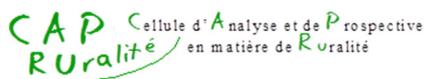




ETUDE PROSPECTIVE

FINANCEMENT ALTERNATIF



15 JUIN 2017

Cécile BRULARD

ULG, Gembloux Agro-Bio Tech
Economie & Développement rural



Introduction

Ce rapport a pour but de présenter, aux accompagnateurs des communes, administrateurs et pouvoirs régionaux en lien avec la Ruralité, les résultats d'une étude prospective, visant à donner des premiers éléments de réponse quant à l'intérêt et la volonté des pouvoirs locaux à cofinancer des projets de leur PCDR avec le secteur privé (particuliers, entreprises, associations, Fédération, etc.).

Les opportunités et différentes formules de financement avec le privé sont appréhendées en vue d'identifier une approche qui permette au développement rural de profiter de la vaste gamme des possibilités de financement qui se sont développées au cours des dernières années ; telles que le crowdfunding (financement participatif), le sale and leaseback ou l'application d'un droit de démembrement (le droit d'emphytéose ou le droit de superficie). Cette démarche s'inscrit dans une volonté de ne pas limiter « l'espace de réflexion » de l'étude prospective menée par la Cellule CAPRU.

La mobilité des entreprises, la compétitivité accrue, les besoins de la société en matière de logements accessibles et durables, d'emplois stables, de qualité d'alimentation et de soins, ajoutés aux enjeux liés à la raréfaction des énergies fossiles complexifient les conditions de réussite de nos territoires. Au-delà de la mobilisation de moyens financiers supplémentaires pour faire face à ces défis, le partenariat avec le secteur privé propose également des avantages sur le plan opérationnel : enrichissement de la réflexion menée pour porter les projets et innovations notamment.

Le secteur privé est bien évidemment un acteur incontournable de l'économie locale, mais également de la politique foncière locale ; un nombre important de biens fonciers étant actuellement détenus par des particuliers. L'opération foncière faisant partie des matières subsidiables par le Décret relatif au Développement Rural (DR) depuis sa révision en 2014, cet élément supplémentaire vient alimenter l'intérêt de s'attarder aux opportunités de développement de partenariats entre la commune et le secteur privé.

En outre, l'une des hypothèses de base est que la mobilisation de la population pour établir le PCDR peut profiter au financement participatif des projets qui y sont inscrits.

Le rapport est construit en trois parties. La première dresse la méthodologie adoptée. La suivante développe les réponses émises aux questions posées lors des entretiens tenus auprès des communes en ODR et des équipes de la FRW. La dernière partie propose des recommandations.

Table des matières

| | |
|---|----|
| 1. Méthodologie | 5 |
| 1.1. Objectifs | 5 |
| 1.2. Modes de financement investigués | 5 |
| 1.2.1. Crowdfunding | 6 |
| 1.2.2. Sale and leaseback | 6 |
| 1.2.3. Application d'un droit de démembrement | 8 |
| 1.3. Acteurs ciblés et collecte des données | 10 |
| 1.4. Questions de recherche et élaboration des questionnaires | 11 |
| 1.5. Sélection des communes..... | 12 |
| | |
| 2. Résultats | 12 |
| 2.1. Résultats d'enquêtes menées auprès des communes en ODR | 13 |
| 2.2. Résultats d'enquêtes menées auprès des équipes de la FRW | 25 |
| | |
| 3. Recommandations | 33 |

1. Méthodologie

1.1. Objectifs

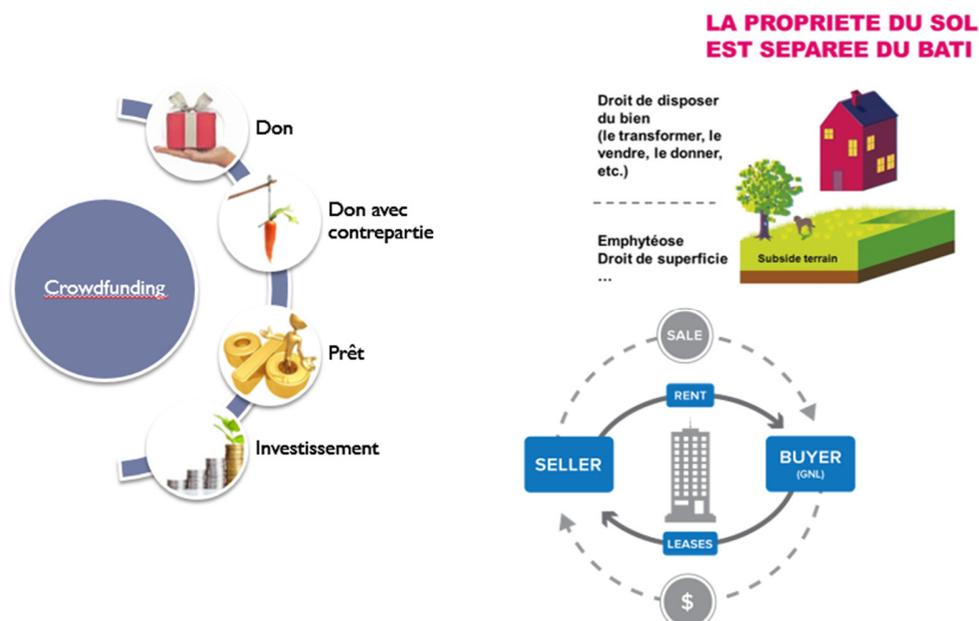
Les opportunités et différentes formules de financement avec le privé sont appréhendées en vue d'identifier une approche qui permette au développement rural de profiter de la vaste gamme des possibilités de financement qui se sont développées au cours des dernières années ; telles que le crowdfunding, le sale and leaseback ou l'application d'un droit de démembrement (le droit d'emphytéose ou le droit de superficie).

Plus particulièrement, l'étude vise à donner des premiers éléments de réponse quant à l'intérêt et la volonté des pouvoirs locaux à cofinancer des projets de leur PCDR avec le secteur privé (particuliers, entreprises, associations, Fédération, etc.) et de collecter leur opinion à propos des différentes modalités de mise en œuvre proposées afin d'en identifier les mieux adaptées et plus probables au contexte rural wallon.

1.2. Modes de financement investigués

Plusieurs formes d'intervention du/des partenaire(s) au cofinancement de projets de développement rural peuvent être envisagées. Trois formules sont retenues dans le cadre de l'exercice prospectif mené par la Cellule : le crowdfunding, le sale and leaseback et l'application d'un droit de démembrement (le droit d'emphytéose ou le droit de superficie).

Figure 1 : Formes d'intervention du/des partenaire(s) privé(s) envisagées.



1.2.1. Crowdfunding

Littéralement « financement par la foule », le crowdfunding permet de financer des projets en faisant appel à un grand nombre de personnes qui y participent en investissant de petites sommes. Au-delà de l'aspect financier, le crowdfunding est également une manière d'impliquer une communauté autour des projets, de tester leur viabilité ou de les co-construire (ecoconso.be, consulté en novembre 2016).

Ce financement collaboratif de projet peut permettre de soutenir des projets « coup de cœur » et de recevoir des dividendes en cas de succès du projet soutenu.

Il existe quatre types de financement participatif (financementdesentreprises.be, consulté en novembre 2016) :

L'opération « sale and leaseback » paraît intéressante pour des projets à durée de vie limitée : projet économique (création de commerces, bureaux) et solution temporaire pour les seniors

- La donation et le sponsoring : l'investisseur est disposé à "donner sans rien attendre en retour". Ce type de crowdfunding présente généralement un caractère social ;
- Le Reward-based : l'investisseur est disposé à donner son argent moyennant une rémunération non financière. Cette contrepartie correspond souvent au produit ou au service pour lequel l'argent a été récolté ;
- Le financement par créances : l'investisseur est disposé à prêter de l'argent en échange d'une promesse de remboursement, incluant éventuellement un intérêt convenu d'avance ;
- La participation via actions : les investisseurs sont disposés à investir dans une entreprise sans promesse de remboursement, mais en échange, ils reçoivent une part limitée des actions. Cette forme de financement participatif revient pratiquement à attirer un capital-risqueur privé.

En Belgique, le financement participatif est soumis à un cadre légal. Si plus de 100.000 euros sont récoltés, un prospectus doit être publié et introduit auprès de la FSMA (Autorité des services et marchés financiers). Une exemption de l'obligation de prospectus jusqu'à 300.000 euros de moyens récoltés est prévue s'il a été récolté un maximum de 1.000 euros par investisseur.

Trois plateformes se partagent 70 % du marché en Belgique : MyMicroInvest, Bolero (groupe KBC) et Look&Fin spécialisée dans le prêt. Dans les sommes qui ont été collectées pour financer ces projets, la majorité (soit 70 %) était dirigée vers du financement à travers des prêts.

1.2.2. Sale and leaseback

L'opération de type « cession-bail » ou « sale and leaseback » est une transaction financière au cours de laquelle une entité vend un actif et le récupère en location pour une longue durée (à définir selon la durée de vie du projet ou de l'équipement). Ainsi, l'entité continue d'utiliser l'actif (terrain, bâtiment) mais n'en est plus le propriétaire. Ce type d'opération pourrait être envisagé dans le cadre d'une acquisition par la commune d'un bien immobilier (terrain ou bâtiment), appartenant à un tiers qui le récupérerait ensuite sous la forme d'un droit réel démembré ou d'une location. Cette opération permettrait ainsi à la commune d'obtenir la maîtrise d'un bien moyennant une mise en œuvre facilitée du projet (achat d'un bien fini fonctionnel), un juste retour sur investissement sous forme de loyer pendant la durée du bail (selon la durée de vie du projet ou de l'équipement), la propriété d'un actif amortissable occupé par un locataire fiable et un flux de revenus garanti.

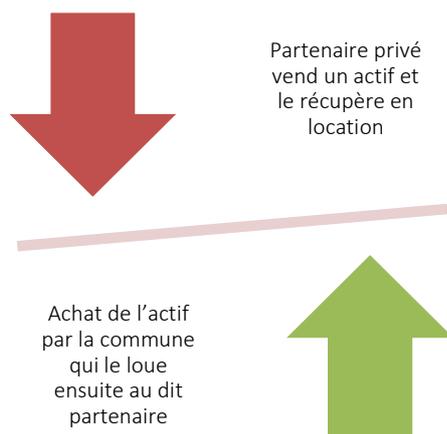
Dans le cas où le vendeur/loueur est un entrepreneur (projets visés : plateforme, microstructure d'abattage, résidence de création, ateliers mutualisés, ressourcerie, espace de travail décentralisé – cf. étude CAPRU 2016 sur <http://www.capru.be/etudes>), ses intérêts peuvent être les suivants :

- préserver la disponibilité de fonds propres, générer des liquidités pour un nouveau projet (expansion d'activités, acheter du nouvel équipement ou réaliser de nouveaux investissements) ;
- aider au remboursement de ses dettes et améliorer le bilan de l'entreprise ;
- réaliser une économie fiscale (réduction de l'assujettissement à l'impôt sur le revenu, le loyer est traité comme une charge d'exploitation déductible).

Dans le cas où le vendeur/loueur est un senior (projet d'habitation partagée et de logement via l'approche BIMBY par exemple) ses intérêts peuvent être les suivants :

- préserver la disponibilité de fonds propres pour d'autres projets de vie ;
- adaptation de son habitation selon ses besoins ;
- pas de déménagement.

Figure 2 : opération de type « Sale and Leaseback ».



1.2.3. Application d'un droit de démembrement

Jusqu'à présent, les projets de logements et autres espaces locatifs (atelier rural, maison de village) portés par la commune dans le cadre d'une ODR fonctionnent selon le rapport classique de type propriétaire/locataire. Or lorsqu'une commune possède un bien (terrain nu ou bâti), elle peut choisir de rester l'unique propriétaire de son bien et le mettre à disposition gracieusement ou moyennant une location, ou choisir de séparer le foncier du bâti.

En Belgique, pour séparer le foncier du bâti, les mécanismes légaux suivants peuvent être appliqués :

- le droit d'emphytéose ;
- le droit de superficie (pour le superficiaire) couplé au droit de renonciation au droit d'accession (appliqué par le tréfoncier).

Le bail emphytéotique ou emphytéose est un bail immobilier de très longue durée (de 27 à 99 ans), qui confère au preneur un droit réel sur le bien immeuble donné à bail, à charge pour lui d'améliorer le fonds et de payer un loyer modique¹ (modeste, voire symbolique - en argent, en nature, appelé canon), les améliorations bénéficiant au bailleur en fin de bail sans que ce dernier ait à indemniser le locataire (appelé emphytéote). **Si l'emphytéote réalise des constructions ou des améliorations, le propriétaire en profite, à la fin du bail, sans avoir à verser d'indemnité au locataire sortant ; sauf clause contraire. En effet, rien n'interdit de prévoir que le bailleur recevra les constructions et améliorations réalisées sur le terrain par l'emphytéote à charge de verser à celui-ci une indemnité.** Au terme du bail emphytéotique, l'emphytéote devient occupant sans droit ni titre et doit alors quitter les lieux, sauf la possibilité pour lui de se faire consentir une nouvelle location. Aucune tacite reconduction de ce type de contrat n'est possible.

Pour les pouvoirs publics, l'emphytéose et la superficie permettent, par la simple mise à disposition de terrain, de faire réaliser par un tiers un projet d'investissement opportun et bénéfique pour la collectivité. Cet instrument garantit en outre à la commune de conserver la maîtrise du fonds en question, de modifier sa destination en fonction des besoins futurs, et éventuellement, d'acquérir à moyen ou long terme la pleine propriété des constructions réalisées par le tiers.

Le droit de superficie est le droit d'avoir des bâtiments, ouvrages ou plantations sur le fonds d'autrui (www.droitbelge.be). Concrètement, le titulaire du droit de superficie a la possibilité d'ériger des bâtiments, ouvrages ou plantations sur un fonds dont il n'est pas lui-même propriétaire, mais qui appartient à autrui. Le superficiaire devient alors propriétaire des bâtiments érigés sur le fonds d'autrui, sans toutefois devenir propriétaire du fonds sous-jacent. Ce fonds appartient en effet toujours au propriétaire foncier qui a autorisé le superficiaire à ériger un bâtiment sur son fonds. Il en résulte une scission de la propriété entre le propriétaire foncier, d'une part et le propriétaire des bâtiments ou superficiaire, d'autre part. La loi dispose qu'une telle scission de la propriété est autorisée pendant au maximum 50 ans (et ne connaît pas de minimum), avec possibilité de renouvellement du terme après 50 ans. A la fin de ce droit, il y a confusion de ces deux propriétés, le propriétaire du fonds acquiert par accession la propriété des constructions.

¹ Canon emphytéotique : la loi ne comporte aucune disposition relative à la fixation du montant du canon emphytéotique.

Le droit d'accession est un mécanisme légal qui permet au propriétaire du sol d'emporter la propriété de toutes les constructions, ouvrages et plantations qui ont été réalisés sur son fonds. Tous ces ouvrages sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé (art. 552 et suivants du Code civil). L'accession s'opère au fur et à mesure des constructions, à l'exception de l'existence d'un droit de superficie (et donc application du droit de renonciation au droit d'accession par le propriétaire du sol durant une période maximum de 50 ans).

A l'échéance de l'attribution de droit de superficie, plusieurs possibilités peuvent être envisagées par le tréfoncier :

- s'il demande la suppression des travaux, les frais de démolition sont à charge de celui qui a exécuté les constructions, sans indemnité ;
- S'il préfère conserver les travaux, il devra rembourser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre, même si l'immeuble n'a bénéficié d'aucune plus-value du fait des travaux ;
- Il renonce à son droit d'accession : cette technique est parfois utilisée par des promoteurs immobiliers qui proposent à des propriétaires de terrains de s'associer à leurs projets en mettant leurs terrains à leur disposition. En échange, les propriétaires des terrains peuvent se voir attribuer un lot privatif dans l'immeuble à construire.

Prenons l'exemple d'un projet de création d'un quartier résidentiel pour seniors, le promoteur est autorisé à bâtir sur le terrain de la commune qui renonce à l'accession sur cette construction. En outre, une convention mentionnerait l'échange de terrain contre du bâti pour qu'au terme de l'application du droit, le bâti ne revienne pas à la commune. La commune, propriétaire d'un terrain loti, échangerait une partie des parcelles du lotissement, contre des logements financés par un promoteur privé. Le promoteur y voit un intérêt lié à l'économie des droits d'enregistrement qu'il ne paie pas sur des terrains sur lesquels il bâtit, tandis que la commune y voit la possibilité de proposer des logements acquisitifs sur son territoire (vente des logements appartenant au promoteur) ainsi que le financement d'un projet d'envergure répondant à des besoins du territoire.

L'adoption de ces instruments juridiques pourrait également être intéressante dans le cadre d'un projet de logement pour senior créé via l'approche BIMBY. Dans ce cas de figure, le promoteur (la commune) aurait l'autorisation de bâtir un logement sur le terrain du tréfoncier (senior) qui renoncerait à l'accession sur cette construction. Dans ce cas, la convention mentionnerait l'échange de terrain contre une occupation gratuite temporaire du logement ainsi qu'un droit de préemption de la commune sur le terrain au départ du résident. Les avantages pour le résident sont les suivants : il dispose d'un logement adapté à ses besoins sans frais directs ni location à payer et à la possibilité de vendre son terrain à la commune, au moment de son départ. Pour la commune, cette approche lui permet de promouvoir l'approche BIMBY sur son territoire, et défendre ainsi les enjeux qui y sont liés. Elle répond également au souhait de sa population vieillissante qui est de rester autonome le plus longtemps possible chez elle. En outre, au moment de la vente, elle a la possibilité de récupérer la pleine propriété du logement sur le terrain.

1.3. Acteurs ciblés et collecte des données

L'étude est menée sur base de contacts de terrain avec les équipes de la FRW en tant qu'opérateur technique d'une part, et auprès de communes en ODR en tant qu'opérateur politique d'autre part. La collecte de données s'opère sur base d'enquêtes de terrain, tenues par le biais d'un questionnaire, auprès d'un échantillon de communes et des huit équipes de la FRW. Les enquêtes auprès des équipes de la FRW sont menées de décembre 2016 à février 2017. Les enquêtes auprès des communes ont eu lieu de janvier à mars 2017.

La phase de collectes des données auprès des acteurs visés représente une étape clef dans le processus de recherche. Le déroulement et l'organisation de cette phase engendre différentes activités :

- identification de la/des personne(s) à interroger au sein des différents groupes :
 - o FRW : responsable d'équipe, éventuellement accompagné par un ou plusieurs agents de développement de son équipe selon sa propre appréciation ;
 - o communes en ODR : le mandataire en charge du PCDR (échevin ou bourgmestre) et/ou le président de la CLDR (qui est le bourgmestre ou son représentant) ;
- échantillonnage des communes sondées – toutes les équipes de la FRW sont sollicitées ;
- élaboration des questionnaires ;
- prise de contact : présentation de l'enquête résumant les objectifs de l'étude et organisation des enquêtes de terrain afin d'optimiser les moyens et temps impartis (regroupement de rencontres voisines).

Les équipes de la FRW sont contactées par téléphone. La thématique traitée ainsi que les objectifs à atteindre au cours de l'entretien sont énoncés. Une rencontre est directement programmée avec le coordinateur d'équipe.

La prise de contact auprès des communes s'opère en deux temps. Après identification du mandataire en charge du développement rural au sein de la commune, un courrier électronique lui est envoyé afin de présenter les instigateurs et objectifs de l'étude. Quelques jours après cet envoi, la Cellule CAPRU contacte cet agent par téléphone afin de programmer la rencontre. La Cellule CAPRU se rend sur place pour ensuite interroger l'acteur visé.

1.4. Questions de recherche et élaboration des questionnaires

La première phase de l'élaboration des questionnaires a consisté en l'identification de l'information à en extraire, de manière à répondre aux objectifs visés par l'étude. La lecture de plusieurs ouvrages récents (études, actualités et bonnes pratiques), en lien avec la thématique traitée, a permis de préciser les objectifs attendus et établir les questions de recherche auxquelles les questionnaires doivent apporter des réponses.

Lors des entretiens, les questions sont lues par l'enquêteur qui remplit les questionnaires qui ne sont donc pas visualisés par les interrogés. Afin de mener une enquête interactive, les questions sont variées et la possibilité de s'exprimer est laissée à l'enquêté par le biais de questions ouvertes. Les questionnaires sont structurés de manière à ce que l'enquêté puisse avancer progressivement dans la compréhension du sujet traité.

Le tableau suivant présente les objectifs de l'étude ainsi que les questions de recherche s'y référant. Il est à mettre en relation avec les questionnaires structurés présentés en annexe. Deux questionnaires ont été élaborés de sorte qu'ils soient adaptés aux personnes interrogées : un premier pour les communes en ODR et un second pour les équipes de la FRW.

Tableau 1 : Objectifs et questions de recherche.

| Objectifs | Intérêt de l'objectif | Questions de recherche |
|--|--|--|
| 1. Identification de la sensibilisation et de l' intérêt porté par les opérateurs de terrains à coopérer avec le secteur privé pour cofinancer les projets | Identifier les besoins de promotion du financement alternatif dans le cadre des ODR | Des communes ont-elles déjà coopéré (dans le cadre de leur PCDR) avec le secteur privé ? Envisagent-elles de le faire prochainement ? |
| | | Les acteurs interrogés y sont-ils favorables ? Les avantages à coopérer sont-ils connus : quels sont les motivations et objectifs énoncés ? Quels sont les freins (craintes/obstacles) ? |
| | | Quels sont les acteurs jouant/pouvant jouer le rôle de sensibilisation/d'information/d'accompagnement au financement alternatif ? Quels sont les acteurs reconnus ? |
| | | Un profil particulier de partenaire privé est-il pressenti ? Pourquoi ? |
| | | Des projets sont-ils pressentis comme pouvant susciter un intérêt du secteur privé à y participer financièrement ? Lesquels ? |
| | | Quels sont les incitants visant à soutenir la coopération avec le secteur privé ? Ces outils sont-ils connus/utilisés ? |
| | | Comment et quand amorcer une coopération public-privé ? |
| 2. Identification des modalités de mise en œuvre du financement alternatif dans le cadre d'une ODR | Identifier des modes d'opération à appliquer afin de faciliter la mise en œuvre et la régulation de coopération public-privé | Comment envisager la participation du partenaire privé ? Quel rôle a joué le partenaire privé au sein des coopérations identifiées ? |
| | | Des incitants doivent-ils être développés ? Quelle(s) forme(s) doivent-ils prendre ? |
| | | Comment répartir équitablement les bénéfices et coûts directs et indirects, pouvoirs de décision et de gestion ? |
| | | Quelle forme juridique donner au partenariat ? |

1.5. Sélection des communes

Il a été décidé d'emblée de s'adresser aux communes disposant actuellement d'un PCDR valide (Plan Communal de Développement Rural), celles-ci étant objectivement concernées par la réflexion menée. Au 1er janvier 2016, 86 communes répondent à ce premier critère (Walstat, IWEPS). Compte tenu du temps et des moyens disponibles, une enquête exhaustive n'a pu être réalisée. Un échantillon, fixé arbitrairement à 25 communes, a été construit selon un choix raisonné.

Afin de composer un échantillon représentatif de la population mère (les 86 communes ayant un PCDR) et reflétant différentes dynamiques locales et disparités territoriales, trois critères qualifiant les communes ont été choisis. Il s'agit du :

- niveau de richesse communale ;
- nombre d'opérations de développement rural déjà menées ;
- degré de rayonnement des communes (défini par la CPDT, note de recherche n°25, 2011).

La méthodologie adoptée est détaillée dans le rapport CAPRU « Etude Prospective : projets spécifiques », juin 2017.

2. Résultats

Un formulaire d'encodage a été conçu afin de pouvoir saisir toutes les informations récoltées via les questionnaires, y compris les informations issues de questions ouvertes ou de remarques émises par les enquêtés. Cette démarche a permis de tenir compte de toutes ces informations dans l'analyse des données et de les restructurer en fonction du plan d'analyse.

Les résultats sont restés anonymes. Les résultats obtenus auprès des différentes équipes de la FRW ainsi qu'auprès des communes ont été analysés globalement.

En ce qui concerne plus spécifiquement les questions ouvertes, un travail minutieux de dépouillement a été effectué afin de synthétiser les opinions individuelles et de veiller à conserver les nuances apparaissant dans les commentaires pour in fine restituer le plus fidèlement possible les informations recueillies.

L'échantillon objectif a été fixé à $n=25$. Ce sont 21 communes qui ont finalement pu participer à notre enquête. Soit un taux de sondage égale à 24.4% des communes ayant un ODR actif en date du 1^{er} janvier 2016.

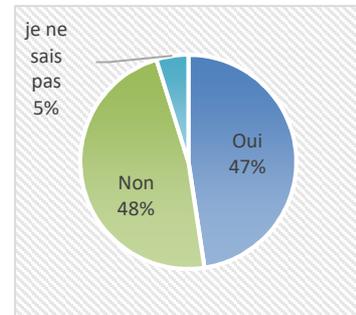
Les huit équipes de la FRW ont pu être représentées.

2.1. Résultats d'enquêtes menées auprès des communes en ODR

1. Etes-vous favorable à l'idée de faire participer financièrement la population pour des projets de développement rural ?

(Question fermée - Communes, n=21)

Près d'une commune sur deux est favorable à l'idée de faire participer la population au cofinancement de projets de développement rural et soulignent d'ailleurs la nécessité grandissante que les communes s'orientent vers des formules de financement plus créatives que celles adoptées dans le passé. Certains répondants estiment que quelle que soit la finalité des projets soutenus par le développement rural, ceux-ci devraient systématiquement être conçus dans une optique « création d'emploi et d'économie » ; de sorte que chaque euro public dépensé dans ces projets, puisse être générateur de nouveaux projets. En outre, si cette optique est adoptée, il paraît plus évident que la mobilisation de l'épargne privée soit envisageable.



D'emblée, alors que certains projettent une participation citoyenne de taille (que l'on pourrait désigner de « participation effective » ou participation financière réelle), pouvant constituer une opportunité de se substituer aux subsides du développement rural ou du moins d'apporter un réel appui au financement du projet, d'autres perçoivent davantage le financement participatif comme un souffle de dynamisme et d'engouement envers le projet. Dans ce cas, la participation est qualifiée de symbolique. L'objectif n'est alors pas d'atteindre un montant important et la démarche peut également permettre de jauger de la nécessité de développer le projet visé. Ils expliquent que si la population ne souhaite pas soutenir le projet à raison de 1€/personne, par exemple (la participation d'un ménage composé de 5 personnes serait donc de 5€), on peut en effet se questionner sur le besoin de financer le projet.

En outre, quelques répondants soulignent que les communes sont tenues de solliciter préalablement les sources de financement, autres que celles du développement rural, et que dans cette optique, il conviendrait que le financement participatif soit investigué systématiquement par les communes ; cette approche semblant d'autant plus logique que l'opération de développement est définie comme étant un processus participatif. Ils ajoutent qu'il revient aux communes d'insuffler cette dynamique, que des partenaires potentiels existent mais qu'il est peu probable qu'ils jouent le rôle d'initiateurs.

Des répondants, n'envisageant pas d'emblée le financement participatif comme une contribution symbolique pouvant apporter ses atouts au projet, s'interrogent quant à l'intérêt de consacrer du temps et fournir des efforts à la recherche d'épargnants ou investisseurs privés, au risque de ne récolter qu'une modique somme qui, selon eux, ne changera pas la donne sur les caractéristiques techniques du projet.

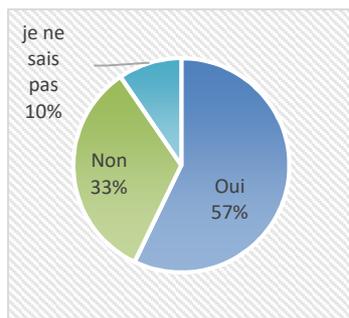
Le tableau suivant synthétise les raisons justifiant l'opinion favorable (+) ou défavorable (-) des répondants.

| | |
|--|---|
| <p>+</p> <ul style="list-style-type: none"> Jauge la légitimité du projet Crée de l'engouement autour du projet Encourage le respect des lieux Valorise l'épargne locale pour des projets locaux Favorise la multiplication des projets soutenables par la commune | <ul style="list-style-type: none"> Risque de mutualiser les coûts et privatiser les bénéfices Pas de garantie possible Pas en accord avec la politique de développement rural Pas en accord avec les missions de la commune (nécessité de générer des bénéfices hors la commune n'est pas un opérateur économique) Difficultés à mobiliser la population |
|--|---|

2. Pensez-vous qu'il soit possible de faire participer la population pour cofinancer des projets de développement rural ?

(Question fermée - Communes, n=21)

Les partisans de la participation symbolique ne voient bien souvent pas d'obstacles à la mobilisation de la population ; si ce n'est la motivation et la volonté pouvant être manquantes.



Dans le cas où la participation envisagée est plus conséquente et sous-entend que l'épargne investie rapporte un juste retour aux participants, des conditions sont parfois émises par les répondants ayant un avis favorable sur la possibilité de mobiliser l'épargne de la population pour des projets de développement rural. Ces conditions sont les suivantes :

- nécessité d'assurer des garanties ;
- nécessité de générer des bénéfices (développer un projet rentable). Dans ce sens, il est attendu que les communes deviennent des opérateurs économiques et l'objectif serait d'atteindre un juste équilibre.

Les raisons justifiant un avis défavorable sont les suivantes :

- la nécessité que le projet génère des bénéfices, ce qui n'est pas considéré comme étant en accord avec la politique de développement rural et les missions de la commune ;
- la temporalité incompatible entre la procédure administrative dans laquelle s'inscrit le projet et l'attente à l'obtention de résultats rapidement pour les investisseurs/épargnants/donateurs. Certains ajoutent que le financement participatif pourrait plus facilement être mis en place dans d'autres programmes de développement que pour des projets de développement rural inscrits dans un PCDR ;
- le manque de motivation et de volonté de la part de la population.

3. Quels sont les freins principaux (difficultés et/ou craintes) à cofinancer des projets de développement rural avec le secteur privé ?

(Question fermée - Communes, n=20)

La question a été posée aux répondants, qu'ils soient favorables ou pas au financement alternatif. Plusieurs réponses pouvaient être données.

| Communes (%) | Freins |
|--------------|--|
| 50% | Manque de connaissance des possibilités et modalités de mise en œuvre |
| 45% | Aspects juridiques méconnus et démarche juridique à mener |
| 40% | Contraintes administratives supplémentaires |
| 30% | Perte de contrôle/d'autonomie/Collaboration dans la conception du projet |
| 30% | Mentalité des intervenants (disposition individuelle, croyance, habitude) |
| 15% | Ce n'est pas le rôle de la commune/la commune ne se sent pas concernée |
| 15% | Nécessité d'une personne pour lancer et porter la dynamique |
| 15% | Risque d'insolvabilité et infidélité du partenaire privé |
| 10% | Pas de possibilité de mimétisme : mode de financement non/très peu adopté par les communes |
| 5% | Temporalité des projets de développement rural incompatible avec les attentes du privé |
| 5% | Aucun frein |

Une commune sur deux admet que le manque de connaissance des possibilités et modalités de mise en œuvre d'un partenariat avec un/des partenaire(s) privé(s) est un frein au cofinancement. Les répondants reconnaissent que le partenariat nécessite une bonne préparation juridique et expliquent que leurs ressources sont insuffisantes pour entreprendre une procédure encore méconnue, nécessitant de ce fait d'y consacrer beaucoup de temps. Certains expliquent la nécessité de pouvoir s'appuyer sur une structure externe qui puisse aider les communes à établir et objectiver des projets de ce type. L'organisation « Cœur du Hainaut » a été citée pour exemple. L'UVCW est également envisagée par quelques répondants dans cette optique. Des questionnements en matière de possibilités et modalités d'intégration d'un financement participatif dans les budgets communaux sont encore relevés lors des entretiens.

« Le financement participatif ajoute de la complexité à une procédure déjà complexe. La commune a peu de ressources humaines pour se lancer dans ce type d'opération... Une structure externe devrait alors pouvoir venir en aide ».

La perte d'autonomie communale est également citée comme frein au cofinancement par 30% des répondants. Si la participation de partenaires privés n'est pas une condition à la faisabilité du projet, les répondants ne voient pas l'intérêt d'y restreindre leur pouvoir de décision et de gestion. Dans ce sens, l'appui généreux du développement rural suscite davantage de questionnements quant à l'intérêt de susciter la participation de partenaires privés.

« Ce mode de financement nécessite une conscience communautaire et une vision sur le très long terme ; deux conditions bien souvent non rencontrées ».

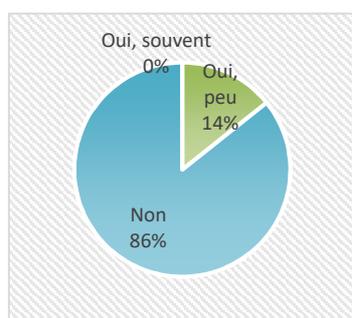
Ce dernier aspect est directement en lien à un autre frein cité par 30% des répondants : « les mentalités » des différentes parties prenantes envers ce type d'approche encore peu répandue. Les répondants expliquent que ce n'est pas dans leurs habitudes de faire appel aux partenaires privés ; que cette démarche nécessite de la sensibilisation et de l'information et admettent qu'un travail important doit encore être mené dans ce sens avant d'envisager les modalités techniques de mise en œuvre de ce type de procédure. Quelques répondants admettent que si des « success story » au sein de quelques communes pilotes pouvaient être rapportées, cela les aiderait certainement à se lancer dans cette approche novatrice.

La fiabilité des partenaires privés est également évoquée par 15% des répondants. Quid en cas d'insolvabilité ou de départ inopiné du/des partenaires selon les modes de financement discutés. Faute de garanties prévues, certains répondants expliquent qu'ils ne souhaitent pas prendre de risque avec l'épargne des citoyens. La question de la répartition des responsabilités en cas de complications est également soulignée.

L'incompatibilité entre la temporalité de la procédure administrative dans laquelle s'inscrit le projet et la volonté d'obtenir rapidement des résultats pour les investisseurs/épargnants/donateurs a encore été citée. Certains ajoutent que le financement participatif pourrait davantage être adopté pour des projets s'inscrivant dans d'autres programmes de développement ; profitant de moindres subsides et pouvant aboutir dans des délais plus courts.

4. Avez-vous déjà entrepris des recherches/actions en vue d'identifier les possibilités de financement participatif ?

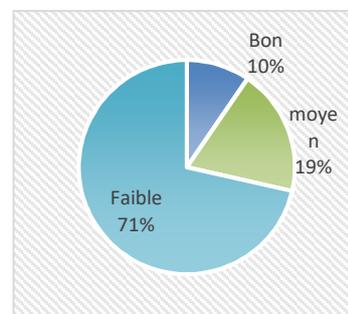
(Question fermée - Communes, n=21)



Très peu de communes ont déjà entrepris des investigations en lien avec le financement participatif. Ces recherches restent peu approfondies et aucune des communes sondées n'a déjà entrepris un sondage auprès de sa population en vue de qualifier les possibilités de mobiliser son épargne. On constate d'ailleurs à la figure suivante que le niveau de connaissance global de la commune à propos des possibilités de financement avec le privé est considéré comme faible par 71% des communes sondées.

5. Comment évaluez-vous le niveau de connaissance global de la commune à propos des possibilités de financement avec le secteur privé ?

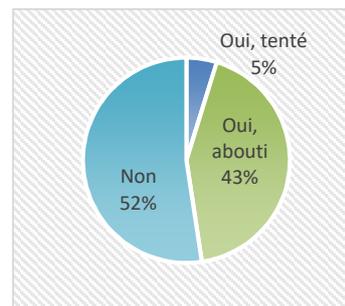
(Question fermée - Communes, n=21)



6. Avez-vous déjà cofinancé ou tenté de cofinancer des projets communaux ; quels qu'ils soient, avec un/des partenaires privés ? (Question fermée - Communes, n=21)

43% des communes (soit 9 communes de l'échantillon) ont déjà cofinancé un ou plusieurs projets avec un partenaire privé (les 9 communes comptabilisent 13 projets). Parmi les projets cofinancés avec le secteur privé, 38% sont des projets inscrits dans un PCDR et 62% ne le sont pas.

Les projets cofinancés avec un partenaire privé et inscrits dans un PCDR sont les suivants :



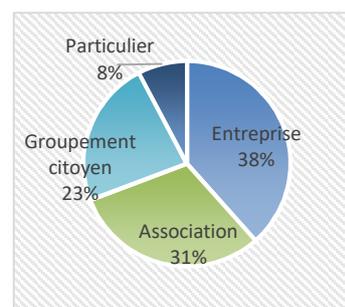
- un centre d'accueil, de colloques et de séminaire ainsi que des logements (partenaire privé : l'entreprise de construction qui a, dans un premier temps, acheté les terrains et immeubles du site et qui s'est chargé de l'assainissement du site et construit l'ensemble. La commune a ensuite acquis les bâtiments) ;
- un parking de covoiturage (partenaire privé : grande entreprise suédoise spécialisée dans la conception et la vente de détail de mobilier et objets de décoration) ;
- une maison des découvertes (partenaire privé : une asbl paracommunale - la commune a rénové un bâtiment communal puis confié à une asbl paracommunale. Un bail emphytéotique a été consenti pour une durée de 54 ans. Le canon et la durée du bail (et des loyers versés) ont été fixés de manière à ce que l'investissement fait par la commune soit, *in fine*, couvert par l'association. ;
- une maison de village (partenaire privé : l'association gestionnaire – même principe qu'au point précédent, appliqué par la même commune) ;
- et un terrain mis à la disposition de la commune moyennant un bail emphytéotique (durée de 99 ans) pour qu'elle y construise une maison de village (partenaire privé : groupement associatif).

Les projets cofinancés avec un partenaire privé et qui n'étaient pas inscrits dans un PCDR sont les suivants :

- collecte de 1500€ pour la création d'un film ;
- cession d'un terrain (appartenant à un particulier) à la commune moyennant un euro symbolique pour y faire un parc public (terrain de 2 ha situé au cœur du village, aménagement d'un sentier de ballade, d'un terrain de pétanque et mobilier extérieur) ;
- constitution d'une coopérative citoyenne pour financer une éolienne (la commune a pris des parts) ;
- constitution d'une coopérative citoyenne pour financer des panneaux photovoltaïques (la commune a pris des parts) ;
- PPP pour créer des logements ;
- création d'une infrastructure sportive cofinancée par la RCA et un club sportif (qui en contrepartie bénéficie d'une réservation privilégiée notamment) ;
- terrain communal mis à la disposition d'un partenaire privé pour qu'il y construise une maison de repos (bail emphytéotique d'une durée de 99 ans) ;
- sponsoring pour une revue communale.

Le graphique suivant reprend la distribution des profils de partenaires ayant participé au financement des projets évoqués.

Une commune a envisagé de cofinancer une maison multiservice en mettant en place un crowdfunding. L'agent de développement rencontré explique que cette démarche ; encore méconnue, nécessite du temps et des compétences pour être partagée. Il ajoute qu'une personne seule, responsable de cette mission, ne suffit pas et qu'il est nécessaire que les communes se fassent accompagner par une équipe d'acteurs avisés si elles souhaitent mettre en place ce type de financement.

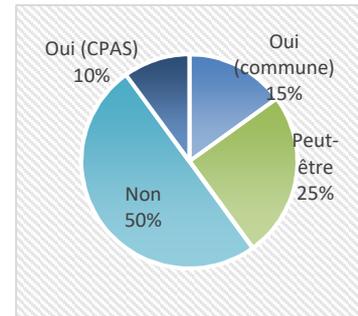


7. Un partenariat financier avec un partenaire privé est-il envisagé prochainement par la commune ? Pour quel projet ?

(Question ouverte - Communes, n=20)

Moins d'une commune sur six projette de cofinancer prochainement un projet communal avec un partenaire privé. Les projets sont les suivants :

- construction d'un écoquartier dans le cadre d'un PCA - PPP ;
- construction d'un écoquartier sur une ZACC – PPP ;
- construction de logements sur un terrain à lotir – PPP.



10% des communes présente un projet, prévu d'être porté par le CPAS, en partenariat avec un partenaire privé. Les projets sont les suivants :

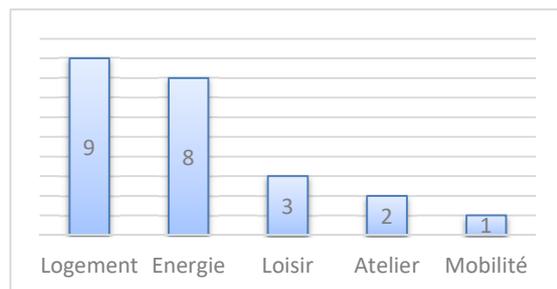
- constitution d'une cuisine coopérative regroupant cinq CPAS, coopérateurs et clients ;
- rénovation d'un presbytère appartenant au CPAS en logements à l'étage (devant propriété du partenaire) et accueil à la petite au rdc (restant la propriété du CPAS).

Une commune sur quatre ne rejette pas l'hypothèse qu'un projet soit prochainement cofinancé avec un partenaire privé. Les projets cités sont les suivants :

- un atelier rural ;
- une prise de parts au sein d'une coopérative à finalité sociale qui a racheté un ancien bureau de poste situé sur la place villageoise ;
- un espace d'accueil pour aînés ;
- un projet hydro-électrique ;
- des projets qui devront voir le jour avec la signature de la convention des Maires pour le Climat et l'Énergie.

8. Quels sont, selon vous, les projets pour lesquels un financement commune-privé pourrait être envisagé ? (Question ouverte, plusieurs réponses sont possibles - Communes, n= 21)

La contribution du secteur privé peut être envisagée par 43% des communes dans le secteur du logement ; moyennant la mise en œuvre d'un PPP. Certains des répondants soulignent toutefois l'importance du rôle que la commune doit jouer en matière de création de logements à loyer accessible et indiquent qu'il est difficilement concevable d'envisager l'investissement de partenaires privés dans la création de logements sociaux ou moyens. Ils ajoutent encore que la commune ne doit pas s'investir dans des projets de création de logements classiques. Que les biens communaux devraient, au mieux, être mis au profit, si non de logements à loyer modéré, au profit de projets de logements combinés à des espaces de services publics (accueil à la petite enfance ou aux aînés par exemple) ou d'une formule d'habitat peu présente sur le territoire, tel que l'habitat groupé, répondant à une demande grandissante de la population.



Près de 40% des communes estiment qu'un partenariat avec le privé est envisageable dans le secteur énergétique. Projet éolien, solaire et hydro-électrique sont cités. La rentabilité possible et attendue pour ce type de projet justifiant pour ceux-ci la possibilité de mobiliser l'épargne citoyenne.

Certains répondants ne spécifient pas de projets, considérant que tout type de projet répondant aux besoins de la population, sans pour autant dégager de bénéfices, pourrait être financé avec des partenaires privés.

Les types de projets suivants sont encore cités : valorisation d'une ancienne gare située au cœur du village pour en faire une épicerie par exemple, projet de mobilité douce pour les enfants notamment, atelier agricole ou rural, plaine de jeux, ainsi que tout type de projet culturel ou touristique pouvant profiter à la dynamique locale.

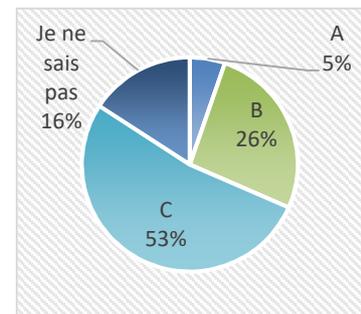
Deux répondants rejetant l'hypothèse de base (H_0 : la mobilisation de la population au travers d'une ODR peut profiter à la mobilisation de son épargne pour cofinancer des projets de développement rural) laissent cette question sans réponse.

9. Parmi les formules suivantes, quelle est celle qui vous semble être la plus adaptée ?

(Question fermée – Communes, n = 19) :

- A : cofinancement d'une partie des coûts non subsidiés (du projet dans sa globalité) : un % des 20%
- B : financement total (de 100%) d'un des éléments du projet
- C : tout est envisageable

Un peu plus de la moitié des répondants estiment que les deux formules proposées sont envisageables et qu'elles dépendent essentiellement du type et des spécificités du projet : une quote-part au financement d'une partie des coûts est parfois préféré s'il s'agit d'un partenaire associatif alors que l'apport du partenaire pour un élément spécifique du projet est préféré s'il s'agit d'un PPP avec une entreprise.



Le financement total d'un des éléments du projet est sélectionné par des répondants considérant cette formule plus intéressante et donc motivante pour le partenaire. Les raisons expliquant cette formule plus attrayante pour les partenaires privés n'ont pas été développées.

Comme évoqué précédemment, la participation symbolique est évoquée par quelques répondants.

Une autre forme de participation a été proposée spontanément par quelques répondants. Il s'agit du partage de compétences et de savoir-faire : les participants offrant de leur temps pour mettre leurs compétences au profit du projet. Des compétences dans le domaine de la construction ont été citées. Dans ce cas, les répondants préfèrent utiliser le terme de collaboration plutôt que de cofinancement.

10. Plusieurs formules de financement sont proposées lors de l'entretien. Pour chacune d'elle, il est demandé s'ils seraient favorables, ou pas, à l'adopter pour financer des projets de développement rural ; sans spécifier un type de projet en particulier. (Question fermée- Communes, n=Δ)

| Mode de financement | | Favorable | Non favorable | Sans avis |
|--|--|-----------|---------------|-----------|
| Financement participatif : Crowdfunding (n=20) | Don | 20% | 70% | 10% |
| | Don avec contrepartie | 50% | 40% | 10% |
| | Investissement : rétribution financière via les dividendes et la plus-value potentielle réalisée | 50% | 40% | 10% |
| | Prêt | 25% | 75% | 10% |
| Crowdfunding - Moyenne | | 36% | 54% | 10% |
| Droit de démembrement (n=18) | Commune : tréfoncière (bailleur) | 95% | 5% | |
| | Commune : emphytéote (locataire) | 90% | 10% | |
| Sale and leaseback (n=12) | | 75% | 25% | |

Les trois formules proposées sont les suivantes : le financement participatif (crowdfunding), l'application d'un droit de démembrement et l'opération de « cession bail » (sale and leaseback). La formule qui rencontre le plus de succès auprès des répondants est l'application d'un droit de démembrement. Ils sont d'ailleurs 95% à être favorables à ce que la commune joue le rôle de tréfoncier ; soit de bailleur, propriétaire du foncier mis à disposition pour une longue durée à un partenaire privé. Un répondant souligne toutefois que dans le cas d'un projet de construction de logements, il convient de veiller à la compatibilité des attentes du partenaire privé avec le rôle que doit jouer la commune en matière de création de logements à loyer accessible. Le répondant non favorable à ce que la commune joue le rôle de bailleur explique que cela pourrait toutefois s'envisager dans le cas où le projet développé présente un intérêt de service public ; tel que la création d'une crèche, mais exclut l'application de cette formule dans l'optique de créer des logements.

Deux répondants (10%) ne sont pas favorables à l'idée que la commune joue le rôle d'emphytéote ; à savoir qu'elle développe un projet sur un foncier qui ne lui appartient pas, mis à sa disposition pour une longue durée définie. L'un des répondants explique que la commune préférera faire valoir son droit d'expropriation pour développer un projet d'utilité publique sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il ajoute qu'un bail emphytéotique, même pour une durée de 99 ans, risque de défavoriser le patrimoine communal.

En outre, 39% des communes (7 parmi les 18 répondantes), appliquent déjà un droit de démembrement, en tant que tréfoncier et/ou emphytéote. Les partenaires identifiés sont alors la SNCB, une SLSP, le FWL ou un club sportif. Notez que cette précision n'a pas été demandée à toutes les communes appliquant un droit de démembrement. Dès lors, le pourcentage annoncé ne peut-être que sous-estimé.

L'opération de sale and leaseback est perçue favorablement par 75% des répondants. Pour rappel, cette opération est une transaction financière au cours de laquelle le partenaire privé vend un actif et le récupère en location pour une longue durée (à définir selon la durée de vie du projet ou de l'équipement). Cette formule semble être particulièrement adaptée pour des projets de type atelier de travail occupé par un entrepreneur ou un groupe d'utilisateurs organisé. Les répondants favorables estiment que cette formule de conception/financement permettrait d'éviter les vides locatifs de ce type d'outil déjà mis en place dans le passé via le développement rural.

Les répondants ayant une opinion défavorable à propos du sale and leaseback expliquent que cette formule va à l'encontre du concept d'atelier polyvalent pouvant être occupé par plusieurs profils d'utilisateurs et estiment qu'il sera délicat de justifier le choix du partenaire/bénéficiaire du projet. Un frein supplémentaire identifié par un répondant est celui du risque encouru par la commune au cas où le partenaire se rétracte ou fait faillite.

Le crowdfunding affiche moins de suffrages que les autres modes de participation envisagés ; avec en moyenne 54% de répondants défavorables. Le don avec contrepartie et l'investissement semblent toutefois plus propices que le simple don et le prêt. Le simple don est souvent jugé comme étant peu réaliste. L'intérêt de contracter un prêt auprès de la population n'est pas perçu par les répondants étant donné le contexte financier actuel. La complexité de mise en œuvre et la gestion du remboursement sont également pointées par plusieurs répondants. Un répondant souligne que l'emprunt auprès de la population pourrait avoir un sens si la somme collectée était considérée pour redéfinir la capacité d'emprunt de la commune (nb : une commune est limitée dans sa capacité d'emprunt à raison d'un montant défini/an/habitant).

« Les bénéfiques peuvent être autres que financiers : sociétaux ou environnementaux ; les partenaires doivent avoir une vision plus éthique de leur investissement »

« Il faut faire attention à ne pas collectiver les coûts et privatiser les bénéfices »

De manière générale, le crowdfunding est mal perçu car se pose souvent la question d'équité entre les citoyens. Les communes s'interrogent sur la légitimité d'envisager une contrepartie financière ou en nature pour un groupement de citoyens devenus partenaires et privilégiés en quelle

que sorte d'un projet.

La crainte de perte du pouvoir de décision et d'autonomie communale est également soulignée. Se pose encore la question des possibilités de développer des projets générant des bénéfices ; pourtant nécessaires dans le cas d'un crowdfunding de type investissement. Enfin, un droit de regard, qui pourrait être revendiqué par les investisseurs, sur la manière dont est géré le projet, freine également plusieurs répondants.

Comme évoqué précédemment, une autre forme de participation est proposée : celle du don de compétences et savoir-faire. Dès lors, il s'agit que les participants offrent de leur temps pour mettre leurs compétences au profit du projet. Dans ce cas de figure, les répondants estiment que le retour dont profite les participants est une réaction émotionnelle positive et valorisante pour eux-mêmes.

Enfin, alors que l'application d'un droit de démembrement prend tout son sens par le fait qu'il permette de valoriser du foncier, qui devient une denrée de plus en plus convoitée, le financement participatif n'est pas perçu comme une nécessité par les répondants qui expliquent que la participation de la commune est souvent limitée à 20% pour des projets de développement rural.

11. Quelle(s) contrepartie(s) pourraient être rétribuées aux partenaires ? (Question ouverte - Communes, n=10)

La question a été posée aux communes favorables à la participation de la population sous forme de don avec contrepartie. Plusieurs réponses pouvaient être données. La plupart des répondants ne proposent toutefois qu'une seule forme de contrepartie. Les contreparties suivantes ont été proposées :

- Visibilité, reconnaissance
 - o Inscription du nom des participants sur les pavés d'un lieu public (place, trottoir, etc.)
 - o Espace publicitaire rendu disponible (pour une période définie, un certain nombre de fois, dans la revue communale, sur un véhicule communal, etc.) ;
- Droit d'utilisation avantageux : gratuité pour un nombre d'accès ou une durée d'accès limitée ;
- Réduction tarifaires sur un service rendu ou des produits vendus – en lien avec le projet développé ;
- Pouvoir de décision : participation à la conception du projet, information continue sur le suivi, possibilité de faire des propositions en disposant d'un siège au sein du CA de la structure constituée (asbl, régie) ;

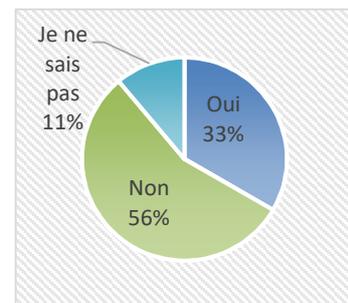
Certains répondants estiment que les bénéfices peuvent être différents que financiers : sociaux et environnementaux. Ils ajoutent que cette reconnaissance nécessite une vision plus éthique de son investissement.

Certains sont favorables au don avec contrepartie mais ne proposent pas de contrepartie envisageable.

La réduction de taxes communales comme contrepartie a été abordée à quelques reprises lors des entretiens, mais les personnes rencontrées ne se sont pas réellement positionnées à se juger. Certaines ont conseillé de prendre contact avec le directeur financier communal. Des répondants expliquent que les taxes constituent le fond assurant le fonctionnement de la commune et que certaines taxes, telles que la taxe sur les immondices, liée au coût d'assainissement véritable, ne peuvent être réduites.

12. Pensez-vous que le fait que certains acteurs privés puissent bénéficier de rentes d'un projet cofinancé par le secteur public et co-conçu sur base d'une participation citoyenne soit politiquement correct ? (Question ouverte - Communes, n=18)

Alors que 50% des répondants estiment que la participation via actions (cf. question 10) est une formule de crowdfunding intéressante pour financer des projets de développement rural, ils ne sont que 33% à affirmer qu'un retour avantageux ; profitant aux partenaires, soit admissible pour des projets portés par la population dans le cadre de leur ODR. 11% restent indécis. Les résultats à cette question montrent très clairement le manque de positionnement clair des élus locaux rencontrés vis-à-vis de la légitimité d'intégrer la population en tant que partenaire financier de projets de développement rural.

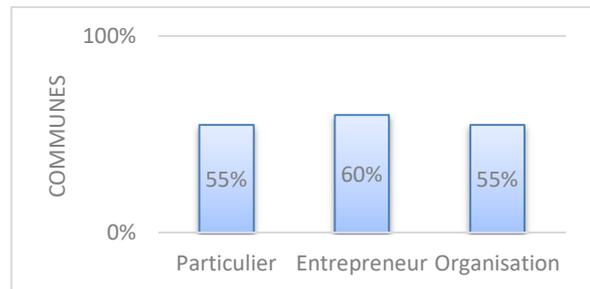


13. Avec quel(s) type(s) de partenaire(s) privé(s) la commune pourrait-elle cofinancer des projets de son PCDR ?

(Question fermée - Communes, n=20)

- Particulier
- Entrepreneur (personne physique, SA)
- Organisation (Fondation, asbl, coopérative, autre à préciser)

Plusieurs réponses pouvaient être données par chaque répondant. On constate que les avis sont mitigés et qu'aucune préférence n'est réellement remarquée. Ils sont peu nombreux à être sélectifs sur un type de partenaire en particulier (respectivement 10, 20 et 10% choisissent uniquement particulier, entrepreneur ou organisation comme unique profil de partenaire).

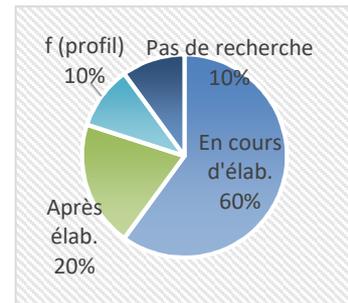


L'intérêt de faire participer les citoyens semble être l'engouement et la dynamique pouvant émanées du groupement créé tandis que les entrepreneurs sont préférés pour leurs compétences pressenties en matière d'investissement, leur robustesse et fiabilité. Des organisations, telles que la Paroisse et la Fabrique d'Eglise sont citées.

Quoiqu'il en soit, plusieurs répondants s'accordent pour dire que si un choix doit s'opérer entre plusieurs partenaires, il convient qu'il puisse se faire sur base de critères de sélection objectifs.

14. Quand et comment recherchés des partenaires privés ? (Question ouverte - Commune, n=10)

La question a été posée aux répondants favorables à faire participer un/des partenaire(s) privé(s) au cofinancement de projet de développement rural. La plupart d'entre eux (60%) pensent qu'il est préférable d'évoquer la possibilité pour la population de participer au financement de projets dès les premières consultations. Cette approche permettant de dresser des fiches correspondant effectivement aux perspectives partenariales et d'ouvrir potentiellement la voie aux projets qui n'auraient alors pas été envisagés.



A l'inverse, 20% estiment qu'il est préférable que les fiches soient concrétisées et approuvées avant de démarcher. Les arguments avancés sont les suivants : la procédure est trop longue et les partenaires vont se démotiver s'ils sont sollicités dès les prémices de la procédure, et d'autre part, il est nécessaire de leur présenter des projets clairs et définis afin de crédibiliser le(s) projet(s).

Un répondant explique que la recherche des partenaires peut se faire dès les premières consultations de la population s'il s'agit de mobiliser l'épargne des particuliers mais que dès lors qu'il s'agit d'un projet davantage destiné à mobiliser l'épargne entrepreneuriale, il conviendra d'attendre que le PCDR soit élaboré et approuvé.

Un autre répondant estime qu'il n'est pas nécessaire de rechercher les partenaires privés et préfère que les éventuelles opportunités se présentent d'elles-mêmes.

Peu de répondants proposent une méthode quant au « *comment solliciter les partenaires privés* ». Voici les réponses émises :

- Par expression du souhait de mobiliser l'épargne locale lors des groupes de travail ;
- Par appel à projets, au moment de la consultation de la population, laissant ainsi aux partenaires l'initiative de proposer leurs idées et de susciter la participation aux groupes de travail ;
- Par appel d'offres, après élaboration des fiches ;
- Par le biais de l'ADL, qui dispose de l'annuaire des indépendants et entreprises locale.

Certains répondants précisent qu'il conviendra de solliciter l'ensemble de la population afin d'éviter toute revendication liée à un manque de transparence de la recherche des partenaires.

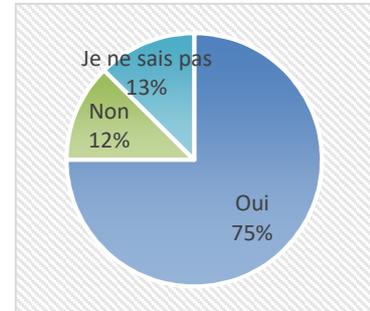
Enfin, il est encore conseillé que les appels à projet et appels d'offres se fassent moyennant un cahier des charges établi sur base de la consultation de la population. A Paliseul, par exemple, une coopérative a acquis récemment une ancienne gare. Le cahier des charges lié à l'appel à projets portant sur la valorisation du site indique notamment qu'il n'est pas autorisé d'y développer des activités festives ; et cela, à la demande de la population qui a été consultée.

2.2. Résultats d'enquêtes menées auprès des équipes de la FRW

1. Etes-vous favorable à l'idée de faire participer financièrement la population pour des projets de développement rural ?

(Question ouverte - FRW, n=7)

La perspective de profiter de la mobilisation de la population au travers d'une ODR pour initier le financement participatif de projets de développement rural génère de l'intérêt pour six des équipes de la FRW. Certaines équipes soulignent le fait que la commune est tenue de solliciter les subventions existantes, autres que celles du développement rural, et que le financement participatif ; au même titre que d'autres organismes de paiement devrait être investigué.



L'équipe qui n'est pas favorable au financement participatif de projets de DR juge que le rôle des citoyens est de participer au maintien de la dynamique des infrastructures ; « de les faire vivre », et non de participer à leur financement.

« La population prend conscience que le budget public est limité. Il y a une perte progressive de la vision de l'Etat Providence »

Une des équipes est sans avis.

Les raisons justifiant une opinion favorable sont reprises à gauche du tableau ci-dessous (+). Les craintes (émises par les équipes favorables) et raisons justifiant une opinion défavorable sont regroupées et reprises à droite du même tableau (-).



Valorise l'approche participative de l'ODR
 Suscite l'engouement de la population autour d'un projet
 Rend des projets finançables pour certaines communes
 Favorise la multiplication des projets soutenables par la commune
 Améliore la comptabilité communale
 Vitrine pour les entreprises associées (locales)
 Les communes sont de + en + en quête de sources de financement
 Le DR demande à ce que toutes les possibilités d'obtention de subides soient étudiées avant de se tourner vers le DR; le financement participatif devrait faire partie des possibilités à envisager

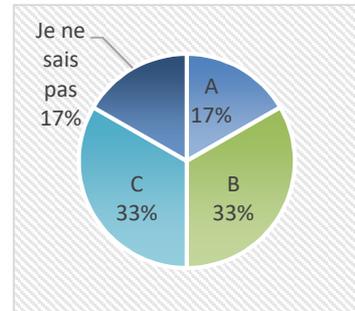
Mise en œuvre et gestion compliquée
 Concomitance impossible entre les acteurs : temporalité de la procédure
 Complexification administrative
 Mystification (volontaire ?) de cette thématique
 Polyvalence des infrastructures >> philosophie spécifique du projet soutenu
 Pas de contreparties possibles car pas de bénéfices engrangés par les projets de DR
 Contestable (partenariat entre communes et citoyens en ayant les moyens)

2. Parmi les formes de contribution suivantes, quelle est celle qui vous semble être la plus adaptée ? (Question fermée – FRW, n = 6) :

- A : cofinancement d'une partie des coûts non subsidiés : un % des 20%
- B : financement total (de 100%) d'un des éléments du projet
- C : tout est envisageable

La formule B est parfois préférée à la formule A car elle jugée plus facile à mettre en œuvre. La formule B requiert l'application d'un droit de démembrement ou l'ajout d'un « élément » individuel et complémentaire/supplémentaire au projet communal.

Certaines équipes expliquent que quelques projets de développement rural (3 cas identifiés) ont déjà été financés par des sociétés et associations villageoises à raison d'un « remboursement » de 100% de la part communale consentie ; il s'agit en fait de la formule A où la quote-part de la participation citoyenne est de 100% et où le financement se fait a posteriori de la convention établie entre la commune et la Région. Dès lors, pour ces cas évoqués, le paiement effectué par les associations aux communes constitue des bénéfices qui, d'après le Décret, devraient être réaffectés pour financer d'autres projets du PCDR.



Une équipe nous signale encore une autre formule de participation : celle où la commune finance 20% et où les 80% restants sont répartis entre la Région et la participation citoyenne ou un tiers investisseur. Un projet de développement rural ; en voie d'aboutir, adopte d'ailleurs la clé de répartition suivante : commune 20% - RW 65% et participation citoyenne 15%. Dans ce cas, ce sont bien les subsides régionaux qui sont épargnés. Le projet développé prévoit d'engranger des bénéfices et la convention adoptée entre la commune et l'administration prévoit dès lors que 85% des bénéfices reviennent à la commune et 15% à la participation citoyenne organisée en Coopérative. En outre, il est également convenu que 65% des 85% des bénéfices (soit la part régionale de la part publique investie) soient réinvestis dans d'autres projets de développement rural. A ce stade du projet, les membres fondateurs de la future coopérative citoyenne se sont regroupés et discutent des statuts qui seront adoptés.

3. Avez-vous connaissance de communes ayant cofinancé des projets de leur PCDR avec le secteur privé ? Et si oui, quels sont-ils ? (Question ouverte - FRW, n=8)

50% des équipes ont connaissance de communes ayant cofinancé des projets de leur PCDR avec le secteur privé. Comme mentionné au point précédent, trois projets ont été identifiés comme ayant été cofinancés par des associations villageoises : remboursement de 100% des 20% pris en charge par la commune initialement. Dans ce cas, il s'agit de maisons de village ou maisons rurales. Une équipe explique que des aménagements spécifiques sont parfois pris en charge par des locataires des lieux.

Deux équipes expliquent que le financement participatif a déjà été envisagé mais n'a pas abouti pour les raisons suivantes : pas d'identification de contrepartie dans le cadre d'un crowdfunding pour financer un projet de liaisons de voies lente d'une part, et crainte d'un refus de convention par l'administration pour financer des matériaux mis en œuvre par auto construction citoyenne d'autre part. Pourtant, des cas d'auto construction citoyenne à partir de matériaux pris en charge par la commune existent (deux cas identifiés).

Comme déjà présenté au point précédent, un projet de développement rural (turbine hydro-électrique) ; en voie d'aboutir, adopte la clé de répartition suivante : commune 20% - RW 65% et participation citoyenne 15%.

Des projets de logement ont également vu le jour via des PPP entre communes et promoteurs privés. Ces projets ne figurent pas nécessairement dans le PCDR.

4. Plusieurs formules de financement sont proposées lors de l'entretien auprès des équipes. Pour chacune d'elle, il est demandé si elle leur semble pouvoir être adoptée ou pas pour financer des projets de développement rural ; sans spécifier un type de projet en particulier. (Question fermée- FRW, n=Δ)

| Mode de financement | | Adoptable | Non adoptable | Sans avis |
|---|--|-----------|---------------|-----------|
| Financement participatif : Crowdfunding (n=8) | Don | 50% | 37.5% | 12.5% |
| | Don avec contrepartie | 50% | 37.5% | 12.5% |
| | Investissement : rétribution financière via les dividendes et la plus-value potentielle réalisée | 50% | 37.5% | 12.5% |
| | Prêt | 62.5% | 25% | 12.5% |
| Droit de démembrement (n=7) | Commune : tréfoncière (bailleur) | 86% | | 14% |
| | Commune : emphytéote (locataire) | 86% | | 14% |
| Sale and leaseback (n=4) | | 100% | | |

Selon 50% des équipes de la FRW, le crowdfunding est un mode de financement qui semble pouvoir être adopté pour cofinancer des projets de développement rural. Parmi les quatre formules de crowdfunding, le prêt est celle pour laquelle cinq équipes s'accordent pour dire qu'elle est la formule à la fois la plus attirante pour les partenaires privés et la plus réaliste à mettre en œuvre : les dons sont des formules adoptables mais mobiliseront moins de volontaires, et les contreparties ne sont pas aisément identifiées. Comme évoqué au point suivant, l'investissement nécessite que des bénéficiaires soient engrangés ; or ce n'est pas une finalité attendue des projets de développement rural. Les équipes soulignent également le fait que les partenaires voudront avoir un droit de regard sur la manière dont leur argent est utilisé ; ce qui est pressenti comme un frein pour les communes.

Le lending (prêt), bien que pouvant être envisagé, ne se justifie toutefois pas selon les équipes de la FRW. En effet, les conditions actuelles d'emprunt auprès d'un organisme de financement classique sont telles qu'il semble peu probable que les communes se tournent vers la population pour contracter un emprunt. Par ailleurs, le fait est que des organismes financiers proposant des produits et services durables existent (Triodos) a été évoqué. Un élément qui pourrait modifier la donne est que la somme générée par la mobilisation privée soit considérée pour définir la capacité d'emprunt de la commune. En outre, une équipe propose encore qu'un fonds de garantie (régional ?) soit constitué de manière à pouvoir couvrir les emprunts non remboursables par les communes auprès de leurs partenaires privés. Ce fonds pourrait être constitué des montants économisés pour des projets de développement rural ayant profité du financement alternatif.

Un autre mode de financement proposé aux équipes est celui où l'intervention du partenaire privé prend la forme d'un partenariat moyennant l'application d'un droit de démembrement (emphytéose ou superficie). Deux cas de figure sont alors envisagés. Le premier est celui où la commune est propriétaire bailleur d'un bien immobilier qu'elle acquiescerait moyennant un soutien régional et qu'elle louerait ensuite pour une longue durée à un partenaire privé qui y développerait un projet lambda de développement (rénovation, construction, amélioration, sans profiter de subsides). Le second cas de figure est celui où la commune serait locataire (emphytéote ou superficière) durant une longue durée du bien immobilier appartenant à un partenaire privé et y apporterait des transformations (construction, rénovation, aménagement) qui elles, seraient subsidiées par la Région. Les deux cas de figures d'application d'un droit de démembrement peuvent être adoptés selon six équipes de la FRW. Certaines d'entre elles expliquent d'ailleurs que ces modes de financement sont déjà

d'application : la commune en tant que bailleur pour la création de logements et la commune en tant qu'emphytéote ou superficiaire pour la création de maisons de village ont été cités. Dans ce dernier cas, les propriétaires de bien évoqués sont le CPAS et la Fabrique d'église. Une équipe conseille de prévoir un avantage pour le propriétaire - bailleur afin de stimuler l'adoption d'un droit de démembrement entre partenaire privé et commune (ex : déduction fiscale pour celui qui met son bien à disposition).

Le droit de superficie est moins bien connu que le droit d'emphytéose par les représentants rencontrés. Pour rappel, le bail emphytéotique ou emphytéose est un bail immobilier de très longue durée (de 27 à 99 ans), qui confère au preneur un droit réel sur le bien immeuble donné à bail, à charge pour lui d'améliorer le fonds et de payer un loyer unique ou périodique (modeste, voire symbolique - en argent, en nature, appelé canon), les améliorations et constructions bénéficiant au bailleur en fin de bail sans que ce dernier ait à indemniser le locataire (emphytéote), *sauf clause contraire*. Au terme du bail emphytéotique, l'emphytéote devient occupant sans droit ni titre et doit alors quitter les lieux, sauf la possibilité pour lui de se faire consentir une nouvelle location. Aucune tacite reconduction de ce type de contrat n'est possible. A l'inverse, en fin de droit de superficie, le propriétaire est tenu d'indemniser les travaux et construction. Le droit de superficie se différencie également par sa durée qui ne peut excéder 50 ans et qui ne connaît pas de minimum. Enfin, la constitution d'un droit de superficie peut être gratuite, au contraire de l'emphytéose qui est obligatoirement rémunérée.

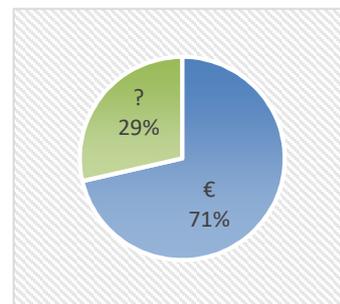
La Cellule CAPRU estime que pour des projets à durée de vie limitée, tels que des projets économiques (atelier rural, espace de travail partagé) ou des solutions temporaires pour seniors (division parcellaire : logement Bimby ou division horizontale de logement devenu inadapté), la solution de « *sale and leaseback* » ou « *cession - bail* » pourrait être intéressante. Cette opération est une transaction financière au cours de laquelle une entité (le partenaire privé) vend un actif et le récupère en location pour une longue durée (à définir selon la durée de vie du projet ou de l'équipement). Ainsi, l'entité continue d'utiliser l'actif (terrain, bâtiment) mais n'en est plus le propriétaire. Plusieurs avantages peuvent être tirés par la commune de cette formule, tels qu'une mise en œuvre facilitée du projet (achat d'un bien fini fonctionnel), l'occupation par un locataire fiable, un flux de revenu garanti, la propriété d'un actif amortissable et un juste retour sur investissement sous forme de loyer pendant la durée du bail. Dans le cas où le vendeur/loueur est un entrepreneur par exemple, ses intérêts peuvent être les suivants : préserver la disponibilité de fonds propres, générer des liquidités pour un nouveau projet (expansion d'activités, acheter du nouvel équipement ou réaliser de nouveaux investissements), aider au remboursement de ses dettes et améliorer le bilan de l'entreprise et réaliser une économie fiscale (réduction de l'assujettissement à l'impôt sur le revenu, le loyer est traité comme une charge d'exploitation déductible). Dans le cas où le vendeur/loueur est un senior (projet d'habitation partagée et de logement via l'approche BIMBY) ses intérêts peuvent être les suivants : préserver la disponibilité de fonds propres pour d'autres projets de vie, l'adaptation de son habitation selon ses besoins et le fait est qu'il ne doit pas subir de déménagement à longue distance.

Cette opération a été soumise aux équipes de la FRW. La présentation de ce type d'opération nécessitait de prendre du temps lors de l'entretien et n'a dès lors pas pu être traitée avec l'ensemble des équipes (n =4). Les avantages de ce type d'opération ne sont souvent pas perçus d'emblée. *In fine*, selon les quatre équipes avec lesquelles cette formule a été discutée, celle-ci semble pouvoir être adoptée pour financer des projets de développement rural. Toutefois, bien que favorables à cette formule, les équipes craignent qu'elle soit difficile à se faire accepter par la population, étant donné le caractère directement individuel des projets évoqués (« *pour une première longue période définie, ça ne profite de manière directe qu'à une seule personne* »). Dans ce sens, une des équipes proposent que des projet pilotes soient soutenus dans un premier temps par la Région.

Notez que deux équipes estiment que cette formule permettrait d'assurer l'occupation de l'atelier rural et limiterait l'inertie de mise en œuvre (et donc la perte d'un premier occupant volontaire), tandis qu'une autre estime que l'objectif de cet outil est de faire office de tremplin dans la vie entrepreneuriale de l'occupant et préfère utiliser l'opération de « *cession – bail* » pour des projets en lien avec des logements pour seniors.

5. Quelle(s) contrepartie(s) pourraient être envisagées pour rétribuer les partenaires ? (Question ouverte - FRW, n=7)

La question suivante n'a pas été posée à l'équipe qui n'est pas favorable au financement alternatif. Parmi les 7 équipes répondantes, 71% considèrent qu'une rétribution financière doit être versée aux partenaires ; via un dividende sur la plus-value réalisée, ou des loyers perçus de la location de l'infrastructure développée. Selon eux, la possibilité de réaliser un gain financier et la principale (seule ?) raison qui justifiera la mobilisation financière de partenaires privés. Bien que la question était ouverte et que plusieurs propositions pouvaient être données, seul un retour financier est suggéré.



Plusieurs des équipes s'interrogent toutefois sur la possibilité de réaliser des bénéfices via un projet de développement rural : quels sont les projets générateurs de bénéfices d'une part et est-ce que la Politique de Développement rural encourage le financement de projets à vocation économique d'autre part. Si une rétribution financière directe n'est pas envisageable, les contreparties suivantes ont également été proposées : don de sacs poubelle, accès gratuit à la maison de village (accès limité à une fréquence de 2x/an par exemple) et augmentation de certaines primes communales. La combinaison de plusieurs avantages a également été évoquée, étant donné les faibles capacités budgétaires de la plupart des communes. Une des équipes souligne encore qu'il faut prendre garde à ne pas développer des avantages qui défavoriseraient la qualité des services communaux visés. Dans ce sens, la réduction du prix de certains services communaux comme contreparties a été exclue par précaution.

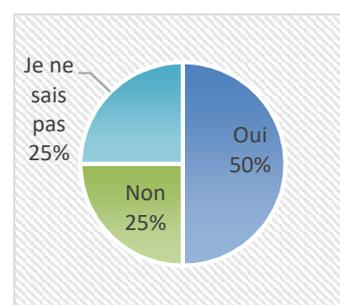
« On est dans un flou politique qui génère un flou juridique. La commune peut-elle créer de l'économie ? »

En outre, des propos recueillis, il ressort que des projets de développement rural sont élaborés dans l'optique de viser l'équilibre budgétaire. Certaines équipes expliquent que l'une des raisons qui justifient cet objectif est la suivante : « si un projet de DR fait des bénéfices, ceux-ci doivent être réaffectés pour financer d'autres projets du PCDR et les subsides perçus pour financer ceux-ci en sont réduits ».

Le Décret (Chapitre VI, Art. 21) stipule que « lorsque la commune tire des bénéfices de l'exploitation d'un projet subventionné, un pourcentage des bénéfices, proportionnel à celui de la subvention accordée, est réaffecté pour financer d'autres projets du PCDR ». Le Décret ne précise pas si ces montants réaffectés sont effectivement déduits des subventions pouvant être perçues par la commune.

6. Pensez-vous que le fait que certains acteurs privés puissent bénéficier de rentes d'un projet cofinancé par le secteur public et co-conçu sur base d'une participation citoyenne soit politiquement correct ? (Question ouverte - FRW, n=8)

Alors que certaines équipes considèrent qu'une juste rétribution à la mobilisation de l'épargne citoyenne consiste en un retour financier (point précédent), elles ne sont pour autant pas certaines que ce retour financier ; profitant à certains, soit admissible pour des projets portés par la population dans le cadre de leur ODR. 50% des équipes sont plus déterminées et estiment que l'essentiel est bien que le projet puisse se faire. Elles ajoutent encore que le consentement financier des partenaires a pour effet de stimuler la dynamique de l'outil soutenu ; ce qui est globalement positif pour tous.



7. Quels sont selon vous, les projets pour lesquels le secteur privé pourrait porter un intérêt à participer au financement ?

(Question ouverte - FRW, n=7)

La plupart des équipes (six équipes parmi les sept à qui la question a été soumise) pensent que pour qu'il soit envisageable de mobiliser l'épargne locale, il est nécessaire que le projet soutenu génère des bénéfices. Or, c'est précisément ce dernier point qui est considéré comme frein majeur au financement participatif de projet de développement rural par les équipes. Comme évoqué précédemment, plusieurs équipes s'interrogent sur la possibilité de réaliser des bénéfices via un projet de développement rural : quels sont les projets générateurs de bénéfices d'une part et est-ce que la Politique de Développement Rural souhaite encourager le financement de projets à vocation économique d'autre part.

Pour autant que le Décret prévoit d'offrir la possibilité de soutenir des projets économiques, reste donc la question suivante posée par plusieurs des équipes : « *quel type de projet de dimension collective peut être générateur de bénéfices suffisamment attrayants que pour mobiliser l'épargne citoyenne ?* ». L'atelier rural est cité par plusieurs équipes, sous conditions que l'outil s'ouvre à l'accueil d'activités de services et de commerces de détail. La maison médicale a également été citée. Des projets de production d'énergie sont cités par deux équipes.

La finalité collective de l'atelier rural est controversée. Celui-ci souffre en effet d'une image d'outil profitant uniquement à un bénéficiaire lambda (l'occupant de l'atelier). Or, les équipes estiment que pour que la population s'investisse financièrement dans un projet, il est important que celui-ci ait une dimension collective.

Une équipe seulement considère qu'il n'est pas nécessaire que des bénéfices soient engrangés par le projet pour que l'épargne citoyenne se mobilise et estime qu'il faut aller au-delà de l'aspect financier pour voir toute l'importance et la portée d'une démarche de crowdfunding par exemple. Le fait de se rassembler pour un projet humain, de participer à une aventure collective, même un peu, doivent être perçus comme les incitants en soi à une telle démarche.

L'intervention de promoteurs immobiliers pour créer des logements a également été évoquée.

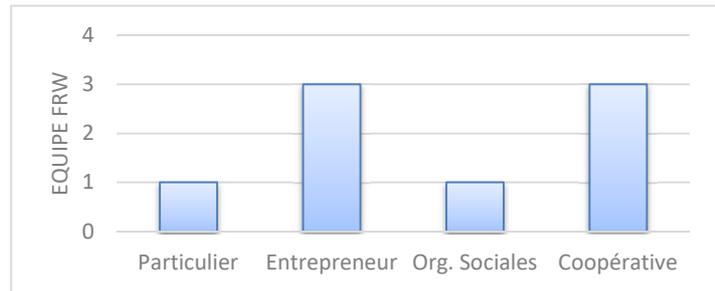
8. Outre la FRW, qui peut promouvoir auprès des différentes parties prenantes, la coopération public-privé pour financer des projets de développement rural ?

(Question ouverte - FRW, n=3)

Les organismes suivants ont été cités : Réseau Financité et Crédal.

9. Avec quel(s) type(s) de partenaire(s) privé(s) la commune pourrait-elle cofinancer des projets de son PCDR ? (Question fermée - FRW, n=6)

- Particulier
- Entrepreneur
- Organisation sociale (Fondation, asbl)
- Autre (préciser)



Plusieurs réponses pouvaient être données par chaque équipe. Les entrepreneurs sont retenus pour les raisons suivantes : ce sont

des acteurs habitués à mener des investissements d'une part et le type de projet identifié comme pouvant être financé avec le privé leur est directement destiné : atelier rural. L'intervention de promoteurs immobiliers pour la création de logements a également été évoquée. La Fédération scout est citée par une équipe.

Trois équipes citent l'organisation des partenaires en coopérative ; sans vouloir en spécifier le type (coopérative citoyennes/de consommateurs, coopérative d'entreprises, coopérative de travailleurs ou coopérative avec plusieurs parties prenantes), le modèle coopératif permettant de s'assurer que le projet soit profitable au groupe constitué.

Comme le rappellent Rijpens *et al.* (2015)², les projets coopératifs peuvent se déployer dans de nombreux secteurs : l'agriculture, les énergies renouvelables, les circuits courts en alimentation ou la création d'emplois de qualité pour des personnes fragilisées, et permettent aux citoyens de s'impliquer activement dans l'organisation de l'activité économique. Ils ajoutent que les coopératives « sont porteuses d'un projet de société animé de valeurs telles que la solidarité, la coopération, le respect de l'être humain et de la nature, l'engagement, la participation, l'ancrage local ou encore l'autonomie », et que « la double identité des coopérateurs - propriétaires et utilisateurs, la propriété collective et le fonctionnement démocratique confèrent à la forme coopérative des atouts certains dans des situations particulières ».

La Cellule CAPRU pense qu'un soutien au modèle coopératif par des subsides de développement rural rendus accessibles pour financer des infrastructures mises à sa disposition est essentiel. Dans le cadre d'un sale and leaseback par exemple, le partenaire privé constitué en coopérative permettrait notamment d'évincer le caractère individualiste de l'opération dénoncé (la coopérative vend un actif et le récupère en location pour une longue durée).

Il est fort probable que le manque de reconnaissance du modèle coopératif entraîne une certaine réticence de la part des parties prenantes à soutenir cette forme organisationnelle qu'ils ne connaissent pas ou ne comprennent pas. A cet égard, la Cellule CAPRU conseille aux décideurs politiques et administratifs de rentrer en contact notamment avec Cera CoopBuro, qui œuvre à faire connaître, documenter et accréditer les modèles coopératifs et oriente aussi bien les nouvelles initiatives que les coopératives existantes et ce, quel que soit leur secteur d'activité (<http://www.coopburo.be/fr> - site visité le 7 avril 2017).

² Matthieu Vanhove, Bâtir ensemble notre avenir – La Force des coopératives. 2003.

10. Quelle forme juridique doit prendre le partenariat entre la commune et ses partenaires privés ? (Question fermée - FRW, n=3)

- Une convention
- La constitution d'une asbl
- La constitution d'une coopérative
- Autre (préciser)

Les trois équipes sondées s'accordent sur le besoin de créer une nouvelle structure juridique représentant un organisme public à vocation économique dans lequel la population pourrait s'intégrer ou une structure privée à vocation économique dans laquelle la commune pourrait s'intégrer. Dans ce sens, deux équipes préconisent la constitution d'une RCA (régie communale autonome). Les avantages suivants sont mis en avant : maîtrise de sa gestion (rapidité d'action), disposition d'une comptabilité à caractère commercial et souplesse de gestion proche du management d'entreprises ; ce qui a pour effet de pouvoir intéresser directement des partenaires à ses activités. Comme l'explique l'UCVW³ : « la RCA peut prendre des participations directes ou indirectes dans des sociétés, associations et institutions de droit public ou privé dont l'objet social est compatible avec le sien par un mécanisme de filialisation. La filiale ainsi créée prend la forme d'une société privée au capital de laquelle peut participer le secteur privé. La mise en société permet également à la régie de nouer des liens privilégiés avec un ou des partenaire(s) privé(s) (CDLD, art. L1231-8, par. 2). Seul bémol : la RCA dispose de son personnel propre. Si la RCA est libre d'opter soit pour le régime statutaire, soit pour le régime contractuel, voire pour les deux catégories de personnel, il n'empêche que ce sont des charges que la nouvelle structure doit pouvoir supporter.

La constitution d'une asbl ; au sein de laquelle une partie des membres seraient des représentants communaux est également citée à deux reprises. La convention n'est pas à exclure selon une équipe. La coopérative est plus difficilement envisageable selon une autre équipe car elle nécessite de créer des bénéficiaires pour être légalement reconnue.

11. Quand et comment recherchés des partenaires privés ? (Question ouverte - FRW, n=5)

Les différentes réponses au « Quand » :

- Dépend si partenaire privé particulier ou privé parapublic, ce dernier pouvant accepter des délais plus longs de réalisation ;
- Dépend du projet ;
- Quand le projet est défini, pas en cours d'élaboration du PCDR ; la procédure étant trop longue ;
- Quand les besoins de la population sont identifiés ; sans pour autant que le projet soit défini précisément ;
- A tout moment ;

Les différentes réponses au « Comment » :

- Par bouche-à-oreille (les mandataires locaux connaissent les investisseurs potentiels) ;
- Par appel à projet ;
- Via le bulletin communal : appel de participants aux groupes de travail (GT).

Les réponses données au « quand » et au « comment » sont bien entendu liées. Les équipes, qui considèrent que les partenaires doivent être recherchés lorsque le projet est défini, proposent de les identifier par appel d'offres ou via le bouche-à-oreille, tandis que lorsqu'il est préféré de rechercher les partenaires en amont de la réflexion, leur participation aux GT peut être sollicitée par le bulletin communal, par exemple.

³ UVCW – Vade-Mecum : la Régie Communale Autonome

3. Recommandations

- Définir les modalités de participation financière à encourager/autorisées :
 - o Définir quel(s) mode(s) de financement encourager : crowdfunding, cession bail, application d'un droit de démembrement ou autre ;
 - o Définir quelle contribution privilégier : recherche de financement en substitution ou en complément aux subsides régionaux. Le cas échéant, définir si une limite participative doit être fixée ou pas.
- Introduire systématiquement de nouveaux acteurs au sein des CLDR permettant d'ouvrir l'espace de réflexion quant aux modalités de financement de projets de leur PCDR et d'apporter les renseignements nécessaires pour motiver et rassurer les participants potentiels au financement de projets locaux :
 - o Acteurs préconisés : Financité, UVCW ;
 - o Des sujets à aborder : la dette publique (et les emprunts pris par la commune), l'économie sociale.
- Sensibiliser et informer l'ensemble des acteurs concernés par la thématique par des experts conseillers (mandataires locaux, accompagnateurs, services administratifs et politiques).
- Partager davantage les initiatives déjà menées en matière de partenariat financier entre des pouvoirs locaux et le privé.
- Détromper les modes d'usage tels que le sale and leaseback qui pourraient être perçus (sont perçus) comme un privilège octroyé aux utilisateurs des infrastructures créées. Cela pourrait notamment se faire par le biais d'un comparatif établi entre un atelier rural qui reste vacant (26% des ateliers ruraux restent inoccupés durant de longues périodes, voire n'ont jamais été occupés en tant que tel, CAPRU 2008) et un atelier rural qui serait conçu selon un sale and leaseback ; en évoquant les gains de temps (à la conception), l'activité et les retombées de l'entreprise installée, l'occupation par un locataire fiable et le flux de revenu garanti pour la commune (qui profite à la collectivité).
- Envisager la location des infrastructures développées par des coopératives : le partenaire privé constitué en coopérative permettrait notamment d'évincer le caractère individualiste de l'opération.
- Clarifier les modèles autorisés d'utilisation du foncier acquis avec le soutien du Développement rural afin de les encourager : la commune peut-elle concéder un droit réel à autrui sur un bien acquis via le Développement rural ?
- Le cas échéant, prévoir des incitants à l'application du droit de démembrement ; par exemple par l'adoption d'un avantage fiscal pour le propriétaire - bailleur qui met son bien à disposition pour une longue durée.
- Permettre une meilleure maîtrise des droits de démembrement par les pouvoirs locaux en proposant une clause-type en matière d'emphytéose et de superficie (montant des redevances, propriétés des ouvrages réalisés, durée du contrat...).
- Prévoir un incitant à la mobilisation de l'épargne privée pour cofinancer des projets du PCDR plutôt que par les subsides régionaux du développement rural : les communes investies dans un telle démarche pourrait bénéficier d'une aide permettant de financer les ressources humaines les accompagnant dans cette démarche.

Et pour aller plus loin en matière de crowdfunding plus précisément (prêt et investissement)

- Clarifier le champ du possible (« *le floue politique crée un floue juridique* ») et répondre à la question suivante : la commune peut-elle jouer le rôle d'acteur économique ? Les projets soutenus par le développement rural peuvent-ils engranger des bénéfices ?
- Définir le droit de regard que peuvent avoir les « investisseurs » sur la manière dont est géré le projet.
- Prospecter les contreparties qui peuvent être proposées par les communes aux partenaires privés.
- S'inspirer de ce qui se fait chez nos voisins. En France, l'expansion du financement participatif a conduit les pouvoirs publics à mettre en place un cadre réglementaire (ordonnance 2014), afin d'accompagner et de contrôler ce secteur.
- Analyser les possibilités de prévoir un fonds de garantie régional (sur base des subsides économisés par le biais de la mobilisation privée).
- Créer des outils juridiques adaptés :
 - o Une structure juridique telle que les SCIC en France
 - o Organisme public à vocation économique dans lequel la population peut s'intégrer ou alors organisme privé à vocation économique dans lequel le public peut s'intégrer

Remerciements

| | | |
|-------------|-----------------|--|
| ARNOULD | Freddy | Commune de Paliseul (Bourgmestre) |
| BALDEWYNS | Christophe | Commune d'Awans (Agent en charge du PCDR) |
| BAUDELET | Mathieu | Commune de Braine-le-Château (Agent en charge du PCDR) |
| BOSCOUPOIS | Areti | Commune d'Ecaussinnes (Echevine) |
| BONTEMPS | Philippe | Commune de Durbuy (Bourgmestre) |
| BULTOT | Claude | Commune de Hastière(Bourgmestre) |
| BURETTE | Marie | FRW – Equipe Brabant Hesbaye |
| COLLARD | Ludovic | Commune de Tenneville (Echevin) |
| DEBATY | Joëlle | Commune de Chiny (Echevine) |
| DE DORLODOT | Isabelle | Commune de Braine-le-Château (Echevine) |
| DE MOOR | Anne-Marie | FRW – Equipe Condroz |
| DESILLE | Géraldine | Commune de Ciney (Echevine) |
| DUBRULLE | Régine | FRW – Equipe Wallonie Picarde |
| DOGUET | Anne | FRW – Equipe Hesbaye liégeoise |
| DOMER | Alain | FRW – Equipe Entre-Sambre-et-Meuse |
| GILLES | Martine | FRW – Equipe Brabant Hesbaye |
| GUEBEN | Stéphane | FRW – Equipe Semois Ardenne |
| HARTMANN | Björn | Commune de Raeren (Agent en charge du PCDR) |
| HENDSCHEL | Cécile | CLDR de Walcourt (Président CLDR) |
| HENON | Jean-Christophe | Commune de Comblain-au-Pont (Bourgmestre) |
| HERBECQ | Jean-Marc | Commune d'Ellezelles (Directeur Général) |
| KEMPENEERS | Dorian | Commune d'Olné (Echevin) |
| JACQUET | Alain | FRW – Equipe Ardenne-Famenne |
| LATOUR | Michaël | FRW – Equipe Entre-Sambre-et-Meuse |
| LAVIOLETTE | Vincent | FRW – Equipe Haute-Ardenne |
| LECOMTE | Valérie | Commune de Somme-Leuze (Bourgmestre) |
| LEGRAND | Vincent | FRW – Equipe Hesbaye liégeoise |
| LHOMME | Philippe | Commune d'Engis (Echevin) |
| LOUON | François | Commune de Comblain-au-Pont (ADL) |
| LOSSEAU | Olivier | Commune de Walcourt (ADL) |
| MALEK | Charline | Commune de Paliseul (Agent en charge du PCDR) |
| MARCEL | Basile | Commune de Lobbes (Bourgmestre) |
| MISSIAEN | Benjamin | Commune de Tournai (Agent en charge du PCDR) |
| MOUREAU | Béatrice | Commune de Berloz (Echevine) |
| NAVAUX | Albert | Commune de Walcourt (Echevin) |
| ORBAN | Sophie | FRW – Equipe Semois Ardenne |
| PIERRE | Jacques | Commune de Sainte-Ode (Bourgmestre) |
| Pilet | Claude | FRW – Equipe Brabant Hesbaye |
| ROBERT | Philippe | Commune de Tournai (Echevin) |
| SENDEN | Ghislain | Commune d'Olné (Bourgmestre) |
| STREEL | Catherine | Commune de Awans (Echevine) |
| VAN WEERSTH | Joachim | Commune de Raeren (Echevin) |
| WIMMER | Thierry | Commune de Plombières (Bourgmestre) |