

Création d'un quartier durable et inclusif à ENSIVAL Site Houget-Duesberg-Bosson (HDB) VENTE CONDITIONNELLE

mars 2020



La SPI, Agence de développement pour la province de Liège, met en vente le site HDB à Ensival/Verviers.

Le présent document expose le contexte et les conditions de cette vente.

Il est structuré de la façon suivante :

- A. LE CONTEXTE
LE PROJET DE CREATION D'UN NOUVEAU QUARTIER
- B. OBJET ET PRINCIPES DE LA VENTE
- C. LES CONDITIONS D'URBANISATION ET LES CRITERES DE SELECTION
- D. IDENTITE ET CAPACITES DE L'ACQUEREUR
- E. LES OFFRES
- F. ANALYSE DES OFFRES ET CHOIX DE L'AQUEREUR
- G. CESSION DU BIEN ET CONDITIONS
- H. GARANTIE D'EXECUTION – DROIT DE RACHAT
- I. POSSIBILITE D'ELARGISSEMENT DE L'EMPRISE DE VENTE
- J. DOCUMENTS ANNEXES

A. LE CONTEXTE

HDB. Trois lettres et une histoire qui tiennent au cœur des Verviétois. Une activité économique (lainière) passée qui aujourd'hui laisse place à un projet audacieux d'habitat et de restructuration urbaine, dans un cadre agréable et verdoyant en bordure de la Vesdre.



La SPI, agence de développement pour la province de Liège, propriétaire du site, a récemment assaini ce terrain de 4,6 hectares.

En concertation avec la Ville de Verviers et la Région wallonne, elle souhaite désormais y développer un nouveau quartier d'habitat innovant, durable et axé sur le vivre-ensemble.

Quelques photos du site sont jointes en **annexe 1**

LE SITE : Rétroactes

Ancienne usine de fabrication de métiers à tisser, l'entreprise Houget-Duesberg-Bosson (en abrégé HDB) est implantée depuis 1823 dans le quartier d'Ensival à Verviers. Ses machines textiles, réputées pour leur qualité, ont été livrées dans le monde entier. Ses activités très florissantes jusqu'aux années 1970, ont malheureusement traversé plusieurs faillites, et se sont définitivement arrêtées en 2008.

Considéré par le Gouvernement wallon comme une friche à reconverter de façon prioritaire, le site a été retenu parmi les projets SAR (Sites A Réaménager) du Plan Marshall M2.Vert.

D'une superficie de 4,6 hectares, il est situé de part et d'autre de la Vesdre.

Le plan cadastral et le plan de mesurage sont joints en **annexes 2 et 3**.

La SPI a acquis le bien début 2014. Plusieurs rencontres ont été organisées avec les habitants d'Ensival en vue de définir ensemble les axes de reconversion. La volonté commune est de recycler cet espace, bien localisé et présentant d'indéniables atouts, pour y développer un quartier d'habitat durable et inclusif.

Des travaux SAR ont été menés par la SPI en 2017-2018 : les anciens bâtiments industriels ont été démolis et le sol a été entièrement assaini pour une affectation en habitat

Les Certificats de contrôle du sol délivrés par le SPW-DAS sont joints en **annexe 4**.

Des travaux complémentaires sont en cours : rénovation du pont, assainissement du biez, et rénovation du hangar conservé en partie Sud. Les plans de ces travaux sont joints en **annexe 5**.

Le site est désormais prêt à accueillir une nouvelle destinée.

La SPI a décidé la mise en vente d'une première partie du site, dont les conditions sont développées ci-après.

LE PROJET DE CREATION D'UN NOUVEAU QUARTIER : Outils et objectifs d'aménagements

1. LE MASTERPLAN (voir annexe 6)

Une réflexion prospective et urbanistique a été menée de façon à définir le cadre général du projet de reconversion. Elle a associé les représentants de la Ville de Verviers, de la Région wallonne et de la SPI. Les riverains et les forces vives locales ont également été associés en amont du processus.

Pour traduire cette réflexion, le choix s'est porté sur un outil à caractère souple et stratégique : le Masterplan.

Ce document constitue le fil rouge de l'aménagement futur des lieux. Il définit les options fondamentales de l'aménagement de cette portion de territoire et les choix urbanistiques. Il laisse volontairement une certaine souplesse d'interprétation et une marge de proposition aux futurs acteurs/constructeurs des lieux, pour autant que leurs projets respectent la philosophie générale et les objectifs définis.

Validé par la Ville et par la Région, le Masterplan permet également de 'sécuriser' le candidat-acquéreur au travers des conditions dans lesquelles il pourra développer son projet et obtenir les autorisations utiles. (NB : le Masterplan a fait l'objet d'une approbation par le Collège communal verviétois du 03.03.2020).

Remarques :

- Conformément à la législation, le projet global visant un développement résidentiel sur une surface supérieure à 2 hectares, une étude d'incidences sur l'environnement sera requise dès la première phase d'urbanisation. Cette étude, qui devra couvrir l'ensemble du périmètre du Masterplan, sera prise en charge par l'acquéreur.
- Rappelons également que l'article D.IV.3.7° du CoDT stipule que la division d'un bien situé dans un périmètre SAR n'est pas soumise à permis d'urbanisation.

2. AUTRES ETUDES ET OUVRAGES PREPARATOIRES À DISPOSITION DES CANDIDATS-ACQUÉREURS

Leur objectif est de faciliter au mieux le travail et de limiter les incertitudes pour les candidats-acquéreurs qui proposeront leur projet de reconversion.

2.A. LES ETUDES DE PERMEABILITE, DE PORTANCE DU SOL et DE STABILITE DU PONT

Ces études sont jointes en **annexes 7, 8 et 9**.

2.B L'AVANT-PROJET DE VOIRIE (voir annexe 10)

Les voiries et espaces publics du lot A mis en vente, ont été étudiés sur base d'un avant-projet technique (auteur de projet : bureau PISSART). L'étude aborde également les principes d'extension des voiries et des divers réseaux sur l'ensemble du site.

Cet avant-projet, élaboré en cohérence avec le Masterplan, a été concerté avec la Ville de Verviers et les impétrants, à savoir l'AIDE (Egouttage), la SWDE (Eau), ORES (Electricité et Eclairage Public), RESA (Gaz), PROXIMUS et VOO (Fibre optique/Câble).

Cette étude de viabilisation et les PV des réunions de travail sont joints en **annexes 10 et 11**.

L'objectif est de donner au candidat-acquéreur un cadre technique et administratif clair sur base duquel il peut étudier son offre. Le candidat-acquéreur est invité à proposer un projet immobilier cohérent avec cet avant-projet, et le cas échéant, à motiver dans sa note pourquoi et comment il souhaite s'en écarter.

Remarques :

- Les voiries et espaces publics sont destinés à être intégrés gratuitement dans le domaine public après travaux.
- Les principes de cette voirie seront duplicables aux autres voies composant le futur quartier.
- La construction de la Vesdrienne sera prise en charge par la Ville de Verviers. Une réservation de 6 mètres de large sera prévue le long de la berge à cet effet, qui sera versée dans le domaine public.

2C. LES TRAVAUX RECEMMENT REALISES PAR LA SPI

Dans le cadre de la reconnaissance SAR du site, la SPI a procédé à des travaux complémentaires en 2020 :

- 1) Mesures conservatoires et travaux de mise hors-eau du hall existant situé en partie Sud
(principaux ouvrages : consolidation de la charpente métallique; nouvelle étanchéité + isolation; nouvelles voûtes d'éclairage; parement complet en bardage métallique isolé; 5 portes sectionnelles motorisées)
- 2) Rénovation du pont enjambant la Vesdre
(principaux ouvrages : nettoyage, traitement anti-corrosion et mise en peinture de la structure métallique; nouveau platelage)
- 3) Assainissement du biez traversant la propriété SPI
(principaux ouvrages : placement d'une conduite Ø1000 en béton pour reprise du biez, et d'un Ø315 en PP pour reprise des eaux usées des habitations voisines; placement d'un Ø400 en PP jusqu'au raccord au collecteur AIDE longeant la berge gauche de la Vesdre)

Les plans de ces ouvrages sont joints à l'**annexe 5**.

2D. ETUDE DE VALORISATION ENERGETIQUE

Dans le cadre du projet 'Wal-e-Cities' repris dans le programme FEDER 2014-2020, l'Université de Liège a obtenu un subside visant à étudier la potentialité d'alimenter en chaleur le projet de quartier HDB, en plaçant une pompe à chaleur dans le collecteur AIDE (cette conduite Ø1400 qui reçoit un flux important d'eaux grises, présente une température constante), installé dans la berge gauche de la Vesdre.

Le rapport technique est joint à l'**annexe 14**.

B. OBJET ET PRINCIPES DE LA VENTE

Identité du vendeur :

L'intercommunale SPI, Société Coopérative Intercommunale à responsabilité limitée, intercommunale de développement de la province de Liège, rue du Vertbois 11 à 4000 LIEGE, représentée par Monsieur Claude KLENKENBERG, Président, et Monsieur Cédric SWENNEN, Directeur général, agissant en vertu d'une délibération du Bureau Exécutif en date du 27 février 2019.

Les terrains propriété de la SPI sont les suivants (voir annexe 2 : plan cadastral)

Verviers – 7^{ème} division – section A – n°1 T2 (28.980 m²) ; 1 S2 (1.225 m²) ; 1 X2 (2.610 m²) ;
anciennement 1V2 + partie de 9M3) ; 22 C (152 m²) ;

Verviers – 8^{ème} division – section B – n° 323 G (6.063 m²) ; 325 B (6.771 m²),

pour une superficie cadastrale totale de **45.801 m²**

Objet de la vente :

La volonté de la SPI et des autorités communales est d'initier la réalisation d'un projet immobilier sur une première partie du site.

La présente mise en vente concerne environ la moitié de la propriété HDB : la totalité de la rive droite et la partie Nord de la rive gauche du site, soit une surface totale d'environ **20.995 m²**. Cette emprise correspond au lot A défini par le Masterplan. Le périmètre est cartographié à l'**annexe 15**.

Toutefois, le candidat-acquéreur a la possibilité d'ajuster légèrement la surface concernée par la vente, en fonction de son projet ; voir les explications fournies au chapitre E.

Principes de la vente :

Par le dépôt de son offre, le candidat-acquéreur s'engage à acquérir le bien pour lequel il remet offre, et à l'aménager selon le projet, la programmation et le calendrier de réalisation décrits dans son dossier.

Il prend entièrement en charge la conception, la réalisation, la commercialisation et le financement du projet, dont il assume les risques, sans garantie et décaissement d'aucune sorte à charge du vendeur.

Mise en œuvre des lots suivants :

Afin de ne pas générer une concurrence malvenue dans le développement et la commercialisation des phases ultérieures du projet, la SPI s'engage à ne pas mettre en vente les lots suivants tant que l'acquéreur du lot A n'a pas obtenu son permis d'urbanisme et d'ouverture de voirie.

C. LES CONDITIONS D'URBANISATION ET LES CRITERES DE SELECTION

Les enjeux du projet de reconversion et les options d'aménagement sont décrits au chapitre 3 du Masterplan. Trois concepts de base en définissent la philosophie générale :

- Un quartier en ville
- Un quartier basé sur la qualité de vie et le vivre-ensemble
- Un quartier durable

Ces concepts ainsi que la prise en compte des options d'aménagement du Masterplan constitueront les aspects essentiels de l'analyse qui sera menée par le jury dans l'appréciation des projets.

La qualité du projet, tant ses aspects programmatiques, urbanistiques et architecturaux, constitue un quatrième critère d'appréciation.

A travers sa note d'intention et son esquisse, le candidat-acquéreur exposera clairement les propositions qu'il avance pour rencontrer ces éléments.

Les précisions suivantes sont apportées :

1. Concernant le concept de vivre en ville

Le site HDB propose des conditions de vie particulièrement intéressantes, mêlant les avantages d'une localisation au sein d'un contexte urbain et d'un environnement de qualité

Le projet ambitionnera de tirer au mieux parti de ces atouts, d'apporter une plus-value pour le quartier d'Ensival qui l'accueille, tout en renforçant l'identité locale.

2. Concernant le concept de vivre-ensemble :

Le site HDB, compte tenu de ses caractéristiques, offre l'opportunité de développer une offre de logements 'alternative' et qualitative. L'ambition d'y accueillir des formes d'habitat diversifiées, visant à proposer l'accès au logement à des personnes de profils différents, et répondant aux besoins actuels et futurs de la population. Les seniors et les jeunes ménages constituent notamment des publics-cibles intéressants. Divers contacts ont été noués au fil des discussions et des rencontres liées à l'élaboration du projet, qui tendent vers ce concept. Si il l'estime utile, certaines de ces pistes pourraient être activées par le candidat-acquéreur de façon à enrichir son programme. Les exemples suivants sont cités de façon non exhaustive :

- l' AIS de Verviers LOGEO, est partante pour prendre en gestion une dizaine de % des logements créés au sein du projet. Le concept et les principes de cette proposition de partenariat sont expliqués dans le dossier élaboré par LOGEO joint en annexe 16.
- l' AVIQ souhaiterait pouvoir disposer de quelques logements permettant d'accueillir des gens en situation d'handicaps. Le projet pourrait ainsi proposer des logements adaptés ou adaptables pour les PMR. A titre informatif, un guide de conception de ce type de logement en définit les principes ; un lien internet est fourni en annexe.
- un 'centre médical groupé' pourrait s'implanter au sein du projet. L'AGEF (Association des médecins Généralistes de l'Est francophone de Belgique) a été rencontrée et ses membres se sont montrés intéressés par la démarche.
- une entreprise active dans le logement inter-générationnel est intéressée à développer une trentaine de logements ;
- plusieurs asbl locales , actives dans le monde associatif ou culturel, se sont montrées intéressées à occuper des locaux au sein du projet.
- le plan de cohésion sociale verviétois a accompagné le processus et est prêt à participer,...

D'autre part, une attention particulière sera portée à une bonne accessibilité pour tous, et notamment des PMR. Ceci s'applique autant aux espaces publics qu'aux éléments bâtis.

A ce sujet, la voirie d'entrée du site, reliant la rue des Chapeliers au pont enjambant la Vesdre, qui sera construite dans le cadre de la présente vente, a été étudiée en intégrant notamment cette question de mobilité PMR. Ses principes seront duplicables aux autres voies composant le futur quartier.

3. Concernant le concept de quartier durable :

Les qualités intrinsèques du lieu constituent un support propice au développement d'un véritable projet durable et respectueux de l'environnement. Cette thématique sera impérativement développée dans les propositions du candidat-acquéreur.

Le référentiel 'Quartiers durables' élaboré par la Région constitue un socle intéressant pour concevoir le projet et l'inscrire dans une démarche cohérente et reconnue de qualité et de durabilité. Ce référentiel est joint à l'**annexe 12**.

4. Architecture et urbanisme

L'insertion du projet dans le quartier d'Ensival et dans le paysage local, la mise en valeur des atouts du site, la manière de s'inscrire selon les options du Masterplan, l'apport de fonctions complémentaires et leur implantation, la conception architecturale, la qualité et la convivialité des espaces publics, la mobilité des usagers du site,... sont autant d'éléments qui permettent de créer un vrai quartier vivant, désirable et identifiable.

D. IDENTITE ET CAPACITES DE L'ACQUEREUR

Le candidat-acquéreur justifiera ses capacités techniques, financières et économiques de manière à démontrer au vendeur qu'il témoigne d'une faculté suffisante pour la bonne réalisation et l'aboutissement complet de son projet.

Le vendeur évaluera si les candidats- acquéreurs répondent aux critères ci-après qu'il a fixés et écartera les offres qui n'y répondent pas. Les candidats- acquéreurs seront informés de la recevabilité de leur offre.

D.1. Identité et situation juridique du candidat-acquéreur

Le candidat- acquéreur (en cas d'association ou de groupement, chaque associé) joint à son dossier:

- Un extrait du casier judiciaire ou un document équivalent dont il résulte que l'acquéreur :
 - n'a pas fait l'objet d'une condamnation pour participation à une organisation criminelle, corruption, fraude ou blanchiment de capitaux;
 - n'a pas fait l'objet d'une condamnation pour tout délit affectant sa moralité professionnelle.
- Une attestation du Greffe du Tribunal de Commerce, dont il résulte que le candidat-acquéreur n'est pas en état de faillite, de liquidation ou de réorganisation judiciaire.
- Pour tout candidat-acquéreur en personne morale, une copie de l'objet initial de la société (statuts) ainsi que toutes les modifications ultérieures éventuelles tel(s) que paru(s) au Moniteur (en cas d'association, chaque associé fait de même) ;
- Si l'offre est introduite par un groupement ou association momentanée (société simple) :
 - l'offre est obligatoirement signée par chacun des membres composant la société ;
 - les membres de la société s'engagent solidairement ;
 - les membres de la société désignent obligatoirement le membre qui sera chargé de représenter la société momentanée vis-à-vis du vendeur. Il sera clairement nommé ; c'est lui qui sera le coordinateur général du projet ;
 - le contrat de société ou le protocole d'accord relatif à la constitution de la société en formation est annexé à l'offre, ce document étant signé par les personnes habilitées à représenter chacun des membres de l'association ou la société en formation.

D.2. Capacité économique et financière du candidat-acquéreur

Le candidat-acquéreur transmet son dernier compte annuel déposé dont il ressort qu'il répond aux niveaux minimaux suivants:

- ses fonds propres s'élèvent au minimum à 2.000.000 €;
- son ratio de solvabilité est égal ou supérieur à 10% (ratio de solvabilité = fonds propres divisés par le total de l'actif au bilan x 100);
- son ratio de liquidité au sens large est égal ou supérieur à 100% pour la dernière année. Le ratio de liquidité au sens large = total des actifs réalisables et disponibles (stocks, créances à un an au plus détenues sur des tiers autres que les entreprises liées ou avec lesquelles il existe un lien de participation, placements de trésorerie, valeurs disponibles et comptes de régularisation) divisé par le passif à court terme (dettes à un an au plus, comptes de régularisation) x 100.

Ces montants et ratios peuvent être atteints par addition des capacités de chacun des soumissionnaires déposant une offre commune et s'engageant à constituer ensemble une société simple.

La constitution de cette société simple sera exigée avant signature du compromis de vente.

D.3. Capacité technique du candidat-acquéreur

Le candidat-acquéreur fournira au moins une référence portant sur la réalisation de projets de minimum 2,5 millions d'euros, portant sur un programme résidentiel complété idéalement d'autres fonctions, exécutés (*) au cours des cinq dernières années en indiquant le montant, la date et le destinataire (public et privé). Un projet est considéré comme mixte s'il s'agit d'un projet multifonctionnel (comportant par exemple du logement et au minimum une autre fonction).

(*) Un projet en cours peut être utilisé en tant que référence si au minimum son gros-œuvre est terminé.

Le montant requis pour ces références peut être atteint par addition du montant des références de chacun des soumissionnaires déposant une offre commune et s'engageant à constituer ensemble une société simple.

E. LES OFFRES

Les candidats-acquéreurs remettront leur offre pour l'acquisition conditionnelle des terrains concernés au plus tard le **30 septembre 2020 à 12H00**.

L'offre sera déposée dans une enveloppe fermée au siège de la SPI : rue du Vertbois 11 à 4000 LIEGE. Elle portera la mention « Offre pour la vente du site HDB ». Elle contiendra deux exemplaires-papier identiques de l'offre ainsi qu'une version informatique sur une clé USB.

L'offre est rédigée en français. Elle est envoyée par service postal ou remis par porteur contre accusé de réception. En cas d'envoi par la poste, le pli est définitivement scellé et glissé dans une seconde enveloppe.

Le dépôt d'une offre ne donne lieu à aucune rétribution ou dédommagement financier, quelle qu'en soit l'issue.

L'offre comprend nécessairement trois parties, qui constitueront les critères pour l'appréciation des offres :

E.1. Le prix d'achat

Le candidat-acquéreur s'engage de manière ferme et formelle sur le prix pour l'achat du bien immobilier.

Un prix minimum est établi : **42 euros/m²**. Le candidat-acquéreur a la faculté de proposer un prix supérieur au m². Dans ce cas, il l'indique au formulaire d'offre A joint en annexe.

Remarque importante : une offre qui se baserait sur un prix d'achat inférieur à 42 €/m² sera jugée irrecevable.

En fonction de son projet, le candidat-acquéreur a la possibilité de suggérer d'adapter la surface d'acquisition d'environ 10% en plus ou en moins.

A cet effet, le formulaire d'offre permet au candidat-acquéreur de préciser la surface qu'il propose d'acheter. La note d'intention expose le pourquoi de cette variante de surface.

E.2. Une note d'intention et une esquisse de projet

Elles ont pour but d'exprimer et d'apprécier la qualité du projet, en fonction du contexte, des enjeux et des attentes exprimées précédemment et en fonction des critères de jugement qui sont précisés au chapitre suivant.

L'esquisse comprendra au minimum :

- un plan d'implantation générale du projet, une vue en plan de chaque niveau et les principales élévations ;
- un/des croquis d'intentions exprimant notamment les choix de fonctions, l'aménagement des espaces publics, des coupes, des choix urbanistiques et architecturaux ;
- des coupes ou profils, montage 3D ou schémas de principe permettant de comprendre la dynamique et l'organisation des espaces publics et privés.

La note d'intention se composera de maximum 15 faces A4. Elle expliquera de quelle manière le projet rencontre la philosophie et les enjeux du projet, et répond aux conditions et critères d'urbanisation décrits au chapitre C. Elle répondra au minimum aux questions suivantes :

1. Concernant le concept de vivre en ville

Comment le projet valorise-t-il les atouts liés à la localisation du site, dans un contexte urbain et un environnement de qualité ? En quoi apporte-t-il une plus-value au quartier d'Ensival ?
De quelle manière renforce-t-il l'identité locale ?

2. Concernant le concept de « vivre-ensemble » :

Quels sont les types et les formes d'habitat prévus au sein du projet ?

Comment le projet répond-il au souhait de développer une saine mixité sociale au sein du quartier et de s'ouvrir vers des formes d'habitat 'novatrices' ou 'alternatives' (par exemple : habitat groupé, logements intergénérationnels,...) ?

Quels sont les publics attendus, les éventuels partenaires, les mécanismes mis en place pour répondre aux enjeux sociétaux ? Une attention particulière sera portée aux 'publics-cibles' identifiés : les seniors, les jeunes familles, les personnes en situation de handicap.

Comment le projet répond-il à la volonté de proposer une bonne accessibilité physique pour tous ?

Quels aménagements sont prévus pour favoriser la convivialité et la rencontre entre les futurs occupants ?

3. Concernant le concept de quartier durable :

Comment le projet s'inscrit-il dans le référentiel 'Quartiers durables' élaboré par la Région. Quels sont les critères rencontrés (sur la liste des 25 critères) et de quelle manière ?

Des fonctions complémentaires au logement sont-elles envisagées pour apporter une mixité d'usage et une animation de cette portion de territoire ?

Quels autres dispositifs le projet propose-t-il pour développer un quartier 'exemplaire' au regard des enjeux climatiques et environnementaux thématique ?

4. Architecture et urbanisme

Un quartier durable et inclusif n'a pas de sens sans une approche urbanistique et architecturale de qualité. Quelles sont les propositions concrètes pour créer un lieu de vie qualitatif et désirable ?

Exposer la vision urbaine et architecturale, présenter la philosophie et les idées principales du projet au regard du programme et du contexte.

Quels sont les moyens proposés pour garantir la qualité des espaces, la fonctionnalité et le confort à tous les usagers en fonction des activités et besoins ?

E.3. Planning et phasage des travaux

Le candidat-acquéreur explique dans une note descriptive la manière avec laquelle il s'engage à planifier le développement, la mise en œuvre et la commercialisation de son projet. Les différentes étapes et la procédure sont décrites.

F. ANALYSE DES OFFRES ET CHOIX DE L'AQUEREUR

Les points sont attribués aux offres reçues, sur base des trois critères suivants :

F.1. Prix d'achat	20 points	Un point est attribué par euro/m ² supplémentaire offert par rapport au prix minimum, avec un maximum de 20 points
F.2. Note d'intention et esquisse de projet	70 points	Les points sont répartis selon les thématiques suivantes : - le concept de « quartier en ville » : 10 points - le concept de « quartier basé sur la qualité de vie et sur le vivre-ensemble » : 20 points - le concept de « quartier durable » : 20 points - la qualité et la cohérence générale du projet, architecture et urbanisme : 20 points
F.3. Planning et phasage des travaux	10 points	
Total :	100 points	

Un jury sera constitué pour apprécier les critères F.2. et F.3. Il sera composé d'une dizaine de personnes, dont :

- 3 représentants de la SPI ;
- 2 représentants de la Ville de Verviers ;
- 1 représentant du Fonctionnaire-délégué ;
- 1 architecte ou urbaniste indépendant ;
- toute autre personne-ressource ou expert utile à la perception des dossiers, particulièrement en ce qui concerne la mixité et la durabilité du projet.

Une séance de présentation orale sera organisée de manière à permettre au candidat-acquéreur d'exposer son projet. Un moment identique sera accordé à chaque projet dans les semaines qui suivent le dépôt des offres. Il sera dressé un procès-verbal de la séance, avec une proposition de choix d'une offre et/ou une invitation à poursuivre des négociations.

Des négociations pourront être entamées avec le ou les candidat(s) acquéreur(s) qui ont déposé les offres considérées comme étant les plus intéressantes lors de l'analyse au regard des critères ci-dessus. Le vendeur se réserve donc explicitement le droit de réduire le nombre de candidats avec lesquels il entend poursuivre les négociations, ou de ne pas entamer de négociations du tout.

Dans le cadre de ces négociations, les candidats retenus pour participer à l'éventuelle négociation pourront être appelés à préciser, compléter, modifier, ou améliorer leur offre, et à la représenter devant le jury. A chaque étape, l'égalité des candidats ainsi que le secret commercial afférant à leur offre seront préservés.

Lorsqu'un seul candidat reste en lice, le vendeur se donne la possibilité d'affiner l'offre en concertation avec le candidat-acquéreur, sans intervention du jury.

Si aucune offre n'est jugée acceptable ou suffisamment aboutie, le vendeur se réserve le droit de ne pas donner suite, et de remettre le site en vente selon d'autres dispositions.

G. CESSION DU BIEN ET CONDITIONS

La cession du bien se déroulera en deux temps.

1) **La signature d'un compromis de vente** qui sera soumis aux conditions suspensives suivantes :

- a. La vente est conclue sous condition suspensive de non annulation dans le cadre de la tutelle générale d'annulation.
- b. Le contrat est anéanti en cas de recours fructueux d'un concurrent de l'acquéreur retenu. Par recours, on entend autant les procédures administratives que judiciaires.
- c. Le dépôt, endéans les 15 mois suivant la sélection par le jury, du (des) permis (d'urbanisme et autres) nécessaires(s) à la réalisation du projet présenté.
- d. L'obtention par l'acquéreur du ou des permis (d'urbanisme) conforme(s) à son projet. Le vendeur pourra, en fonction du nombre de permis nécessaires, fractionner la vente. Les parties du bien qui ne seraient pas couvertes par un permis d'urbanisme ne seraient pas vendues.
- e. Avant la passation de l'acte authentique, un planning opérationnel de réalisation des travaux portant sur un maximum de 5 années et tenant compte des composantes du (des) permis délivrés sera transmis par l'acquéreur.

2) Préalablement à tout commencement des travaux et endéans 30 mois à partir de la signature du compromis de vente, **la signature de l'acte authentique** de cession immobilière qui sera passé devant un notaire, au choix et aux frais de l'acquéreur, ou par l'intermédiaire du SPW -Département des Comités d'Acquisition -Direction de LIEGE.

H. GARANTIE D'EXECUTION ET DROIT DE RACHAT

Garantie

Avant le début des travaux, l'acquéreur fournira une caution bancaire de 1.000.000 € (un million d'euros) destinée à garantir l'ensemble des ouvrages prévus dans l'esquisse retenue. Cette garantie ne sera libérée que lorsque tous les travaux prévus auront été réalisés. Les parties peuvent toutefois convenir d'une libération progressive. Cette garantie sera également stipulée dans le permis d'urbanisme et est destinée à garantir la bonne exécution de celui-ci. Le cautionnement sera constitué dans les 30 jours de l'obtention du permis d'exécution des travaux.

Droit de rachat

Conformément aux articles 1659 et 1673 du Code Civil, le vendeur se réserve la faculté de rachat (ou de réméré) au cas où l'acquéreur n'aurait pas mis en œuvre de manière significative le terrain concerné par la présente vente, dans un délai de 5 ans à partir de la signature de l'acte authentique. Par «significatif», le vendeur entend la réalisation complète de 80% des surfaces-planchers du projet.

I. POSSIBILITE D'ELARGISSEMENT DE L'EMPRISE DE LA VENTE

Le candidat-acquéreur qui le souhaiterait, peut manifester son intention d'acquérir et de prendre en charge le développement de l'ensemble du site. Dans ce cas :

- il détaille et justifie sa démarche dans son dossier,
- sa note d'intention et l'esquisse de projet couvrent l'ensemble du site et du projet,
- le prix d'achat au m² pour le lot A est identique pour l'ensemble du site.

De façon à comparer de façon équitable les différentes offres qui seront déposées, une proposition d'achat de l'ensemble du site ne fournit pas de point supplémentaire au dossier concerné.

Le hangar existant situé en partie Sud est destiné à rester propriété de la SPI ; il est à priori destiné à accueillir des activités ou services à caractère urbain compatibles avec le projet de reconversion.

Toutefois, si le candidat-acquéreur envisage une occupation de ce bâtiment qui enrichirait le projet global, une mise à disposition de ce bâtiment pourrait être envisagée.

De plus, en cas d'offre de l'ensemble du site, les chapitres qui précèdent sont adaptés de la sorte :

- Capacité technique :

Le candidat- acquéreur fournira au moins une référence portant sur la réalisation de projets mixtes de minimum 5 millions d'euros.

Le montant requis pour ces références peut être atteint par addition du montant des références de chacun des soumissionnaires déposant une offre commune et s'engageant à constituer ensemble une société simple.

- Le planning opérationnel de réalisation du projet porte sur une durée maximum de 10 années.

- Le droit de rachat s'exerce dans un délai de 10 ans à partir de la signature de l'acte authentique.

J. DOCUMENTS ANNEXES

Une fois acquis par la SPI, le site a fait l'objet de diverses études et travaux de manière à supprimer l'ancienne friche et préparer au mieux le lieu à accueillir un projet de reconversion. Les renseignements suivants sont transmis au candidat-acquéreur de manière à l'aider à concevoir et développer son projet en bonne connaissance de cause et en limitant au mieux les incertitudes.

- Annexe 1 : Photos du site
- Annexe 2 : Plan cadastral
- Annexe 3 : Plan de mesurage réalisé par géomètre après les travaux SAR
- Annexe 4 : Etude de sol et Certificats de contrôle du sol délivrés par la DAS
- Annexe 5 : Travaux SAR réalisés par la SPI en 2020 :
 - rénovation du pont
 - assainissement du biez (y compris le placement d'un nouvel égout rue du Tissage jusqu'à la Vesdre)
 - mise hors-eau du hangar conservé
- Annexe 6 : Masterplan
 - + photos de la maquette
- Annexe 7 : Tests de perméabilité (en cours)
- Annexe 8 : Tests de portance
- Annexe 9 : Etude de stabilité du pont
- Annexe 10 : avant-projet technique des voiries du lot A
 - + principes de l'extension aux autres lots
- Annexe 11 : PV des réunions de concertation impétrants et AIDE
- Annexe 12 : Aspects de durabilité du projet
- Annexe 13 : Etude de valorisation énergétique (ULiège)
- Annexe 14 : Ancienne activité de la société HDB
- Annexe 15 : Carte du périmètre du lot A
- Annexe 16 : Proposition de partenariat avec l' AIS de Verviers : LOGEO (document à recevoir)
- Annexe 17 : Collecteur AIDE
- Annexe 18 : PCM de Verviers actualisé (Vesdrienne : voir pages 107 à 117)

Formulaire d'offre

Nom de la société / de l'association :

Adresse :

Téléphone :

E-mail :

Numéro d'entreprise :

Numéro de TVA :

Personne physique responsable :

1. Prix d'achat.

Je m'engage à acheter le bien immobilier au prix de euros/m².

Le prix d'achat est donc de euros x m² (*)

soit un total de euros

.....
..... (en lettres)

(*) La surface du lot A est de 20.995 m², mais le candidat-acquéreur a la possibilité d'adapter légèrement cette surface en fonction de son projet : environ 10 % en plus ou en moins.

2. Je joins au présent formulaire **une note d'intention** ainsi qu'**une esquisse**.

3. Je joins également une **note relative au planning et au phasage des travaux**.

4. Je joins également les éléments attendus au point D. : **identité et capacités de l'acquéreur**.

Chaque page de mon offre est paraphée.

Mon offre est valable 180 jours calendriers, prenant cours le lendemain de la date ultime du dépôt des offres. Ce délai est celui dans lequel la SPI notifiera officiellement au lauréat qu'il a remporté la vente.

Nom,
Date et signature