



Régie communale autonome « Terragis Ans », Plan stratégique Novembre 2025

1. Contexte et enjeux :

Parce que Ans est une ville fière de son passé et consciente de son présent, elle a décidé de se doter d'une régie foncière nommée « Terragis » afin d'organiser son avenir pour :

- **Revitaliser ses quartiers** confrontés à la vacance commerciale et à un parc immobilier vieillissant.
- **Valoriser son patrimoine foncier important.**
- **Répondre aux besoins de logements accessibles** dans un contexte de pression immobilière.
- **Soutenir le commerce et l'économie locale**, tout en favorisant l'économie sociale et circulaire.
- **Accroître son attractivité** en tant que pôle résidentiel, économique et culturel de l'agglomération liégeoise.

En effet, dans ce cadre, la création de la régie foncière **Terragis Ans** constitue une réponse structurante car elle est destinée à être **l'un des bras opérationnels de la Ville**, permettant d'agir rapidement, efficacement et avec une vision intégrée.

2. Vision et Missions :

Terragis Ans se positionne comme un acteur public foncier et immobilier de référence pour la Ville d'Ans, au service de **l'intérêt général**, du **dynamisme économique**, et de **l'attractivité territoriale**. Parmi ses missions :

- Gérer, développer et valoriser le patrimoine foncier et immobilier communal.
- Conduire des projets de redynamisation urbaine et commerciale.
- Soutenir des initiatives sociales, économiques et environnementale.

3. Objectifs Stratégiques :

- **Valoriser le patrimoine historique et culturel communal** pour générer des recettes durables et renforcer l'attractivité de la ville d'Ans pour générer des recettes pouvant servir le réinvestissement dans l'intérêt général.
- **Dynamiser les centralités urbaines et commerciale** via des acquisitions et projets immobiliers ciblés.
- **Développer et réhabiliter des logements et infrastructures** répondant aux besoins actuels et futurs.
- **Contribuer à la transition écologique** par une gestion durable des terrains et des bâtiments.
- **Soutenir les initiatives d'économie sociale.**
- **Développer un aménagement durable** conciliant habitat, mobilité, espaces verts et activités économiques.
- **Assurer une gestion efficace et transparente** des ressources foncières et financières confiées.

4. Axes d'Action et exemples concrets :

a) Axe 1 – Valorisation patrimoniale et économique

La régie foncière de Ans dispose d'un patrimoine diversifié, qui constitue à la fois une richesse culturelle et un levier de développement économique. L'enjeu traduit dans cet axe est de transformer ces atouts en sources de revenus durables, tout en renforçant l'attractivité du territoire et en répondant aux besoins de la population. À titre d'exemple, trois possibilités d'action se dégagent :

1) Marché de concession pour l'exploitation des annexes du Château de Waroux :

Le Château de Waroux et ses dépendances représentent un patrimoine historique d'exception. Afin d'en maximiser la valeur, la ville de Ans envisage de concéder à Terragis l'exploitation de ses annexes.

- **Objectifs** : développer une offre Horeca et hôtelière cohérente avec le prestige du site, attirer un public élargi, et générer des recettes stables.
- **Pistes d'action** :
 - Lancer un appel à projets pour sélectionner des opérateurs privés ou associatifs porteurs d'un concept innovant et économiquement viable ;
 - Privilégier les activités valorisant l'identité patrimoniale du site ;
 - Prévoir un suivi contractuel rigoureux afin d'assurer la pérennité de l'exploitation et la conservation du patrimoine.

2) Valorisation du pôle Fraikin :

Le terrain situé devant la piscine communale constitue un emplacement stratégique au cœur d'un flux important de fréquentation à l'entrée de la ville.

- **Objectifs** : développer un projet à haute valeur ajoutée, répondant à la demande locale et améliorant l'expérience des usagers, tout en renforçant la mixité des fonctions urbaines tout en prenant en considération les infrastructures existantes aux alentours et ce, même au-delà des limites de notre commune.
- **Pistes d'action** :
 - Envisager l'implantation d'activités de loisirs complémentaires (espaces sportifs en plein air, aire de jeux,...) ;
 - Promouvoir des commerces de proximité et des services de restauration adaptés;
 - Privilégier un aménagement respectueux de l'environnement, intégrant des espaces verts et une mobilité douce.

3) Gestion et optimisation d'espace de parkings :

La question du stationnement est essentielle à la fois pour les habitants, les visiteurs et le dynamisme des pôles économiques et culturels de la commune.

- **Objectifs** : développer davantage la politique de gestion et de tarification qui favorise l'accessibilité, optimise l'occupation et génère des revenus.
- **Pistes d'action** :
 - Analyser les besoins réels en stationnement selon les zones (centre, équipements publics, zones culturelles et commerciales) ;
 - Développer des outils numériques de gestion ;
 - Associer la politique de stationnement à une stratégie plus large de mobilité durable (parkings relais, liaisons avec transports en commun).

b) Axe 2 – Revitalisation urbaine et commerciale

La revitalisation des centralités urbaines constitue un levier essentiel pour renforcer l'attractivité de la commune et soutenir l'activité économique locale. En ciblant les cellules commerciales et logements vacants, la régie foncière souhaite redonner vie aux espaces stratégiques du territoire.

1) Rel'Ans (*) : Acquisition et réhabilitation de cellules commerciales vides :

- **Objectifs** : réduire la vacance commerciale, favoriser l'installation de nouveaux commerces et services de proximité, renforcer la convivialité et l'animation des quartiers en collaboration avec des partenaires pertinents.
- **Pistes d'action** :
 - Identifier et acquérir les cellules stratégiques dans les zones en difficulté commerciale ;
 - Réhabiliter ces espaces afin de les rendre attractifs et fonctionnels pour de nouveaux occupants ;

- Mettre en place des conditions locatives incitatives pour encourager l'installation de jeunes entrepreneurs, artisans ou projets innovants ;
- Développer des partenariats avec des fédérations de commerçants et chambres de commerce pour accompagner les porteurs de projets et autres acteurs communaux.

2) Achat et remise en état de logements :

- **Objectifs** : valoriser le patrimoine existant et créer une dynamique résidentielle et commerciale renouvelée.
- **Pistes d'action** :
 - Acquérir les logements vétustes ou abandonnés afin de les réhabiliter ;
 - Prioriser la création de logements de qualité, adaptés à des profils variés ;
 - Coupler, si possible, la réhabilitation résidentielle avec une politique de redynamisation commerciale au rez-de-chaussée ;

c) Axe 3 – Développement immobilier et foncier

La régie foncière dispose de réserves foncières stratégiques, dont la valorisation doit répondre aux besoins en logement tout en respectant les principes du développement durable. Cet axe vise à structurer un développement équilibré, inclusif et respectueux de l'environnement.

1) Projet de promotion immobilière derrière la rue Doumier

- **Objectifs** : créer une offre de logements diversifiés, accessibles et de qualité, en lien avec les besoins des réalités ansoises.
- **Pistes d'action** :
 - Lancer un projet immobilier mixte intégrant logements publics, privés et infrastructures ;
 - Veiller à une insertion harmonieuse dans le tissu urbain existant (hauteurs, gabarits, voiries) ;
 - Favoriser la performance énergétique et l'utilisation de matériaux durables ;
 - Développer des espaces communs favorisant la convivialité et la cohésion sociale.

2) Valorisation des 44 ha habitables et des 14 ha agricoles à Waroux

- **Objectifs** : définir une stratégie d'aménagement à long terme conciliant habitat, agriculture urbaine et préservation des espaces naturels.
- **Pistes d'action** :
 - Élaborer un schéma directeur intégrant les enjeux de mobilité douce, de mixité sociale et d'espaces verts de qualité ;

- Préserver et valoriser les surfaces agricoles ;
- Prévoir une gestion progressive et équilibrée du foncier afin d'éviter l'étalement urbain et de maîtriser la densification ;
- Associer les citoyens et acteurs locaux aux choix d'aménagement pour garantir l'adhésion collective.

3) Collaboration et achat de bien à la SLSP

d) Axe 4 – Soutien à l'économie locale et aux initiatives citoyennes

Le dynamisme économique d'Ans repose sur un tissu d'acteurs variés : commerçants, associations, coopératives, entreprises locales. La régie foncière souhaite jouer un rôle de catalyseur, en accompagnant les projets innovants et en favorisant les synergies.

1) Appui au projet de la coopérative “Le Local”

- **Objectifs** : encourager l'économie sociale, les circuits courts et la consommation durable au bénéfice des habitants de Xhendremael et d'Ans.
- **Pistes d'action** :
 - Accompagner la coopérative dans son implantation et son développement, notamment via la prise de participation à la coopérative ;
 - Promouvoir les produits locaux et les filières agricoles de proximité ;
 - Créer des ponts entre *Le Local* et les autres acteurs économiques et associatifs de la commune.

2) Partenariats stratégiques avec les associations, investisseurs privés et acteurs publics.

- **Objectifs** : maximiser l'impact des projets de la régie foncière en mutualisant les ressources, les compétences et les financements.
- **Pistes d'action** :
 - Développer des partenariats public-privé pour sécuriser et accélérer les projets structurants ;
 - Soutenir les initiatives citoyennes en leur offrant un cadre foncier/logistique ;
 - Renforcer les liens avec les associations locales pour favoriser l'inclusion sociale et l'ancrage territorial ;
 - Rechercher des financements européens, régionaux et fédéraux pour amplifier l'effet de levier des projets.

5. Opérationnalité :

a) Phase 1 : Court terme

Objectif : Lancer et concrétiser les projets prioritaires, créer une dynamique visible rapidement.

- **Marché de concession des annexes du Château de Waroux**
 - Vérification des aspects liés aux subsides.
 - Rédaction du cahier des charges.
 - Lancement de l'appel d'offre.
- **Acquisition de cellules commerciales vides (Station, Nicolaï, ...)**
 - Cartographie des cellules vacantes.
 - Acquisition.
 - Début des travaux de réhabilitation.
 - Lancement de l'appel et attribution.
- **Place de la Libération : acquisition et remise en état des logements**
 - Diagnostic technique.
 - Lancement des premières rénovations.
- **Terrains Fraikin**
 - Étude de faisabilité (commerce, loisirs, équipements).
 - Master plan
 - Lancement d'un appel à projets/investisseurs.
- **Gestion et exploitation des parkings**
 - Recensement.
 - Mise en conformité.
- **Soutien au projet de la coopérative "Le Local"**

b) Phase 2 : Moyen terme

Objectif : Développer les projets immobiliers et renforcer la visibilité territoriale.

- **Projet immobilier derrière la rue Doumier (terrain SLSP)**
 - Etude des projets en vue de leur acquisition.
 - Finalisation des études.
- **Valorisation des 44 ha habitables et 14 ha agricoles**
 - Élaboration d'un schéma directeur foncier (habitat, mobilité douce, espaces verts, agriculture urbaine).
 - Lancement de l'appel aux investisseurs.

○

c) Phase 3 : Long terme

Objectif : Consolider et valoriser les grands projets structurants.

- **Consolidation du projet de la Place de la Libération**
 - Achèvement des rénovations.
 - Installation des nouveaux habitants.
- **Site de Waroux**
 - Suivi de la concession.
 - Développement de projet pour renforcer l'attractivité.
 - Choix des partenaires
- **Mise en valeur des terrains agricoles et habitables**
 - Déploiement des premiers projets de logements et d'infrastructure.
- **Achèvement du projet immobilier Doumier**

6. Suivi et Évaluation

- Mise en place **d'indicateurs de performance** :
 - a. Cellules commerciales occupées.
 - b. Nombre de logements réhabilités/créés.
 - c. Recettes générées par les concessions et projets.
 - d. Surface foncière valorisée.
- **Bilan annuel présenté au Conseil communal et communication publique sur l'avancement des projets.**

7. Financement

a) Capacité initiale

- **Apport de départ : 1 000 000 €**
- Utilisation prioritaire : couvrir les **frais de personnel, notaires, droits d'enregistrement, études préalables** et constituer un fonds de roulement.
- Stratégie :
 - **Fonds propres** = sécuriser les acquisitions (droits et frais fixes).

- **Emprunts bancaires ou crédits publics** = financer le gros des acquisitions et des travaux de rénovation ou construction.
- **Effet de levier attendu** : chaque euro de fonds propres mobilise 5 à 6 € de financement externe.

b) Principes de Gestion Financière

1. **Prudence** : investissements calibrés pour que les revenus générés couvrent les charges financières (emprunts).
2. **Effet levier** : maximiser l’usage des fonds propres comme “clé” pour obtenir des financements supérieurs.
3. **Revenus récurrents** :
 - Loyers garantis pour les logements acquis/rénovés.
 - Revenus issus des concessions et projets.
 - Exploitation progressive des terrains (ventes, droits d’usage, partenariats).
4. **Diversification** : équilibre entre investissements culturels, commerciaux, résidentiels.

c) Gestion des Revenus Locatifs avec l’AIS

- Les logements acquis ou créés seront mis en gestion à l’**Agence Immobilière Sociale (AIS)**.
- **Avantages** :
 - Garantie de loyer payé.
 - Encadrement locatif social → cohésion et mixité.
 - Entretien et suivi administratif par l’AIS.
- Ce modèle assure une **sécurité financière** à la Régie tout en renforçant son rôle social.

8. Conclusion

La création de la régie foncière **Terragis Ans** constitue une étape décisive dans la volonté de la Ville d'Ans de maîtriser son avenir et d'agir de manière proactive sur son territoire. Conçue comme un véritable **bras opérationnel** de la commune, elle se positionne à l'interface entre patrimoine, urbanisme, logement, économie et citoyenneté. Son objectif est clair : **transformer les atouts fonciers et immobiliers de la ville en leviers de développement durable, inclusif et attractif.**

Le plan stratégique présenté traduit cette ambition en actions concrètes, structurées autour de quatre axes :

- **La valorisation patrimoniale et économique**, qui permet de renforcer l'attractivité culturelle et touristique de la ville tout en générant des recettes durables grâce à une gestion moderne du patrimoine.
- **La revitalisation urbaine et commerciale**, qui vise à lutter contre la vacance, redynamiser les centralités et améliorer la qualité de vie en cœur de ville.
- **Le développement immobilier et foncier**, qui offre des réponses aux besoins en logement et aux enjeux de mobilité et d'environnement, à travers une approche durable et planifiée.
- **Le soutien à l'économie locale et aux initiatives citoyennes**, qui positionne la régie comme catalyseur d'innovations sociales, de partenariats stratégiques et de circuits courts bénéfiques à la communauté.

L'opérationnalisation progressive de ce plan, répartie en **trois phases (court, moyen et long terme)**, assure un équilibre entre actions rapides et visibles, projets structurants de moyen terme et investissements lourds à long terme. Cette planification permet à la fois de répondre aux urgences actuelles (vacance commerciale, besoin en logements) et de bâtir une vision durable pour les décennies à venir.

La réussite de Terragis reposera également sur une **gestion financière rigoureuse et innovante** : utilisation prudente des fonds propres, effet de levier maximal par le recours aux financements externes, diversification des sources de revenus (loyers, concessions, exploitation foncière), et sécurisation locative via l'Agence Immobilière Sociale. Cette approche garantit non seulement la viabilité économique de la régie, mais aussi son rôle social, en favorisant la mixité et la cohésion.

Enfin, un **dispositif de suivi et d'évaluation** basé sur des indicateurs précis (taux d'occupation des commerces, nombre de logements créés/réhabilités, recettes générées, surfaces valorisées) assurera la transparence et la redevabilité des actions. La communication régulière des résultats renforcera la confiance des citoyens, des partenaires et des investisseurs.

En conclusion, ce plan stratégique constituant une base de travail adaptable aux opportunités, aux besoins émergents et aux défis à venir veut faire de Terragis Ans un **outil structurant et fédérateur**, au service d'une ville **plus attractive, plus solidaire et plus durable**. Par son action, Ans affirme son rôle de pôle résidentiel, économique et culturel au sein de l'agglomération liégeoise, tout en répondant aux défis sociaux et environnementaux du XXI^e siècle.