thuin, Estinnes, Ham-sur-Heure-Nalinnes, Morlanwelz, Sivry-Rance.

## Ressources humaines



# Réalisations majeures

## Projet

Bail emphytéotique entre la Province de Hainaut et l'IFAPME portant sur le bâtiment de l'ancienne chaufferie de l'Université du Travail à Charleroi en vue de l'installation du futur Centre de compétences « Design et Innovation » (Fonds FEDER).

De nombreux partenaires sont associés dans le cadre de ce dossier de rénovation

## Évolution

- **Avant**

- **Après**

## Projet

Expropriations en vue de la création d'une nouvelle bretelle à Charleroi permettant l'accessibilité à la ville haute et au parking du palais des expositions.

## Budget

- **42.000,00 €**

## Évolution

- **Avant**

- **Après**

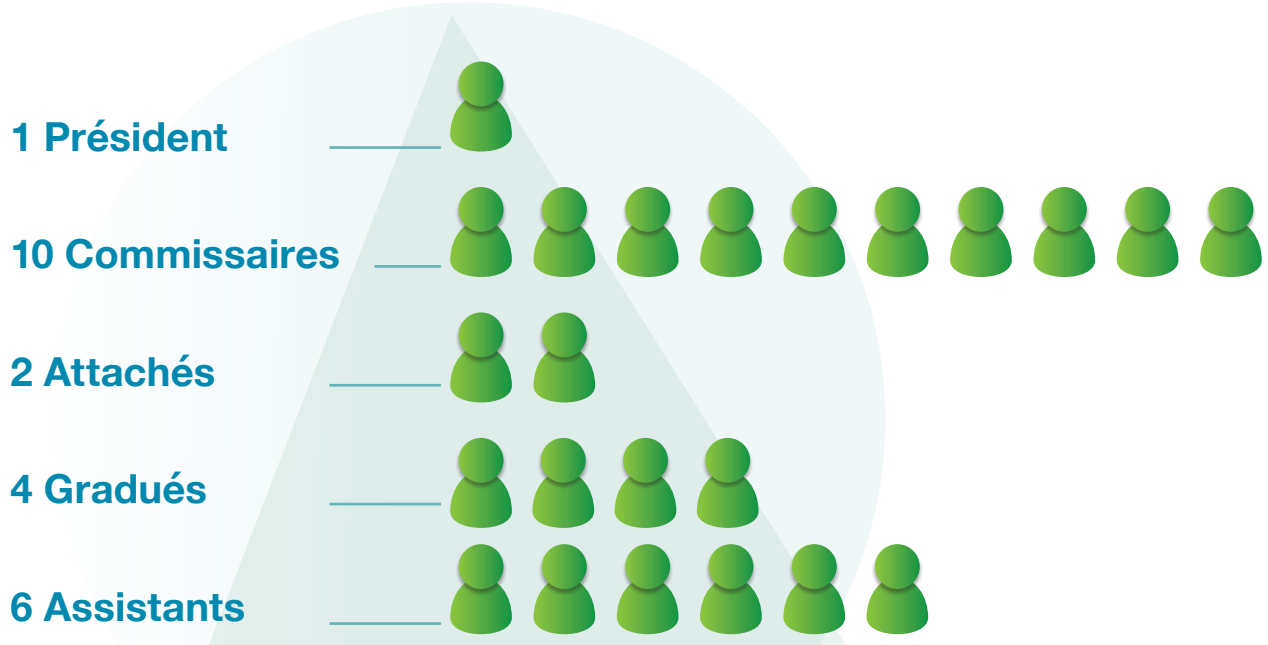
# DIRECTION DU COMITE D'ACQUISITION DE LIEGE

## Coordonnées

- **Président :**
  Philippe PIRENNE
  liege.dca.dgt@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, Faimes, Ferrières, Fexhe-le-Haut-Clocher, Flémalle, Fléron, Geer, Grâce-Hollogne, Hamoir, Hannut, Héron, Herstal, Herve, Huy, Jalhay, Juprelle, Kelmis, Liège, Lierneux, Limbourg, Lincent, 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, Verlaine, Verviers, Villers-le-Bouillet, Visé, Waimes, Wanze, Waremme, Wasseiges, Welkenraedt.

## Ressources humaines



## Réalisation majeure

## Projet

Renforcement de l'offre de transports en commun dans l'entité liégeoise via la poursuite des expropriations concernant la construction de la ligne de tram pour le compte de l'OTW.

## Emprises

- **59 emprises**

# DIRECTION DU COMITE D'ACQUISITION DE MONS

## Coordonnées

- **Président :**
  Jean-Marie LALLEMAND
  mons.dca.dgt@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

**1 Président**

**9 Commissaires**

**6 Gradués**

**4 Assistants**

**1 Guest**

## Réalisations majeures

### Projet

Vente d'un bâtiment provincial, étant deux maisons de maître, anciennement occupés par l'ASBL Fédération du Tourisme et Province de Hainaut, vendus pour le compte de la Province de Hainaut.

### Prix

- **1.020.000€**

### Projet

Mise à gabarit de la Lys pour faciliter le transport fluvial. Convention internationale du 19 novembre 2018 entre la Région wallonne, la Région flamande et la France.

Déclaration de Tallin du 17 octobre 2013 co-signée par la Commission européenne et les Ministres chargés des voies navigables de la Belgique, de la France et des Pays-Bas.

Expropriation pour le compte du SPW, Mobilité et Infrastructures, Département des Voies hydrauliques de Tournai et de Mons.

### Emprises

- **Plus de douze hectares, vingt-cinq actes passés avec onze propriétaires et huit exploitants agricoles en trois mois, en période de Covid.**

### Budget

- **Un peu plus de 500.000€**

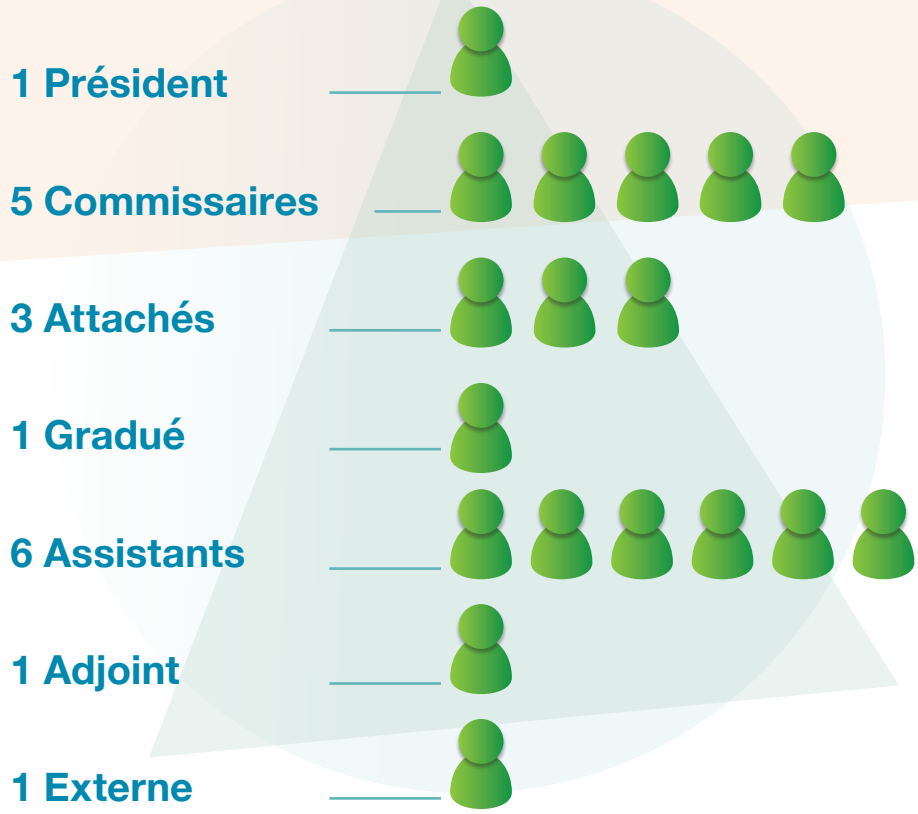
# DIRECTION DU COMITE D'ACQUISITION DE NAMUR

## 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



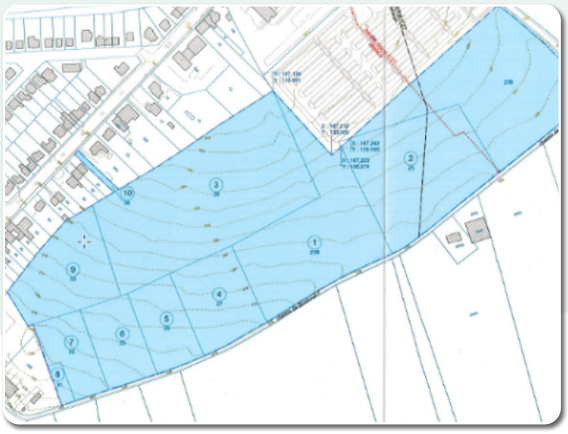
## Réalisation majeure

### Projet

Acquisitions pour l'Intercommunale BEP Expansion Economique à Namur pour la création d'un parc d'activités économiques Care-Ys dédié à l'accueil d'entreprises actives dans le secteur de la santé.

### Superfice

- **Un peu plus de 13ha, 8 propriétaires et 3 occupants différents, acquis courant 2020.**



### Budget

- **Environ 1.080.000€**

## DIRECTION DU COMITE D'ACQUISITION DU LUXEMBOURG

### Coordonnées

- **Président :**
  Pascal NEMRY
  Luxembourg.dca.dgt@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

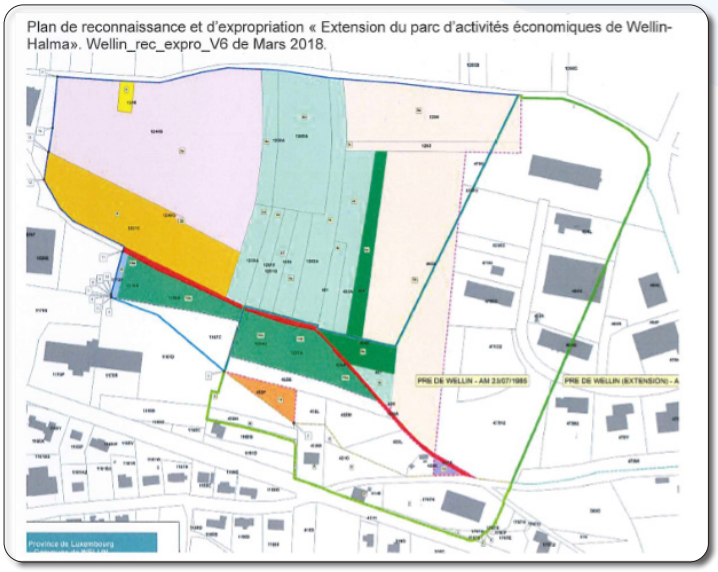
4 Commissaires

7 Gradués

3 Assistants

1 Adjoint

## Réalisation majeure




## Projet

Extension du zoning de Wellin pour le compte d'Idelux Développement.

## Emprises

- **Acquisition de 9 emprises pour une superficie totale de 11ha 40a 42ca.**

## Budget

- **484.633,75 €**

## PERSPECTIVES 2021

Il est difficile d'avancer des perspectives tant l'activité et l'organisation des services est fonction des contraintes sanitaires.

Quoi qu'il en soit, de nouveaux projets et nouvelles collaborations seront initiés en 2021 afin d'améliorer notre efficience.

Les commissaires et attachés juristes pourront assister à une formation spécifique à la négociation qui ne pourra que les aider dans leur pratique quotidienne.

La communication du département, tant interne qu'externe, devrait passer à la vitesse supérieure.

Les chefs de projets continueront à finaliser les processus et à préparer des modèles d'actes qui seront communs à chaque direction.

Une réflexion sera menée à bien au sujet de nos missions et de nos priorités en relation avec les moyens humains disponibles.

**L'inspecteur général ai**

**Eric MEGANCK**

**Comités d'acquisition**

## NOTES

Comités d’acquisition