

Real Estate International Management

BÂTISSONS ENSEMBLE VOS SUCCÈS !



**Valorisation du patrimoine public foncier et
immobilier - Conseil et développement stratégique**



REIM : AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT LOCAL

Dans leur ensemble, les pouvoirs locaux subissent une réduction de moyens d'action. Or ils sont confrontés à des défis toujours plus exigeants tels que :

- préserver la population de pressions foncières intenable, proposer des logements supplémentaires voire réhabiliter des quartiers complets,
- répondre au vieillissement de la population en encourageant la multiplication de maisons de repos ou de soins,
- construire l'une ou l'autre nouvelle infrastructure, par exemple de promotion touristique, qui soit adaptée aux nouvelles exigences du secteur.

Parfois, la contrainte d'une mise sous plan de gestion doit se concilier avec les nécessités de :

- bâtir un hall polyvalent, agrandir un hôtel de police ou une caserne de pompiers,
- transformer un bâti en logement de transit ou encore augmenter des places de crèches.

Enfin, c'est fréquemment dans une saturation de trafic ou avec d'anciens bâtiments énergivores qu'il s'impose d'assurer un développement durable.

Tous ces défis, REIM les relève en collaboration étroite avec les dirigeants politiques et administratifs qui lui confient une mission.



REIM a réalisé pour compte du CPAS de Namur une mission d'évaluation et d'expertise relative au patrimoine immobilier des Fondations d'Harscamp et de Hemptinne.

Son rapport chiffre diverses pistes de valorisation et propose des fiches-projet et des outils d'aide à la décision.

REIM : PARTENAIRE DE VOTRE LÉGISLATURE

Chaque programme de législature comporte des projets de nature immobilière. Souvent cofinancés par les autres niveaux de pouvoirs, ces projets s'inscrivent dans un contexte à dominante urbaine ou valorisent l'espace rural.

Fréquemment aussi, ils reflètent une contribution locale à la lutte contre la pression foncière, notamment dans le cadre d'un ancrage communal de la politique du logement.

REIM se positionne comme l'interlocuteur tout indiqué pour aider les pouvoirs locaux à répondre aux attentes et aux opportunités émanant des instances politiques supérieures.

Pour ce faire, REIM propose, par exemple, des interventions sur mesure dans :

- l'analyse des noyaux d'habitats destinés à bénéficier de subventions en vue de réhabiliter des quartiers de logement,
- un usage optimisé des enveloppes destinées aux PCDR, avec des procédures de mise en oeuvre plus efficaces,
- la revalorisation en milieu urbain de logements inoccupés et la revitalisation des centres anciens selon une vision intégrée conforme aux exigences de développement durable.

Outre les aspects administratifs, techniques ou financiers, REIM est parfaitement outillé pour assister les mandataires locaux dans la gestion politique de leurs projets immobiliers de législature.

De par son expérience, REIM estime à sa juste valeur l'intérêt d'apporter des supports techniques ou les éléments de base de la communication aux autorités politiques locales durant la mise en oeuvre des projets immobiliers.

Toujours appréciée par les mandataires locaux, la contribution de REIM peut consister en :

- la remise de fiches techniques (statistiques, budgétaires...) destinées aux interventions dans les organes communaux,
- les éléments clés pour les concertations ou de réunion d'informations avec des riverains,
- l'encadrement de la réalisation par les auteurs de projet de maquettes ou de projections volumétriques qui facilitent la visualisation d'un projet.

REIM OPTIMISE LES MOYENS D'ACTION DES POUVOIRS LOCAUX

Tous les pouvoirs locaux qui font appel à REIM tirent parti de son expérience de 20 ans pour mobiliser et optimiser leurs moyens d'action.

En effet, REIM a pour ambition d'élargir le volant financier de ses partenaires à l'aide de solutions bien maîtrisées telles que :

- un audit d'inventaire établissant la valorisation de propriétés foncières et immobilières disponibles,
- des recommandations ciblant des placements patrimoniaux avec une perspective de sérieuse plus-value à la revente.

REIM réduit aussi les dépenses des pouvoirs locaux qui lui font confiance, notamment par :

- l'analyse du prix réel intégrant au prix d'achat de faibles coûts de fonctionnement à l'aide d'économies d'énergie ou d'exploitation, ainsi qu'en raison d'une nouvelle efficacité dans l'organisation des espaces,
- la maîtrise de l'endettement grâce à des pratiques de leasing, d'emphytéose ou de locations avec options d'achat,
- la diminution d'impacts fiscaux liés à l'immobilier.

Acquis par le fonds Ginkgo via sa filiale Les Jardins de la Pasture s.a., le site industriel des anciennes usines Dunlop se situe en pleine ville de Tournai. Il est destiné à être réhabilité en quartier multifonctionnel à dominante résidentielle. REIM a été chargé de cette mission.

La SRIW - Immobilier est un des partenaires de cette opération.



EN OUTRE, REIM A DÉVELOPPÉ UNE EXPERTISE ET A RÉVÉLÉ SA CRÉATIVITÉ EN MATIÈRE DE PARTENARIAT PUBLIC PRIVÉ (PPP)

Le site de l'Allée des Oiseaux, situé en première couronne de Mons, s'est métamorphosée en un quartier multifonctionnel de logements sociaux et privés. Le quartier accueille également une crèche communale, des parkings et des commerces.

Ce projet est nominé au premier Prix de la Maîtrise d'Ouvrage Publique de la Fédération Wallonie Bruxelles. Il est le fruit d'un PPP sous la forme d'une société d'économie mixte fondée par l'Immobilière sociale de la région montoise (Toit et Moi seul) et le promoteur immobilier (Thomas & Piron). Jean-Luc Son est administrateur de cette société.



Avant de bâtir la réputation de REIM, Jean-Luc Son a successivement accumulé des années d'expériences dans le développement de Louvain-la-Neuve, au sein du groupe Thomas & Piron et dans un PPP (l'île aux oiseaux à Mons), dont il est administrateur. Outre le management de projets urbains à haute valeur ajoutée environnementale, Jean-Luc Son est le partenaire de référence du fond Ginko pour la réhabilitation de sites industriels désaffectés (Mont-Saint-Guibert, Tournai...).

LES INTERVENTIONS DE REIM RÉPONDENT AUX EXIGENCES DE LA NOUVELLE GOUVERNANCE LOCALE

Des outils politiques transversaux tels que le schéma de structure, un PCDR, un plan de mobilité... font partie des références classiques en matière de gouvernance locale. Certains d'entre eux épousent d'ailleurs selon les cas une dimension supra-locale.

On observe aussi que la notion de contractualisation se généralise (contrats de rivière, politique des grandes villes...). De plus en plus fréquemment, pour dégager des moyens d'action supplémentaires, les mandataires politiques locaux sont obligés de répondre à de multiples appels à projets.

Au niveau communal, le Collège est tenu de solliciter l'approbation du Conseil sur un programme de politique générale pour six ans.

Tous ces éléments convergent vers l'instauration progressive d'une gouvernance locale par objectifs, à l'enseigne des Programmes Stratégiques Transversaux.

Le management par projet pratiqué par REIM concorde spontanément avec cette nouvelle gouvernance. REIM se retrouve aisément en situation de contribuer à une gestion locale par objectifs :

- grâce à son approche financière dynamique et prévisionnelle,
- dans son mode d'accompagnement propice aux évaluations périodiques,
- en permettant aux ressources humaines publiques locales d'externaliser le recours ponctuel à des profils spécialisés,



Projet communal

et en assurant aux mandataires politiques locaux la finalisation ou l'inauguration de réalisations immobilières dans les délais convenus au départ.

LES 5 CLÉS DE SUCCÈS DE REIM

REIM épargne à ses clients la contrainte d'assumer une technicité pointue, leur détermine une trajectoire budgétaire rigoureuse basée sur l'optimisation des ressources financières, et leur offre le confort d'un suivi de réalisation régulier dans le respect des délais.

Les 5 clés de succès de REIM dont bénéficient ses clients tiennent à :

1. une analyse affinée des besoins :

Le dialogue avec les partenaires débouche sur une formulation claire des besoins en fonction des opportunités et des contraintes détectées par REIM.

2. une réponse appropriée, comprenant aussi la proposition d'un cadre de collaboration et un montant précis d'honoraires :

Dans le cadre d'un véritable audit, REIM répond aux besoins par une vision intégrée sensible aux impératifs de développement durable (énergie, mobilité, biodiversité, santé, déchets, mixité des fonctions...). Des solutions d'optimisation des ressources de financement sont proposées en fonction d'une étude d'opportunités (notamment les diverses aides externes et la valorisation de ressources foncières) et traduites en prévisions financières précises. Lorsque le cadre de collaboration s'étend à la mise en œuvre proprement dite du projet, REIM peut en assurer la gestion complète ainsi que la conduite juridique.

3. la capacité de mobilisation externe d'experts :

Grâce à son réseau d'experts de haut niveau, REIM répond à toutes les questions de ses partenaires publics locaux sur les plans urbanistique, juridique, financier ou commercial, mais aussi technique, sans qu'ils doivent mobiliser leurs propres ressources humaines.

4. un suivi à tous les niveaux :

En phase avec la nouvelle gouvernance locale et à l'écoute de ses clients, REIM assure un suivi régulier de l'avancement de projet sous la forme de comptes rendus périodiques de mission, d'étapes de validation et de production de supports de communication.

5. la validation d'une fin de mission (réception du marché ou finalisation du PPP) :

A ce moment, le processus d'évaluation conjointe conçu par REIM assure aux parties un enrichissement respectif très concret de l'expérience commune. Il s'avère fréquemment précieux pour des projets ultérieurs.

LE SUCCÈS DES RÉALISATIONS ET LA SATISFACTION DE SES CLIENTS ASSURENT LA CRÉDIBILITÉ DE REIM

REIM traite avec ses clients privés et institutionnels sous le sceau de la confidentialité, couverte par une clause contractuelle.



Et d'autres qui souhaitent rester discrets...

Un premier contact ? Un rendez-vous ?

Une demande d'informations ? Une proposition de collaboration ? Par e-mail ou par téléphone ?

REIM se fera un plaisir de vous répondre !



REIM sàrl
Real Estate International Management

BE.826.114.257
Rue de la Gare 1/001 - 1348 Louvain-la-Neuve

Tél.: +32 495 58 03 73 // Fax: +32 10 45 95 50
E-mail: info@reim.lu // Skype ID: jean.luc.son

WWW.REIM.LU

