



PPP Wallonie Bruxelles
RÉSEAU DE COMPÉTENCES

Portfolio des projets

Les partenariats publics-privés

Rapport 2012



Préface

P.P.P., 3 lettres, 2 partenaires, 1 projet.

Le P.P.P. – ou partenariat public-privé, longtemps cantonné à l'échelle nationale voire européenne se retrouve désormais à la base d'un certain nombre de projets régionaux, de la construction de logements publics à la revitalisation de sites en tous genres.

Mais le P.P.P. gagne aussi le niveau local et flirte aujourd'hui avec les projets de grande envergure de communes, d'intercommunales, et autres entités locales, allant jusqu'à nous surprendre, çà et là, au détour d'une construction d'hôtel de Police ou d'école communale.

Des projets ambitieux portés par les pouvoirs publics, par des pouvoirs locaux mais en association avec des partenaires privés.

Je vous propose d'ailleurs d'en découvrir quelques-uns au fil des pages de ce portfolio 2012 de l'association « PPP Wallonie-Bruxelles – Réseau de compétences ».

Et c'est avec plaisir que je prête ma plume à l'éditorial de cette publication destinée à mettre en lumière les pouvoirs locaux wallons et leur dynamisme en matière d'investissement.

Des investissements nombreux mais dans lesquels le partenariat public-privé ne se révèle, somme toute, qu'assez sporadique.

Pourtant, dans le contexte économique actuel, le P.P.P. a, selon moi, un rôle à jouer.

Ce contexte, dois-je vous le rappeler, est celui de pouvoirs publics qui sont amenés à se serrer la ceinture.

Un scénario dans lequel les élus sont tiraillés entre des besoins illimités et des ressources qui ne vont pas grandissant, au contraire.

Quoique...

Certains moyens restent disponibles et ne demandent qu'à être mis en œuvre mais ils sont issus du privé.

L'association du privé au public comme outil complémentaire dans le redéploiement économique de notre Région ? Bonne ou mauvaise idée ?

Une idée qui a le mérite d'exister et qu'il serait, pourquoi pas, pertinent de développer.

Le Gouvernement wallon reconnaît d'ailleurs, dans sa Déclaration de politique régionale, l'utilité de cette méthode afin, notamment, de valoriser l'espace disponible sur le territoire wallon pour créer de l'activité économique.

Et s'il en était de même au niveau local ?

Mobiliser l'ensemble des acteurs intéressés par un projet commun, qu'ils soient issus de la sphère privée ou publique...

Ne serait-ce pas là un levier d'investissement à exploiter pour des projets locaux de grande envergure comme la rénovation et la revitalisation urbaines ?

Une piste de plus vers une nécessaire optimisation des services et des moyens d'action de nos entités locales ?

A vous d'en juger et de suivre ou non cette nouvelle voie.

Cette décision, comme toutes celles relevant de l'autonomie communale, vous appartient.

Une décision guidée par des facteurs aussi divers que complexes à définir, à estimer et à soupeser: coûts, délais, flexibilité, risques, transparence, contrôle, etc.

Mais pas uniquement, une décision qui doit surtout être inspirée par l'objectif phare de toute institution publique, celui d'offrir un service et un cadre de vie de qualité aux citoyens, à tous les citoyens !

*Le Ministre wallon des
Pouvoirs locaux et de la Ville*



Wallonie



PPP Wallonie Bruxelles

RÉSEAU DE COMPÉTENCES asbl

Contribuer au développement et à la meilleure compréhension des partenariats publics-privés en Région wallonne et à Bruxelles.

Objectifs

Notre association, constituée le 6 juin 2008, a pour but de contribuer au développement et à la meilleure compréhension des partenariats publics-privés en Région Wallonne et à Bruxelles, en particulier par des conférences, des échanges de vues entre décideurs publics, gestionnaires de projets publics et privés et experts.

Notre association adhère au développement de bonnes pratiques en cette matière et soutient le développement des

principes de transparence, d'égalité de traitement et de non discrimination dans les partenariats publics-privés.

L'association *PPP Wallonie Bruxelles: réseau de compétences* souhaite agir en complémentarité avec les expertises publiques et privés existantes en Région Wallonne et à Bruxelles, à cet effet l'association n'a pas pour activité, la prestation de services aux pouvoirs publics dans l'assistance, la préparation et la mise en œuvre des PPP en Région Wallonne et à Bruxelles.

www.pppabsl.be

Avec l'aimable soutien de



Edito

De nombreux projets de partenariats public-privé se développent en Région Wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et en Région Flamande tant au niveau régional qu'au niveau local.



Kim MÖRIC
Président
asbl PPP Wallonie-Bruxelles
Avocat, Partner DLA Piper

Kim.Moric@dlapiper.com
+32 (0)2 500 15 00

C'est avec plaisir que je vous présente ce premier recueil des projets de partenariats publics-privés (PPP) réalisé par notre association «*PPP WALLONIE-BRUXELLES : Réseau de compétences*». Pour mémoire, notre association a été constituée le 6 juin 2008 avec pour but de contribuer au développement et à la meilleure compréhension des partenariats publics-privés en Région Wallonne et à Bruxelles.

Lorsque nous avons initié la préparation de cette publication en 2011, il s'agissait de pouvoir offrir des exemples de la diversité des projets de PPP tant par l'importance des investissements à réaliser (en millions ou en milliard d'euros), tant par les secteurs d'activité concernés, que par la Région de Belgique où les projets ont été développés. Le présent ouvrage rencontre cet objectif initial avec des projets de toutes tailles, initiés dans de nombreux secteurs différents (écoles, logements sociaux, services publics, prisons, auto-

routes, ...) et initiés en Région Wallonne, à Bruxelles et en Région Flamande.

Par souci de méthodologie, nous avons dû nous arrêter aux projets qui avaient fait l'objet d'une décision d'attribution des marchés publics en septembre 2011. Certains projets qui ont été attribués après cette date ne sont donc pas repris dans le présent recueil. Nous espérons les inclure dans une prochaine édition.

Dans cet ouvrage, vous trouverez des informations descriptives de chaque projet sélectionné. Ces informations nous ont été données par les partenaires publics et privés de chacun des projets. Ils offrent également, au lecteur, le témoignage de leur vision et de leur expérience gagnée à l'occasion de leur projet. Je les remercie ainsi que tous ceux qui ont participé à la préparation de cet ouvrage.

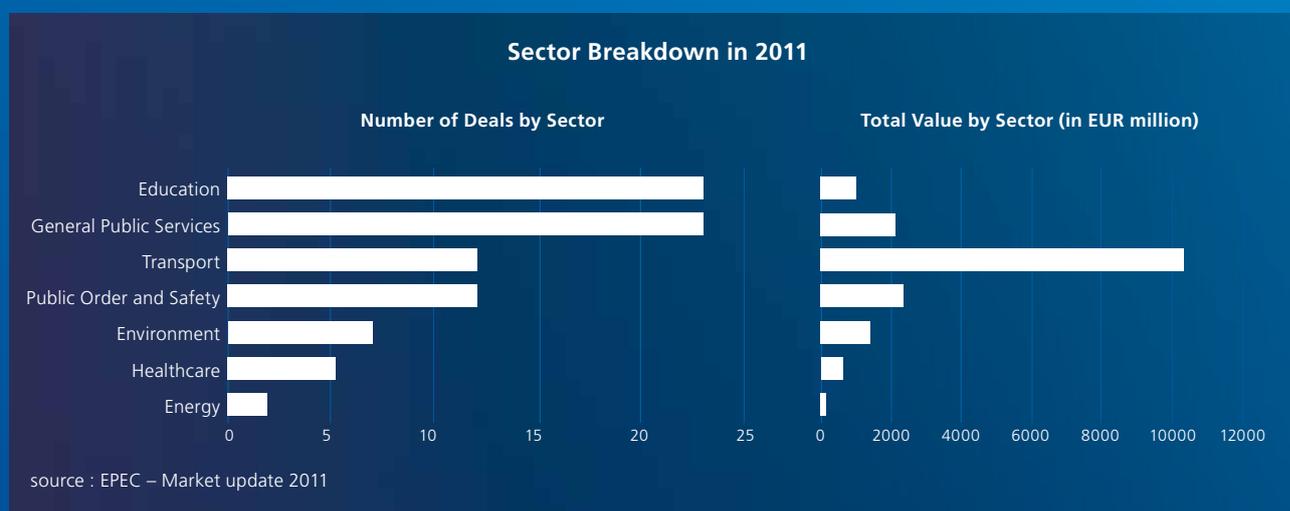
Un élément frappant qui ressort de la lecture de ces différents projets est la diversité existante des approches de PPP avec cependant toujours une volonté de créer un partage équilibré des risques du projet entre les partenaires publics et privés.

Je vous souhaite une bonne lecture et une découverte intéressante des projets de partenariat public-privé.

Les PPP atteignent un seuil de maturité

Au cours de ces dernières années le nombre de projets de PPP a continué à se développer que ce soit, par exemple, pour la construction d'écoles, de prisons, de tunnel, d'autoroutes, de grands projets d'infrastructure ferroviaire ou pour des projets locaux.

Mieux, on observe, au niveau européen, que les projets de PPP sont utilisés dans de nombreux secteurs comme l'atteste les graphiques repris ci-dessous (2011).



Sommaire

Préface	page 3
Edito	page 5
Partenaires des projets	pages 8 à 9
Les projets	pages 10 à 41
Coup d'œil sur les projets	pages 42 à 45
Annuaire des membres	page 46

Remarque : les informations présentées pour chacun des projets repris dans le présent ouvrage ont été fournies par les partenaires publics et privés des projets concernés sous leur responsabilité.

Partenaires des projets

Partenaires Publics



Régie des Bâtiments



Association Chapitre XII
Eugène Malevé



IDEТА



Société
Wallonne
du Logement



Immobilière sociale
Toit et moi s.c.r.l



Société du Logement de
la Région de
Bruxelles-capital (SLRB)



Police locale 5338
Germinalt



Zone de Police de la
Basse-Meuse



Ville d'Enghien



Société Régionale du
logement de Herstal



Ville de
La Louvière



PMV
(ParticipatieMaatschappij
Vlaanderen)



Communauté Flamande
représentée par AGION,
l'Agence de la Région
Flamande pour
l'Infrastructure Scolaire.



Infrabel



Administration
communale de Brecht

Partenaires Privés



Eiffage Benelux / DG Infra



Belfius Banque & Assurances



S.A. Dherte



Thomas et Piron S.A.



Domovoi



SMDI



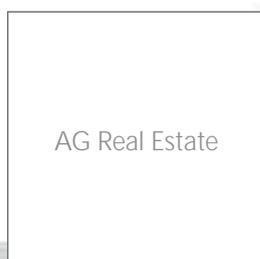
New Market S.A.



Wilhelm & Co Group



BNP Paribas Fortis



AG Real Estate



CFE

DBFM Prison de Marche-en-Famenne

Date d'attribution menant au choix du partenaire privé :
Mars 2011

Date de délivrance des permis nécessaires au projet :
28/09/2011

Date où les travaux ont commencé :
26/10/2011

Date où les travaux seront achevés :
été 2013 (anticipé)

Estimation du montant total de l'investissement :
Equivalent à une redevance annuelle de 12.2 millions d'euros

Marche-en-Famenne

Ce projet s'inscrit dans le cadre du master plan 2008 pour une infrastructure carcérale plus humaine et prévoyant, entre autres, la construction de 4 nouvelles prisons, respectivement à Marche-en-Famenne, Leuze-en-Hainaut, Dendermonde et Beveren.

Le contrat revêt la forme d'un PPP (Partenariat Public Privé) et porte sur la conception-construction, le financement, la maintenance et les services facilitaires d'une prison pour 312 détenus. A sa mise à disposition, la prison devient pro-

priété de la Régie des Bâtiments, qui sera redevable d'une redevance trimestrielle pendant 25 ans. La durée du contrat de maintenance est de 25 ans et celui des services facilitaires : cuisine et buanderie, est de 5 ans, renouvelable. Le SPF Justice assurera les missions régaliennes d'administration de l'établissement et de surveillance des détenus.

Implanté sur un terrain de 16 hectares situé au nord de la commune de Marche-en-Famenne le long de la route nationale en direction de Liège, l'établissement,

compact afin de minimiser l'impact sur l'environnement, en occupe la moitié de la superficie. La prison se veut résolument moderne, assurant sécurité et fonctionnalité. La zone de détention comporte 4 ailes en forme de nefs d'inspiration « Ducpétiaux », généreusement éclairées et articulées autour d'un poste de contrôle central. Outre des ateliers, un hall de sports, un bâtiment de visite pour les familles et avocats, l'établissement comporte également un tribunal d'application des peines destiné à réduire les transferts de détenus vers les tribunaux.



"Le SPF Justice, la Régie des Bâtiments et Eiffage Benelux - Eiffage - DG Infra+ réunissent leurs forces pour que cet important projet aboutisse."

Antoon DEMUYNCK

PROJECT MANAGER POUR LES NOUVELLES PRISONS, RÉGIE DES BÂTIMENTS

Partenaire Public

Contact

**Antoon.Demuyck@
buildingsagency.be**
+32 (0)2 541 65 11
www.regiedergebouwen.be

Régie des Bâtiments

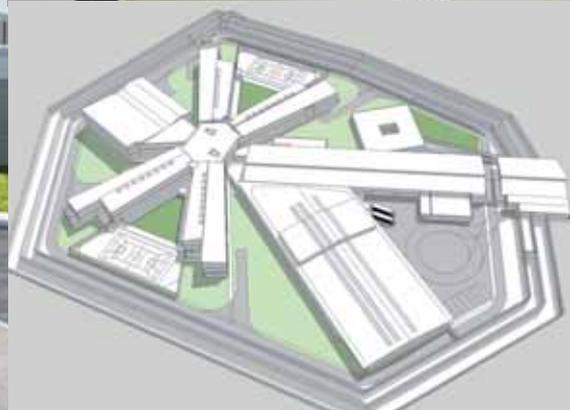
Cette nouvelle prison fait partie intégrante de la politique de la Justice pour humaniser les prisons et pour répondre à la surpopulation dans les prisons belges. Par conséquent, il a été décidé de construire quatre nouvelles prisons (Marche-en-Famenne, Leuze-en-Hainaut, Beveren et Termonde).

Il s'agit d'un partenariat public-privé. Le partenaire privé est responsable de la conception, la construction, le financement et l'entretien de la prison. La Régie des Bâtiments est le maître d'ouvrage, met le terrain à disposition et payera pendant 25 ans une indemnité de disponibilité au partenaire privé. Ensuite, la prison sera rétrocédée à l'Etat belge.

C'est la première fois en Belgique qu'une prison sera construite selon cette procédure.

La prison de Marche-en-Famenne, d'une capacité de 312 places, sera mise à la disposition de ses occupants vers le milieu de l'année 2013. Il s'agit d'une « prison-paysage » où une attention particulière est portée à l'intégration harmonieuse de la prison dans l'environnement.

Nous ne doutons pas qu'une bonne collaboration professionnelle s'établisse entre le partenaire privé, le consortium Eiffage Benelux - Eiffage - DG Infra+, la Régie des Bâtiments et le département de la Justice pour conduire cet important projet à bonne fin.



“Le challenge du Partenariat Public Privé est de fédérer des compétences variées pour faire aboutir en un court laps de temps un projet engageant sur le long terme ”

Stéphanie DOBBELAERE
DG INFRA

Johan VAN DEN BROECK
EIFFAGE BENELUX

Partenaire privé

Contact

stephanie.dobbelaere@
dginfra.com

johan.vandenbroeck@
benelux.eiffage.be

Eiffage Benelux / DG Infra

Le succès d'un PPP réside dans une bonne organisation, dans la détection des compétences et dans des ressources nécessaires à ce travail de longue haleine.

Il s'agit de regrouper différents acteurs qui se complètent dans les domaines techniques, financiers et juridiques. Les exigences en terme de coût d'investissement et de délais nécessitent une approche unifiée où les diverses parties s'engagent à accomplir un but : satisfaire le client public.

Un PPP permet au pouvoir public d'optimiser le coût du projet en procédant à une sélection équitable et transparente ainsi que d'étaler son investissement dans le temps.

Le partenaire privé tire avantage à développer des synergies entre acteurs privés pluridisciplinaires, à réduire les temps de décision, à arbitrer

d'éventuelles divergences.

Un PPP est synonyme de contrat à long terme (25 ans). Le partenaire public dispose d'une continuité des responsabilités et garanties du partenaire privé, qui à son tour détient une créance à long terme sur une contrepartie fiable.

La remise d'une offre adaptée ainsi que les négociations techniques, financières et juridiques ont permis à notre consortium de se voir attribuer le marché public. L'intervention du secteur privé a permis d'intégrer modernité et créativité dans un nouveau concept de prisons.

Un des challenges des PPP à venir, sera certainement de réduire la longueur du processus de négociation entre les différents acteurs.

DBFM Résidence Malevé

Date d'attribution menant au choix du partenaire privé :

Mars 2009

Date où les travaux ont commencé :

Septembre 2011

Date où les travaux seront achevés :

Septembre 2012

Estimation du montant total de l'investissement :

confidentiel

Place du Maret 1, 1350 Orp-Jauche

C'est une première en Wallonie, pour son projet de résidence-services, l'Association Chapitre XII Eugène Malevé a mis en place un PPP sous la forme d'un DBFM. Suivant le cahier spécial des charges, le partenaire privé est chargé de la conception, de la construction, du financement et de la maintenance du bâtiment pendant 27 ans. L'offre des soumissionnaires devait contenir un projet d'architecture pour le programme annoncé (soit 30 flats en résidence-services) et un loyer pour une durée de 27 ans. La maintenance porte tant sur l'entretien technique qu'architectonique du bâtiment. Outre

la maintenance préventive qui sera faite régulièrement, l'adjudicataire doit également intervenir en cas de panne ou autre problème lié au bâtiment. Pour ce faire il dispose de délais prédéterminés par type d'intervention et auxquels sont liées des astreintes telles que définies dans un contrat appelé « SLA » (Service Level Agreement).

Afin de permettre la réalisation de ce contrat, l'Association Chapitre XII Eugène Malevé met son terrain à disposition de Belfius par le biais d'un droit de superficie, à charge pour celle-ci de construire le bâtiment, de le mettre à

la disposition de l'Association Chapitre XII Eugène Malevé (ci-après dénommée AEM) et de s'assurer de ce que le bâtiment soit toujours disponible pendant 27 ans et ce suivant les clauses du SLA. A partir de la réception provisoire, l'AEM dispose du bâtiment et commence à payer le loyer appelé « indemnité de disponibilité ». Au terme du contrat l'AEM aura le choix entre la levée d'une option d'achat mettant ainsi un terme au droit de superficie ou la poursuite de la location du bâtiment jusqu'à la fin du droit de superficie au terme duquel le bâtiment deviendra automatiquement la propriété de l'AEM.



“Il nous fallait une solution « clef sur porte » qui nous décharge du suivi quotidien tant pendant la construction que pendant l'utilisation du bâtiment.”

Alain GOSSIA

PRÉSIDENT DE L'ASSOCIATION CHAPITRE XII EUGÈNE MALEVÉ

Partenaire Public

Contact

a.gossia@skynet.be

+32 (0)19 51 97 97

www.residencemaleve.be

Association Chapitre XII Eugène Malevé

L'Association Chapitre XII Eugène Malevé gère depuis de nombreuses années la maison de repos du même nom. Les bâtiments assez récents offraient des possibilités d'extension. Les cuisines ont par exemple été volontairement surdimensionnées. Les services de soins et d'assistance étant présents sur le site, nous avons décidé de la réalisation d'une résidence-services.

Il nous restait à savoir comment nous allions réaliser ce projet du point de vue financier et technique. Comme nous ne disposons pas d'un service technique, il nous fallait une solution « clef sur porte » qui nous décharge du suivi quotidien pendant la construction et l'utilisation du bâtiment. D'un point de vue financier, il fallait maîtriser le budget afin de garder le projet à l'équilibre. Nous ne voulions pas laisser de mauvaises surprises à nos successeurs en termes d'entretien. En effet, c'est souvent après 10 ou 15 ans qu'il faut effectuer des réparations.

La formule DBFM (design, build, finance, maintain) nous est apparue comme une évidence. Nous avons entendu parler d'une école réalisée de cette manière. Nous nous sommes donc renseignés et avons opté pour ce système. Après quelques semaines de préparation, le marché pouvait être lancé et 3 mois plus tard les offres devaient être rentrées. Lors de l'attribution du marché nous avons cependant dû apporter quelques adaptations mineures en termes de projet mais nécessaires au bon fonctionnement. Actuellement le bâtiment est en cours de chantier.

Le choix d'une procédure unique nous a permis d'accélérer considérablement le projet. Néanmoins, il est important de bien préparer son marché avant de se lancer.



“ Le contrat DBFM n’est pas réservé aux seules grandes infrastructures, il peut être réalisé sur des projets de plus petite taille comme c’est le cas ici. La réussite tient à un montage adapté à la taille du projet et à une répartition intelligente des risques... ”

Nicolas FRUY, MRICS
PRINCIPAL ADVISOR PUBLIC REAL ESTATE
BELFIUS BANQUE

Partenaire privé

Contact

nicolas.fruy@belfius.be
+32 (0)479 950 118
www.belfius.be

Belfius Banque & Assurances (sous-traitants principaux : AAL, BEL, Wust et Cofely)

Lorsque l’Association Chapitre XII Eugène Malevé a lancé son marché de résidences-services et après analyse du cahier spécial des charges, Belfius a décidé de répondre à cet appel d’offres en tant que promoteur.

Nous avons quelques mois pour constituer une équipe, préparer un projet architectural, chiffrer le coût de « l’indemnité de disponibilité ». Ce type d’offre requiert plusieurs compétences. Nous avons donc fait appel à la sous-traitance pour la conception, la construction et la maintenance. Une fois l’équipe constituée, nous avons d’abord planifié la préparation de l’offre en mettant des dates clefs pour la conception, le chiffrage du projet par les entreprises et la fourniture des documents définitifs, étape indispensable dans une offre aussi complète.

Très vite l’Atelier du Lavaux a préparé une première esquisse. Sur cette base tous les intervenants ont contribué au développement du

projet. L’intégration des différents intervenants dès la phase de conception présente l’avantage de maintenir une relation optimale entre les coûts d’investissement et les coûts d’entretien du bâtiment. Le projet est pensé en termes de « life cycle cost ». Pour les deux parties, la maîtrise des coûts est primordiale et en tant que propriétaire du bâtiment pendant 27 ans, il est impératif pour Belfius d’avoir une vue sur le coût de celui-ci à long terme.

Ce projet a ceci de particulier, qu’il est, à notre connaissance, le premier contrat DBFM à être réalisé à cette échelle en Wallonie. Le contrat DBFM n’est pas réservé aux seules grandes infrastructures, il peut être réalisé sur des projets de plus petite taille comme c’est le cas ici. La réussite tient à un montage adapté à la taille du projet et à une répartition intelligente des risques de manière à ne pas alourdir inutilement le coût de l’opération.

projet CITé

Résidence St. Georges

Date d'attribution menant au choix du partenaire privé :
21/06/2011

Date de délivrance des permis nécessaires au projet :
octobre 2011

Date où les travaux ont commencé :
novembre 2011

Date où les travaux seront achevés :
septembre 2014

Estimation du montant total de l'investissement :
Etudes de conception et construction : 16.000.000 €

Tournai

Conception, construction, financement et commercialisation de 35 appartements basse énergie et 4 surfaces de bureaux ainsi que 40 emplacements de parking.

Conception et construction de ± 3000m² de bureaux basse énergie et 60 emplacements de parking.



“La conclusion du PPP s’est révélée un levier essentiel permettant d’atteindre au mieux les différents objectifs portés par le partenaire public – IDETA.”

Pierre VANDEWATTYNE

DIRECTEUR GÉNÉRAL, AGENCE INTERCOMMUNALE IDETA

Partenaire Public

Contact

vandewattynne@ideta.be

+32 (0)69 23 47 01

www.ideta.be

IDETA

Dans le cas du projet « CITé », les paramètres de l'opération imposaient de réfléchir à un mécanisme coopératif plus intégré et plus souple que ce qu'un marché public « simple » et traditionnel ne permet. Une construction de type partenariat-public privé, telle que prescrite par le livre Vert de la Commission européenne, nous a d'emblée parue la plus adéquate. En effet, le risque financier que devait supporter le partenaire potentiel, la nécessaire articulation du projet dans une logique de revitalisation urbaine et les sanctions pouvant être infligées, requéraient le recours à un montage partenarial de cet ordre.

Toutefois, initier ce genre d'opération impose de cibler de façon très précise les objectifs, attentes et résultats souhaités, ceci exigeant de préalablement avoir établi l'intégralité du schéma d'ingénierie juridico-financier qui le sous-tend.

En effet, il nous a semblé clair, en qualité d'acteur public, que la phase de réflexion initiale devait impérativement être poussée à son extrême limite aux fins d'éviter, autant que faire se peut, toute forme d'incertitudes.

Aujourd'hui, nous sommes convaincus que la voie suivie était non seulement la bonne, mais aussi la plus optimale pour atteindre les objectifs fixés. Forts de notre expérience nouvellement acquise, nous ne pouvons qu'encourager nos structures consœurs à franchir ce pas en insistant sur la nécessaire publicité et transparence des projets, de même que sur l'importance d'anticiper, dès le départ, l'ensemble des éléments à prendre en considération. Ainsi, les ingrédients du succès seront présents !



“La vie se résume à un problème de rapports humains. L’ignorer est un facteur de troubles. Les pratiquer est un facteur de progrès.”

Jean-Claude DHERTE
ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ DE LA S.A. DHERTE

Partenaire privé

Contact

secretariat@dherte.be
+32 (0)68 44 67 67
www.dherte.be

S.A. Dherte

Un projet PPP est toujours un challenge. Ce type de challenge est passionnant car il implique non seulement un combat de prix mais aussi et surtout un combat d’idées. Dans le cas présent s’ajoute un risque immobilier !

Je retiens de ce projet une chose : l’obtention d’un permis de bâtir est une épreuve de longue haleine qui nécessite

- de la patience
- du doigté
- un besoin de contact
- le devoir de communiquer

Dans le cas présent, la communication avec le partenaire « public » a été totale et efficace, valorisante et transparente.

Pour la partie privée, le promoteur s’est astreint à une étude de marché suffisamment précise que pour cibler les attentes des futurs propriétaires d’appartements.

Tout cela est humainement « passionnant ».

Construction de 44 logements acquisitifs

Etat d'avancement actuel du projet de PPP :

La quasi-totalité des logements construits est vendue.

Date d'attribution menant au choix du partenaire privé :

24 avril 2007

Date où les travaux ont été achevés :

janvier 2011

Estimation du montant total de l'investissement :

8.189.574 €

Commune de Flobecq, Région Wallonne

Le projet développé à Flobecq porte sur la construction de 44 logements acquisitifs dont 1/3 sont destinés à être vendus à des ménages en état de précarité ou à revenus modestes au sens du Code wallon du Logement.

La Société wallonne du Logement a mis à disposition un terrain d'une superficie de 2ha 35 ares sur lequel elle a renoncé au droit d'accession pour permettre au

promoteur privé, choisi après appel à la concurrence et qui assure la conception et le financement des travaux, de construire et de vendre les logements.

Le projet comporte la réalisation des équipements publics et doit répondre à un K 45 en termes d'isolation thermique.

En cours d'exécution des travaux, la réalisation des équipements de voiries

a nécessité de nouvelles négociations entre la Société wallonne du Logement et le partenaire privé dans la mesure où ce dernier a supporté des coûts supérieurs à ceux estimés dans son offre initiale. Une solution équitable pour chacun des partenaires a permis la finalisation du projet.



Les PPP représentent un outil parmi d'autres dans la politique du logement en Région wallonne, dont la Société wallonne du Logement est acteur. Ils permettent une réponse aux objectifs fixés en termes de valorisation foncière, d'accès à la propriété, de durabilité, de mixité sociale et d'insertion paysagère sur le territoire wallon.

Alain ROSENOER

DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA SOCIÉTÉ WALLONNE DU LOGEMENT

Partenaire Public

Contact

c.riffon@swl.be
+32 (0)71 204 400
+32 (0)71 200 211
www.swl.be

Société Wallonne du Logement

Cette expérience de partenariat public privé permet à la Société wallonne du Logement, en sa qualité d'acteur de la politique du logement, de valoriser son patrimoine foncier par la mise à disposition de terrains tout en permettant à des ménages aux revenus modestes d'accéder à la propriété.

Par ce mécanisme, la SWL peut accéder à des moyens que la Région ne pourrait supporter notamment en termes d'investissements dans des logements de type acquisitif accessibles aux personnes à faibles et à moyens revenus. L'innovation et l'expertise du secteur privé constituent un atout majeur. Le PPP permettant

la réalisation des travaux dans des délais rapprochés, tous les logements du programme étaient terminés et vendus en date du 1^{er} janvier 2011.

Dans la mise en place du contrat, la SWL a préalablement défini les potentialités minimum du terrain en termes de logements et la mixité sociale à atteindre. Elle a également fixé les contraintes techniques et énergétiques à atteindre et les équipements publics à prendre en charge par le promoteur privé. Les critères d'attribution portaient sur les qualités techniques, architecturales et environnementales, les coûts de revente, les délais et la valorisation du terrain.



“ C’est l’illustration même de la valorisation d’un patrimoine public grâce à la création d’un nouveau quartier de qualité par le privé avec la garantie d’une réelle mixité sociale ”

Joël POLUS
RESPONSABLE PPP

Partenaire privé

Contact

j.polus@thomas-piron.eu
+32 (0)61 53 13 92
www.thomas-piron.eu

Thomas et Piron S.A.

Investir dans un projet d’autant d’habitations unifamiliales dans le village de Flobecq, nécessitant de surcroît la réalisation d’infrastructures conséquentes, ne s’imposait pas comme une évidence. Pourtant, la situation proche du centre du village et de ses services, le terrain contraignant mais de qualité, la mixité des publics auxquels il fallait nous adresser, et l’enthousiasme des interlocuteurs locaux, nous ont décidés à rentrer dans ce projet, avec un partenaire que nous connaissions déjà.

Boucler l’équation financière globale paraissait un exercice audacieux, mais nous n’avons pas voulu marquer ce fait dans un manque d’ambition qualitatif. Le recours au permis d’urbanisme

pour constructions groupées, des habitations rationnelles mais modernes et plus performantes, des espaces publics respirant la vraie ambiance de quartier, une intégration au lieu et au bâti existant nous ont permis de convaincre notre partenaire, ainsi que tous les intervenants de nous suivre positivement dans ce projet, tout au long de son élaboration.

Mais notre plus grande satisfaction est la réponse des candidats acquéreurs, également séduits par notre approche. Ce projet a d’ailleurs montré à quel point il y avait une demande pour de l’acquisitif public mis en œuvre avec de vrais standards de qualité.

L'île aux Oiseaux

Date d'attribution menant au choix du partenaire privé :
Décembre 2005

Date de délivrance des permis nécessaires au projet :
Août 2007 (permis de lotir) et février 2008 (dernier permis d'urbanisme)

Date où les travaux ont commencé :
Avril 2008

Mons – Hainaut – Région wallonne

Initié en 2005 par la s.l.s.p. Toit & Moi, le PPP de L'ILE AUX OISEAUX a permis la réalisation de 339 nouveaux logements axés sur la mixité sociale et le développement durable.

Intégré dans une nouvelle urbanisation d'un quartier initialement social, ce projet a permis d'ériger 98 logements sociaux acquisitifs, 89 logements sociaux locatifs et 152 logements privés. Outre ces logements, de nouvelles voiries ainsi que des parkings, une crèche et un commerce ont été développés dans ce PPP. Situé à 10 minutes de marche du

centre de Mons, l'environnement verdoyant le long d'un étang existant a été renforcé par de nouveaux abords et le développement d'une architecture plus horizontale.

Dès 2005, la volonté du partenaire public était de développer des logements consommant peu d'énergie. 319 logements sont à haute performance énergétique et, suivant une réflexion encore plus radicale, 20 logements répondent aux critères de maison PASSIVE. Grâce aux faibles coûts de construction, les prix de vente des maisons et appartements

sont accessibles aux personnes à plus faibles revenus.

Le partenariat est de type associatif, ayant pour fondement une société anonyme d'économie mixte agréée comme société de logements de service public. Le partenaire public a mis principalement à disposition son foncier, un immeuble de parking à rénover et les ressources financières nécessaires aux logements sociaux, aux voiries et aux abords. Le partenaire privé a apporté la conception et les constructions, et le partage de sa marge promotionnelle



"Offrir à ceux qui en ont le plus besoin la possibilité de se loger mais aussi de se chauffer à des coûts réduits dans un environnement agréable grâce à un montage partenarial."

Joëlle POURBAIX

PRÉSIDENTE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TOIT ET MOI

Partenaire Public

Contact

jpourbaix@toitetmoi.be

+32 (0)65 47 02 11

www.toitetmoi.be

Immobilière sociale Toit et moi s.c.r.l

La société mixte, outil majeur du développement de notre PPP L'ILE AUX OISEAUX est en réalité un mariage harmonieux des compétences, des ressources et des motivations. Ce mécanisme de mise en commun génère ainsi une valeur ajoutée finale supérieure à celle que pourrait développer chaque partenaire de façon isolée.

Flexible, transparent et rapide, le montage a permis l'édification de 187 logements sociaux en 30 mois de chantier, soit 6 logements par mois. D'un ghetto social fuit par la majorité des locataires, ce nouveau quartier verdoyant et socialement mixte est à présent cité en tête de préférences par nos candidats locataires.

La haute qualité énergétique des logements est une réponse claire et simple aux problèmes de développement durable et permet surtout aux allocataires sociaux de se chauffer pour des budgets mensuels en moyenne inférieurs

à 60% vis-à-vis de nos autres logements. La localisation toute proche du centre de Mons bénéficie également au développement durable en permettant le recours à des modes de mobilité douce.

Grâce à une tarification inférieure à 140.000 € tous frais compris pour une maison basse énergie, 3 chambres, avec jardin, notre PPP a permis à des ménages à faibles revenus d'accéder à la propriété.

Par la volonté des partenaires de réaliser un objectif commun, par la répartition des risques, par le respect des intérêts des partenaires dans leurs différentes tâches et attributions, par le respect des cultures d'entreprises et surtout grâce à une bonne analyse préalable, s'accomplissent des projets ambitieux tels que celui L'ILE AUX OISEAUX.

Date où les travaux ont été achevés :

partie public : octobre 2010 et

partie privée : décembre 2011

Estimation du montant total de l'investissement :

Pour le partenaire public : env. 22,6 millions d'euros

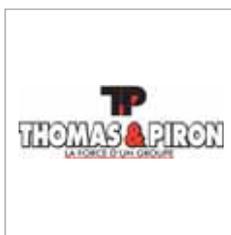
Pour le partenaire privé : env. 30 millions d'euros



sur les constructions privées. Les logements privés seront tous vendus par le partenaire privé dans le cadre de sa promotion. Les logements sociaux sont soit

vendus à des conditions sociales par le partenaire public soit loués à des locataires sociaux. Au terme du PPP le partenaire public détiendra toutes les parts

de la société qui sera alors dissoute dans Toit & Moi, permettant ainsi aux logements locatifs d'intégrer le patrimoine du partenaire public.



“Totalemment innovant dans son montage, ce projet s'avère être une superbe réussite par la synthèse des objectifs qu'il rencontre, tant sur le plan environnemental qu'urbanistique et par la réelle mixité sociale que sa programmation induit.”

Joël POLUS

RESPONSABLE PPP

Partenaire privé

Contact

j.polus@thomas-piron.eu

+32 (0)61 53 13 92

www.thomas-piron.eu

Thomas et Piron s.a.

Notre démarche s'est inscrite dès le départ dans un véritable contexte partenarial. Outre la demande du public d'un nouveau quartier, nous avons pris le parti de proposer 339 logements (152 libres et 187 sociaux) à l'architecture moderne alliée à un niveau de performances énergétiques très ambitieux, à la pointe du progrès. Cette relation partenariale s'est également traduite par une grande flexibilité du pouvoir public qui nous a permis d'adapter le planning de construction des logements durant la période de

crise 2008-2009, en mettant alors l'accent sur la production des logements publics et décalant quelque peu la production des objets privés. Enfin, l'alliance de compétences propres, techniques et commerciales d'une part et de maîtrise de l'objet social d'autre part, l'enthousiasme et le dynamisme partagé dans un projet où des objectifs sont communs, nous ont permis d'entretenir tout au long de l'opération une véritable relation win-win.



Thierry-François Yernaux

AT OSBORNE – PROJECT MANAGER EXTERNE DE TOIT & MOI

Si ce type de PPP est un outil relativement complexe à utiliser, il est surtout capable de grands résultats pour autant que le contexte soit favorable aux intérêts de chacun des partenaires. La notion d'intérêt ou d'attractivité est essentielle. Le risque doit donc être partagé en fonction de celui qui est le plus capable de le valoriser et donc de l'assumer. Ici, les potentialités du foncier proposé pour la promotion privée, le volume des travaux et la qualité des documents d'appel à partenaire ont trouvé un bon écho dans le secteur privé à travers un nombre important de participants, démontrant la réelle attractivité du PPP. Plus spécifique qu'un marché classique, ce PPP a nécessité un dialogue constant et constructif entre les deux actionnaires de la SEM, ayant toujours aboutis à des compromis équilibrés.

Plan Logement

«Anderlecht – Lennik»

200 logements

Date d'attribution menant au choix du partenaire privé :
5/03/2009

Date de délivrance des permis nécessaires au projet :
20/02/2010

Date où les travaux ont commencé :
21/04/2010

Date où les travaux seront achevés :
02/12/2011

Montant de l'investissement :
32 millions d'euros

Anderlecht – Route de Lennik

Pour répondre à la crise du logement à Bruxelles, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a pris la décision en juin 2008 d'étendre la réalisation d'une partie du Plan Régional du Logement par l'intermédiaire d'un appel à projets au secteur privé, le but étant de profiter d'un moyen complémentaire pour atteindre les objectifs plus importants. En mars 2009, 4 marchés de ce type ont

été attribués, dont le projet "LENNIK" à Anderlecht.

Pour le partenaire privé retenu, ce projet consistait à concevoir, construire et financer 200 nouveaux logements (sociaux et moyens) totalisant 24.000m² dans un délai assez court.

Le partenaire public fournit le terrain. Un droit de superficie est conféré au partenaire privé pendant la durée

du chantier et du financement (27 ans). A la réception provisoire, un bail emphytéotique sur les constructions est conclu en faveur du partenaire public contre le paiement d'un canon annuel. Ce bail et le droit de superficie sur le terrain s'éteignent en même temps, la pleine propriété revenant au public à l'issue de l'opération.



"En peu de temps, 200 familles vont pouvoir être logées décemment dans des logements de qualité et un cadre de vie respectable, voilà un nouveau défi remporté pour la Région Bruxelloise!"

Yves LEMMENS
DIRECTEUR GÉNÉRAL, F.F.

Partenaire Public

Contact

ylemmens@slrb@irisnet.be
+32 (0)2 533 19 11
www.slrbsirisnet.be

Société du Logement de la Région de Bruxelles-capitale (SLRB)

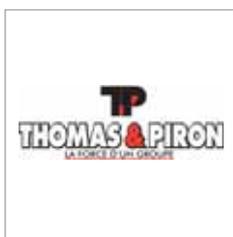
Dans le cadre du Plan Régional du Logement, la Région de Bruxelles-Capitale a lancé ce type de marché dans le but d'augmenter significativement le parc immobilier locatif public en construisant rapidement de nouveaux logements sociaux et moyens à des prix compétitifs.

Si à ce stade on peut estimer que les objectifs qualitatifs et de délais seront atteints, il nous faut préciser pour être complet que ce montage représente un supplément de travail conséquent pour le maître d'ouvrage public.

D'abord les différentes conventions, droits réels successifs et les démarches qui en découlent sont lourds et complexes. Ensuite le montage

financier le sera tout autant puisque les logements seront gérés et partiellement remboursés par d'autres organismes publics que la Région. Enfin, le fait que les bureaux d'études font partie de l'équipe adjudicataire induit un suivi nettement plus attentif du partenaire public pour s'assurer que ses intérêts sont pleinement rencontrés en cours d'exécution.

Mais, dès lors que cette implication est possible, le résultat d'un point de vue de l'efficacité en vaut sans doute la peine. Nous pourrions plus sûrement répondre à cette question dans quelques années.



“La réponse que nous avons apportée a permis de rencontrer la volonté de mettre à disposition des logements publics durables de grande qualité technique et architecturale en un temps record !”

Joël POLUS
RESPONSABLE PPP

Partenaire privé

Contact

j.polus@thomas-piron.eu
+32 (0)61 53 13.92
www.thomas-piron.eu

Thomas & Piron

Ce projet a constitué un véritable défi en tous points :

- Au niveau de la conception, la difficulté était de taille car il fallait proposer une architecture et des techniques permettant de concilier la qualité de vie avec les nombreuses contraintes du site (bruit et vibrations dus à la proximité de la ligne de chemin de fer et du ring).
- Au niveau de l'exécution car le délai sur lequel nous nous étions engagés pour livrer les 200 logements (19 mois d'exécution) constituait en lui-même un sérieux challenge et une parfaite gestion de la logistique « chantier ».
- Au niveau du financement car l'établissement des offres et l'adjudication du marché coïncidaient avec les moments forts de la crise financière de 2008 et la formalisation d'une proposition répondant en tout point aux exigences du cahier des charges tout en restant

équilibrée pour chacun des partenaires en terme de risque et de prix compte tenu du contexte semblait relever de la gageure.

Nous sommes très fiers de la réponse que nous avons apportée.

Architecturalement, les bâtiments tournent le dos aux nuisances sonores, privilégiant un cœur de site piétonnier et proposant des espaces jeux, potagers, sports et détente.

Techniquement, tous les immeubles répondent au standard « basse énergie » (K30 et E70), des chaudières collectives à condensation ont été mises en œuvre, associées à un système de ventilation double flux collective à récupération de chaleur, des panneaux solaires contribuent à la production d'eau chaude sanitaire et les toitures sont verdurisées.

Hôtel de Police de Ham-Sur-Heure/Nalinnes

Date d'attribution menant au choix du partenaire privé :
Février 2007

Date de délivrance des permis nécessaires au projet :
07 juillet 2011

Date où les travaux ont commencé :
Août 2007

Date où les travaux sont achevés :
Janvier 2009

Estimation du montant total de l'investissement :
3.157.000 € HTVA (indexé suivant indice ABEX)

Rue du Calcaire, 7 à Ham-Sur-Heure-Nalinnes

La Police locale 5338 Germinalt disposait d'implantations différentes dans des bâtiments obsolètes, tant du point de vue fonctionnel qu'au niveau technique (bâtiments mal isolés, à rénover en partie, ne répondant plus aux normes récentes, ...).

Elle a donc décidé de construire un nouvel hôtel de police pour regrouper ses services et pour générer des économies

en énergie et en surfaces de bureaux. A cette fin, elle a lancé en mai 2006 un marché public de promotion comprenant l'étude, le financement et la construction d'un hôtel de police pour 75 agents à Ham-Sur-Heure.

Au niveau du financement, la Police locale 5338 Germinalt souhaitait pouvoir examiner deux options pour le financement : remboursement sur 20 ou 30 ans.

Le marché a été attribué en février 2007 à la société Thomas & Piron.

L'Hôtel de Police a été mis à disposition en janvier 2009, soit moins de deux ans après l'attribution du marché, ce qui répondait également à la volonté du pouvoir adjudicateur de voir le projet se réaliser dans des délais très courts (mention explicite dans le cahier spécial des charges)



"Un hôtel de police réussi car répondant aux besoins opérationnels et administratifs du personnel. La conception du bâtiment allie l'accueil personnalisé du citoyen et la sécurité du personnel. Une construction visant l'économie d'énergie par une isolation particulièrement élevée et le placement d'une technologie avancée."

Alain BAL

CHEF DE CORPS DE LA POLICE LOCALE 5338 GERMINALT.

Partenaire Public

Contact

+32 (0)71 22 98 25
www.germinalt.be

Police locale 5338 Germinalt

Une police tournée vers l'avenir se doit d'occuper des locaux conviviaux, fonctionnels, sécurisés, aux coûts de fonctionnement respectueux de l'environnement, ayant une empreinte écologique réduite.

Rassembler les différents services dans un seul bâtiment au centre de la zone de police 5338 Germinalt fut la raison d'être de ce projet. Ce bâtiment devait rencontrer les attentes du personnel policier, personnel administratif et accueillir au mieux le citoyen.

Ce bâtiment devait aussi répondre à des exigences technologiques de gestion des énergies et devait posséder un degré d'isolation élevé.

Au niveau ICT, tous les bureaux devaient être équipés de connexions digitales.

Une attention particulière devait être apportée aux personnes à mobilité réduite.

Les normes actuelles en matière de safety et security devaient être appliquées.



“Notre expérience de promoteur-constructeur a contribué à la formulation de la réponse globale la plus adéquate. C’est une bonne illustration de l’intérêt de recourir, dans certaines conditions, au PPP même pour des projets de petite taille.”

Joël POLUS
RESPONSABLE PPP

Partenaire privé

Contact

j.polus@thomas-piron.eu
+32 (0)61 53 13 92
www.thomas-piron.eu

Thomas & Piron

Ce projet a constitué notre première expérience en matière de « petit » PPP de type DBF (conception-construction-financement long terme).

Outre un projet fonctionnel, nous avons proposé au Pouvoir Adjudicateur un complexe de bâtiments modernes permettant de substantielles économies d’énergie grâce au recours à une isolation renforcée des bâtiments, la maximisation d’apports naturels par une bonne orientation des baies vitrées et en équipant l’immeuble d’installations techniques performantes (chauffage centralisé, ventilation double-flux avec récupération d’énergie, pare-soleils, récupération des eaux de pluies, ...).

En ce qui concerne le volet financement, nous l’avons envisagé sous la forme d’un rachat de

créance à la réception provisoire par notre partenaire financier.

A ce titre, il nous paraît important de souligner la pertinence du souhait du pouvoir adjudicateur de garder la porte ouverte quant à la durée du financement. En effet, la situation actuelle des marchés rend particulièrement difficile, voire impossible, la formulation d’une proposition de financement à (très) long terme (plus de 20 ans) par la majorité des institutions financières.

Le pouvoir public qui exigerait aujourd’hui ce type de financement doit être conscient du risque d’absence de concurrence dans les réponses reçues au marché initié, s’éloignant alors de l’objectif de la meilleure utilisation possible des fonds publics.

Hôtel de Police Basse-Meuse

Date d'attribution menant au choix du partenaire privé :
11.03.2011

Date de délivrance des permis nécessaires au projet :
fin avril

Date où les travaux ont commencé :
mai 2011

Date où les travaux seront achevés :
fin octobre 2012

Canal Albert 20 - Hermalle-sous-Argenteau

Le nouvel Hôtel de Police de la Zone de Police Basse Meuse (Wallonie) est situé le long du canal Albert à Hermalle-sous-Argenteau. D'une superficie de 3.270 m², le nouvel Hôtel de Police accueillera chaque jour quelque 110 policiers et employés administratifs et prévoit des possibilités d'extension importantes pour lesquelles la structure a été dimensionnée. Ainsi 3000 m² supplémentaires pourraient être ajoutés au projet si cela s'avérait nécessaire. Réparti sur plusieurs niveaux, le projet propose des volumes clairement distincts en rapport aux fonctions qu'il abrite tout en respectant

une volumétrie assez compacte afin de limiter les consommations énergétiques. Outre les techniques mises en place, le bâtiment est conçu de manière telle qu'il présente d'excellentes performances en matière énergétique. Tant par son implantation, que par son orientation, la taille et la disposition de ses ouvertures, le projet profite au maximum de la lumière naturelle.

Belfius a obtenu ce marché public à l'issue d'une procédure d'appel d'offres. La banque se charge du financement et de la réalisation complète du bâtiment,

allant de la conception et la construction de celui-ci (en sous-traitant la construction à l'entreprise Franki s.a. et la conception aux bureaux Syntaxe et Arcadis) jusqu'à la réception provisoire puis définitive des travaux. A ce moment là, le bâtiment sera vendu à la Zone de police et le montant de cette vente sera converti en crédit à long terme, déduction faite du montant des subventions payées par la Région wallonne.

Une fois le marché attribué, la Zone de Police a octroyé un droit de superficie à Belfius afin de réaliser la construc-



« Nous voulions continuer à offrir à la population une police de qualité. Mais nous avons également veillé à lui garantir une gestion en bon père de famille, avec un minimum de répercussions sur les finances communales. »

Monsieur Mauro LENZINI

BOURGMESTRE D'OUPEYE, PRÉSIDENT DE LA ZONE DE POLICE

Partenaire Public

Contact

**secretariat@police-
bassemeuse.be**
+32 (0)4 374 88 00
www.police-bassemeuse.be

Zone de Police de la Basse-Meuse

La Zone de Police Basse-Meuse a fait choix d'un marché de promotion pour deux raisons essentielles :

1. juridiquement, le choix de cette formule transfère les risques encourus, ainsi que la charge du suivi du projet sur le promoteur, tout en lui imposant une obligation de résultat ;
2. financièrement, la promotion permet au pouvoir adjudicateur de baliser la dépense liée au projet et de la répercuter progressivement, sur le long terme, sans risque de dépassement.

En d'autres termes, il s'agit d'acquiescer un bâtiment « clef sur porte ». L'essentiel réside alors dans l'élaboration du projet et dans la détermination minutieuse des besoins.

Concrètement, cela signifie que les attentes du pouvoir adjudicateur doivent être déterminées

et étudiées dans les moindres détails. Cette étape est fondamentale et particulièrement indiquée pour un service de police. En effet, ses spécificités ne sont pas toujours connues des hommes de l'art intervenant aux différents stades du dépôt d'une offre.

Ensuite, sur base des clauses du cahier spécial des charges ainsi élaborées, les promoteurs potentiels déposent des offres présentant chacune des spécificités et qualités variées, mais répondant à des exigences plus précises encore que dans un marché classique.

Enfin, de cette manière, le plan d'investissement et le suivi financier ne laissent que peu de place au doute. Ce qui est loin d'être toujours le cas dans les autres procédures.



tion selon les engagements prévus. Bien que présente pendant la durée du chantier, la Zone de Police peut se reposer entièrement sur Belfius pour la livraison du bâtiment dans les délais prévus et selon les modalités du cahier des charges.

Fin octobre 2012, la Zone devra procéder à la réception provisoire du bâtiment. Pour ce faire elle sera assistée de l'architecte Pierre Maes.

Une fois le bâtiment réceptionné, la pleine propriété sera transférée à la

Zone de Police qui gèrera ensuite elle-même la maintenance et l'exploitation du bâtiment. C'est aussi à ce moment que la Zone entamera les paiements annuels, pour autant bien sûr que le bâtiment soit bel et bien réceptionné sans remarques majeures.



"On a beau décrire ce qu'on veut... dans un appel d'offres, c'est la pondération des critères d'attribution qui détermine réellement le niveau de qualité des projets."

Nicolas FRUY, MRICS

PRINCIPAL ADVISOR PUBLIC REAL ESTATE, BELFIUS BANQUE

Partenaire privé

Contact

nicolas.fruy@belfius.be
+32 (0)2 222 03 85
www.belfius.be

Belfius Banque & Assurances (entreprise : Franki ; études : Syntaxe-Arcadis)

Le grand défi dans un appel d'offres de ce type est la gestion du temps. Il s'agit en partie d'un concours d'architecture mais où le soumissionnaire doit pouvoir s'engager sur le prix et sur le délai. Il importe donc que le pouvoir adjudicateur qui lance ce type de marché laisse suffisamment de temps aux soumissionnaires pour préparer une offre cohérente... ce qui est finalement dans l'intérêt du donneur d'ordre.

L'autre grand défi est d'arriver à bien cerner les besoins et les volontés du pouvoir adjudicateur. C'est pourquoi il est important que le programme des exigences soit clair et précis. C'était le cas pour ce marché de promotion puisque tout le programme était détaillé dans l'appel d'offres. Cela nous a permis de très vite cerner les attentes de la Zone de Police en matière de programme.

Le programme c'est une chose, le niveau d'exigence en est une autre. On a beau décrire ce qu'on veut... dans un appel d'offres, c'est la pon-

dération des critères d'attribution qui détermine réellement le niveau de qualité des projets. Le marché lancé par la Zone de Police démontrait clairement une volonté de se doter d'une infrastructure de qualité, tant au tant niveau de l'architecture que de la performance énergétique.

Il importait donc de s'assurer des services d'une équipe capable de répondre à cette préoccupation tout en restant performante d'un point de vue « rapport qualité-prix ». Notre auteur de projet, le bureau Syntaxe, avec l'aide d'Arcadis, a rencontré cette demande. Dès le début de l'étude, nous avons senti une parfaite symbiose dans l'équipe. Avec l'entreprise Franki et les auteurs de projet, nous avons étudié et analysé le programme dans les moindres détails. Chaque élément constructif, chaque technique mise en œuvre a fait l'objet d'une réflexion minutieuse afin de répondre au mieux aux attentes du pouvoir adjudicateur. La cohésion d'une équipe et la confiance sont les composantes essentielles de la réussite d'un projet.

Ecole Communale Fondamentale de Marcq

Transformation et extension

Enghien (Marcq), chaussée d'Ath et rue du Village, n°2

Date d'attribution menant au choix du partenaire privé :
Collège communal du 5 mai 2011

Date de délivrance des permis nécessaires au projet :
Le permis a été introduit le 29 juin 2011 et délivré le 3 novembre 2011

Date où les travaux ont commencé :
16 janvier 2012

Date où les travaux seront achevés :
endéans les 360 jours ouvrables une fois le permis délivré.

Le marché a pour objet la conception, la construction et le financement des travaux de transformation et d'extension de l'école communale fondamentale de MARCQ.

Il comprend notamment :

- Les études d'architecture, de stabilité et de techniques spéciales ;
- Les démarches en vue de l'obtention du permis d'urbanisme ;
- Tous les travaux, fournitures et prestations convenus pour la réalisation

complète de l'entreprise sur base des plans et cahiers des charges approuvés ;

- Le financement du projet.

Les bâtiments à rénover sont au nombre de deux :

- L'aile actuellement déjà occupée par des classes de cours : le réaménagement consiste principalement à gérer la mobilité des PMR entre les deux niveaux existants.
- L'ancienne maison de l'instituteur -ou

conciergerie - nécessite outre une rénovation de l'enveloppe, un reconditionnement complet.

Les travaux ne pourront se réaliser en continu. Ils seront organisés par phases pour permettre à l'école de fonctionner. La réalisation de la construction nécessite l'octroi d'un droit de superficie à l'adjudicataire sur le terrain où sera érigée la construction. Ce droit est accordé à titre gratuit jusqu'à la réception provisoire. L'adjudicataire dispose, pendant



“Une approche partenariale, souple, efficace, animée d'un objectif commun : finaliser un projet dans une relation win-win. Un substitut nécessaire au système complexe, lent et subjectif d'octroi de subsides publics. Les PPP ont encore de beaux jours devant eux !”

Florine PARY-MILLE

DÉPUTÉE-BOURGMESTRE DE LA VILLE D'ENGHIE

Partenaire Public

Contact

florineparymille@
enghien-edingen.be
+32 (0)475 87 34 11
www.enghien-edingen.be

Ville d'Enghien

Les représentants de la Ville d'Enghien, conscients de la lenteur d'obtention d'un financement public pour ce projet et sceptiques sur la capacité administrative de monter un projet d'une telle envergure en interne, ont été séduits par l'idée de collaborer avec un partenaire privé avec la SA DHERTE, et ont choisi de passer un marché de promotion de travaux.

L'administration se trouve face à un interlocuteur unique (contacts plus rapides et directs, procédures plus souples) et se fait conseiller dans ses démarches par la société AMIRATO, assistant à maîtrise d'ouvrage

L'entrepreneur finance lui-même les travaux.

L'administration a fixé, elle-même, dans son cahier spécial des charges ses options de remboursement du financement des travaux.

Les spécificités « techniques, architecturales, environnementales » sont directement proposées par l'entrepreneur sur base de nos desiderata, contraintes et nécessités de base décrites dans notre cahier spécial des charges.

L'entrepreneur se charge de tout durant la durée des travaux.

Pour notre première expérience, nous sommes très satisfaits de la collaboration entre l'assistant à maîtrise d'ouvrage, l'adjudicataire et la Ville. Le projet présenté répond pleinement à nos attentes. L'entreprise s'est montrée très « constructive » et fort réceptive à nos diverses remarques. Rendez-vous pour le debriefing final !



toute la durée du droit de superficie, de la pleine propriété des constructions et des bâtiments réalisés à ses frais sur le terrain grevé de ce droit de superficie.

Sans préjudice des dispositions relatives aux garanties et au paiement des annuités, le marché s'achève à la réception provisoire, date à laquelle le pouvoir

adjudicateur acquerra la propriété des constructions par extinction du droit de superficie.



“Le PPP est une initiative qui permet d’accélérer la partie administrative du dossier ainsi que l’exécution des travaux.”

André DHERTE
ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ DE LA S.A. DHORTE

Partenaire privé

Contact

secretariat@dherte.be
+32 (0)68 44 67 67
www.dherte.be

S.A. Dherte

Le partenariat public privé est une bonne initiative, aussi bien pour le partenaire public que pour le partenaire privé.

Nous avons voulu que soit respectée la législation sur les marchés publics, ce que la Ville d'Enghien a appliqué sur ce dossier.

Nous avons l'expérience dans ce genre de marché de PPP. Nous trouvons que c'est une initiative qui permet d'accélérer la partie administrative du dossier ainsi que l'exécution des travaux.

Nous avons pris conscience de l'attrait de ce dossier de transformation d'école, de son étude et de son financement.

Nous avons été heureux d'être désignés et d'avoir pu établir un dossier complet avec projection architecturale, soumission de travaux et financement correspondant aux critères de la Commune.

Création de deux sociétés d'économie mixte

Etat d'avancement actuel du projet de PPP:

En cours d'étude et de demande de permis

Estimation du montant total de l'investissement :

Financement nécessaire à la réalisation de 2 x 600 logements répartis sur 7 ans.

Territoire de la Région wallonne

En vertu de l'article 90 du Code Wallon du Logement, la Société Wallonne du Logement a engagé une consultation dans le cadre d'un partenariat public privé en vue de la création d'une société d'économie mixte ayant pour objet la conception, le financement, la construction et la commercialisation

d'ensembles résidentiels sur des terrains sis en Région wallonne.

En effet, la Société wallonne du Logement souhaite valoriser au mieux les terrains qu'elle détient en pleine propriété, au travers de promotions immobilières, en s'associant à un ou plusieurs partenaires privés. L'objectif est de favoriser

l'augmentation de l'offre en logements en Région Wallonne par la mise sur le marché d'au moins 100 logements par an, destinés à des personnes aux revenus moyens et situés dans un environnement de qualité et à proximité des centres urbains, répartis sur plusieurs sites propriétés de la SWL.



"La création d'une société d'économie mixte distincte (PPPI) constitue un atout majeur dans la collaboration entre les Pouvoirs publics et le secteur privé, permettant une souplesse d'adaptation dans les décisions à prendre par rapport aux réalités imprévisibles d'une mission complexe "

Alain ROSENOER

DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA SOCIÉTÉ WALLONNE DU LOGEMENT

Partenaire Public

Contact

c.riffon@swl.be
+32 (0)71 204 400
+32 (0)71 200 211
www.swl.be

s.angelini@swl.be
+32(0)71/200 223
+32(0)71/200 211
www.swl.be

Société Wallonne du Logement

En constituant deux Sociétés d'économie mixte, la Société wallonne du Logement a voulu se doter d'un outil souple de valorisation de ses réserves foncières permettant la mise sur le marché rapide d'un nombre important de logements afin de rencontrer les objectifs de la politique régionale en matière d'accès à la propriété.

La gestion des projets immobiliers sont pris en charge conjointement par le partenaire public et par le partenaire privé pour garantir des lo-

gements de qualité sur des réserves foncières les plus appropriées pour créer des logements adaptés à la demande locale et assurant une mixité de fonctions et de populations.

Il est important pour la Société wallonne du Logement de s'associer avec des partenaires privés ayant de l'expérience et disposant de structures aguerries (équipes pluridisciplinaires), permettant d'assurer la maîtrise d'ouvrage des projets.



Domovoi



SMDI

Le programme global de construction comprend la réalisation de 600 logements minimum, sur une durée de 7 ans à compter de la constitution de la société. Ces objectifs sont d'ailleurs repris dans le contrat de gestion que la Société Wallonne du Logement a signé avec la Région Wallonne.

C'est dans ce contexte que les candidatures du Crédit Agricole Immobilier - Projenor Belgique - et celle de Dexia Banque Belgique - Société Régionale d'Investissement de Wallonie - ont été retenues après mise en concurrence, et approuvées par le Gouvernement wallon le 27 mai 2009.

Plusieurs projets sont actuellement à l'étude, tel le partenariat public privé qui sera développé sur le site « Grands Prés » à Mons, relatif à la construction de 212 nouveaux logements sur un terrain situé à proximité de la gare, des services, etc.



« La constitution et l'utilisation d'une Société d'Economie Mixte est le cadre idéal pour fédérer avec équilibre les intérêts des partenaires privés et les objectifs publics ».

Jean-Jacques DELILLE
ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ DE DOMOVOI



Thierry COLLARD
(RESPONSABLE DÉVELOPPEMENTS & INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS DE BELFIUS REAL ESTATE ET ADMINISTRATEUR DE BELFIUS IMMO), ADMINISTRATEUR ET PRÉSIDENT DU COMITÉ DE DIRECTION DE LA SMDI.

Partenaire privé

Contact

DOMOVOI :
namur@projenor.com
+32 (0)81 32 22 50
www.projenor.com

SMDI:
smdi@sriw.be ;
info@sriw.be ;
belfiusimmo@belfius.be
+32 (0)4 221 98 11
www.sriw.be;
www.belfius.be

Domovoi : Projenor, Crédit agricole français, Groupe Trevi SMDI : Belfius Banque, Immocita S.A.

1/La Société Mixte de Développement Immobilier est le consortium regroupant la SRIW-Immobilier, Belfius Banque et la SWL, avec des acteurs soucieux du développement durable et de l'ancrage local des projets mis en œuvre. Le partenariat bénéficie de l'apport du foncier par la SWL, le consortium apportant l'apport financier et la gestion des projets.

Ce partenariat structurel permet d'adopter une démarche bien plus cohérente et durable qu'une approche par succession de projets uniques. La stratégie d'approche de la SMDI consiste en l'étude concomitante de plusieurs projets à maturité et complexité diverses afin de construire un pipeline cohérent et étalé sur plusieurs années.

La mise en œuvre des futurs projets sera assurée suite à un appel à Bouwteams qui intègrent les différentes compétences permettant une cohérence d'action autour d'un objectif unique :

offrir un logement accessible, de qualité et durable sur le marché immobilier.

2/ La Société DOMOVOI regroupe Projenor, le Crédit agricole et la SWL. La proximité des centres urbains pour réaliser « des quartiers » de logements respectant le développement durable a été le critère prépondérant dans le choix des terrains.

Les objectifs définis par la Société wallonne, soit la valorisation du foncier et la fourniture de logements « moyens », représentent un challenge constant, celui de minimiser les risques sur tous les postes de réalisation et de commercialisation.

Outre la maîtrise d'ouvrage et la réalisation de l'habitat, le but est d'apporter au secteur du logement public une expertise dans l'évaluation du foncier, pour laquelle Projenor s'est adjoint les services d'un groupe expert en gestion et en investissements immobiliers (Groupe TREVI).

Réaménagement du site du PRE-MADAME à Herstal

Date d'attribution menant au choix du partenaire privé :
2008

Date de délivrance des permis nécessaires au projet :
attendu au début 2012

Date où les travaux ont commencé :
prévu au printemps 2012

Date où les travaux seront achevés :
fin 2016

Estimation du montant total de l'investissement :
Environ 100.000.000 €

Herstal (4040), rue du Tige

Le projet concerne la transformation du site industriel du Pré Madame (ancienne-ment FN) en un éco-village comprenant

Au rez inférieur (niveau -3.50)

- Un marché couvert de produits alimentaires régionaux et biologiques
- Une dizaine de petits commerces et services de proximité

Au rez supérieur (niveau 0.00)

- Un centre culturel avec une salle de spectacle polyvalente

- Des bureaux
- Des espaces d'activités et de services divers en rapport avec l'habitat et le développement durable
- Un parking public de 450 véhicules.

Au niveau 2.80

- Des bureaux
- Un parking privé de 450 véhicules

Au niveau 5.80 et au-dessus

- 341 logements, de 1 à 4 chambres à coucher

- une maison de repos de 104 lits,
- un hôtel de 63 chambres, une crèche pour 42 enfants

A l'extérieur

- Réaménagement des abords pour y planter plus de 400 arbres et des espaces verts.

Au total le réaménagement concerne environ 90.000 m² de bâtiments.



"Ce partenariat nous permet, en notre qualité d'opérateur public en matière de logement, de participer à la concrétisation et, chaque fois que cela est possible, de « faciliter » la mise en œuvre de ce projet immobilier exceptionnel pour la Ville de Herstal."

François VERGNOLLE
DIRECTEUR GÉRANT

Partenaire Public

Contact

info@srlherstal.be
+32 (0)4 256 95 50
www.srlherstal.be

Société Régionale du logement de Herstal

L'amélioration de la qualité de vie des habitants de la Ville de Herstal par le biais d'opérations immobilières à caractère social est notre mission. Un constat s'impose toutefois : l'offre en habitat public est nettement insuffisante pour rencontrer les besoins de la population ; nos moyens financiers et ceux des pouvoirs publics subsidiants sont trop faibles. L'habitat dit « privé » souffre aussi de carences en termes de qualité ou de quantité.

Nous nous intéressons donc à toute initiative menant à l'amélioration de l'offre en logements. Et donc, nous avons « ouvert les bras » au projet du Pré Madame.

Ce projet exceptionnel a reçu l'aval de notre autorité de tutelle, la Société Wallonne du Logement, mais aussi des Ministres successifs ayant en charge la politique du logement.

La Ville de Herstal, dont nous sommes un des bras armés immobiliers, soutient le projet et en est partenaire.

Notre société, partenaire public du P.P.P., est donc le représentant de l'ensemble des acteurs publics concernés. Cette facette du partenariat est importante dans la mesure où nous sommes un « facilitateur relationnel » entre l'investisseur privé et les diverses administrations compétentes.

Sur le plan de l'aménagement du territoire et de la reconversion du tissu économique-social herstalien, ce projet complète les initiatives publiques en matière de rénovation et de revitalisation urbaine menée sur le reste de la partie basse de la commune, partie particulièrement socialement défavorisée. Par cet investissement, c'est tout un quartier qui va renaître et susciter une redynamisation urbaine tant attendue ...



“Après plus de 6 ans de réflexion, de recherche, de discussion, de mise au point, de trois pas en avant suivi de deux pas en arrière, le projet est mûr et la demande de permis introduite.”

Santo FRANCO

INGÉNIEUR CIVIL - ADMINISTRATEUR-DÉLÉGUÉ DE NEW MARKET S.A.

Partenaire privé

Contact

santo.franco@
pre-madame.eu
+32 (0)2 646 62 62

New Market S.A.

Projet ambitieux qui vise à implanter dans un environnement ingrat un quartier écologique qui va bouleverser la perception que l'on a de cette zone.

- A la démolition-reconstruction est substituée la conservation-réadaptation.
- Transformer des constructions quasi centenaires qui pourraient devenir un chancre en pleine ville en un quartier d'habitat dense.
- Amener l'habitant à utiliser de moins en moins sa voiture
- Veiller à la diversité sociale et générationnelle (coexistence de logements sociaux et libres, de petits et grands logements, d'une crèche et d'une maison de repos,
- Veiller à l'efficacité énergétique (excellente isolation, panneaux solaires, ventilation double flux, récupération des eaux pluviales),
- Créer des activités économiques et culturelles (hôtel, salle de spectacles et de réunions, centre de remise en forme, etc..)
- Créer des espaces verts : plantation d'environ 400 arbres d'essences variées
- Offrir à la population de Herstal et des environs la possibilité d'accéder à la propriété en pratiquant les prix les plus bas pour des logements de qualité avec consommations d'énergies réduites.

Revitalisation du site Boch Kéramis

Cette friche industrielle de 16 ha (notamment siège de l'ancienne Manufacture Boch Kéramis) est située au coeur du centre ville. Cette friche est contigüe aux rues commerçantes, à la gare, à l'hôtel de ville et à la Place Communale.

Date d'attribution menant au choix du partenaire privé :
Décembre 2008

Date de délivrance des permis nécessaires au projet :

Espaces publics : Décembre 2010

Projets privés : 1^{er} janvier 2013

Musée de la céramique : Septembre 2011

Date où les travaux ont commencé :

Juin 2011 pour les espaces publics

Date où les travaux seront achevés :

Logements : 2017 sur 5 phases

Centre commercial : Octobre 2014

Projets publics (musées, voiries, ...):

Décembre 2014

Estimation du montant total de l'investissement :

public : 25.000.000 € HTVA

privé : 200.000.000 € HTVA

(études, construction, service)

Le projet consiste en l'assainissement de friche industrielle pour en faire un quartier polyfonctionnel et à haute qualité environnementale (présence de commerces, espaces communautaires et publics, logements, bureaux, ...).

La ville de La Louvière a souhaité acquérir par expropriation pour cause d'utilité publique le foncier nécessaire au

projet. 9 ha sur les 10 ha appartiennent déjà à la ville.

Par la suite, la ville a décidé de viabiliser le site, c'est-à-dire :

- démolir les bâtiments existants et inoccupés;
- dépolluer le site;
- créer les espaces publics (voiries et parcs publics);

- création du musée de la céramique et de la faïence.

Cette viabilisation a pu être réalisée grâce à l'obtention de différents subsides européens et régionaux (FEDER, SAR, Rénovation et Revitalisation Urbaine) et grâce à des partenaires publics comme l'IPW, la SPAQμE, la Région wallonne et la Communauté Française.



"La mise en place d'un partenariat demande beaucoup de temps à l'amont du projet, pendant et après la mise en oeuvre. La réussite d'un processus de partenariat est tributaire de la confiance mutuelle que se portent les partenaires."

Jacques GOBERT

BOURGMESTRE

Silvana RUSSO

DIRECTRICE DU CADRE DE VIE

Partenaire Public

Contact

srusso@lalouviere.be

+32 (0)64 27 80 09

www.lalouviere.be

Ville de La Louvière

Ce type de partenariat présente plusieurs avantages :

- la ville reste à la manoeuvre au niveau de la maîtrise du type d'aménagement réalisé via les contraintes imposées dans le cahier spécial des charges;
- grâce au partenaire, la mise en oeuvre de moyens financiers importants, impossible à réaliser par des pouvoirs publics à court et moyen terme;

- grâce à ce partenariat, le privé propose des projets réalistes techniquement et financièrement réalisables qu'il s'engage à mettre en oeuvre. Il ne s'agit plus d'une simple étude urbanistique et intellectuelle;
- la rapidité de mise en oeuvre des projets par le privé;
- l'expérience du privé dans des domaines non maîtrisés par le public (Ex. : Construction et gestion d'un centre commercial).



La ville a lancé, en 2008, un appel à partenariat (marché complexe: promotion travaux et services) afin de trouver un partenaire privé qui devait proposer :

- un projet d'aménagement conforme à des critères urbanistiques, architectu-

raux, environnementaux repris dans le cahier spécial des charges ;

- la conception des projets proposés (construction d'un centre commercial de 30000 m² GLA et de 600 logements).

Le partenaire privé reste propriétaire du centre commercial et en assure la gestion. La ville met à la disposition le foncier dès que le partenaire privé a obtenu les permis nécessaires à la mise en oeuvre des projets.



"Le centre ville se nourrit des échanges qu'il peut engendrer, le commerce est le moteur de sa prospérité, son architecture véhicule son image et une thématique forte lui apporte sa singularité."

Peter WILHELM

ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ, WILHELM & CO S.A, PROMOTEUR- AMÉNAGEUR

Partenaire privé

Contact

pr@wilco.be
+32 (0)2 535 10 10
www.wilhelmandco.be

Wilhelm & Co Group

La ville de La Louvière par cet appel à partenariat a finalisé une procédure de maîtrise de l'assiette foncière du projet qui a pris plus de dix années.

Depuis plus de 20 ans, Wilhelm & Co réalise des développements de quartiers de ville en étroite collaboration avec les collectivités locales. Notre partenariat avec la ville de La Louvière constituera, nous en sommes convaincus, un cas d'école de bonne pratique. D'ici peu, un nouveau quartier multifonctionnel où se croiseront commerce, activités économiques et logements remplacera la friche industrielle qui défigure le centre urbain. Ce nouveau quartier est amené à donner à la ville une nouvelle vitalité et à lui rendre son statut de pôle d'attraction majeure d'une zone où habitent environ 350.000 personnes. Sans une étroite collaboration entre secteurs public et privé, ce projet n'aurait jamais pu voir le jour.

L'originalité du projet proposé par Wilhelm & Co réside en la création d'une liaison structurante qui se décline en deux axes entre la gare et le centre ville : d'une part une rue piétonne, partiellement sur deux niveaux, bordée d'immeubles de commerces et de logements; d'autre part un parc public d'un hectare environ dans le prolongement de la Place Communale, bordé de logements et longeant le futur Musée de la Céramique et l'usine Boch.

Wilhelm & Co oeuvre pour un développement harmonieux, raisonné et durable de la ville et du commerce. Cette passion, ce regard, ces convictions, cet engagement sont nos différences.

Via-Zaventem

Vilvoorde (Belgique)

Date où les travaux ont commencé :
novembre 2007

Date où les travaux ont été achevés :
25/2/2012

Estimation du montant total de l'investissement :
EUR 60 mln

Le Projet « Via-Zaventem » a pour objectif d'améliorer la fluidité du trafic à hauteur de la sortie Vilvoorde-Mache-len sur l'autoroute E19 Bruxelles-Anvers, ainsi que la connexion du complexe Brucargo avec l'autoroute. Pour ce faire, les sorties ont été réaménagées et un viaduc au croisement entre la Chaussée de Haecht et la Luchthavenlaan a été construit, ainsi qu'un tunnel pour les cyclistes sous la N211 et d'un pont pour les cyclistes au dessus de l'E19.

Un appel d'offre a été lancé par Infrabel à un seul entrepreneur pour deux projets,

combinant le projet Diabolo (construction d'un tunnel ferroviaire en-dessous de l'aéroport de Zaventem) et un autre pour la partie routière, concernant Via-Zaventem. Un second appel d'offres a été réalisé par PMV, pour compte de la Région Flamande, spécifiquement pour le financement du projet Via-Zaventem. BNP Paribas Fortis a remporté ce marché, comportant la mise à disposition des crédits, mais aussi des fonds propres du projet.

Les missions confiées au partenaire privé concernent donc ici le financement (la partie «F» du contrat «DBFM» - pour Design, Build, Finance and Maintain)

de la partie routière de cette nouvelle infrastructure. Les obligations de Via Zaventem concernant le design, la construction et la maintenance ont été transférées au Consortium de constructeurs (Association Momentanée Dialink), formé par Vinci, CFE, CEI-De Meyer, Wayss & Freitag et Smet Tunnelling.

Le contrat DBFM a une durée de 30 ans courant à partir de la fin des travaux. La Région Flamande met à disposition le foncier et paye l'indemnité de disponibilité au partenaire privé depuis la réception provisoire de l'infrastructure.



“Les objectifs communs et l'excellente atmosphère de collaboration entre les partenaires publics et privés font que le risque global lié au projet s'en trouve réduit.”

Werner DECREM

GROEPSMANAGER INFRASTRUCTUUR EN VASTGOED, PMV

Partenaire Public

Contact

werner.decrem@pmv.eu
+32 (0)2 229 52 30
www.pmv.eu

PMV (ParticipatieMaatschappij Vlaanderen)

Ce projet PPP routier a été pour toutes les parties une première expérience en Belgique. Pour le partenaire public, il s'agissait du premier projet du type «DBFM». Pour l'entrepreneur, il devait s'engager pour la première fois dans un projet de construction suivi de la maintenance pendant 30 ans. Et pour le partenaire financier, il s'agissait de la première structure de financement mise sur le marché en suivant la procédure DBM+F, puisque l'appel d'offre pour les aspects financiers était séparé de l'appel d'offre concernant les aspects techniques.

Malgré ces éléments de nouveauté, nous pouvons dire que toutes les parties au projet le considéraient comme un succès.

Du côté du partenaire public, nous pouvons remarquer que tous les incitants qui ont été implémentés dans la structure DBFM fonctionnent parfaitement. L'entrepreneur a assumé l'entière responsabilité de la réalisation du projet dans les timings et budgets prévus. Les objectifs communs et l'excellente atmosphère de collaboration entre les partenaires publics et privés font que le risque global lié au projet s'en trouve réduit.

A ce jour, nous continuons à croire en la bonne réalisation de tous les objectifs visés initialement lors de l'élaboration du cahier des charges. Si cela reste le cas, le projet Via-Zaventem pourra constituer un cas d'école du fait que le PPP constitue effectivement un «value for money» pour le partenaire public.



“Le succès du projet tient au professionnalisme de l’Agence de la Circulation et des Routes (Agentschap Wegen en Verkeer) de la Région Flamande et du groupement d’entrepreneurs qui réalisent le projet en étroite collaboration.”

Benoît THEYS
DIRECTOR, PROJET FINANCE, BNP PARIBAS FORTIS

Partenaire privé

Contact

**benoit.theys@
bnpparibasfortis.com**
+32 (0)2 565 24 77
www.bnpparibasfortis.com

BNP Paribas Fortis

Le succès du projet tient au professionnalisme de l’Agence de la Circulation et des Routes (Agentschap Wegen en Verkeer) de la Région Flamande et du groupement d’entrepreneurs qui réalisent le projet en étroite collaboration.

Le rôle de la société Via-Zaventem se limite à vérifier que les plannings et les coûts sont respectés afin de maximiser les chances pour le projet de rester dans le cadre du plan financier initial. Pour ce faire, BNP Paribas Fortis s’appuie sur les avis d’un conseiller technique indépendant.

La construction s’est terminée en février 2012, en conformité avec le planning et le budget initiaux. La construction du fly-over au-dessus de la Luchthavenlaan fût un ouvrage de grande ampleur. Une difficulté supplémentaire provient de la nécessité de maintenir le trafic existant afin d’assurer la mobilité dans toute la zone. Là aussi, toutes les mesures ont jusqu’à présent répondu aux impératifs.

Ecoles Flamandes

Date d'attribution menant au choix du partenaire privé :
29/05/2009

Date de délivrance des permis nécessaires au projet :
n/a

Date où les travaux ont commencé :
10/06/2010

Date où les travaux seront achevés :
31/12/2016

Estimation du montant total de l'investissement :
EUR 1,9 milliard

Région Flamande (Belgique)

Le Projet des Écoles Flamandes a pour objectif d'améliorer l'infrastructure scolaire dans la Région Flamande. 211 écoles ont été sélectionnées par AGION, l'Agence de la Région Flamande pour l'Infrastructure Scolaire, pour participer dans ce programme de construction d'écoles. Chaque école aura un contrat DBFM individuel, exécuté par la société projet et les autorités de l'école correspondante. Ce contrat correspond

au design, à la construction, au financement et à la maintenance de l'école, sur la base des principes DBFM et des exigences formulées par la Région Flamande et l'école en question.

Après un appel d'offre public, la Région Flamande a attribué ce projet le 29 Mai 2009 au partenariat Fortis Banque / Fortis Real Estate (aujourd'hui BNP Paribas Fortis et AG Real Estate).

Les missions confiées au partenaire privé sont le Design, la Construction, le Financement et la Maintenance de l'Infrastructure pour une durée de 30 ans de 150 à 200 nouvelles écoles en Flandre. Les missions du partenaire public sont la mise à disposition du foncier, l'exploitation de l'infrastructure, le paiement de l'indemnité de disponibilité au partenaire privé.



"Malgré toutes les circonstances, parfois extrêmement difficiles, dans lesquelles ce projet est né, la persévérance de tous les acteurs, tant du côté privé que côté public, la créativité pour concilier les points de vue différents et la transparence des discussions, trop souvent prolongées dans des heures tardives, voire nocturnes, ont créé exactement ce que le PPP vise à créer : un vrai partenariat entre secteur privé et secteur public."

Hedwig VAN DER BORGHT

SECRÉTAIRE GÉNÉRAL, DÉPARTEMENT FINANCES ET BUDGET, RÉGION FLAMANDE

Partenaire Public

Contact

hedwig.vanderborght@
fb.vlaanderen.be
+32 (0)2 553 54 05
www.vlaanderen.be

Communauté Flamande représentée par AGION, l'Agence de la Région Flamande pour l'Infrastructure Scolaire.

Le projet des Ecoles Flamandes, lancé en 2007, avait pour but de concéder à une seule entreprise la totalité des tâches concernant la conception, la construction, le financement et l'entretien d'un nombre important de bâtiments scolaires tout en laissant ce nouveau programme en concurrence avec le système traditionnel de subventions qui reste pleinement en vigueur.

Le projet a connu pas mal de péripéties. Personne n'avait prévu en début 2008 que 9 mois plus tard, le groupe Fortis serait la victime d'une crise financière inattendue jusque là. Personne n'avait cru que les négociations dureraient si longtemps. Du côté public, on manquait d'expérience et du côté du secteur scolaire le scepticisme était de mise. Du côté privé, le « risk awareness » s'était accru avec la crise financière, d'autant qu'il s'agissait de financer un programme de EUR 1, 9 milliard.

En mai 2009, grâce à la ténacité de l'ensemble des parties, il apparut enfin qu'on était en mesure de finaliser les contrats.

Personne du secteur public ne dira que le projet finalisé est l'idéal; les efforts et les coûts de structuration ont été d'une envergure que personne n'avait prévue.

Par contre, malgré toutes ces circonstances, parfois extrêmement difficiles, dans lesquelles ce projet est né, la persévérance de tous les acteurs, tant du côté privé que du côté public, la créativité pour concilier les points de vue et la transparence des discussions ont créé exactement ce que le PPP vise à créer : un vrai partenariat entre secteur privé et secteur public.



“Aujourd’hui, le nombre d’écoles ayant signé le “pré-contrat” permet de rester confiant quant à l’utilisation complète du budget du programme (EUR 1,9 milliard) et montre que le programme DBFM est jugé compétitif par rapport au programme de financement classique toujours disponible pour les écoles.”

Franky DE WISPELAERE

PRÉSIDENT DU CONSEIL D’ADMINISTRATION, SCHOLEN VAN MORGEN SA/NV

Partenaire privé

Contact

Franky De Wispelaere
Project Finance
BNP Paribas Fortis
Montagne du Parc, 3
1000 Bruxelles
+32 (0)2 565 43 75
franky.dewispelaere@
bnpparibasfortis.com

BNP Paribas Fortis et AG Real Estate

Le projet des Ecoles Flamandes concerne un programme ambitieux de rattrapage de l’infrastructure vétuste des bâtiments scolaires en Région Flamande (211 écoles - 700.000 m² - EUR 1,9 milliard).

Le fait d’avoir structuré ce programme en un seul projet présente les avantages suivants :

- toutes les négociations n’ont eu lieu qu’une seule fois, ce qui a permis d’éviter de devoir renégocier les contrats plusieurs fois;
- toutes les écoles bénéficient de «l’effet volume»;
- le programme a été attribué à BNP Paribas Fortis et AG Real Estate. La structuration du programme aura permis d’impliquer un grand nombre d’architectes ainsi que des entrepreneurs de taille moyenne, alors qu’il est souvent reproché au PPP de n’impliquer que les grandes entreprises du secteur de la construction;

- si la formule permettant de calculer la redevance de disponibilité est arrêtée à la signature du contrat de cadre, le calcul de la redevance est propre à chaque école, en fonction du coût de construction et de maintenance et du taux d’intérêt en vigueur au moment de la signature du contrat individuel.

Il faut souligner la détermination du Gouvernement Flamand dont la volonté politique d’aboutir a été indispensable dans ce projet. Aujourd’hui, le nombre d’écoles participant au programme montre que le programme DBFM est jugé compétitif par rapport au financement classique toujours disponible pour les écoles. Les écoles du programme reflètent parfaitement le paysage scolaire flamand, reprenant tant des écoles du réseau libre, communales, provinciales ou de la Communauté Flamande.

Liefkenshoek Spoortunnel

Date d'attribution menant au choix du partenaire privé :
07/2008

Date de délivrance des permis nécessaires au projet :
12 Novembre 2008

Date où les travaux seront achevés :
19 Juillet 2013

Estimation du montant total de l'investissement :
EUR 690 mln

Anvers (Belgique)

Après le projet Diabolo de désenclavement de l'aéroport de Bruxelles inauguré en juin 2012, le Liefkenshoek Spoortunnel est le deuxième grand projet d'infrastructure ferroviaire en Belgique financé par un PPP. Le projet Liefkenshoek Spoortunnel concerne le Design, la Construction, le Financement et la Maintenance (DBFM) du tunnel et du génie civil de la connexion ferroviaire avec le port d'Anvers. La longueur totale de la connexion ferroviaire est d'environ 16,2 km.

La durée du DBFM est de 42,2 ans en y incluant 4,2 années de construction. Le

Consortium recevra des indemnités de disponibilité d'Infrabel, basé sur la disponibilité de l'infrastructure.

Le financement a été signé le 5 Novembre 2008 et la construction a démarré le 12 Novembre 2008.

Les missions confiées au partenaire privé sont le Design, Construction, Financement et Maintenance de l'Infrastructure.

Les missions confiées au partenaire public sont la mise à disposition du foncier, exploitation de l'infrastructure et le paye-

ment de l'indemnité de disponibilité au partenaire privé.

Un contrat DBFM a été signé entre Infrabel et Locorail (société de projet) fixant les droits et obligations des partenaires publics et privés. Les obligations de design et construction de Locorail sont repris par les constructeurs (Royal BAM, Vinci et CFE) dans le contrat de Design et Construction.

Six banques commerciales et la BEI financent le projet.



" Un financement par PPP demande un investissement en énergie important pendant la préparation et la négociation, mais peut produire des effets très positifs par après comparé avec une approche classique, notamment en termes de respect du budget et des délais. "

Marc SMEETS
CFO, INFRABEL

Partenaire Public

Contact

marc.smeets@infrabel.be
+32 (0)2 525 36 00
www.infrabel.be

Infrabel

Le projet consiste en une liaison ferroviaire importante qui permettra de résoudre le manque de fluidité du trafic de conteneurs entre les installations ferroviaires des deux rives de l'Escaut au port d'Anvers. Le trafic actuel par train est confronté à des détournements et des bottlenecks qui limitent fortement la capacité du port.

L'appel à une formule de Partenariat Public-Privé a permis d'accélérer la construction et de mobiliser les fonds nécessaires pour un projet majeur. Une répartition réfléchie des risques entre les

parties a créé une plus-value appréciable. La coordination de l'ensemble des travaux par une société de projet a permis de tenir les délais et le budget.

Pour le partenaire public, cette formule permet de se concentrer sur ses missions essentielles. Une condition importante est d'être bien préparé et d'avoir un projet clairement défini. Il faut une négociation professionnelle et une structure de décision efficace et claire.



“La phase de closing fut une période intense où les journées étaient longues et souvent ponctuées de moments de stress : mais au final, la réussite fut au rendez-vous !”

Fabien DE JONGE
PROJECT FINANCE MANAGER, CFE

Partenaire privé

Contact

fabien_de_jonge@cfe.be
+32 (0)2 661 13 12
www.cfe.be

Royal BAM , Vinci and CFE

CFE et ses partenaires ont été confrontés pour ce projet à plusieurs challenges de taille à savoir :

- Les conditions de marché qui étaient extrêmement défavorables lors du closing financier (pour rappel celui-ci a eu lieu quelques semaines après la faillite de Lehman Brothers) ;
- Le cadre légal en Belgique qui n’a pas (encore) intégré les spécificités du contrat DBFM et qu’il a fallu expliquer aux banques étrangères ;
- La taille (827 M) et la durée du contrat (42,2 ans) qui nous ont imposé d’élargir le cercle des banques traditionnelles et de mettre en place une structuration financière innovante.

Il est incontestable que la réussite de ce closing est dû

- au pragmatisme et à la réactivité d’Infrabel : à chaque fois qu’une difficulté était identifiée, les équipes se réunissaient et une solution était apportée.

- à une allocation équilibrée des risques entre l’adjudicataire et le pouvoir adjudicateur : le risque devant être assumé par celui qui est le mieux à même de le maîtriser ;
- au respect des engagements pris par les banques commerciales et la BEI et ce, malgré les turbulences sur les marchés financiers.

La phase de closing fut une période intense où les journées étaient longues et souvent ponctuées de moment de stress : mais au final, la réussite fut au rendez-vous !

Aujourd’hui le chantier entre dans sa dernière année de construction : les deux tunnels (2X 6 km) ont été creusés avec quelques mois d’avance sur le planning. La mise en service du tunnel est prévue pour 2013.

« De Schakel » - école fondamentale

Date d'attribution menant au choix du partenaire privé :
02/02/2009

Date où les travaux ont commencé :
01/04/2009

Date où les travaux ont été achevés :
18/08/2009

Brecht

La rentrée scolaire 2009 fut un succès à Brecht puisque le bâtiment flambant neuf de la section maternelle de l'école communale fondamentale De Schakel de Sint-Lenaarts, dans l'entité de Brecht, a pu accueillir les jeunes enfants de la commune. Belfius Banque & Assurances, choisie comme promoteur du projet par la commune de Brecht, a livré le bâtiment le 18 août 2009 soit quelques mois seulement après le lancement du marché de la commune. Le bâtiment offre donc aujourd'hui quatre classes pour un maximum de cent enfants, avec sanitaires et autres facilités, un réfectoire et une cour de récréation intérieure.

En tant que promoteur, Belfius a à son tour fait appel à l'entreprise de construction Van Roey et à Cofely Services pour les aspects techniques et l'entretien. La particularité du projet réalisé à Sint-Lenaarts était que, dans un premier temps, la commune, impatiente de pouvoir accueillir les enfants avait voulu initier le projet en désignant un architecte. Finalement, une formule BFM (Build, Finance, Maintain) dans laquelle Belfius est responsable de la construction, du financement et de la maintenance du bâtiment a permis de mener le projet à bien.

Pour que Belfius, réalise le projet, la Commune de Brecht a mis le terrain à sa disposition par le biais d'un droit de superficie pour une durée de 34 ans. A la réception provisoire, les enseignants et le personnel ont pu intégrer les locaux. C'est à ce moment que l'école a commencé à payer l'indemnité de disponibilité.

Belfius est responsable de la maintenance du bâtiment pendant toute la durée du contrat. Celle-ci comprend l'entretien des techniques spéciales et l'entretien architectural mais aussi le remplacement éventuel de pièces.



“La formule DBFM donne d'ailleurs envie de recommencer ! Nous avons encore d'autres projets en perspective, et cette formule pourrait bien constituer la solution adéquate.”

Luc AERTS
BOURGMEISTRE DE BRECHT

Partenaire Public

Contact

gemeente@brecht.be
+32 (0)3 660 25 50
www.brecht.be

Administration communale de Brecht

En octobre 2008, nous avons étudié les différentes possibilités pour notre projet et nous avons finalement opté pour une formule (D) BFM. Étant donné que nous disposions d'un architecte et d'un plan, nous avons pu, au terme de la procédure prévue dans le cadre de la Loi sur les marchés publics, nous mettre très rapidement autour de la table avec les parties concernées.

La formule DBFM a présenté pour nous plusieurs solides atouts. L'obligation de résultat fut un élément décisif car elle impliquait un prix préalablement connu et un délai de construction fixe, et nous devons être prêts pour la rentrée. Nous ne déboursions pas plus que pour un mode de construction traditionnel, qui aurait cependant représenté une charge considérable pour le service extraordinaire. Dans le cadre de la formule DBFM, nous payons une indemnité de disponibilité - un «loyer», en quelque sorte - que nous pouvons imputer au service ordinaire.

Autre élément crucial de cette formule, la tranquillité d'esprit grâce au «M» de «Maintain», garantie de qualité durant 27 ans que nous offre

la formule. L'implication de Cofely Services assez tôt dans le projet a en effet permis de sélectionner les bons appareils et les bonnes techniques, de manière à garantir l'engagement de qualité à long terme. Nous avons envisagé de confier l'entretien à notre propre service technique, mais cette piste a rapidement été abandonnée. Le service technique a déjà plus de travail qu'il n'en faut et le «M» nous aide en outre à maîtriser les frais globaux de personnel, ce qui nous laisse plus de marge de manœuvre pour de nouveaux projets.

La formule DBFM donne d'ailleurs envie de recommencer! Nous avons encore d'autres projets en perspective, et cette formule pourrait bien constituer la solution adéquate. Il faut néanmoins admettre qu'elle nécessite beaucoup de travail préparatoire de la part des administrations publiques. Le cahier des charges doit être parfaitement défini avant de sélectionner le promoteur sur le marché. Il convient dès lors de savoir dès le départ exactement ce que l'on veut. Mais si c'est le cas, cette formule n'offre que des avantages.



Belfius a donc dû tenir compte dans son offre de la durée de vie des différents éléments de la construction. Dans ce cadre, par l'intermédiaire de son sous-traitant Cofely, elle est tenue de respecter les délais spécifiés pour chaque

type d'intervention dans le contrat de maintenance. Le non-respect de ce délai donne lieu à des astreintes dans le chef de Belfius. La commune de Brecht peut donc être assurée du meilleur service et du moins de tracas possible.



"Pour des raisons pratiques, nous privilégions plutôt un DBFM, parce que cette formule nous permet de suivre le projet de A à Z avec toute l'équipe de construction."

Filip DURIE

SENIOR PROJECT MANAGER, TECHNICAL TEAM, BELFIUS BANQUE

Partenaire privé

Contact

nicolas.fruy@belfius.be
+32 (0)479 950 118
www.belfius.be

Belfius Banque & Assurances (Entreprises : Van Roey, Cofely ; Etudes : J.Moors)

Filip Durie, chef de projet senior: Comme l'architecte était déjà désigné dans ce dossier, la responsabilité de la conception est restée du côté du partenaire public. Pour des raisons pratiques, nous privilégions plutôt un DBFM, parce que cette formule nous permet de suivre le projet de A à Z avec toute l'équipe de construction. Mais si, pour une raison quelconque, le client possède déjà son propre architecte et dispose déjà d'un plan obtenu via une procédure distincte, cela ne constitue bien entendu pas un obstacle. L'essentiel est en effet de pouvoir fournir un rapport qualité-prix optimal grâce à la collaboration entre la banque, l'entrepreneur et la société de maintenance.

Jort Moors, architecte: La collaboration avec le reste de l'équipe de construction s'est très bien déroulée - mieux que dans le cas de la plupart des adjudications traditionnelles. Nous n'avons jamais travaillé les uns à côté des autres, mais toujours ensemble. Par ailleurs, rien n'a été modifié aux plans que j'avais signés, ce qui est déjà assez parlant. Ce fut une collaboration intensive nécessitant beaucoup d'organisation et de préparation, mais qui a porté ses fruits.

Coup d'œil sur les projets

01 DBFM Prison de Marche-en-Famenne

P. 8-9

Marche-en-Famenne, Région Wallonne

Date d'attribution menant au choix du partenaire privé :	Mars 2011
Date de délivrance des permis nécessaires au projet :	28/09/2011
Date où les travaux ont commencé :	26/10/2011
Date où les travaux seront achevés :	été 2013 (anticipé)
Estimation du montant total de l'investissement :	Equivalent à une redevance annuelle de 12.2 millions d'euros

02 DBFM Résidence Malevé

P. 10-11

Place du Maret 1, 1350 Orp-Jauche, Région Wallonne

Date d'attribution menant au choix du partenaire privé :	Mars 2009
Date où les travaux ont commencé :	Septembre 2011
Date où les travaux seront achevés :	Septembre 2012
Estimation du montant total de l'investissement :	confidentiel

03 projet CITÉ

P. 12-13

Résidence St. Georges - Tournai, Région Wallonne

Date d'attribution menant au choix du partenaire privé :	21/06/2011
Date de délivrance des permis nécessaires au projet :	octobre 2011
Date où les travaux ont commencé :	novembre 2011
Date où les travaux seront achevés :	septembre 2014
Estimation du montant total de l'investissement :	
Etudes de conception et construction :	16.000.000 €

04 Construction de 44 logements acquisitifs

P. 14-15

Commune de Flobecq, Région Wallonne

Etat d'avancement actuel du projet de PPP :	La quasi-totalité des logements construits est vendue.
Date d'attribution menant au choix du partenaire privé :	24 avril 2007
Date où les travaux ont été achevés :	janvier 2011
Estimation du montant total de l'investissement :	8.189.574 €

05 L'île aux Oiseaux

P. 16-17

Mons, Région wallonne

Date d'attribution menant au choix du partenaire privé :	Décembre 2005
Date de délivrance des permis nécessaires au projet :	Août 2007 (permis de lotir) et février 2008 (dernier permis d'urbanisme)
Date où les travaux ont commencé :	Avril 2008
Date où les travaux ont été achevés :	partie public : octobre 2010 et partie privée : décembre 2011
Estimation du montant total de l'investissement :	Pour le partenaire public : env. 22,6 millions d'euros Pour le partenaire privé : env. 30 millions d'euros

06 Plan Logement

P. 18-19

«Anderlecht – Lennik» - 200 logements - Anderlecht, Région de Bruxelles-Capitale

Date d'attribution menant au choix du partenaire privé :	5/03/2009
Date de délivrance des permis nécessaires au projet :	20/02/2010
Date où les travaux ont commencé :	21/04/2010
Date où les travaux ont été achevés :	02/12/2011
Montant de l'investissement :	32 millions d'euros

07 Hôtel de Police de Ham-Sur-Heure/Nalines

P. 20-21

Rue du Calcaire, 7 à Ham-Sur-Heure, Nalines, Région Wallonne

Date d'attribution menant au choix du partenaire privé :	Février 2007
Date de délivrance des permis nécessaires au projet :	07 juillet 2011
Date où les travaux ont commencé :	Août 2007
Date où les travaux sont achevés :	Janvier 2009
Estimation du montant total de l'investissement :	3.157.000 € HTVA

08 Hôtel de Police Basse-Meuse

P. 22-23

Canal Albert 20 - Hermalle-sous-Argenteau, Région Wallonne

Date d'attribution menant au choix du partenaire privé :	11.03.2011
Date de délivrance des permis nécessaires au projet :	en cours
Date où les travaux ont commencé :	en cours
Date où les travaux seront achevés :	fin octobre 2012

09 Ecole Communale Fondamentale de Marcq

P. 24-25

Enghien (Marcq), chaussée d'Ath et rue du Village, n°2, Région Wallonne

Date d'attribution menant au choix du partenaire privé : Collège communal du 5 mai 2011
 Date de délivrance des permis nécessaires au projet : Le permis a été introduit le 29 juin 2011
 et délivré le 3 novembre 2011
 Date où les travaux ont commencé : 16 janvier 2012
 Date où les travaux seront achevés : endéans les 360 jours ouvrables une fois le permis délivré.

10 Création de deux sociétés d'économie mixte

P. 26-27

Territoire de la Région wallonne

Etat d'avancement actuel du projet de PPP: En cours d'étude et de demande de permis
 Estimation du montant total de l'investissement : Financement nécessaire à la réalisation de
 2 x 600 logements répartis sur 7 ans.

11 Réaménagement du site du PRE-MADAME à Herstal

P. 28-29

Herstal (4040), rue du Tige, Région Wallonne

Date d'attribution menant au choix du partenaire privé : 2008
 Date de délivrance des permis nécessaires au projet : attendu au début 2012
 Date où les travaux ont commencé : prévu au printemps 2012
 Date où les travaux seront achevés : fin 2016
 Estimation du montant total de l'investissement : Environ 100.000.000 €

12 Revitalisation du site Boch Céramis

P. 30-31

La Louvière, Région Wallonne

Date d'attribution menant au choix du partenaire privé : Décembre 2008
 Date de délivrance des permis nécessaires au projet :
 - Espaces publics : Décembre 2010
 - Projets privés : 1er janvier 2013
 - Musée de la céramique : Septembre 2011
 Date où les travaux ont commencé : Juin 2011 pour les espaces publics
 Date où les travaux seront achevés : Logements : 2017 sur 5 phases
 Centre commercial : Octobre 2014
 Projets publics (musées, voiries, ...):
 Décembre 2014
 Estimation du montant total de l'investissement :
 public : 25.000.000 € HTVA
 privé : 200.000.000 € HTVA
 (études, construction, service)

13 Via-Zaventem

P. 34-35

Vilvoorde (Belgique), Région Flamande

Date où les travaux ont commencé :	novembre 2007
Date où les travaux ont été achevés :	25/2/2012
Estimation du montant total de l'investissement :	EUR 60 mln

14 Ecoles Flamandes

P. 36-37

Région Flamande

Date d'attribution menant au choix du partenaire privé :	29/05/2009
Date de délivrance des permis nécessaires au projet :	n/a
Date où les travaux ont commencé :	10/06/2010
Date où les travaux seront achevés :	31/12/2016
Estimation du montant total de l'investissement :	EUR 1,9 milliard

15 Liefkenshoek Spoortunnel

P. 38-39

Anvers, Région Flamande

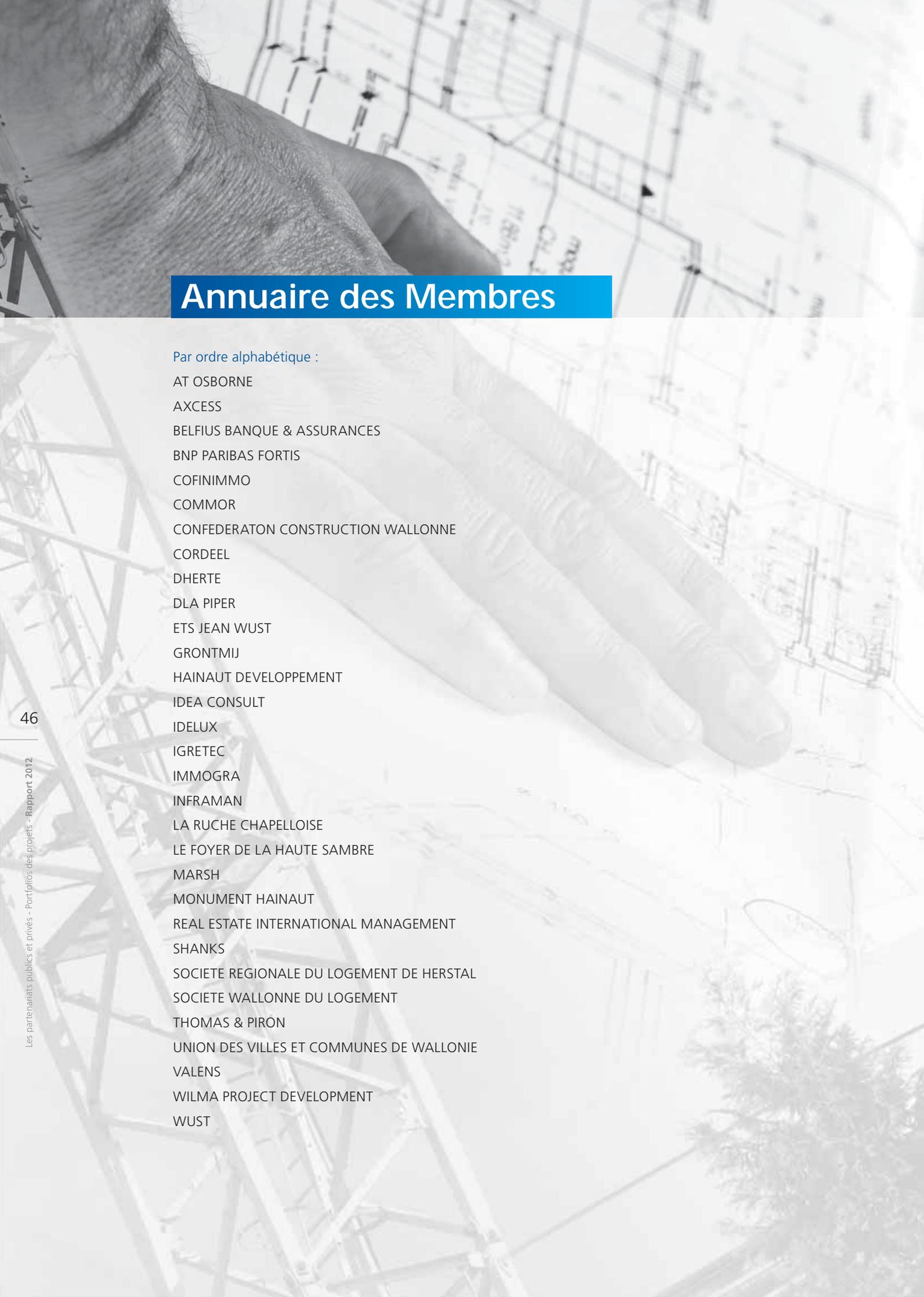
Date d'attribution menant au choix du partenaire privé :	07/2008
Date de délivrance des permis nécessaires au projet :	12 Novembre 2008
Date où les travaux seront achevés :	19 Juillet 2013
Estimation du montant total de l'investissement :	EUR 690 mln

16 « De Schakel » - école fondamentale

P. 40-41

Brecht, Région Flamande

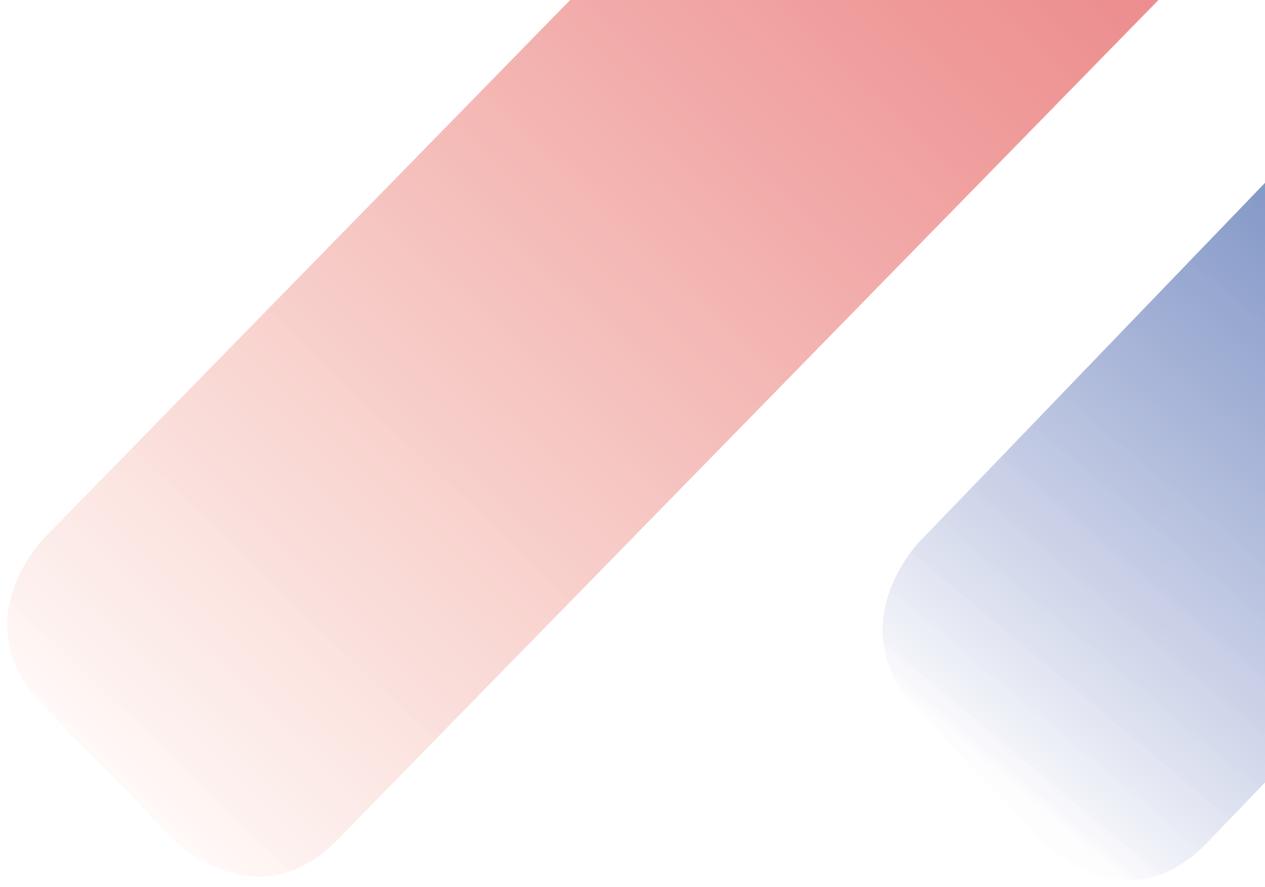
Date d'attribution menant au choix du partenaire privé :	02/02/2009
Date où les travaux ont commencé :	01/04/2009
Date où les travaux ont été achevés :	18/08/2009

A close-up photograph of a hand pointing to architectural blueprints. The hand is in the foreground, and the blueprints are in the background, showing various lines and text. The overall image is in grayscale, with a blue banner at the top containing the title.

Annuaire des Membres

Par ordre alphabétique :

AT OSBORNE
AXCESS
BELFIUS BANQUE & ASSURANCES
BNP PARIBAS FORTIS
COFINIMMO
COMMOR
CONFEDERATION CONSTRUCTION WALLONNE
CORDEEL
DHERTE
DLA PIPER
ETS JEAN WUST
GRONTMIJ
HAINAUT DEVELOPPEMENT
IDEA CONSULT
IDELUX
IGRETEC
IMMOGRA
INFRAMAN
LA RUCHE CHAPELLOISE
LE FOYER DE LA HAUTE SAMBRE
MARSH
MONUMENT HAINAUT
REAL ESTATE INTERNATIONAL MANAGEMENT
SHANKS
SOCIETE REGIONALE DU LOGEMENT DE HERSTAL
SOCIETE WALLONNE DU LOGEMENT
THOMAS & PIRON
UNION DES VILLES ET COMMUNES DE WALLONIE
VALENS
WILMA PROJECT DEVELOPMENT
WUST





PPP Wallonie Bruxelles

RÉSEAU DE COMPÉTENCES

www.pppasbl.be

c/o Kim Eric Möric

DLA Piper
avenue Louise, 106
1050 Bruxelles

(T) 02 500.15.26

(F) 02 500.16.01

kim.moric@dlapiper.com

Parution annuelle: juin 2012 (clôture édition)