



Rapport
d'activités
et
comptes
annuels

2023



Mot du Président

2023 n'est pas la dernière année pour faire le bilan des projets puisqu'il nous reste une année (2024), mais 2023 est l'année de fin de mandature.

Nous pouvons dire qu'en six ans, nous en avons mené des projets et pas des moindres. Plusieurs facteurs y ont contribué.

D'une part, l'octroi de mannes providentielles venant de la Région wallonne comme la Perspective de Développement Urbain (PDU) et la Politique Intégrée de la Ville (PIV) qui nous ont permis de les utiliser pour des projets tels que :

- la salle polyvalente, projet à l'attention des associations ;
- le DEF, réhabilitation d'une ancienne banque afin d'y retrouver des activités artisanales, créatives et des bureaux destinés à la location ;
- l'ancienne médiathèque, création d'une huitième maternité commerciale en centre-ville ;
- création de quatre logements et d'un accès piéton entre la rue Albert 1er n°37 et les futurs parkings de la rue du Temple, ce qui permet de créer du logement en centre ville et de diminuer le sentiment d'insécurité après la fermeture des commerces.

D'autre part, la reprise du stationnement, suite à la fin de la concession entre la ville et Q-Park. Bien entendu, le démarrage ne fût pas des plus optimal, les prestataires désignés n'étant pas toujours à la hauteur de ce que nous attendons ; mais le choix de la gratuité du stationnement pendant deux heures, favorise l'activité commerciale et permet la rotation au niveau des places de parking.

La création de Business in La Louvière, structure permettant l'accueil des investisseurs et l'aide aux commerçants. Pour ce faire, la Ville a dégagé un budget pour octroyer des primes communales complémentaires de celles de la Région wallonne.

Les autorités communales ne se sont pas trompées en décidant de créer la RCA, il y a 20 ans. Un anniversaire que nous avons fêté le 12 avril 2023 avec la présence de certains de nos ministres.

La RCA a d'ailleurs, pour l'occasion, changé de nom afin de mieux coller avec les activités nouvelles de développement économique qu'elle mène, mais également des activités de redynamisation du centre-ville, notamment par des opérations d'élimination de chancres urbains, contribuant ainsi au renouvellement du bâti.

DevLLop, contraction des mots « Développement » et « Opérationnel », représente bien notre structure qui à la fois développe des projets et ensuite, sur le terrain, les opérationnalise dans l'intérêt de notre ville afin de la rendre plus attractive.

Notons que l'implication de nos équipes, administratives et techniques, aux seins de nos deux filiales les SC Louvexpo et le Point d'Eau est toujours plus importante.

Une activité intense, des projets nombreux et une équipe plus étoffée permettent de mener à bien l'ensemble des actions, que vous retrouverez au fil des pages de ce rapport d'activités.

J'en profite également pour remercier les Administrateurs pour leur implication dans les projets ainsi que toute l'équipe de DevLLop.

Bonne lecture à tous,

Jacques Gobert
Président

Table des matières

Chapitre I. Outils de développement urbain	5
1. Politique des Grandes Villes - Perspective de Développement Urbain	6
2. Politique Intégrée de la Ville	7
Chapitre II. Opérations de développement urbain	8
1. Projets	9
a. À l'étude	9
i. rue du Temple	10
ii. rue Albert 1er, 37	11
iii. Fidèle Mengal	12
iv. Médiathèque	
b. En cours	13
i. Salle polyvalente	13
ii. DEF	14
iii. rue Sylvain Guyaux	15
2. Patrimoine immobilier	
3. Business in La Louvière	16
4. Stationnement	19
5. Étangs de Strépy-Bracquegnies	25
	30
Chapitre III. Les Filiales	
	31
1. La sc LE POINT D'EAU	32
2. La sc LOUVEXPO	34
Chapitre IV. Le fonctionnement de la régie communale autonome "Devlop"	35
1. Siège social	36
2. Conseil d'administration	36
3. Bureau exécutif	37
4. Composition du Collège des Commissaires - Réviseurs d'entreprises	38
5. Autres désignations	38
6. Représentations	38
7. Ressources humaines	39
8. Assurances	40
9. Comptabilité	40
10. Marchés publics	40
Chapitre V. Les comptes annuels 2023	43



Préambule

La Régie communale autonome, créée par délibération du conseil communal du 23 juin 2003 conformément aux articles L1231-4 et suivants du CDLD, a pour objet :

- la fourniture et la distribution d'eau, de gaz, d'électricité ou de vapeur ;
- les ventes d'arbres et de bois provenant d'une exploitation forestière ;
- l'exploitation de ports, de voies navigables et d'aéroports ;
- l'exploitation de parkings, d'entrepôts ou de terrains de camping ;
- l'exploitation d'un réseau de radiodistribution et de télédistribution ;
- l'exploitation d'un abattoir ;
- l'exploitation d'infrastructures affectées à des activités culturelles, sportives, touristiques ou de divertissement, à l'enseignement, à des activités sociales, scientifiques ou de soins ;
- l'acquisition d'immeubles, la constitution de droits réels immobiliers, la construction, la rénovation, la transformation, la location ou location-financement de biens immobiliers en vue de la vente, de la location, de la location financement ou d'autres actes juridiques relatifs à ces immeubles ;
- l'exploitation d'établissements de vente à l'encan, telles les minques ;
- les fournitures de biens et les prestations de services afférentes aux convois et aux pompes funèbres ;
- l'exploitation de marchés publics ;
- l'organisation d'événements à caractère public ;
- l'exploitation de transports par eau, par terre et par air ;
- les livraisons de biens et les prestations de services concernant l'informatique et l'imprimerie ;
- la gestion du patrimoine immobilier de la Commune confié à la Régie communale autonome dans les limites des articles L1122-30, alinéa 1er et L1123-23, 8° du CDLD;
- l'accueil, l'intégration, la réintégration, la mise et la remise au travail de personnes sans emploi ou à la recherche d'un emploi.

La Régie communale autonome peut réaliser toutes les opérations nécessaires et utiles à la réalisation de ces objets.

Chapitre I.

Outils de développement urbain



1. Politique des Grandes Villes (PGV) - Perspective de Développement Urbain (PDU)

Comme nous l'avons évoqué lors du précédent rapport d'activités (2022), la Politique de Développement Urbain (PDU) est un document stratégique transversal de développement territorial qui fixe la vision à six ans.

La Ville de La Louvière bénéficie de la Politique des Grandes Villes (PGV) depuis 2001. À La Louvière, grâce à la PGV, nous bénéficions d'un subside permettant la valorisation de frais de personnel (15 personnes (+/- 11, 83 ETP), de frais de fonctionnement et d'investissement.

Depuis 2019, les villes bénéficiaires de la PGV doivent établir un document qui s'appelle Perspective de Développement Urbain (ou PDU).

L'objectif est de produire une vision à 6 ans.

La PDU est donc un document stratégique, cohérent avec l'ensemble des projets développés à La Louvière, en lien avec la DPC, le PST et les objectifs stratégiques de la région wallonne.

Le budget est de € 1.424.412,00/an et donc au total +/- € 8.500.00,00 pour les 6 ans à utiliser sous forme de droit de tirage.

Les ambitions de ce programme sont au nombre de cinq :

- 1 - Redynamiser et améliorer l'attractivité des centres urbains ;
- 2 - Reconvertir les friches urbaines en fonction des besoins des acteurs locaux ;
- 3 - Rendre la ville plus intelligente et plus accessible ;
- 4 - Renforcer les liens sociaux dans les quartiers ;
- 5 - Promouvoir ou renforcer la participation citoyenne.

De ces ambitions, nous avons défini des quartiers prioritaires, issus des quartiers en difficulté. Une fois les quartiers prioritaires définis, nous avons défini des actions à mettre en œuvre dans ces quartiers. Celles-ci sont au nombre de 25 :

- 19 en priorité 1 ;
- 6 en priorité 2 ;
- 19 actions structurantes.

La PDU a été adoptée fin d'année 2019 dans son entièreté. Devlop est pilote de plusieurs projets. En 2020, certaines de ces fiches ont été initiées. En 2021, plusieurs projets ont débuté (travaux rue de la Loi, travaux rue Sylvain Guyaux,...). En 2023, certains projets ont été finalisés (bâtiment rue de la Loi), d'autres sont finalisés en partie (bâtiment rue Sylvain Guyaux) et de nouveaux dossiers ont été initiés (création d'une salle polyvalente sur le site du Louvexpo).

2. Politique Intégrée de la Ville (PIV)

La Ville de La Louvière bénéficie d'un soutien financier par l'intermédiaire de la Politique Intégrée de la Ville. Devllop en bénéficie pour la réalisation de certains projets.

Qu'est-ce-que la PIV ?

Concrètement, la Politique Intégrée de la Ville (PIV) se traduit par le lancement d'une opération transversale et pluriannuelle visant à apporter des moyens budgétaires nouveaux aux villes wallonnes de plus de 50.0000 habitants, via un mécanisme de droit de tirage et ce, pour une durée de 4 ans. Dans ce cadre, La Louvière a ainsi obtenu :

- 20.709.000 € de subside ;
- 3.451.500 € complémentaires pour la réhabilitation de sites à réaménager.

Devllop est opérateur de certains de ces projets :

Projets	Subsides
Réhabilitation de l'ancienne médiathèque en maternité commerciale	280.000 €
Rénovation d'une ancienne banque en espace de création et d'artisanat	3.200.000 €
Reconversion du site « Fidèle Mengal » - Rénovation d'une ancienne école en logements»	3.000.000 €
Rénovation/reconversion du 37, rue Albert 1er	1.180.000 €
Engagement d'un gestionnaire commercial	175.000 €

Notons que les montants alloués seront revus en fonction de l'évolution et/ou la faisabilité des projets.

5% des honoraires peuvent être pris en charge par la PIV.

Chapitre II.

Opérations de développement urbain



1. Projets

a. À l'étude

i. rue du Temple, 54

Description

Igretec a été désignée par la Ville afin de réaliser une étude technico-financière d'aménagement de parking en ouvrage à la rue du Temple. Le dossier a, par la suite, été transféré à Devllop.

État d'avancement

En octobre 2023, le permis unique était octroyé par le SPW avec remarques.

En parallèle à l'introduction du permis unique, l'Auteur de projets a débuté la rédaction du cahier des charges « travaux » en vue de le finaliser pour début d'année 2024 et de le lancer dans le courant du 1er semestre 2024.



Projection 3D



Projection 3D



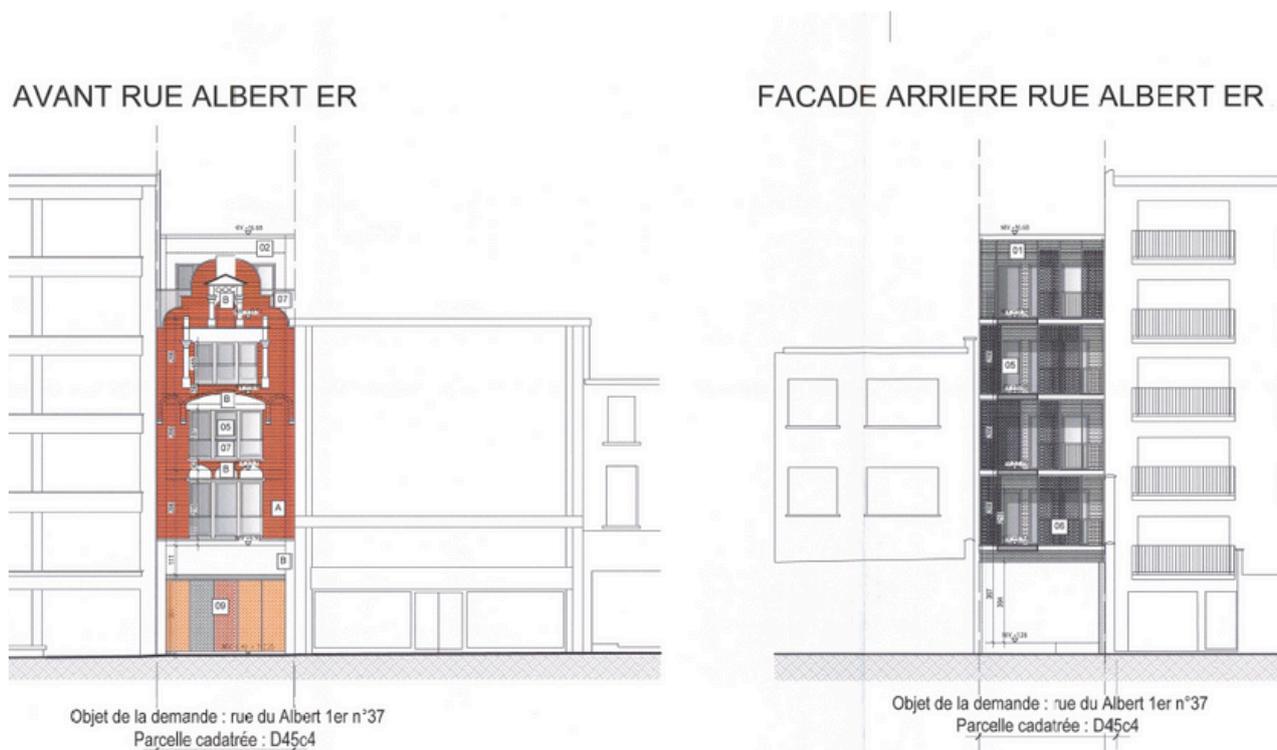
Projection 3D

ii. Rénovation du bâtiment sis rue Albert 1er, 37

Description

En décembre 2018, Devlop procédait à l'acquisition du bâtiment sis à la rue Albert 1er n°37 à 7100 La Louvière. Le projet consiste en la suppression d'un chancre urbain dû à la fermeture d'un commerce. Le projet situé dans la rue commerçante permettra la création de quatre logements aux étages et fera la liaison piétonne avec le futur parking qui sera créé à l'arrière de la parcelle. Ce bâtiment est situé dans le périmètre de rénovation urbaine et participe à la redynamisation du centre-ville.

Ce projet est financé par la PIV et la Ville de La Louvière.



iii. Reconversion du site Fidèle Mengal

Description

Le projet est situé dans un quartier urbain dense à proximité de la gare et du centre-ville. Il offre l'opportunité d'améliorer la qualité de vie du quartier. Le projet consiste à réhabiliter l'ancienne école en 21 logements. L'intention est de conserver autant que possible tous les éléments structurels et de respecter la volumétrie du bâtiment d'origine. La zone sera accessible uniquement aux modes doux, avec des parkings en périphérie, et nécessitera un assainissement préalable.

État d'avancement

En 2023, soucieux de mener à bien ce dossier, les différents intervenants ont revu une nouvelle fois le projet sous ses aspects budgétaires et d'aménagements, notamment en nombre de logements.

En septembre, les propositions relatives à l'aménagement des abords ont été validées.

En décembre, le dossier de permis a été validé par nos autorités.

Celui-ci sera introduit début d'année 2024.



Projection 3D de la façade avant



Projection 3D de la façade arrière



Projection 3D de la façade avant

iii. Réhabilitation de l'ancienne médiathèque en maternité commerciale

Description

L'objectif est d'éliminer un chancre urbain afin d'en faire une maternité commerciale à loyer réduit et évolutif.

État d'avancement

En octobre 2023, le marché de travaux est attribué à la société MIGNONE sa au montant de 182.105,67 € HTVA. Ceux-ci débuteront le 15 janvier 2024 pour une durée de 120 jours ouvrables.

Parallèlement à l'aspect travaux de ce dossier, il y a lieu d'envisager la rédaction d'une convention octroyant à Devlop un droit de superficie (droit réel) ainsi qu'un acte de base. Ces documents, dont la rédaction s'est établie en collaboration avec les services communaux, devraient être validés dans le courant de l'année 2024.

Les conditions de location seront également discutées et approuvées début 2024.



Façade de la médiathèque avant le début des travaux de rénovation

b. En cours

i. Salle polyvalente

Description

L'un des projets financés par la PDU concerne la construction d'une salle polyvalente pour les associations et les citoyens. Installée sur le site de Louvexpo, cette salle sera complémentaire de l'offre du hall des expositions.

État d'avancement

Après une année problématique liée à la pollution des terres excavées, le chantier reprend en janvier 2023.

En mars, premier arrêt de chantier lié à la problématique de la fabrication des pieux de fondation (problème lié au passage d'une ligne haute tension dans le périmètre d'intervention).

En mai, second arrêt de chantier lié à la problématique du raccordement électrique sur une cabine haute tension.

En août, dernier arrêt lié à la problématique de la fabrication de la charpente métallique.

Fin 2023, la charpente métallique est en phase d'être livrée et sera installée début d'année 2024.



Projection 3D



Projection 3D



Projection 3D

ii. Requalification du site du DEF

Description

L'objectif de ce projet est la valorisation de l'artisanat et des créateurs. Pour ce faire, il est nécessaire d'entreprendre des travaux de réhabilitation du bâtiment en y créant un espace de petite restauration au centre du rez-de-chaussée entouré de commerces artisanaux tels que boucherie, boulangerie, torréfacteur, épicerie, brasserie. La mezzanine concentrerait également des artisans et créateurs. Le 2ème et 3ème étage serviraient à de la location pure de bureaux.

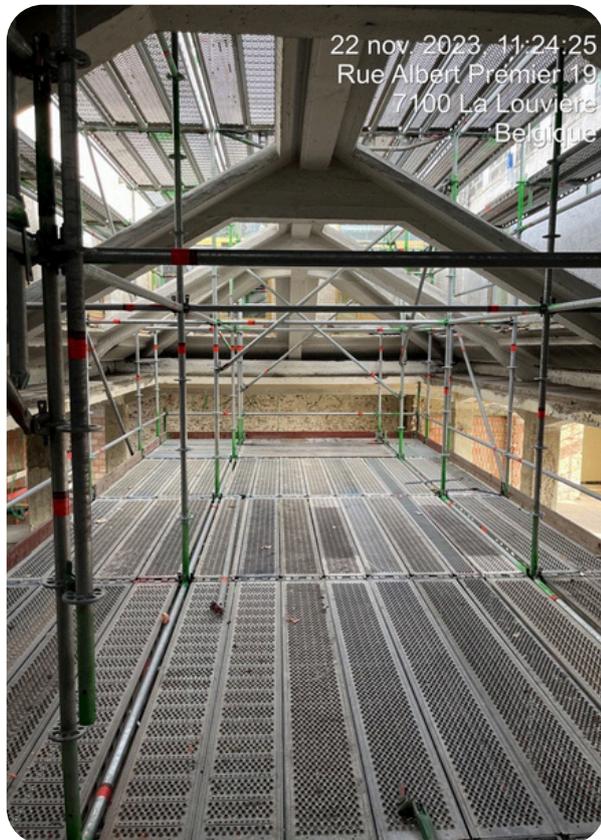
Notons que ce projet sera subventionné à la fois par la PDU (volet « Auteur de projets »), mais également par la PIV (partie travaux – voir ci-après).

État d'avancement

Les travaux du DEF avancent très bien malgré les différents problèmes techniques survenus au cours du chantier et nécessitant des travaux ou études complémentaires.

Fin 2023, les travaux de parachèvement sont en cours (cloisons, finitions des sols et murs, flocage RF, HVAC, électricité, etc.)

Le chantier devrait se terminer au dernier trimestre 2024.



iii. Rénovation du bâtiment sis rue Sylvain Guyaux

Description

L'objectif est de redynamiser les centres urbains par l'élimination de chancres et la création de commerces et logements de qualité. En 2018, Devllop a acquis, suite à une vente publique, les deux commerces des 46 et 48 de la rue Sylvain Guyaux. Les étages sont rénovés et appartiennent à Devllop. Il s'agit de six logements (deux sociaux et quatre moyens). Ces logements sont donnés en gestion à Centr'Habitat via un bail emphytéotique. Le principe des maternités commerciales pour le rez-de chaussée est maintenu.

État d'avancement

En 2023, le chantier est en passe d'être terminé. Une réunion technique permettant la mise à disposition partielle des lieux (commerce du rez-de-chaussée) a été validée en novembre 2023 afin que le commerçant puisse s'y installer.

Le 21 décembre, le bâtiment a été inauguré.



Façade avant du bâtiment de la rue Sylvain Guyaux



Le bâtiment a été inauguré en 2023.



La surface commerciale est destinée à être une maternité commerciale.

2. Patrimoine immobilier

Cette partie du rapport d'activités reprend les bâtiments dont les chantiers et/ou travaux de rénovation sont achevés et dont Devlop a la gestion quotidienne.

a. Bâtiment sis Boulevard des Droits de l'Homme, 3

En 2023, Devlop a fêté ses 20 ans d'existence, l'occasion pour nous de le mettre en évidence et d'inaugurer nos locaux. Subsidiés par la Région wallonne dont le but est d'en faire un lieu unique pour une multitude de services, dont le guichet d'accueil des investisseurs.

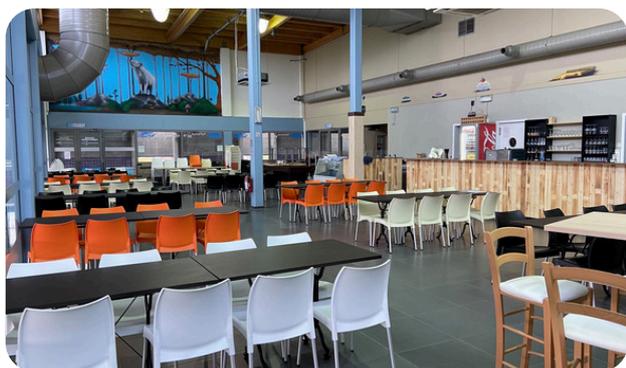
Devlop propose des bureaux et espaces de stockage en location. Au 31/12/2023, les différents locataires sont les suivants :

- L-Carré, asbl para communale en charge de la coordination de la PDU
- Presta Service, société de facility management spécialisée en maintenances multi technique
- P&V Assurances, organisme d'assurance œuvrant au niveau national (bureau régional wallonie-ouest)
- Colis Click, plateforme de livraison experte en logistique
- Sanifast, chauffage-plomberie
- ACTV, média régional (stockage de matériel audiovisuel)

Au 31/12/2023, le taux d'occupation est de 100%.



Le bâtiment subsidié par la Région wallonne a été inauguré le 12 avril 2023.



b. Cafétaria du Point d'Eau

Depuis juin 2020, l'asbl L'AMICALE DU WATERPOLO LOUVIÉROIS occupe la cafétaria du Point d'Eau en qualité d'exploitant.

c. Bâtiment sis Place Mansart, 6

Au-delà des deux cellules commerciales, Devllop a également la gestion de deux logements situés aux étages du bâtiment.

Au 31/12/2023, les deux logements sont occupés.



d. Bâtiment sis rue de la Loi, 45, 47 et 49

Six logements sont en gestion par l' AIS Logicentre et deux maternités commerciales sont louées auprès de Devllop.

e. Chalet des Etangs



Au 31 décembre 2023, l'appartement situé au 1er étage du chalet des Étangs n'est pas occupé.

Depuis 2020, le commerce sis au rez-de-chaussée du bâtiment (activité Horeca) est exploité par Monsieur Claudio Cravotta via un contrat de concession.

Au 31/12/2023, le restaurant est toujours en activité.

f. Théâtre

En 2019, le Conseil d'Administration décidait :

- de valider le schéma d'exploitation du théâtre dans lequel Devllop et Louvexpo ont un rôle à jouer
- de valider le bail emphytéotique entre la ville et Devllop, la convention d'usufruit entre Devllop et Louvexpo
- d'acter le schéma de mise à disposition gratuite du théâtre entre Louvexpo et l'asbl Central

Devllop conserve la gestion du bâtiment et des travaux importants pourraient être envisagés.



3. Business in La Louvière

Dans le but de redynamiser et améliorer notre centre urbain, Devlop a eu pour projet de créer un guichet d'accueil unique dédié aux nouveaux investisseurs, mais également d'aider ceux déjà présents sur le territoire. Ce service, inauguré officiellement en 2023, a géré de nombreux dossiers et projets que nous vous détaillons ci-après.

Un rôle crucial du BiLL est de simplifier les démarches administratives. Pour ce faire, il a repris en gestion le suivi des dossiers "Objectif Proximité" et "Primes communales".

Ensuite, dans sa fonction, de redynamisation du territoire, BiLL souhaite participer et répondre à des appels à projets européens et régionaux tels que "COMMERCE!" et "Territoire intelligent".

Grâce aux différentes rénovations de cellules commerciales effectuées par Devlop, BiLL dispose de maternités commerciales de qualité. Le service gère l'occupation de ces cellules afin de redynamiser le centre ville.

Moments clés 2023

- Mars : désignation du BiLL pour la coordination des primes communales "Starter" et "Booster"
- Avril : inauguration du bâtiment dédié à l'accueil des investisseurs subsidié par la Région wallonne
- Mai 2023 : lancement de la prime régionale "Objectif Proximité"
- Juin 2023 : organisation d'une rencontre entre les commerçants et le pouvoir local "Soirée du commerce"
- Juillet : Appel à partenariat "Gestionnaire - animateur pour le bâtiment dit du DEF"
- Septembre 2023 : démarrage des réunions du Comité d'Accompagnement du BiLL
- Octobre 2023 : mise en ligne de la page Facebook
- Novembre 2023 : mise en ligne du site internet



La MDA a accueilli Business in La Louvière en juin 2023 pour la Soirée du commerce.

a. Primes communales “Starter” et Booster”

En 2022, le Collège communal validait l’octroi d’un budget en faveur de Devllop de 60.000€ pour l’année 2022 et de 50.000€ pour chaque année à partir de 2023 dans le cadre de la création d’une prime pour le développement commercial de l’entité.

Les primes ayant pour but de développer et de soutenir l’investissement afin de renforcer l’activité commerciale sur l’ensemble du territoire de l’entité.

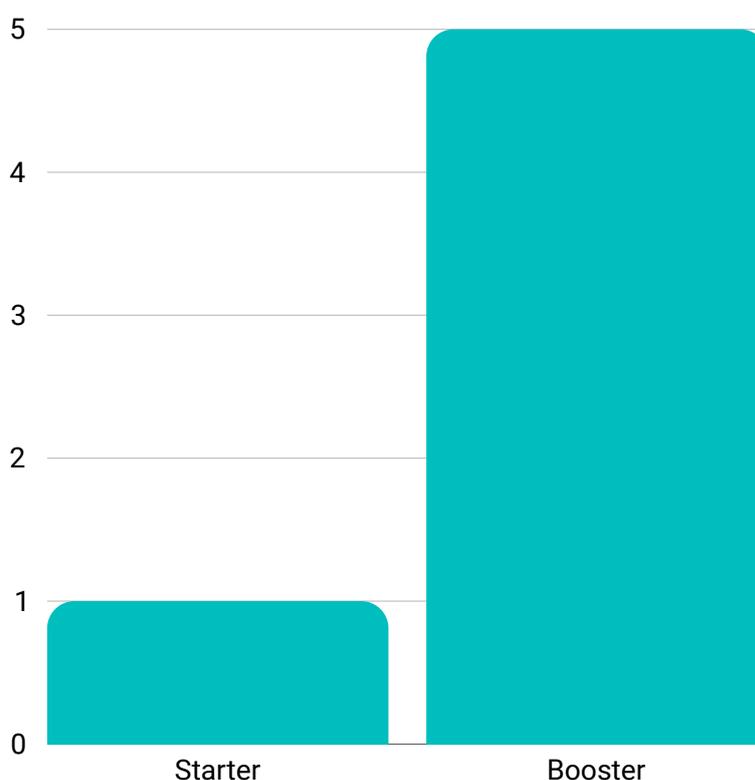
Le Collège validait également que Devllop, via le BiLL, serait en charge de la centralisation des dossiers, de leur analyse et de tout le suivi lié à l’octroi de cette prime.

En date du 22 mars 2023, le Collège communal validait le règlement régissant les conditions d’octroi de la prime communale aux commerçants. Le règlement a été soumis au Conseil d’Administration de Devllop en date du 24 mars 2023.

Lors de la même séance, le Conseil d’administration donnait procuration au Bureau Exécutif pour le suppléer dans la coordination globale de la prime.

En 2023, six primes communales ont été délivrées aux commerçants sur l’ensemble de l’entité pour un total de 31.815,31€.

Nombre de primes “Starter” et “Booster” octroyées en 2023.



b. Primes régionales “Objectif Proximité”

Afin de relancer l'activité commerciale dans les Centre-Ville, la Région Wallonne a décidé de mettre en place le Plan Horizon Proximité. Dans ce cadre, La Louvière a fait partie des 100 communes ayant été sélectionnée suite à cet appel à projets.

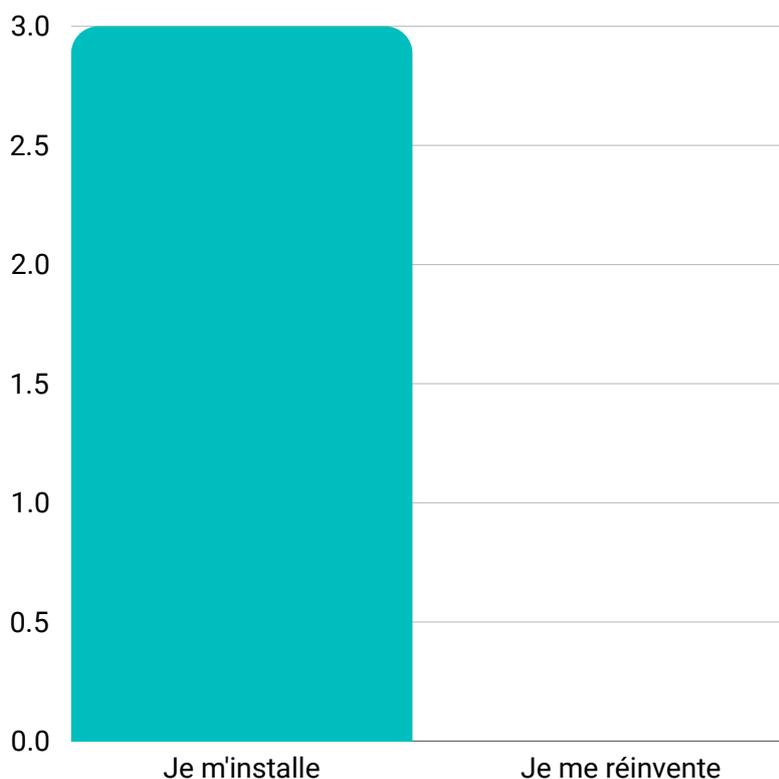
La prime se découpe en 2 volets :

- “Je m’installe” : visant à soutenir l’installation de nouveaux commerçants en centre-ville
- “Je me réinvente” : destiné aux commerçants existant en centre-ville souhaitant se repositionner ou faire évoluer le business model de leur commerce.

Afin de coordonner ce projet sur le centre-cille louviérois, Devllop, via son service le BiLL a été désigné comme opérateur local, celui-ci devant centraliser les demandes et s’occuper de l’organisation de jurys de sélection à l’éligibilité de cette prime.

En 2023, trois primes régionales ont été allouées aux commerçants pour un montant total de 18.000€.

Nombre de primes “Je m’installe” et “Je me réinvente” octroyées en 2023.



c. Projet INTERREG “COMMERCE!”

Le projet consiste en la mise en place de plusieurs actions via divers work packages, visant un soutien à la redynamisation commerciale avec trois objectifs principaux :

- commerces renforcés
- centre-Ville fort et attractif
- politique commerciale « SMART » et basée sur l'exploitation des données

En date du 17 juillet 2023, le Collège communal marque son accord pour la participation de la Ville de La Louvière au projet INTERREG « COMMERCE ! ». Dans la foulée, Devllop via son service BiLL a été désigné comme opérateur en charge sur le territoire. Le dossier pour le projet sera déposé en 2024 en partenariat avec une dizaine de communes françaises et wallones.

d. Appels à projets “Territoires intelligents”

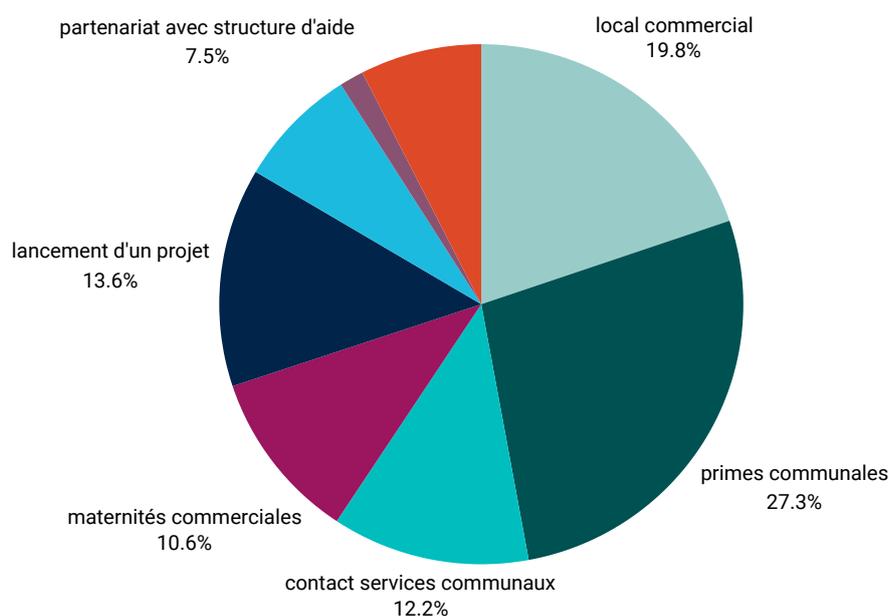
Afin d'obtenir la subvention de la Région wallonne, le projet proposé consiste en la mise en place d'un Observatoire Commercial sous forme d'une plateforme numérique ayant pour but d'accéder à des chiffres clés aux niveaux des données commerciales, économiques, urbanistiques,... en temps réel afin de produire des analyses pour les futurs investisseurs et porteurs de projet mais également de pouvoir communiquer certaines données tant aux acteurs économiques et commerciaux présents sur le territoire qu'aux citoyens.

En date du 06 octobre 2023, le Bureau Exécutif marque son accord afin que Devllop, via son service le BiLL, prenne le rôle de coordinateur pour la rédaction, le dépôt et l'éventuelle mise en œuvre du projet pour le compte de la Ville de La Louvière.

En date du 13 octobre 2023, le dossier a été déposé.

e. Statistiques

En 2023, un total de 66 personnes se sont mises ou ont été mises en relations avec notre service concernant des thématiques diverses.



f. Maternités commerciales

Description

L'objectif est de favoriser l'émergence de commerces innovants, créatifs ou de niche dans les centres urbains de manière générale et le centre-ville (rue de la Loi, rue Sylvain Guyaux, place Mansart, rue Albert 1er,...) pour les actions soumises à financement.

Pour ce faire, Devllopp réalise des opérations immobilières dans les centres urbains afin, d'une part de redynamiser les quartiers concernés, mais également d'offrir des **cellules commerciales à loyers modérés et progressifs, pour une période de trois ans**. BiLL lance les appels à candidatures et réunit un jury afin de faire le choix le plus pertinent en fonction des critères définis dans l'appel.

Sur base d'une prochaine convention avec la Ville de La Louvière, le bâtiment sis rue Albert 1er n°36 (ancienne Médiathèque) devrait être intégré aux projets de réhabilitation de Devllopp d'étendre son offre de cellule commerciale au centre-ville.

Enfin, notons que les deux maternités commerciales, sises rue Kéramis n°26 et actuellement gérées par la Ville dans l'attente de la finalisation d'une convention, reviendront également dans le giron de Devllopp en 2024.

En 2023, Devllopp prend la décision de donner un nom au concept des maternités commerciales. **"Boutique Tremplin"** devient donc le nouveau nom des surfaces commerciales aux loyers modérés et progressifs à La Louvière. Le principe des maternités commerciales est de donner un coup de pouce aux indépendants qui souhaitent tester leur concept sur plusieurs années, un tremplin, donc, pour le développement et la pérennité de leur activité. Grâce aux logos apposés sur les vitrines, les boutiques seront reconnaissables en centre-ville.

- **Place Mansart, 6 bte 1/2**

Au 31 décembre 2023, les deux surfaces sont vacantes.

En novembre 2023, un nouvel appel à candidatures a été lancé et devrait déboucher sur de nouvelles affectations.



- **Résidence Roulet, 45 et 49**

Pour rappel, le projet de réhabilitation du bâtiment sis rue de La Loi 45, 47 et 49 prévoyait la création de deux cellules commerciales de 75 m² et 100 m² au rez-de-chaussée.

Fin 2022, le commerce du n°45 "Wallride" a souhaité quitter la maternité commerciale qu'il occupait à la Place Mansart pour intégrer la cellule commerciale sise au numéro 45 de la rue de Loi.

En 2023, la cellule du n°49 est occupé par Monsieur MAITREPIERRE et son projet : « Son of Beauty - Nail's Garage », spécialisé dans la pose d'ongles pour hommes et femmes.

Au 31 décembre 2023, Monsieur MAITREPIERRE occupe toujours cette surface.

En novembre 2023, à la suite du départ de "Wallride", un appel à candidatures a été lancé pour la cellule vacante et devrait déboucher sur une nouvelle affectation en 2024.



- **Rue Sylvain Guyaux, 48**

Pour rappel, le bâtiment sis rue Sylvain Guyaux, dont les travaux se finalisent en 2023, propose une surface commerciale au rez-de-chaussée de 116 m².

Les travaux de cette surface étant terminés, un appel à candidature à été lancé en juin 2023 et à débouché sur l'affectation de la boutique « Filles et Garçons » spécialisée dans la vente de vêtements de qualité.

4. Stationnement

a. Gestion du stationnement en voirie

En avril 2023, la convention de concession entre la Ville de La Louvière et Cityparking arrivait à son terme.

En date du 16 janvier 2023, le Collège communal confiait la mission de la gestion du stationnement sur le territoire communal, en voirie et en ouvrage, à Devllop via un transfert de compétence.

À la même date, Devllop a décidé de confier, suite au lancement d'un marché public, la mission de contrôle du stationnement en voirie et la gestion de l'entretien, de la maintenance et de la télésurveillance à la société Optimal Parking Control.

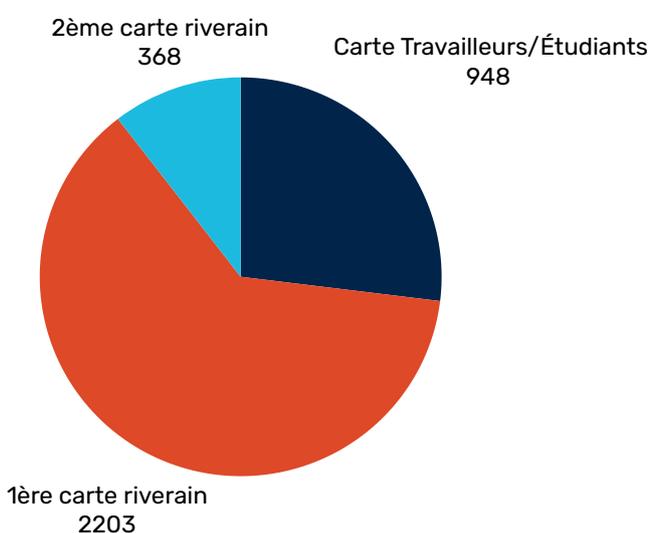
Les responsabilités d'OPC sont variées. Parmi celles-ci, la gestion des cartes communales de stationnement dématérialisée. De même, le contrôle automatisé de la durée du stationnement dans la zone bleue facilite la gestion du flux de véhicule. Parallèlement, OPC est chargé du traitement des redevances. Cette tâche inclut également la gestion du recouvrement des redevances et le suivi des plaintes éventuelles. En outre, OPC supervise le nettoyage des parkings, veillant à maintenir un environnement propre et accueillant pour les usagers. La maintenance des équipements est également prise en charge. Enfin, OPC assure la gestion de l'interphone, en cas de problème, avec une disponibilité 24 heures sur 24, 7 jours sur 7.



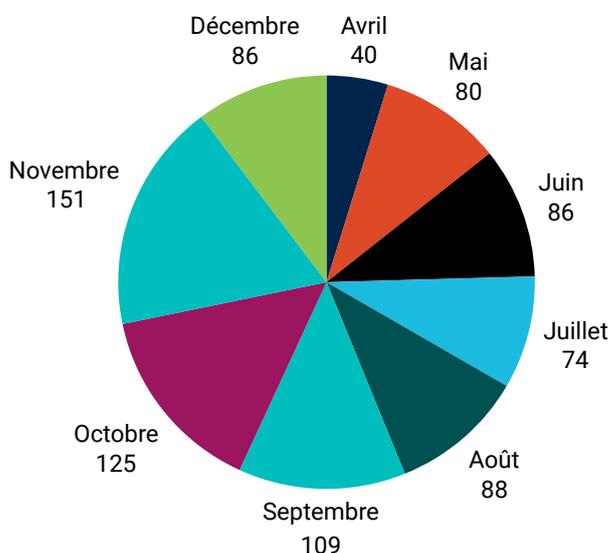
Statistiques sur les cartes communales de stationnement

- **Riverains** : Les personnes physiques qui ont leur résidence principale ou leur domicile dans les rues et places publiques dans lesquelles le stationnement est autorisé conformément aux règlements complémentaires de police peuvent bénéficier d'une carte communale de stationnement. La première carte octroyée par résidence est gratuite. Une deuxième carte peut être achetée par résidence.
- **Travailleurs/ Étudiants** : les travailleurs d'une entreprise dont le siège social est situé dans la zone et/ou les étudiants dont l'école est située dans la zone peuvent acheter une carte communale de stationnement

Ci-après, un diagramme relatif au nombre de cartes communales de stationnement "Riverains" - première carte, carte communale de stationnement "Riverains" - seconde carte et cartes communales de stationnement "Travailleurs/Étudiants" répartis sur les 3.519 cartes en 2023 :

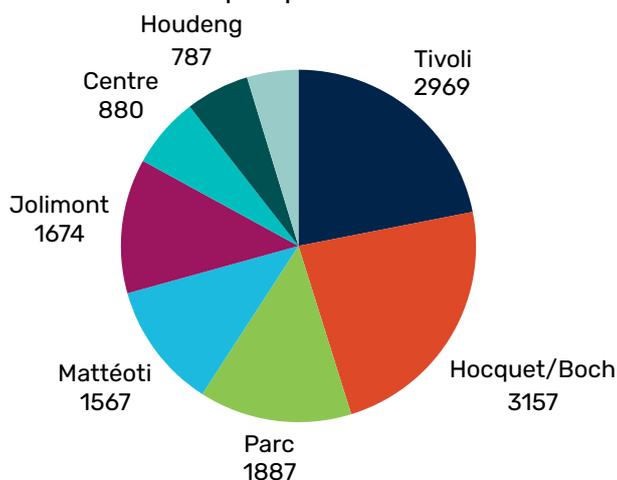


Ci-dessous, un diagramme reprenant le nombre de cartes communales de stationnement "Travailleurs/Étudiants" achetées par mois en 2023 :



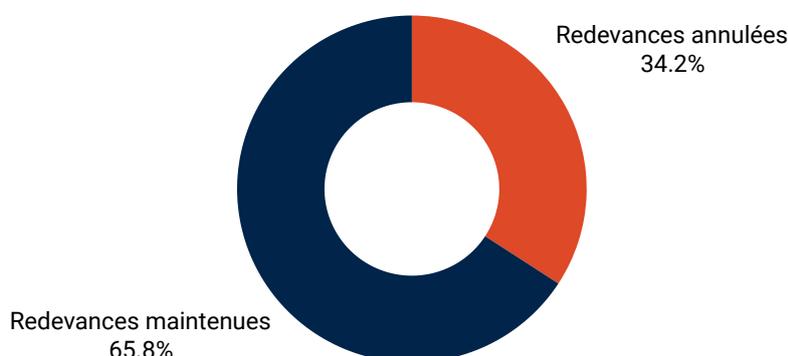
Statistiques sur les redevances

Ci-après, le nombre de redevances émises par quartier en 2023 :

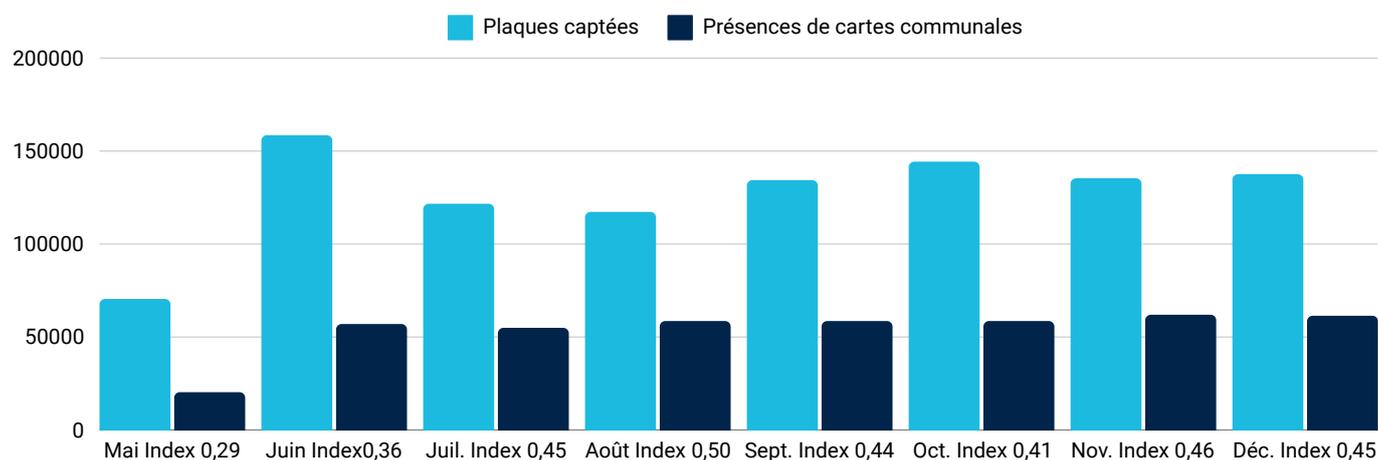


Statistiques sur les plaques captées

En 2023, ce sont 1.507.112 plaques qui ont été captées dans la zone bleue louviéroise par le véhicule ANPR d’OPC. Cela représente une moyenne de 7.500 contrôlés par jour réglementé. Cependant, seulement 28 801 redevances ont été émises, ce qui représente à peine 2 % du nombre total de plaques captées. Sur un total 28 801 redevances initiales, 9 844 ont été annulées, laissant ainsi 18 957 redevances maintenues. Ci-dessous, un diagramme représentant le pourcentage des redevances maintenues et annulées sur la totalité des redevances émises entre mai et décembre 2023.



Ci-dessous, un tableau reprenant l’index de la présence de cartes “Riverains” sur le total des plaques captées par la voiture ANPR :



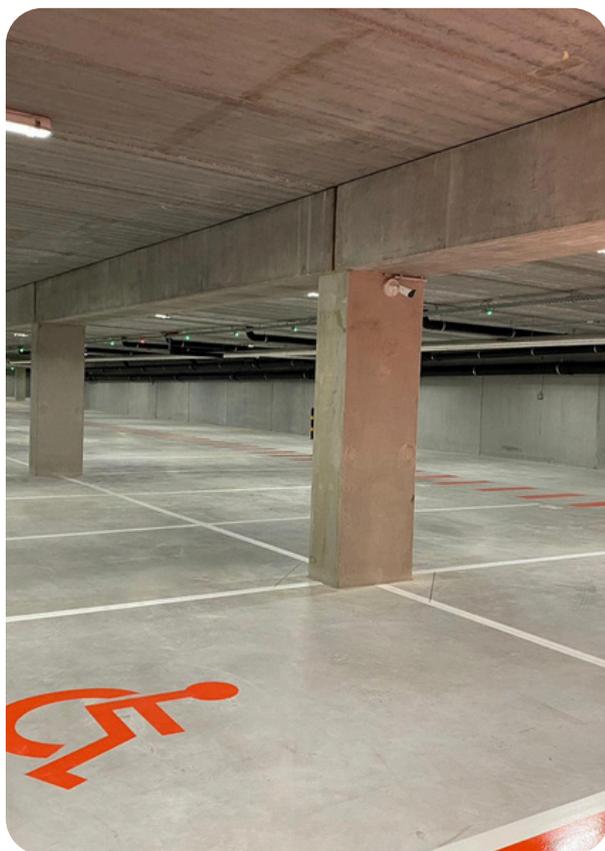
b. Gestion des parkings en ouvrage

En date du 20 avril 2023, Devlopp est devenue locataire de trois parkings en ouvrage en vertu du contrat de bail concernant les parkings en ouvrage conclu avec la Ville de La Louvière.

Toujours à cette date, l'entreprise Macq a repris les clefs des installations de parking pour commencer les travaux de remplacement des équipements obsolètes (Maugrétout) ou absents (Nicaise et Fours Bouteilles). Sa mission consiste également à assurer la gestion des caisses automatiques et de la plateforme pour les abonnements au parking.

Le parking Nicaise a été mis en service en juillet 2023 tandis que les parkings Maugrétout et des Fours Bouteilles ont été mis en service en décembre de la même année.

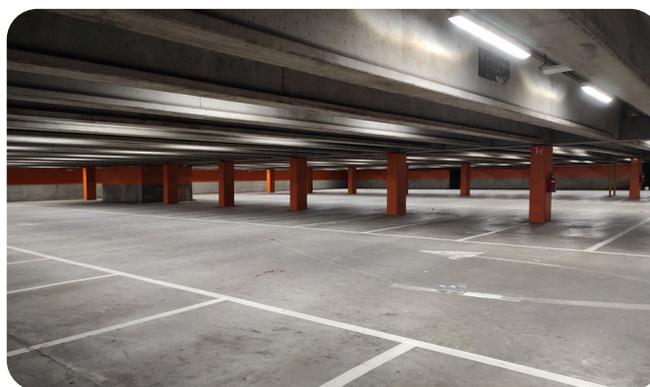
De plus, Devlopp a mis en place un comité de pilotage chargé de faire des propositions relatives à l'orientation à suivre ainsi que les grandes lignes concernant le stationnement. Elles sont ensuite validées par le Conseil d'Administration.



Parking des Fours Bouteilles



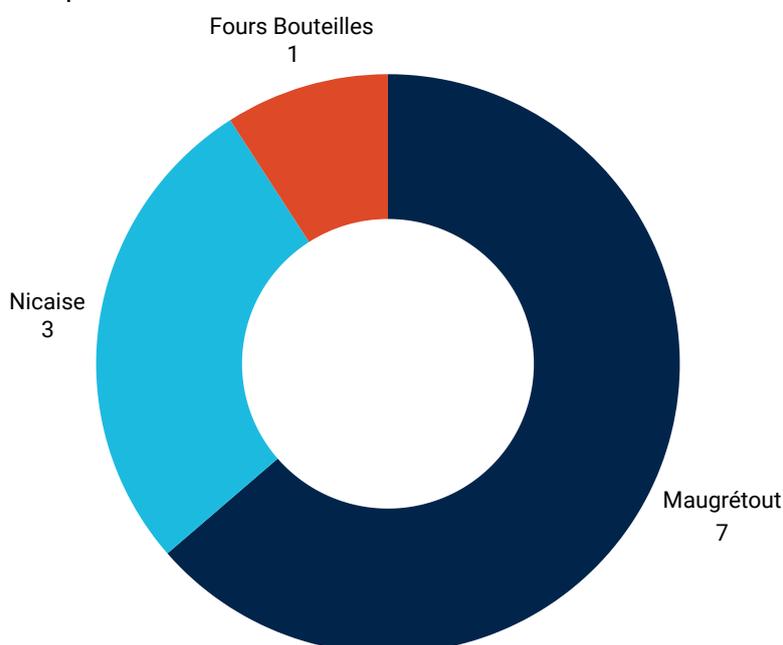
Parking Nicaise



Parking Maugrétout

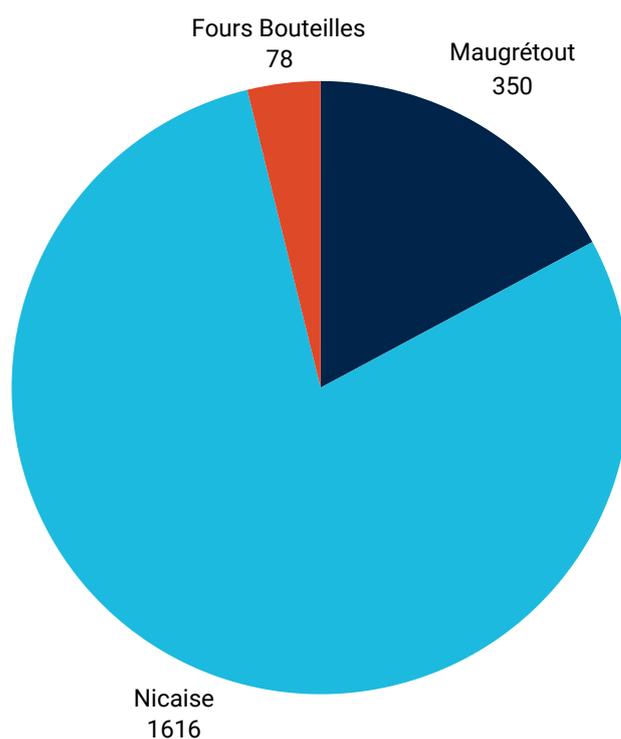
Statistiques

Il est à noter que, le parking Nicaise a été ouvert au public en juillet 2023. Les parking Fours-Bouteilles et Maugrétout mi-décembre. Ces chiffres sont donc à lire au regard de ces informations. Ci-après, un diagramme reprenant le nombre d'abonnements par parking en ouvrage géré par Devllop :



L'élargissement de la zone bleue, deux heures de stationnement gratuit en voiries, l'octroi de cartes riverains ainsi qu'une offre importante de stationnement gratuit en ville, impacte énormément les parkings en ouvrage, ce qui a comme conséquence, la diminution des abonnements.

Ci-dessous, un diagramme reprenant le nombre de clients rotatifs réparti par parking en ouvrage géré par Devllop :



5. Étangs de Strépy-Bracquagnies

Description

En novembre 2016, un bail emphytéotique entre la Ville et Devllop relatif à la gestion du site des Étangs de Strépy entrainé en vigueur pour une période de 50 ans. Sous la houlette de l'asbl des Étangs de Strépy et de la Maison du Sport, l'activité pêche sur le site perpétue en 2023.

État d'avancement

Janvier : désignation d'une société (BCG) en charge de la réalisation d'une étude hydrogéologique relative à l'approvisionnement en eau pour les étangs

Mars : signature d'un contrat de concession (échéance fin 2023) entre Devllop et la Maison du sport pour la gestion du site des Etangs de Strépy. Convention d'une durée d'un an et la Maison du sport pour la gestion du site l'activité pêche.

Avril : démission du concierge Monsieur Kevyn PAREE

Juin : désignation d'un nouveau concierge, Monsieur Thomas BEAUJEAN

Octobre : démission du concierge

Novembre : publication du cahier spécial des charges « travaux » pour l'aménagement du site – ouverture des offres en janvier 2024 – début des travaux en mars 2024

Décembre : prolongation du contrat de concession pour la gestion de l'activité pêche pour une durée d'un an



Chapitre III.

Filiales



1. La SC Le Point d'Eau

Depuis juin 2014 et la filialisation du Point d'Eau, la SC est tenue de présenter son propre rapport d'activités annuel.

Siège social de la SC Le Point D'Eau : rue Sylvain Guyaux 121 à 7100 La Louvière.

1.1 Investissements

Conformément au contrat de concession liant la SC Le Point d'Eau et Devllop, la question des investissements doit être envisagée et validée par Devllop et son Conseil d'Administration. En 2023, les investissements consentis par la Régie communale autonome étaient les suivants :

- **Fourniture et installation d'un détecteur de noyade et de plots de départ**

En séances du 29/04/2022 et du 26/08/2022, les dossiers distincts « Installation d'un détecteur de noyade » et « fourniture et installation d'un écran LED et de plots de départ » étaient proposés au Conseil d'Administration. Deux demandes de subsides ont été introduites.

Quelques adaptations ont également été suggérées par INFRASPORT notamment en ce qui concerne les critères d'attribution et le métré récapitulatif. Celles-ci ont été prises en compte lors de la rédaction des nouveaux documents du marché.

Le marché concerne la fourniture, l'installation et la maintenance:

- d'un écran LED utilisé comme marquoir électronique pour la natation, le water-polo et la nage synchronisée, mais aussi comme un écran d'information pour afficher toutes sortes d'activités du centre aquatique Le Point d'Eau ainsi que le sponsoring pour les différents clubs sportifs.
- de 8 nouveaux plots de départ (conformes aux derniers règlements de la FINA) ainsi qu' un système complet pour la natation synchronisée.
- d'un système complet pour la natation synchronisée.
- d'un système de détection de noyade.



Le marché étant estimé à 280.000 € HTVA, le type de procédure choisi était l'appel d'offre ouvert avec publicité belge et européenne.

Le cahier des charges a été publié fin d'année 2023 (tenant compte des délais d'approbation et des remarques du SPW) avec une attribution prévue début d'année 2024.

- **Mise en peinture extérieure des toboggans et des structures portantes pour le Point d'Eau**

Après 15 ans d'utilisation, la couleur des tubes des toboggans du centre aquatique sont totalement défraîchies et demandent une remise en peinture.

De même, la peinture des structures métalliques portantes n'ayant pas résisté aux UV, celle-ci s'écaille et doit aussi être refaite.

Afin de remédier à cela, un cahier des charges a été rédigé tenant compte des spécificités des supports à traiter (polyester pour les tubes des toboggans et acier pour les structures portantes).

En sa séance du 30/06/2023, le Bureau Exécutif de Devllop attribuait le marché à la société MONNAIE sa au montant de 23.541,76 € TVAC. Les travaux débiteront dans le courant de l'année 2024.

1.2 Représentations

Tel que précisé dans les statuts de la SC Le Point d'Eau, Devllop doit être représentée majoritairement au sein des Conseils d'administration et autres Assemblées générales de la filiale. Le Président de la filiale doit être issu de Devllop.

Au 31/12/2023, les représentants de Devllop au sein des instances de la SC étaient les suivants :

Assemblée générale :

- Pascal LEROY ;
- Nicolas GODIN ;
- Danièle STAQUET ;
- Jean-Claude WARGNIE ;
- Sergio SPOTO.

Conseil d'administration :

- Pascal LEROY (Président de la SC conformément aux statuts de Devllop dans le cadre des filiales) ;
- Jean-Claude WARGNIE ;
- Sergio SPOTO.

Conformément au contrat de concession et d'exploitation entre la SC et Devllop, cette dernière participe aux Comités de pilotage de la SC, aux réunions techniques de maintenance ainsi qu'aux Conseil d'Administration et Assemblée générale.

2. SC Louvexpo

Depuis décembre 2016 et la filialisation du Louvexpo, la SC est tenue de présenter son propre rapport d'activités annuel.

Siège social de la SC Louvexpo : rue Arthur Delaby 7 à 7100 La Louvière.

2.1 Investissements

Aucun investissement n'a été effectué en 2023.

2.2 Représentations

Tels que précisé dans les statuts de la SC Louvexpo, Devllop doit être représentée majoritairement au sein des Conseils d'Administration et autres Assemblées Générales de la filiale. Le Président de la filiale doit être issu de la Régie communal autonome.

Au 31/12/2023, les représentants de Devllop étaient les suivants :

Assemblée Générale :

- Danièle STAQUET ;
- Jean-Claude WARGNIES ;
- Nicolas GODIN ;
- Sergio SPOTO.

Conseil d'Administration :

- Danièle STAQUET (Présidente la SC) ;
- Nicolas GODIN ;
- Sergio SPOTO.

Conformément au contrat de concession et d'exploitation de la SC, Devllop participe également aux Comités de Pilotage de la SC ainsi qu'aux Conseils d'Administration et aux Assemblées générales.



Chapitre IV.

Fonctionnement de Devllop



1. Siège social

Le siège social de la RCA est établi à l'Hôtel de Ville de La Louvière, place Communale n°1 à 7100 La Louvière.

Par ailleurs l'exploitation se fait Boulevard des Droits de l'Homme n° 3 à 7100 La Louvière.

2. Conseil d'administration

La liste des Administrateurs de la Régie communale autonome de La Louvière au 31/12/2023 est donc la suivante :

Le Président :

- Jacques GOBERT

Les Administrateurs :

- Noémie NANNI
- Jean-Claude WARGNIE
- Pascal LEROY
- Emmanuelle LELONG
- Danièle STAQUET
- Antoine HERMANT
- Olivier DESTREBECQ
- Nicolas GODIN
- Sergio SPOTO
- Jérôme VECCHIO
- Damien de DORLODOT

Les Observateurs :

- Loris RESINELLI
- Didier CREMER

Le Secrétaire :

- Rudy ANKAERT

Le Trésorier :

- Mehdi MEZHOUD

Le Conseil d'Administration s'est réuni à raison de 10 séances en 2023 les 27 janvier, 03 mars, 24 mars, 28 avril, 26 mai, 30 juin, 19 septembre, 06 octobre, 10 novembre et 22 décembre.

3. Bureau exécutif

Liste des Administrateurs de la Régie communale autonome au 31/12/2023 :

Le Président :

- Jacques GOBERT

Les Administrateurs :

- Danièle STAQUET (Vice-Président) ;
- Sergio SPOTO.

Le Secrétaire :

- Rudy ANKAERT

Le Trésorier :

- Mehdi MEZHOUD

Le Bureau Exécutif s'est réuni à raison de 12 séances en 2023 les 11 janvier, 27 janvier, 03 mars, 24 mars, 28 avril, 26 mai, 09 juin, 30 juin, 18 août, 19 septembre, 06 octobre, et 10 novembre.

4. Composition du Collège des Commissaires – Réviseurs d’entreprises

Le Conseil Communal en sa séance du 15/12/2020, a approuvé la décision du Conseil d’Administration de Devllopp du 27/11/2020 de désigner le bureau Group Audit Begium sprl de Nivelles en qualité d’adjudicataire du marché de service « désignation d’un réviseur d’entreprises pour la RCA » pour une durée de trois ans.

En sa séance du 23 novembre 2021, le Conseil Communal procédait au remplacement de Monsieur SIASSIA-BULA par Madame Pauline TREMERIE en tant que Commissaires aux comptes.

5. Autres désignations

Néant

6. Représentations

Au-delà des dossiers dont elle a la gestion, Devllopp est régulièrement représentée au sein des instances suivantes :

- Commission de rénovation urbaine ;
- Conseil d’Administration et Assemblée Générale de l’asbl Gestion Centre-Ville Centre de Vie ;
- Comité technique du dossier « Projet de Ville » ;
- Comité de Pilotage du Louvexpo ;
- Comité de Pilotage du Point d’Eau ;
- Conseil d’Administration et Assemblée Générale du Louvexpo ;
- Conseil d’Administration et Assemblée Générale du Point d’Eau.

Participation aux projets communaux :

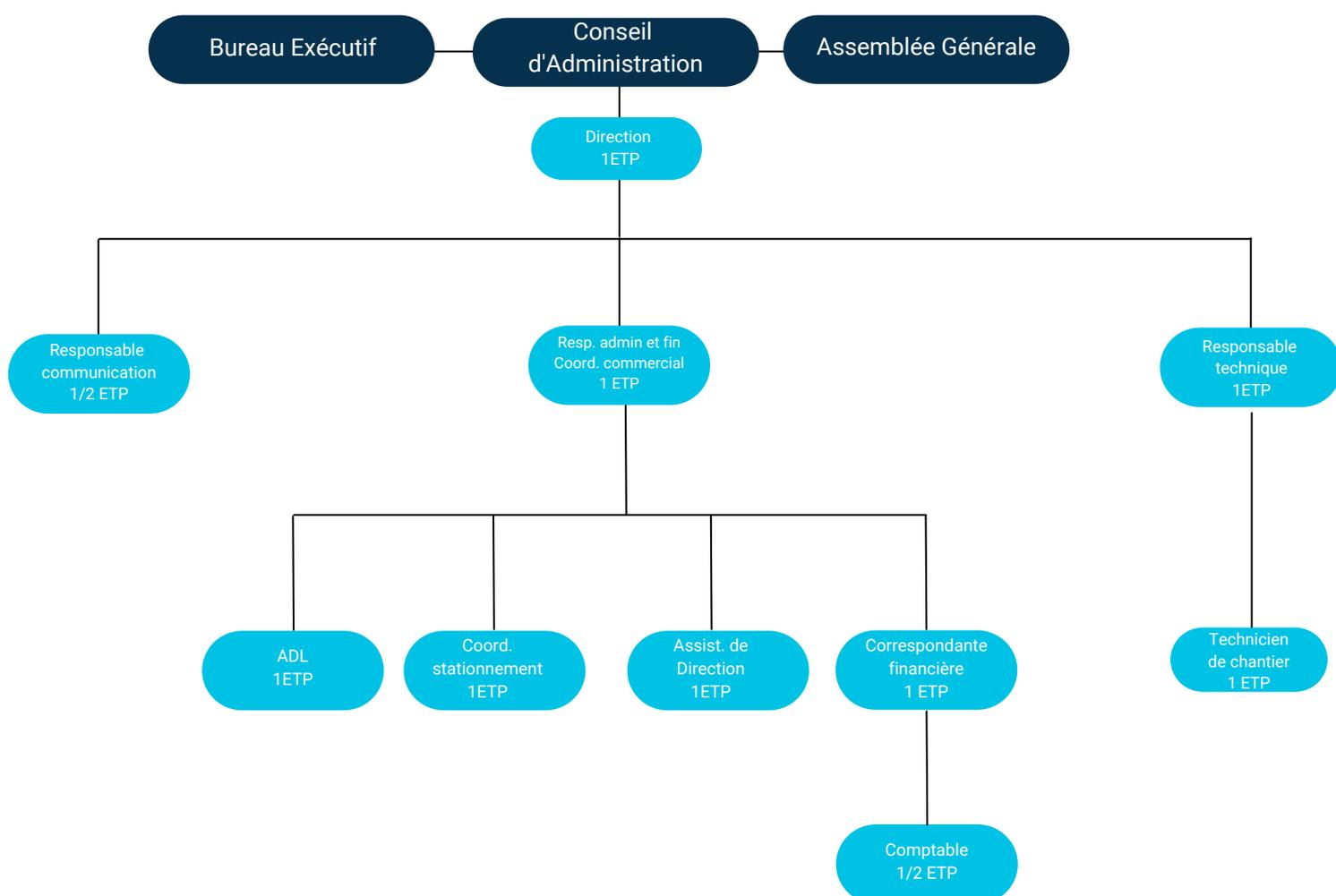
- Réunions avec le Centre Régional d’Aide aux Communes (CRAC) ;
- Projet de réaménagement de la Galerie du Centre ;
- Participation au Projet de ville
- Participation à des projets en lien avec le Projet de Ville (Master Plan Boch notamment) ;
- Projets PIV et PDU ;
- ...

7. Personnel

Au 31/12/2023, l'équipe administrative de Devllop se compose de 9 ETP :

- Une directrice : Stefana BAIO – 1 ETP
- Un responsable technique : Bertrand WART – 1 ETP
- Un responsable administratif et financier/Coordinateur Commercial : Giovanni CIRASA – 1 ETP
- Un assistant de direction : Anthony LAÏ – 1 ETP.
- Un comptable : Driss DRIOUICHE – 1/2 ETP.
- Une coordinatrice financière : Angela NALBONE – 1 ETP
- Un technicien de chantier : Ceyhun AYVAZ – 1 ETP.
- Une responsable communication : Jessie HARVENT – 1/2 ETP
- Un agent de développement local (ADL) : Dorian NOTARNICOLA – 1 ETP
- Une coordinatrice du stationnement : Alison AIERA – 1 ETP

Ci-après, l'organigramme de Devllop au 31/12/2023 :



8. Assurances

Ethias est le prestataire de services depuis décembre 2021 et ce via un marché conjoint avec la Ville. Le marché de services est conclu pour une période de quatre ans.

9. Comptabilité

Les comptes 2021 ont été approuvés par le Conseil d'Administration du 20/05/2022. Le Conseil Communal de juin 2022 a approuvé les comptes et donné décharge aux Administrateurs.

La Fiduciaire LEEMANS a été désignée par le Conseil d'Administration du 13/03/2020, en qualité d'adjudicataire du marché « comptabilité » pour une durée de 36 mois (fin de la missions après l'approbation des comptes 2022 en mai 2023).

Fin 2023, le marché de services était relancé. La désignation de l'adjudicataire est prévue pour début d'année 2024.

10. Marchés publics

En 2023, Devllop s'est inscrit dans différents marchés publics, de services, de fournitures et de travaux tels que :

Marchés de services attribués en 2023

- Marché de services « Désignation d'un prestataire pour la gestion du stationnement sur le territoire louviérois » marché attribué à la société OPC nv en 2023 pour une durée de 12 mois reconductibles 3 fois tacitement
- Marché de services « Stationnement sur le territoire louviérois - Consultance et accompagnement » marché attribué à la société NOPNOB sa en 2023.
- Marché de services « fournitures et maintenance d'extincteurs » marché attribué à la société SICLI SA en 2023 pour une durée de 12 mois reconductibles 3 fois tacitement
- Marché de services « Location d'un programme comptable pour la Régie communale autonome et ses filiales ». Marché attribué à la société EXACT sa en 2023 pour une durée de 48 mois.

Marchés de fournitures attribués en 2023

- Marché de fournitures « Fourniture, pose, mise en service et maintenance des équipements et des logiciels de contrôle d'accès pour parking en ouvrage». Marché attribué à la société MACQ sa en 2023.
- Marché de fournitures « fourniture et maintenance de matériel de sécurisation et stockage informatique ». Marché attribué à la société DIGITEC SOLUTION en 2023.
- Marché de fournitures « Signalisation et peintures au sol des parkings du Centre-Ville». Marché attribué à la société 10FUSION en 2023.

- Marché de fournitures à lots « Lot 1 : Confection et livraison d'imprimés – Lot 2 : fourniture et pose de supports de promotion en extérieur ». Marché attribué (lots 1 et 2) à la société EMPAIN Solution Graphiques sprl en 2023

Marchés de travaux attribués en 2023

- Désignation d'une société pour la « Transformation/rénovation du bâtiment sis rue Albert 1er n°36 à La Louvière- ancienne Médiathèque » : marché de travaux attribué en 2023 à la société MIGNONE sa
- Désignation d'une société pour la « Mise en peinture des toboggans et structures métalliques du Point d'Eau » pour la RCA : marché de travaux attribué en 2023 à la société MONNAIE sa

Marchés conjoints avec la Ville attribués en 2023

- Marché de services conjoint Ville-CPAS-RCA et filiales « coordination sécurité chantier » marché attribué à COREPRO sa en 2023 pour une durée de 48 mois.

Marchés pluriannuels en cours

- Marché de services « maintenance et garantie totale » pour le Point d'eau ; marché attribué à COFELY Services en 2015 pour une durée de 120 mois.
- Marché de services VILLE-RCA « assurances » pour la RCA ; marché attribué à ETHIAS en 2017 pour une durée de 48 mois.
- Marché de services « communication » pour la RCA et ses filiales ; marché attribué à C9 (Lot 1 : Point d'Eau) et VERHULST and FRIENDS (Lot 2 : Louvexpo) en 2020 pour une durée de 48 mois.
- Marché de services « mise à disposition e entretien de fontaines à eau » pour la RCA ; marché attribué en 2021 à la société Finest Globe pour une durée de 48 mois.
- Marché de services « entretien des espaces extérieurs » pour la RCA et ses filiales ; marché attribué en 2020 à la société Masse et Fils pour une durée de 48 mois.
- Marché de services « commissaires aux comptes » pour la RCA et ses filiales ; marché attribué en 2020 à la société Groupe Audit pour une durée de 36 mois.
- Marché de services « fiduciaires » pour la RCA et ses filiales ; marché attribué en 2020 à la fiduciaire BECF Leemans pour une durée de 36 mois.
- Marché de services « consultance juridique » pour la RCA et ses filiales ; marché attribué en 2020 aux bureaux d'avocats UGKA et STREPENNE pour une durée de 48 mois.
- Marché de services « SEPP-médecine du travail » pour la RCA et ses filiales ; marché attribué en 2020 à la société LIANTIS pour une durée de 48 mois.
- Marché de services « agence intérim » pour la RCA et ses filiales ; marché attribué en 2020 à la société DAOUST pour une durée de 48 mois.
- Marché de services à lots « désignation d'un traiteur » pour la RCA et ses filiales ; marché attribué en 2020 à :
 - Lot 1 : services traiteurs : au traiteur LIME'S pour une durée de 36 mois.
 - Lot 2 : livraison de sandwiches et petits-déjeuners : au traiteur l'Antipasto pour une durée de 36 mois.
- Marché de services « Maintenance curative - Petits travaux et petites réparations » pour la RCA et ses filiales ; marché attribué à PRESTA SERVICES sa en 2022 pour une durée de 12 mois reconductibles 3 fois tacitement ;

- Marché de services « Secrétariat social » pour la RCA; marché attribué à SST Secrétariat social en 2022 pour une durée de 48 mois.
- Marché de services « Gardiennage » pour la RCA et ses filiales; marché à lots attribué à PROTECTION UNIT en 2022 pour une durée de 12 mois reconductibles 3 fois tacitement ;
- Marché de services « Nettoyage » pour la RCA et ses filiales; marché attribué en 2022 à :
 - Lot 1 Point d'Eau : LAURENTY s.a. pour une durée de 12 mois reconductibles 3 fois tacitement ;
 - Lot 2 Louvexpo : LAURENTY s.a. pour une durée de 12 mois reconductibles 3 fois tacitement ;
 - Lot 3 RCA : ACTIVA s.a. pour une durée de 12 mois reconductibles 3 fois tacitement ;
- Marché de services « Location d'un photocopieur » pour la RCA; marché attribué RICOH s.a. en 2022 pour une durée de 12 mois reconductibles 3 fois tacitement.

Marchés conjoints avec la Ville en cours

- Marché de services conjoint « Téléphonie mobile et Internet » pour la Ville, le CPAS, la RCA et ses filiales créées ou à créer; marché attribué à Proximus s.a. en 2023 pour une durée de 48 mois.
- Marché de services conjoint« notaire » pour la Ville, le CPAS, la RCA et ses filiales ; marché attribué en 2022 au notaire FRANEAU pour une durée de 48 mois.
- Marché de services conjoint« Assurances » pour la Ville, le CPAS, la RCA et ses filiales ; marché attribué en 2021 à Ethias Assurances pour une durée de 48 mois.

Chapitre V.

Comptes annuels

