

# EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAL



Séance du 09 novembre 2023

## Présents :

Pierre HENNEAUX,  
Bourgmestre;

Patrick PIERLOT,  
Anne HENNEAUX,  
Céline NICOLAS,  
Philippe GILSON,  
Echevins;

André ADAM,  
Président du CPAS  
(voix consultative);

Didier NEUVENS,  
Dominique  
BOSENDORF,  
Joseph MARCHAL,  
Christine PALIZEUL,  
Jean-François  
SLACHMUYLDERS,  
Pauline PICARD,  
Dominique PENOY,  
Georges JAUMIN,  
Sandrine BOUCQUEY,  
Laurent BREUSKIN,  
Kévin DEBOURSE,  
Conseillers;

Séverine PIERRET,  
présidente du Conseil;

Frédéric LEROY,  
Directeur général

OBJET : Ancien abattoir - proposition des conditions de vente

## Le Conseil Communal réuni en séance publique :

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et plus particulièrement l'article L1122-30 ;

Vu la circulaire du Service public de Wallonie du 23 février 2016 relative aux opérations immobilières des pouvoirs locaux ;

Vu le Programme Stratégique Transversal de la Ville de Saint-Hubert, renouvelé le 17 mars 2022 à la suite d'une motion de méfiance constructive collective, et plus spécifiquement les actions prises dans l'Objectif Stratégique 7 : *Saint-Hubert, une commune qui développe son économie, ses commerces et son agriculture* et Objectifs opérationnels 1 et 3, respectivement "*Développement de l'activité commerciale et artisanale au centre ville dans un esprit de qualité urbanistique*" et "*Valorisation économique de certaines zones, certains pôles*" ;

Vu le Programme Stratégique Transversal de la Ville de Saint-Hubert, renouvelé le 17 mars 2022 à la suite d'une motion de méfiance constructive collective, et plus spécifiquement les actions prises dans l'Objectif Stratégique 3 : *Saint-Hubert, une commune de développement social* et Objectifs opérationnels 5, "*Améliorer l'accès aux bâtiments publics [...] et concevoir systématiquement un accès PMR dans tous les nouveaux projets*" ;

Attendu que la Commune est propriétaire de biens, bâtiments et terrains à bâtir qui pourraient être mis en vente ;

Attendu que la Commune souhaite pouvoir vendre le bâtiment cadastré comme suit : Saint-Hubert, section A numéro 937R P0000 d'une superficie de vingt-deux ares un centiare (22a1ca) - dits "Anciens abattoirs"

Vu l'estimation du comité d'acquisition du 16 juin 2023 pour un montant de 183.000 euros ;

Attendu que cette rentrée financière permettra de contribuer aux investissements liés à la mise en œuvre de travaux dans le cadre des projets FEDER ;

Attendu que doit être réglée la question du terrain accolé au logement du CPAS, faisant partie de la parcelle A937R, mais inoccupable par le propriétaire de ladite parcelle de par la présence d'un mur de séparation entre les deux propriétés, et dont une partie fait l'objet d'un bail emphytéotique ;

Attendu qu'il y a lieu de procéder à la constitution d'un jury pour analyser les projets qui accompagneront les offres et qui devront impérativement répondre à l'objectif opérationnel de poursuivre un développement commercial et artisanal dans un esprit de qualité urbanistique ;

Service traitant :  
Service - Comptabilité  
Agent traitant :  
Frédéric LEROY

Attendu qu'une vente publique, par son côté immédiat et instantané, ne permet pas d'avoir le recul nécessaire afin de procéder à une analyse détaillée des offres des amateurs, par un jury composé de plusieurs membres ;

Attendu qu'il y a lieu de procéder à une vente de gré à gré avec publicité;

Vu la communication du dossier à la Receveur régionale faite en date du 07/11/2023 ;

Vu l'avis favorable avec remarques rendu par la Receveur régionale en date du 08/11/2023 et joint en annexe ;

- J'invite les autorités communales à veiller au respect des règles édictées par le CDLD dans le cadre de la remise d'avis de légalité, soit 10 jours ouvrables. La demande a été faite le 07/ 11/ 2023 pour une séance du Conseil communal prévue le 09/ 11/ 2023.
- Le produit de la vente du bien devra servir au financement des projets FEDER comme stipulé dans les attendus du projet de délibération. => OK
- Le projet de délibération impose que le futur acquéreur soit inscrit à la BCE. Cette condition n'est-elle pas discriminatoire, à tout le moins, en regard des opérateurs économiques des autres Etats membres de l'Union européenne ? => *Cette mention a été retirée du projet de délibération*

Sur proposition du Collège communal et après en avoir débattu;

#### **DECIDE par 12 voix "Pour" et 1 "Abstention" (L. BREUSKIN) :**

De valider les conditions suivantes pour la vente du bien cadastré comme suit : Saint-Hubert, section A numéro 937R P0000 d'une superficie de vingt-deux ares un centiare (22a1ca) - dits "Anciens abattoirs" :

1. procéder à une vente de gré à gré, avec publicité d'une durée minimale de 30 jours dans la presse régionale et sans clause suspensive de prêt, **pour un prix minimum de 183.000 euros** outre les frais d'acte et d'enregistrement à charge de l'acquéreur ;  
La publicité sera assurée par la Ville sur son site Internet et sur ses réseaux sociaux. Une affiche sera apposée sur le bâtiment concerné.  
La publicité aura lieu durant une période minimale de 30 jours avant le jour de la remise des offres.
2. conditionner la vente du bien à **une affectation commerciale et artisanale avec une accessibilité PMR** comme établi dans l'objectif opérationnel 7.1, 7.3 et 3.5 du Programme Stratégique Transversal de la Ville de Saint-Hubert ;
3. faire évaluer la qualité des projets proposés, par un jury composé de 3 membres du Collège communal à savoir le Bourgmestre, l'Échevine du Commerce et l'Échevin du Patrimoine, d'un représentant de la minorité communale, 1 représentant de l'ADL et 1 représentant de l'UCM

Le jury sera présidé par le Bourgmestre.

#### 4. Critères d'attribution

Les critères suivants seront d'application pour l'attribution du projet

##### 1. Plus-value du projet pour l'intérêt général / 40

Appréciée sur une note d'intention de 3 pages A4 maximum décrivant le projet envisagé, à savoir une nouvelle destination qui sera donnée au bâtiment dans le respect des Objectifs opérationnels du PST de la Ville de Saint-Hubert, la philosophie générale, l'intérêt pour la Ville de Saint-Hubert, sa contribution à l'évolution économique de la

Ville. La plus-value s'évaluera notamment en termes de création d'emploi, de retombées économiques et de notoriété pour la Ville et ses citoyens.

## 2. Valeur urbanistique du projet /30

Appréciée sur une note d'intention de maximum 3 pages A4, et répondant aux Objectifs opérationnels du PST de la Ville de Saint-Hubert 7.1 : *Développement de l'activité commerciale et artisanale au centre ville dans un esprit **de qualité urbanistique*** et 3.5 : *concevoir systématiquement un accès PMR dans tous les nouveaux projets*

- La manière dont le candidat envisage l'utilisation optimale des atouts du bâtiment, et la mise en valeur de celui-ci conformément aux exigences urbanistiques.
- La façon de traiter les espaces construits et non construits
- Les pistes de réflexion envisagées pour une réponse innovante, tant au niveau conceptuel que constructif
- Une réponse à tout éventuel problème de mobilité éventuellement engendré par le projet
- La prise en compte des valeurs environnementales prônées par la Ville à l'image de son slogan "Saint-Hubert, nature et mouvement"

## 3. Viabilité du projet / 20

Appréciée sur base d'une note d'intention de maximum 4 pages A4 décrivant - telle une étude de marché, la cohérence du projet dans le contexte local.

- Une projection (avec business plan) sur 5 ou 10 ans permettant d'avoir un aperçu clair du potentiel de développement et du caractère pérenne du projet

## 4. Offre économiquement la plus avantageuse /10

L'offre la plus économiquement avantageuse pour la Commune obtiendra la note de 10/10

La seconde offre la note de 9/10

La troisième 8/10

...  
TOTAL critères d'attribution : /100

En cas d'égalité dans le choix d'un projet, le président aura voix prépondérante.

A cet effet, les candidats acquéreurs devront faire parvenir à l'Administration communale de Saint-Hubert toutes les informations qu'ils jugeront nécessaires à la bonne compréhension de leur projet dès remise de leur offre.

4. se conformer à l'avis du jury ainsi composé pour l'évaluation des offres. Seront retenues pour cette évaluation, toutes les offres proposant un prix minimum de 183.000 euros.
5. suivre la procédure suivante : les offres devront donc être déposées à la Commune, par remise en mains propres au Directeur général avec accusé de réception ou par envoi recommandé adressé au Directeur général, Place du Marché, 1 à 6870 Saint-Hubert, pour la date fixée dans la publicité après expiration des 30 jours. Les offres devront prévoir une durée de validité de minimum 2 mois afin de permettre au jury d'analyser les projets.
6. de procéder à l'adjudication définitive après l'approbation par le Conseil Communal, à l'adjudicataire dont le projet a été retenu par le jury et qui aura récolté le meilleur score sur 100 au regard des critères d'attributions sus-visés
7. L'acte de vente prévoira que l'acquéreur effectue toutes les démarches en terme d'urbanisme et d'obtention des permis dans un délai d'un an à partir de la date de la signature de l'acte, pour autant que l'acquéreur ne puisse prouver la survenance d'événements indépendant de sa volonté et contrariant l'obtention desdits permis.
8. L'acte de vente prévoira des astreintes en cas de non réalisation du projet dans un délai de 3 ans, renouvelable d'une fois la moitié, pour autant que l'adjudicataire ne puisse prouver la survenance d'événements indépendant de sa volonté et contrariant la bonne exécution de son projet.

9. L'acte de vente prévoira que la Commune puisse récupérer le bien si elle constate un changement d'affectation dans un délai de 10 ans à partir de la date de signature de l'acte de vente
10. Le bail emphytéotique qui lie la Ville et le CPAS pour une partie de terrain accolé au logement du CPAS, faisant partie de la parcelle Ag37R, sera transféré à l'adjudicataire
11. De déléguer au Collège communal la procédure de vente du bien en question, sauf attribution
12. De désigner le comité d'acquisition pour la rédaction de l'acte de vente

Par le Conseil :

Le Directeur Général ,

Le Bourgmestre,

(s) F. LEROY

(s) P. HENNEAUX

Pour extrait conforme :

Le Directeur général,

Le Bourgmestre,

F. LEROY



P. HENNEAUX