

**VILLE DE HERSTAL**

**REGIE COMMUNALE AUTONOME IMMOBILIERE « URBEO »**

**Développement d'un projet immobilier de rénovation à Herstal**

**VENTE CONDITIONNELLE DE L'ANCIENNE ECOLE JACQUES BREL SISE PLACE  
CESAR DE PAEPE**

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**



## Table des matières

1	Introduction et objet de la vente conditionnelle .....	3
1.1	Identité du vendeur.....	3
1.2	Objet de la vente .....	3
1.3	Principes de la vente .....	4
2	Contexte général.....	4
2.1	Contexte général.....	4
2.2	Situation existante de fait .....	5
2.3	Situation existante de droit .....	6
3	Objectifs du redéveloppement du site.....	6
3.1	Objectifs en matière de programmation.....	6
3.2	Objectifs en matière d'urbanisme .....	7
3.3	Objectifs en matière d'architecture .....	7
3.4	Objectifs en matière de mobilité et de stationnement .....	7
3.5	Objectifs en matière de durabilité .....	7
3.6	Remarques sur les objectifs du redéveloppement du site.....	7
4	Contenu des offres.....	8
4.1	Le prix d'achat.....	8
4.2	Note d'intention et esquisse de projet.....	8
4.2.1	Documents graphiques .....	8
4.2.2	Note écrite.....	8
4.3	Planning et phasage des travaux .....	8
4.4	Identité et capacité de l'acquéreur.....	9
4.4.1	Identité et situation juridique.....	9
4.4.2	Capacité économique et financière .....	9
4.4.3	Capacité technique .....	10
5	Critères d'appréciation, analyse des offres et choix de l'acquéreur .....	10
6	Cession du bien et conditions.....	11
7	Garantie d'exécution et droit de rachat.....	11
8	Visite du site, informations complémentaires et questions éventuelles .....	11
9	Remise des offres .....	12
10	Liste des annexes.....	12

# 1 INTRODUCTION ET OBJET DE LA VENTE CONDITIONNELLE

La présente vente conditionnelle consiste en la vente sur base d'un projet, d'un bien immobilier bâti d'exception appartenant à la Régie communale autonome immobilière de Herstal Urbeo, sis 14 Place César de Paepe, dans le quartier de la Préalles à Herstal.

Au travers de cette procédure, la RCA Urbeo souhaite choisir une équipe partenaire compétente et expérimentée qui aura établi un programme opérationnel de rénovation du bâtiment, programme accompagné d'esquisses cohérentes témoignant d'une démarche architecturale et urbanistique de qualité, et ce dans le respect des objectifs et attentes définis ci-après.

Le présent appel s'adresse aux équipes d'architectes / promoteurs / développeurs / investisseurs / bâtisseurs désireuses d'acquérir la propriété du terrain et du bâtiment en vue d'y construire un projet global.

Sans préjudice du droit de la RCA Urbeo de ne donner aucune suite à la présente procédure de vente conditionnelle, celle-ci aboutira à la finalisation d'une vente du terrain irrévocable et exclusive. Les caractéristiques urbanistiques et cadastrales sont reprises ci-après.

## 1.1 Identité du vendeur

La Régie communale autonome immobilière de Herstal, Urbeo, rue des Mineurs, 39 à 4040 Herstal, représentée par Arnaud THONARD – Président et Monsieur Fabrice MEROLA – Vice-Président, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'administration en date du 22/09/2023.

## 1.2 Objet de la vente

Le bien concerné par la vente est le suivant (voir annexe 1, annexe 2 et annexe 3) :

- Place César de Paepe  
4<sup>ème</sup> Division, Section F, parcelle n°484 F/P0000  
Superficie cadastrale : 950 m<sup>2</sup>





Extrait du plan cadastral du 11/08/2023 (Source GIG)

### 1.3 Principes de la vente

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

Il prend en charge la conception, la demande du ou des différents permis et autres autorisations nécessaires, la réalisation, la commercialisation et le financement du projet, dont il assume les risques, sans garantie et décaissements d'aucune sorte à charge du vendeur.

## 2 CONTEXTE GENERAL

### 2.1 Contexte général

L'ancienne école Jacques Brel 2 se situe dans le quartier de la Préalle à Herstal, au cœur de la métropole liégeoise.

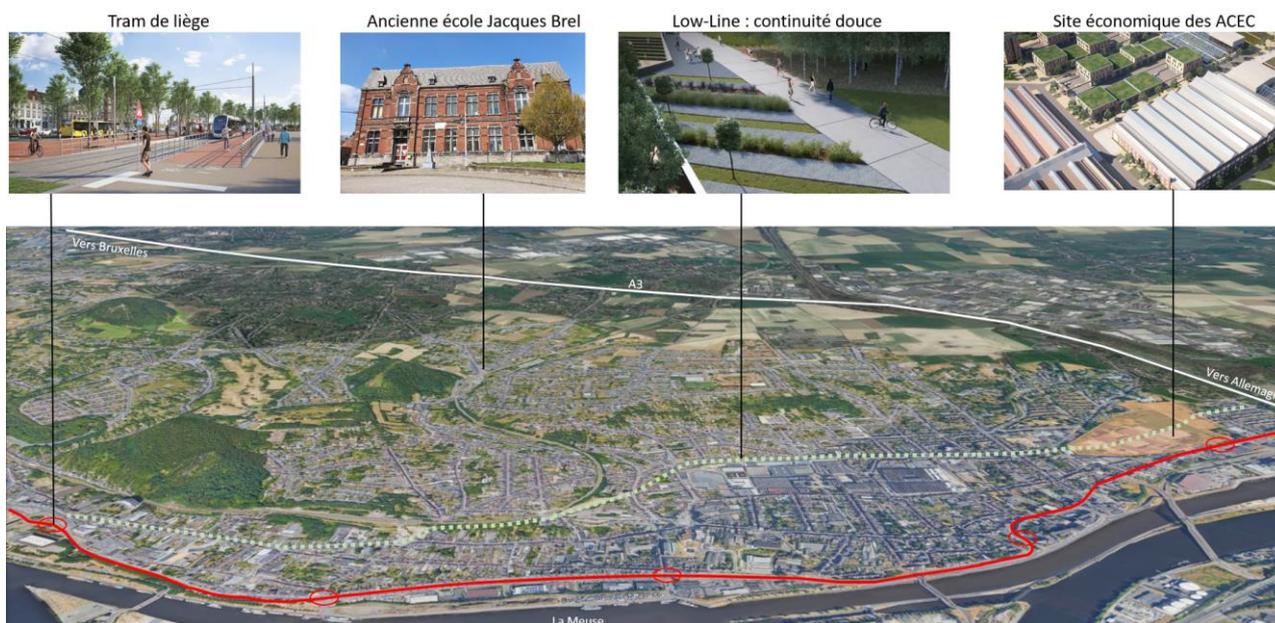
Ce quartier dynamique jouit de nombreux atouts comme la présence de commerces de proximité, d'espaces verts de qualité, d'écoles maternelles et primaires, d'un centre de loisirs (la Charlemagnerie) ou encore d'une excellente desserte en transports en commun. Le site se localise également à quelques centaines de mètres du Golf du Bernalmont, principal parcours de golf de la métropole liégeoise.

Par ailleurs, l'hypercentre de Herstal, offrant une multitude de services (écoles, infrastructures sportives, commerces, administrations...) est accessible en moins de 5 minutes en voiture ou en bus.

Une politique ambitieuse de renouvellement et d'amélioration du cadre de vie, tant pour les habitants que pour les autres usagers, a été menée par les pouvoirs publics au sein du quartier depuis plusieurs années : rénovation des voiries communales bordant le site, création de nouveaux commerces et logements, réaménagement de la desserte en transport en commun...

Enfin, le bâtiment datant de 1903 est pourvu d'une valeur architecturale indéniable. La réhabilitation de ce patrimoine exceptionnel offre la possibilité de créer un projet immobilier d'exception.

Plus généralement, depuis plus de dix ans, la Ville de Herstal porte des projets d'aménagements et d'infrastructures urbaines audacieux et structurants favorisant l'attractivité de son territoire et soutenant le marché immobilier local : la réalisation du **tram de la métropole liégeoise** devant relier, dès 2026, le centre de Herstal au centre de Liège ; la création de nouveaux axes de mobilité douce structurants et novateur, appelés **Low-Line**, ou encore la reconversion de l'ancien site industriel des **ACEC** en écoquartier et pôle de l'économie circulaire et la mise en service d'un important **réseau de chaleur urbain** métropolitain alimenté par l'incinération de déchets en 2023.



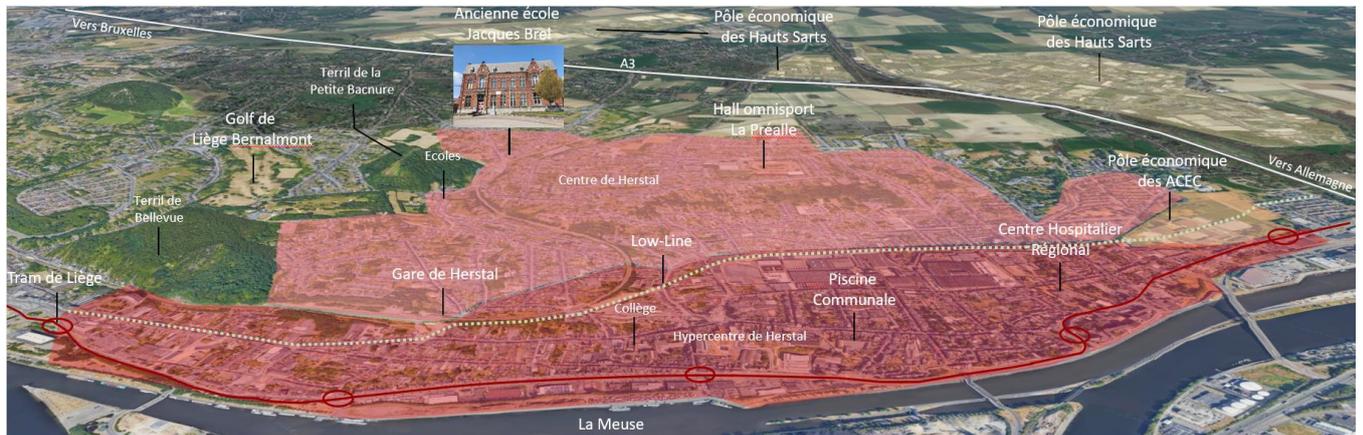
*Localisation des principaux projets urbains en cours de réalisation sur le territoire herstalien.*

## 2.2 Situation existante de fait

Les principaux éléments de la situation de fait sont les suivants :

- Quartier de La Préalles à proximité de l'hypercentre de la Ville de Herstal
- Localisation idéale :
  - A 5 minutes de l'hypercentre de Herstal ;
  - A 15 minutes du centre-ville de Liège ;
  - A proximité immédiate des équipements publics (écoles, hôpitaux, halls sportifs, piscine, écoles supérieures) ;
  - A proximité de nombreux commerces, restaurants, services de santé ;
  - Présence de nombreux espaces verts de qualité ;
  - Accès à de nombreux services culturels et sportifs (golf, centre équestre...) ;
  - A 15 minutes du pôle économique des Hauts-Sarts et du futur pôle économique de ACEC.
- Accessibilité exceptionnelle :
  - Accès immédiat au réseau de bus menant au centre-ville de Herstal et de Liège ;

- A 5 minutes de la gare de Herstal,
- A 2 km de l'A3 (E25) (Bruxelles, Allemagne, France etc...);
- A 20 minutes de l'aéroport de Liège ;
- Accès facile et rapide à la future Low-Line ;
- Proximité avec le futur axe de tram reliant Herstal à Liège ;
- Site disposant d'un accès carrossable.
- Contexte urbanistique et tissu bâti relativement homogène.
- Voiries équipées des réseaux de distribution, d'égouttage et d'éclairage public.



*Localisation des principaux équipements et services à proximité (non exhaustif)*

## 2.3 Situation existante de droit

Les principaux éléments de la situation de droit sont les suivants :

- Zone d'habitat au plan de secteur de Liège ;
- Habitat urbain apte à l'urbanisation au Schéma de développement communal ;
- Bâtiment repris dans l'Inventaire du patrimoine immobilier culturel (voir annexe 4) ;
- Pas de contrainte particulière en matière de faune ou de flore ;
- Voiries bordant le site étant des voiries communales
- Site situé en zone d'assainissement collectif (voiries équipées d'égouts publics)
- Parcelle visée revêtant le statut suivant à la banque de données sur l'état des sols (BDES) : parcelle non répertoriée dans la banque de données sur l'état des sols.

## 3 OBJECTIFS DU REDÉVELOPPEMENT DU SITE

En concertation avec les services de la Ville de Herstal, quelques objectifs et balises d'aménagement sont définis de manière à guider la conception urbanistique du redéveloppement du bien. Ces derniers sont définis de manière à permettre une certaine liberté de proposition de la part du futur acquéreur pour développer son projet immobilier.

### 3.1 Objectifs en matière de programmation

- Affectation résidentielle avec possibilité d'intégration d'activités compatibles (commerces, petit artisanat...), notamment du côté de la Place César de Paeppe permettant d'établir un dialogue et une animation de l'espace public.
- Mixité dans la typologie et la taille des logements afin d'encourager une certaine variété de profils de futurs occupants et de répondre aux différentes manières d'habiter.

- Création d'espaces extérieurs privatifs ou semi-privatifs accessibles aux occupants des logements
- Intégration d'espaces collectifs fonctionnels / techniques notamment pour le tri des déchets, le rangement de poussettes, vélos...
- Application de la Charte de la mixité sociale et urbaine de la Ville de Herstal (voir annexe 5).

### **3.2 Objectifs en matière d'urbanisme**

- Recomposition du front bâti rue Verte (possibilité de créer un second volume bâti)
- Végétalisation au maximum de l'intérieur d'îlot (zones non bâties et toitures) et préservation autant que possible des arbres existants.

### **3.3 Objectifs en matière d'architecture**

- Préservation et valorisation de la qualité architecturale du bâtiment existant
- Développement d'une architecture ambitieuse, de qualité, créative et innovante s'intégrant dans son contexte bâti et non bâti.
- Volumétrie et gabarits des bâtiments s'intégrant à la volumétrie générale de l'îlot, notamment dans l'hypothèse de la construction d'un second volume bâti le long de la rue Verte.
- Choix de matériaux de parement qualitatifs permettant une bonne insertion du projet dans son contexte.

### **3.4 Objectifs en matière de mobilité et de stationnement**

- Intégration d'emplacements de parkings voitures et vélos au sein du bien (nombre d'emplacements à définir en fonction du programme et des impositions de la Ville de Herstal).

### **3.5 Objectifs en matière de durabilité**

- Projet novateur intégrant les enjeux climatiques et environnementaux : très bonnes performances énergétiques du bâtiment, gestion intégrée des eaux (valorisation des eaux pluviales, réduction de l'imperméabilisation des sols...), développement de la biodiversité (végétalisation avec des essences locales, création de micro-habitats pour la petite faune...);
- Intégration des principes de la circularité (à titre d'exemple, la Ville de Herstal dispose d'un guide « Green Life » définissant et illustrant les ambitions en la matière applicables à un autre site - voir annexe 6).

### **3.6 Remarques sur les objectifs du redéveloppement du site**

Le projet de redéveloppement du site doit respecter l'ensemble des réglementations en vigueur, notamment les règles urbanistiques, architecturales et environnementales régionales et communales.

Les objectifs définis ci-dessus sont indicatifs et subordonnés aux autorisations administratives nécessaires et aux contraintes et particularités du site de projet.

## **4 CONTENU DES OFFRES**

### **4.1 Le prix d'achat**

Le candidat-acquéreur s'engage de manière ferme et formelle sur le prix pour l'achat de l'ensemble des parcelles visées par la présente vente conditionnelle.

Le montant total minimum pour l'acquisition du bien est fixé à 300.000 € hors frais et taxes de toute nature (mesurages de géomètre, notaire, enregistrement, frais de délivrance...) lesquels sont à charge de l'acquéreur.

Le candidat-acquéreur est invité à proposer sa meilleure offre pour l'acquisition du bien (bâtiment et parcelle) visé par la présente vente conditionnelle.

Le cas échéant, lors des négociations visées au chapitre 5, une dation en paiement par la livraison d'un ou plusieurs biens immobiliers, pourra être envisagée, pour tout ou partie du montant offert pour l'acquisition.

### **4.2 Note d'intention et esquisse de projet**

La note d'intention et l'esquisse ont pour but d'exprimer et d'apprécier la qualité du projet en fonction du contexte, des enjeux et des attentes exprimées dans le présent document ; au regard des critères d'analyse des offres.

#### **4.2.1 Documents graphiques**

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'intention exprimant les choix des fonctions, l'aménagement des espaces (privés, collectifs, publics), des coupes et profils, des choix urbanistiques et architecturaux, etc.
- Des vues 3D et autres illustrations permettant de visualiser le projet et de comprendre la dynamique et l'organisation des espaces.

Le dossier d'esquisse se composera au maximum de 15 pages au format A3 ou A4.

#### **4.2.2 Note écrite**

La note d'intention se composera au maximum de 10 pages A4. Elle exposera la philosophie générale du projet, le programme et les affectations (nombre, surfaces...), la description du parti architectural et urbanistique, les principes en matière de mobilité et de convivialité, l'intégration des enjeux en matière de durabilité et de circularité...

La note précisera également l'adéquation du projet aux objectifs de redéveloppement définis (voir point 3) et aux conditions d'urbanisation applicables (schéma de développement communal, plan de secteur, plan de mobilité, schéma de développement commercial, masterplans...).

### **4.3 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, la commercialisation et/ou la gestion de son projet. Les différentes étapes et la procédure sont décrites.

Le candidat explique également les moyens mis en place pour respecter les délais.

#### **4.4 Identité et capacité de l'acquéreur**

Le candidat acquéreur justifie ses capacités techniques, financières et économiques de manière à démontrer au vendeur qu'il dispose de facultés suffisantes pour la bonne réalisation et l'aboutissement complet de son projet.

##### **4.4.1 Identité et situation juridique**

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

- Pour les personnes physiques : 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.
- Pour les personnes morales : Une attestation du Greffe du Tribunal de l'Entreprise, 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 telle(s) que parue(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.

##### **4.4.2 Capacité économique et financière**

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

- Le bilan des comptes annuels du candidat-acquéreur (ou chaque partenaire en cas d'association ou de groupement, dont les partenaires « promoteurs » et « financiers »).
- Une attestation bancaire de la capacité financière du candidat-acquéreur à acheter les parcelles objets de la vente à minima au prix minimum fixé dans le présent cahier des conditions de vente. Cette attestation doit comprendre une garantie bancaire irrévocable d'un montant équivalent à 25 % du prix d'acquisition remis dans l'offre.
- Tout autre document permettant de justifier de sa capacité économique et financière nécessaire à la bonne réalisation et l'aboutissement complet de son projet.

#### 4.4.3 Capacité technique

Le candidat-acquéreur fournit au moins une référence portant sur la réalisation d'un projet similaire au projet présenté dans le cadre de la présente candidature (programme architectural, montant, contexte...), exécutée\* au cours des dix dernières années en indiquant le montant, la date et le destinataire (public et privé).

Chaque référence sera présentée en maximum deux pages avec notamment : mention du programme, de l'année de réalisation éventuelle et des caractéristiques principales, description succincte, illustrations.

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

### 5 CRITERES D'APPRECIATION, ANALYSE DES OFFRES ET CHOIX DE L'ACQUEREUR

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

1. Prix d'achat : 40 points  
*Selon la formule (offre candidat / offre la plus haute) x 50 points*
2. Note d'intention et esquisse de projet : 45 points
  - Plus-value apportée au quartier par le programme (fonctions compatibles, complémentarité avec l'offre existante, mixité fonctionnelle et sociale, espaces verts) : 20 points
  - Qualité et cohérence générale du projet (parti architectural et urbanistique) : 15 points
  - Intégration des enjeux et objectifs en matière de durabilité et de circularité : 10 points
3. Planning et phasage des travaux : 15 points

Un jury sera constitué pour l'analyse des offres au regard des critères. Il sera composé de représentants de la RCA Urbeo, de représentants de la Ville de Herstal et, le cas échéant, de personnes externes (experts, membres d'autres administrations publiques en lien avec l'aménagement du territoire...).

Chaque candidat-acquéreur disposera d'une séance de présentation orale de durée identique pour exposer son 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 les 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.

## **6 CESSION DU BIEN ET CONDITIONS**

La cession du bien se déroulera en deux temps.

1. La signature d'un compromis de vente reprenant notamment les conditions d'urbanisation à charge de l'acquéreur lauréat de la présente vente qui sera soumise aux conditions suspensives suivantes :

- En cas de recours exercé avant signature de l'acte authentique de vente par un candidat acquéreur non retenu, de la confirmation définitive (non susceptible d'appel) par l'autorité auprès de laquelle le recours est exercé de la régularité du choix du candidat acquéreur retenu. Par recours, on entend autant les procédures administratives que judiciaires.
- Le dépôt, endéans les 10 mois suivant la désignation de l'acquéreur, du ou des permis (permis d'urbanisme, permis d'environnement, permis socio-économique...) nécessaires à la réalisation du projet présenté et retenu.
- L'obtention, endéans les 18 mois suivant la désignation de l'acquéreur, du ou des permis (permis d'urbanisme, permis d'environnement, permis socio-économique...) conforme(s) à son projet. Ce délai pourrait être révisé d'un commun accord entre les parties en cas de circonstances exceptionnelles objectives ou de forces majeures.

2. La signature de l'acte authentique de cession immobilière devant un notaire, au choix et aux frais de l'acquéreur, dans les quatre mois suivant la levée de la dernière condition suspensive du compromis de vente (obtention des permis).

## **7 GARANTIE D'EXECUTION ET DROIT DE RACHAT**

- L'acte authentique de vente est assorti d'une pénalité annuelle de 10 % du prix de vente final du bien, à verser au vendeur, en cas de non réalisation complète du projet dans un délai de 3 ans à dater de la signature de l'acte authentique.  
Cette indemnité se cumulera par année de retard supplémentaire. Par réalisation complète, il faut entendre la réalisation du gros-œuvre fermé, le parachèvement des façades et des abords.  
Le délai de 3 ans pourrait être révisé d'un commun accord entre les parties en cas de circonstances exceptionnelles objectives ou de forces majeures.
- Faculté de droit de réméré et de préemption au profit du vendeur si les conditions de la vente ne sont pas respectées. En cas de vente de certains lots aux acquéreurs finaux pendant la réalisation du projet, la Régie communale autonome immobilière de Herstal devra donner son accord pour renoncer au droit de réméré pour chaque vente.
- Droit de préférence au profit du vendeur en cas de revente.

## **8 VISITE DU SITE, INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ET QUESTIONS EVENTUELLES**

Le bien est accessible sur demande uniquement.

Les éventuelles questions techniques relatives à la présente vente conditionnelle doivent être adressées par email à l'adresse [secretariat@urbeo.be](mailto:secretariat@urbeo.be) au plus tard le 26 janvier 2024. Un rapport des questions posées et des réponses fournies sera mis à disposition des candidats.

Afin de recevoir d'éventuelles informations complémentaires, le rapport des questions posées et ses annexes éventuelles, les candidats intéressés par la présente vente conditionnelle sont invités à se manifester auprès de la Régie communale autonome immobilière de Herstal, Urbeo, en adressant un email avec leurs coordonnées à l'adresse [secretariat@urbeo.be](mailto:secretariat@urbeo.be) au plus tard le 26 janvier 2024.

## 9 REMISE DES OFFRES

Les candidats remettent leurs offres au moyen du formulaire d'offre annexé au présent cahier (annexe 0) complété, daté et signé, auquel ils joignent les documents annexes utiles et exigés.

Les candidats acquéreurs doivent remettre leur offre pour l'acquisition conditionnelle du concerné au plus tard le **vendredi 29 mars 2024 à 15 heures**.

L'offre doit être remise dans une enveloppe fermée dans les bureaux de la RCA Urbeo sis rue des Mineurs 39 à 4040 Herstal, durant les heures d'ouverture.

Elle portera la mention « Offre pour la vente de l'ancienne école Jacques Brel ». 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 remise par porteur contre accusé de réception. En cas d'envoi par la poste, le pli est définitivement scellé et glissé dans une seconde enveloppe.

Par le dépôt d'une offre, le candidat acquéreur reconnaît avoir examiné tous les documents mis à sa disposition et avoir sollicité et obtenu tous les renseignements utiles et nécessaires à l'établissement de son offre.

Le bien est vendu dans un état bien connu de l'acquéreur. Le coût de tous les travaux nécessaires à la concrétisation du projet est à charge de l'acquéreur ; en ce compris les travaux souterrains, la gestion et le traitement des terres à excaver, les démolitions éventuelles, les interventions aux limites de propriété (mitoyennetés...), etc.

Les candidats restent engagés par leur offre pendant un délai de 180 (cent quatre-vingts) jours prenant cours le lendemain de la date ultime de réception des offres définie ci-dessus.

## 10 LISTE DES ANNEXES

Annexe 0 : Formulaire d'offre

Annexe 1 : Plan cadastral

Annexe 2 : Plan indicatif du bâtiment

Annexe 3 : Photographies du bien

Annexe 4 : Fiche Inventaire du patrimoine immobilier culturel

Annexe 5 : Charte de la mixité sociale et urbaine de la Ville de Herstal

Annexe 6 : ACEC – Guide « Green Life »