

**Cahier de définition de la vente publique REF ML/01
Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) dit « site d'Amercœur »**



Visant la vente des parcelles de la Maison Liégeoise et du CPAS de Liège situé rue d'Amercœur 60-62-64 en vue de développer un programme immobilier

La Maison Liégeoise

S.R.L. agréée par la S.W.L.
Parvis des Écoliers 1, 4020 Liège

CPAS de Liège

Place Saint-Jacques 13
4000 Liège

Table des matières

1. INTRODUCTION.....	4
1.1 RENSEIGNEMENTS UTILES.....	5
1.2 OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERETS	5
1.3 DELIMITATION DU SITE ET PRIX	6
2. PRESENTATION DU SITE D'AMERCŒUR.....	9
2.1 MISE EN CONTEXTE	9
2.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE	12
2.3 ENJEUX DU TERRITOIRE ET OBJECTIFS ARCHITECTURAUX.....	17
3. SITUATION JURIDIQUE DU SITE AU REGARD DU CODT	19
3.1 PLAN DE SECTEUR.....	19
3.2 BANQUE DE DONNEE DE L'ETAT DES SOLS	19
3.3 RISQUE D'AMIANTE	19
3.4 CARTE ARCHEOLOGIQUE	20
3.5 PROJET DE RENOVATION URBAINE D'AMERCŒUR	20
3.6 INVENTAIRE DU PATRIMOINE IMMOBILIER CULTUREL	21
4. CANDIDATURES	23
4.1 DOCUMENTS FOURNIS AUX SOUMISSIONNAIRES.....	23
4.2 VISITE DU SITE ET REUNION D'INFORMATION	23
4.3 DEPOT DES DOSSIERS DE SOUMISSION	24
4.4 DELAIS DE VALIDITE DES SOUMISSIONS	25
5. PROCEDURE DE CHOIX.....	26
5.1 DOSSIER DE COMPETENCES/ CAPACITE TECHNIQUE.....	26
5.2 DOSSIER D'INTENTIONS	27
5.3 CRITERE DE SELECTION	30
5.4 CRITERE DE CHOIX	30
5.5 DESIGNATION DU LAUREAT	30
5.6 CALENDRIER.....	31
6. DIVERS	32
6.1 ASSURANCE FACULTATIVE	32
6.2 DROITS D'AUTEURS	32
6.3 DIFFUSION D'INFORMATIONS	32
6.4 ACQUISITION DU TERRAIN	32
6.5 COMITE D'ANALYSE	34
6.6 LITIGES – DROIT APPLICABLE	35

Liste des acronymes

AMI : Appel à Manifestation d'Intérêts
CoDT : Code de Développement Territorial
IPIC : Inventaire du Patrimoine Immobilier Culturel
GRU : Guide Régional d'Urbanisme
PCM : Plan Communal de Mobilité
PMR : Personne à Mobilité Réduite
SDC : Schéma de Développement Communal
SDT : Schéma de Développement Territorial
SLSP : Société de Logements de Service Public
ZACC : Zone d'Aménagement Concerté Communal

Liste des figures

Figure 1. Plan cadastral	7
Figure 2. Plan de situation	9
Figure 3. Vue de la rue d'Amercœur (façade nord-ouest)	12
Figure 4. Vue du parking de l'hôpital du Valdor (façade sud-ouest)	12
Figure 5. Vue de la façade sud	13
Figure 6. Vue de l'aile est	13
Figure 7. Vue de la placette / rond-point central	14
Figure 8. Vue du bâtiment du CPAS	14
Figure 9. Vue de la façade sud-ouest	15
Figure 10. Schéma des prises de vues	16

1. Introduction

Le présent cahier de définition contient les modalités du règlement de l'appel à manifestation d'intérêts.

L'identité de l'autorité contractante est : la Maison Liégeoise et le CPAS de Liège.

Dans le cadre de la présente procédure, l'autorité contractante est représentée par le Comité d'analyse.

Dans ce présent cahier de définition, les parcelles en ventes et le périmètre de l'appel à manifestation d'intérêts seront également désignées par « le site d'Amercœur ».

RÉSUMÉ

En 2017, la Ville de Liège a fixé un périmètre de Rénovation Urbaine (PRU) afin de redynamiser le quartier d'Amercœur qui connaît depuis de nombreuses années une dégradation de son cadre de vie et un déclin socio-démographique. Les orientations de l'opération visent notamment à renforcer le sentiment d'appartenance des habitants à travers la rénovation des voiries, des espaces verts, et des intérieurs d'îlot.

De fait, la redynamisation du quartier d'Amercœur est un enjeu-clés pour la Ville de Liège.

Le présent appel à manifestation d'intérêts porte sur la vente, à des fins de démolition et de reconstruction, de trois ensembles bâtis situés dans le quartier d'Amercœur (hors PRU) :

- Un immeuble à appartement dit « la Tour » situé Rue Amercœur (60 - 62 - 64) ;
- Deux blocs à appartement dit « Logement pour vieux conjoints » situé sur le site dit « cour des aînés »;
- Un bâtiment de bureau dit « Bâtiments CPAS » situé sur le site dit « cour des aînés » ;

Le projet aura pour vocation de développer le potentiel foncier du site - situé à proximité du cœur de ville Liégeois - dans une logique d'îlot urbain qui intégrera notamment des logements, de manière dense mais qualitative, et dialoguera avec son environnement en s'inspirant des principes du développement et de l'aménagement durable. Cela signifie qu'il intégrera l'ensemble des grands enjeux climatiques et énergétique et offrira à ses habitants la possibilité d'un mode de vie vecteur de lien social

Il s'agit donc de redéfinir l'identité et la singularité du site pour générer un mode d'habiter durable à travers **trois objectifs** d'aménagement et d'expression architecturale :

1. Développer une nouvelle forme d'habitat cohérente avec le tissu environnant et notamment le site historique des Prébendiers.
2. Favoriser une architecture locale et contemporaine qui préservent les ressources naturelles.
3. Promouvoir la mixité et une vie sociale conviviale de proximité.

1.1 RENSEIGNEMENTS UTILES

Tout renseignement au sujet du présent appel peut être obtenu auprès de :

- **La Maison Liégeoise**

Adresse mail de contact : secretariat.direction@maisonliegeoise.be

Directeur Gérant : Arnaud ABINET direction@maisonliegeoise.be

Adresse : Parvis des Écoliers 1 - 4020 Liège

Tél : 04/ 341.66.91

- **Le CPAS de Liège**

Agent traitant administratif : Antonin CLOSE

Responsable du Département de la gestion patrimoniale : Florence NATALIS

Directeur général : Richard FONBONNE

Adresse : Place Saint-Jacques 13 à 4000 LIEGE

Tél : 04/353.44.89 (A.Close)

Email : antonin.close@cpasdeliege.be ou florence.natalis@cpasdeliege.be

- **Département de l'Urbanisme de la Ville de Liège**

Directeur : Monsieur Renaud Kinet-Poleur

Agent traitant technique : Céline Bodson

Adresse : La Batte, 10/4 à 4000 Liège - BELGIQUE

Tél. 00.32.4.221.90.70 (Céline Bodson) ou 00.32.4.221.90.76 (Nathalie Dupont)

E-mail : urbanisme@liege.be

1.2 OBJET DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊTS

L'objet du présent appel consiste en la vente, **sur base d'un projet**, des parcelles appartenant à la Maison Liégeoise et au CPAS de Liège situées Rue d'Amersœur (60 - 62 – 64) à 4020 Liège.

Au travers de cette procédure, la Maison Liégeoise et le CPAS de Liège, en étroite collaboration avec la Ville de Liège, souhaitent choisir une équipe pluridisciplinaire qui aura établi au regard des critères du présent appel, un programme opérationnel pour le développement du site d'Amersœur. Ce programme à caractère résidentiel devra être accompagné d'esquisses cohérentes témoignant d'une démarche architecturale et urbanistique 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 en vue d'y construire un projet immobilier durable et d'habitat mixte public/privé. Sans préjudice du droit de la Maison Liégeoise et du CPAS

de Liège de ne donner aucune suite à la présente procédure « d'appel à intérêts », celle-ci aboutira à la finalisation d'une vente du terrain irrévocable et exclusive.

Les caractéristiques urbanistiques, cadastrales et juridiques du site sont reprises ci-après.

Les équipes qui déposeront leur soumission seront constituées, **au minimum** des compétences suivantes :

- Un bureau d'architecture ou une association de bureaux d'architecture ayant en charge l'élaboration du plan-masse et des plans d'architecture ;
- Une équipe en charge de la promotion immobilière, capable de porter et de gérer le développement opérationnel du site. Cette équipe peut réunir des compétences en termes de promoteur au sens strict, mais aussi de développeur ou de monteur de projet, voire de constructeur ;

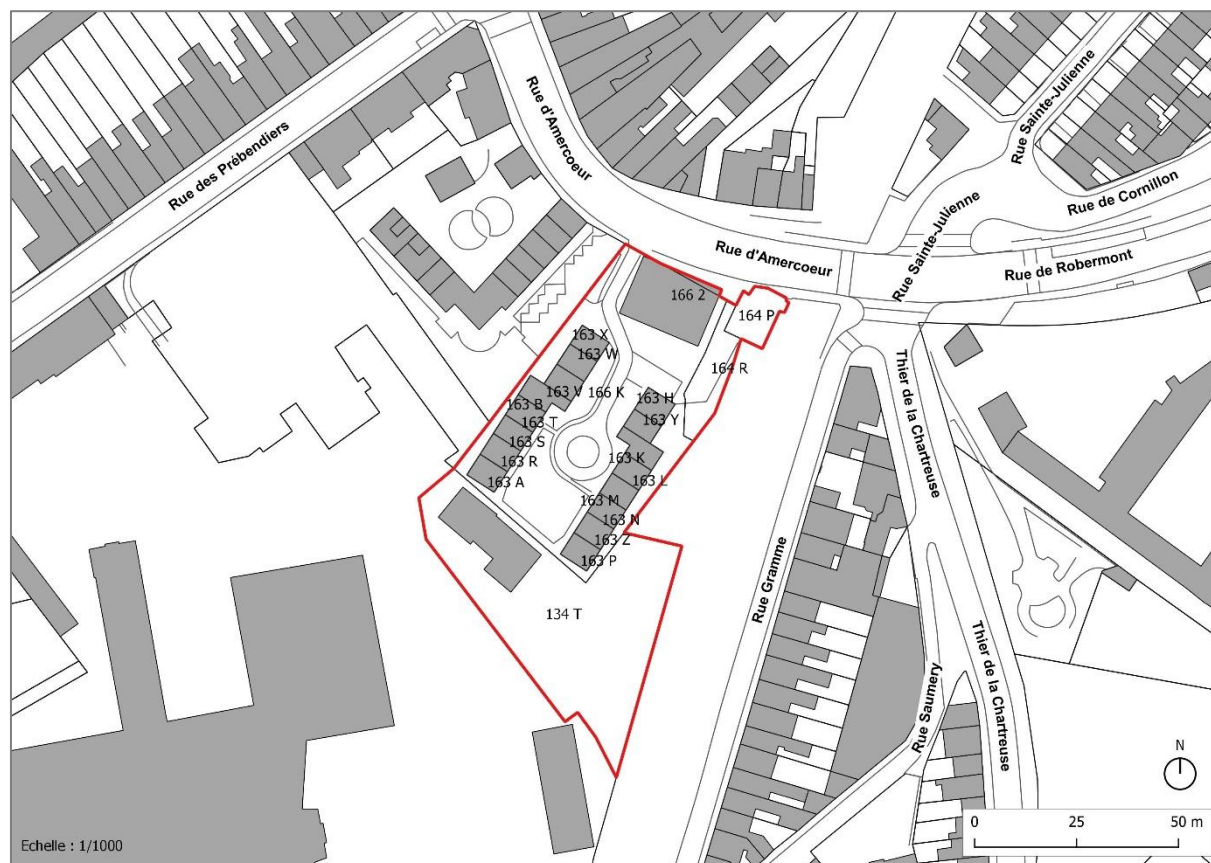
Le lauréat final, acquéreur des terrains, sera désigné conjointement par l'organe d'administration de la Maison Liégeoise et du CPAS sur base du rapport du Comité d'analyse mis en place à cette fin.

1.3 DÉLIMITATION DU SITE ET PRIX

1.3.1 PLAN CADASTRAL

La carte ci-dessous délimite le périmètre concerné par l'appel à manifestation d'intérêts. Le site d'Amercœur englobe l'ensemble des parcelles qui sont actuellement la propriété de la Maison Liégeoise et du CPAS de Liège.

Figure 1. Plan cadastral



Les références cadastrales des parcelles sont les suivantes¹ :

1.3.2 LES TERRAINS DE LA MAISON LIÉGEOISE :

N° de Parcelle	Division	Section	Superficie cadastrale
166 K	17	B	2.057 m ²
164 P	17	B	139 m ²
164 R	17	B	211,5 m ²
163 X	17	B	43 m ²
163 W	17	B	46 m ²
163 V	17	B	46 m ²
163 B	17	B	56 m ²
163 T	17	B	47 m ²
163 S	17	B	43,5 m ²
163 R	17	B	48 m ²
163 A	17	B	48 m ²
163 H	17	B	49 m ²
163 Y	17	B	39 m ²
163 K	17	B	53,5 m ²
163 L	17	B	45 m ²
163 M	17	B	45 m ²

¹ Les superficies renseignées ont été arrondies et sont extraites du cadastre du SPF Finances.

163 N	17	B	43 m ²
163 Z	17	B	46,5 m ²
163 P	17	B	48 m ²
166 ²	17	B	14 m ²

Les terrains de la Maison Liégeoise ont une superficie cadastrale totale estimée de 3.168 m².

1.3.3 LES TERRAINS DU CPAS DE LIÈGE :

N° de Parcelle	Division	Section	Superficie cadastrale
134 T	17	B	3.167 m ²

Le site d'Amercœur a une superficie cadastrale totale estimée de 6.335 m².

1.3.4 PRIX DE VENTE

La Maison Liégeoise et le CPAS de Liège prennent l'engagement de céder les terrains mentionnés au prix total et minimal de **470.000 EUR** (quatre-cent-septante mille euros) à l'équipe dont l'avant-projet sera désigné par l'Organe d'administration de la Maison Liégeoise et le Bureau permanent du CPAS comme lauréat final.

Ce prix minimum a été fixé par la Maison Liégeoise et le Bureau permanent du CPAS sur base de l'expertise du bureau AUPa en fonction de la surface du bien, de son état, de sa localisation et de ses potentialités d'évolution.

Le candidat soumissionnaire sera invité à proposer sa meilleure offre pour l'acquisition des terrains, laquelle sera analysée au titre de critères définis dans le présent appel.

Selon les directives communales d'analyse des demandes de permis d'urbanisme, le projet devra assumer des charges d'urbanisme qui sont systématisées sur le territoire de la Ville de Liège. Les charges imposées contribueront à pallier les effets négatifs liés à la densification du quartier en termes de mobilité automobile et à la nécessité d'encourager l'alternative des modes doux, à l'aménagement d'espaces publics qualitatifs et développant de multiples usages, ou encore à l'équipement communautaire et collectif de manière globale. Le projet contribuera ainsi à une meilleure qualité de vie dans le quartier, qui bénéficiera aussi aux futurs occupants des immeubles projetés.

Ces charges sont fixées à maximum 55,00 EUR/ m² HTVA par m² développé.

Le soumissionnaire procédera aux **démolitions** utiles et projetées dans le cadre de la réalisation de son projet, à ses frais et sous le couvert d'une autorisation urbanistique en bonne et due forme.

L'obtention du permis d'urbanisme ou permis d'environnement ou permis unique est à charge du lauréat de l'appel à intérêts.

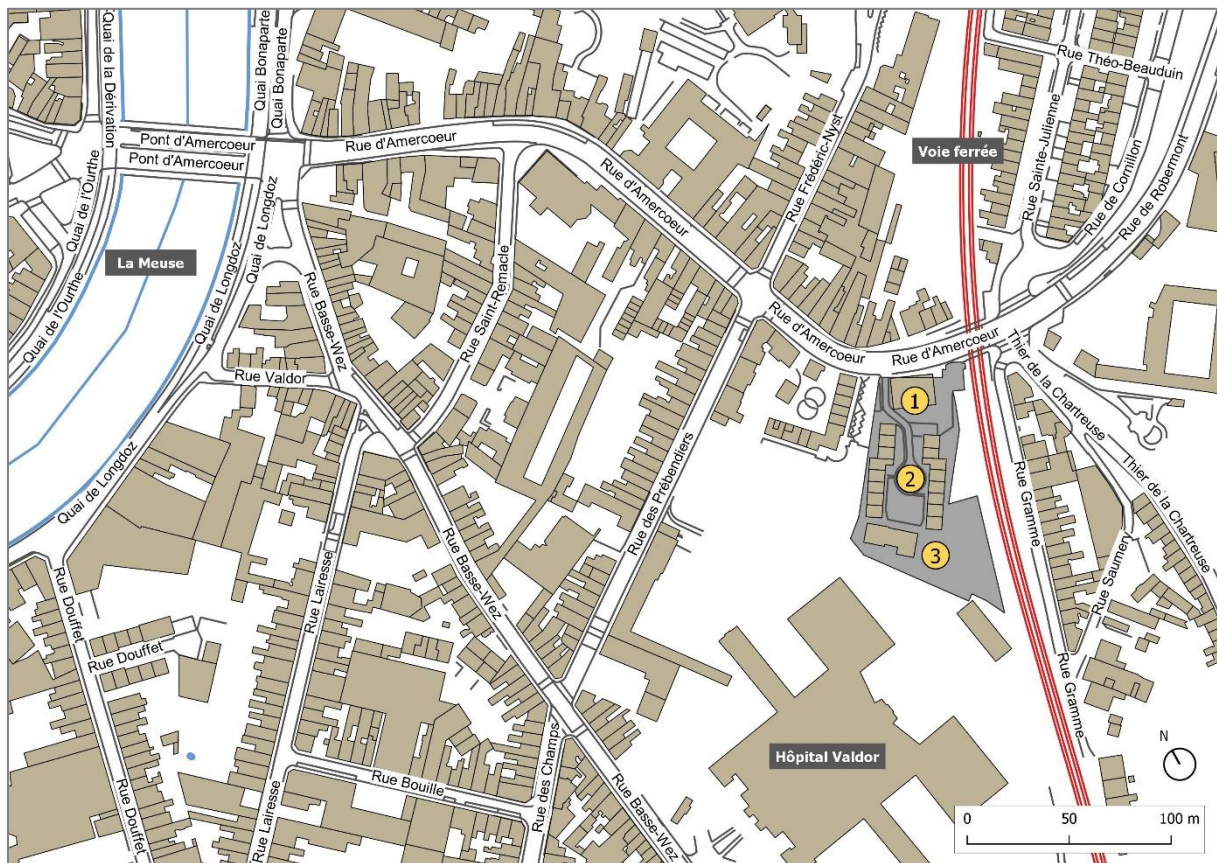
2. Présentation du site d'Amercœur

2.1 MISE EN CONTEXTE

2.1.1 PLAN DE SITUATION

Le site d'Amercœur est localisé dans le quartier éponyme de la Ville de Liège situé sur la rive droite du canal de la Dérivation (La Meuse) - à l'est du quartier d'Outremeuse. Historiquement, cet ancien bailliage se situait *extra-muros* à la Ville de Liège ce qui explique en partie que le quartier est traversé par la route d'Amercœur qui mène à Herve et à Aix-la-Chapelle (actuellement la N3) et qui reste un axe très fréquenté. Du fait de ses nombreuses destructions, seuls quelques monuments historiques sont encore présents tels que l'église Saint-Remacle-au-Pont, la cour des Prébendiers et le Valdor.

Figure 2. Plan de situation



Le site d'Amercœur est délimité par la rue d'Amercœur au nord, la voie ferrée à l'est, l'hôpital Valdor au sud et la cour des Prébendiers à l'ouest. Le site est composé de 21 parcelles et de trois ensembles bâtis :

1. Un immeuble à appartement dit « la Tour » situé Rue Amercœur (60 - 62 - 64) ;
2. Deux blocs à appartement dit « Logement pour vieux conjoints » situé cour des ainés ;
3. Un bâtiment de bureau dit « Bâtiments CPAS » situé Cour des ainés ;

Actuellement, le quartier d'Amercœur est une entité péricentrale caractérisée par sa fonction résidentielle et sa fonction médico-hospitalière (ex : maison médical, centre médical, hôpital du

Vador). De manière générale, le contexte urbanistique environnant est relativement homogène avec des îlots urbains bien constitués datant du XIX^e et XX^e siècles. En revanche, le site est quant à lui situé dans un très vaste îlot délimité par les rues des Prébendiers, d'Amercœur, et Basse-Wez ainsi que le chemin de fer à l'est. Cet îlot urbain est organisé autour de l'équipement hospitalier (construit en 1889 et rénové en 2005) avec de nombreux parkings qui occupent une volumineuse emprise au sol. Le périmètre d'étude et les parcelles limitrophes à l'est, et tout particulièrement les immeubles de logement social de style Art Déco, accueillent des logements qui forment une entité à forte densité de 100 à 250 habitants à l'hectare (source : Ville de Liège, 2017).

Situé dans les plaines alluviales de la Meuse, le site d'Amercœur connaît un relief plat. Toutefois, le tracé du chemin de fer à l'est du site vient créer une rupture physique qui se matérialise par un talus et la présence d'une forte végétation. Par ailleurs, on observe au-delà de la voie ferrée l'escarpement d'un versant (« Fort de la Chartreuse ») qui mène au large promontoire du plateau de Belleflamme (Grivegnée Haut).

2.1.2 LA TOUR

Au nord du site, en alignement sur la rue d'Amercœur, est implantée une tour de l'architecte J. Jacquemin datant des années 1960. De forme rectangulaire, l'emprise au sol est d'environ 315 m² avec une façade principale de 21m et une profondeur de bâtisse de 15m. L'immeuble comprend 8 niveaux (R+7) pour une hauteur d'environ 25 mètres. Il est composé de 4 appartements de 45m² par étages.

Il n'y a pas de parking en souterrain mais la présence de 10 places en surface. **Il existe une cabine haute tension (RESA) à conserver dans le sous-sol de la tour desservant une partie du quartier d'Amercœur.**

En 2004, des travaux de réhabilitations ont eu lieu pour le remplacement des toitures et réparation des bétons de bardage par l'architecte Jacques Mariette.

Les matériaux de la Tour :

1. Briques terre cuite gris clair
2. Bardage zinc prépatiné naturel clair
3. Châssis PVC gris anthracite
4. Bardage cagibi de toiture en ardoises artificielles
5. Toiture bitume APP ardoisé

2.1.3 LOGEMENT POUR VIEUX CONJOINTS

En recul de ce bâtiment, au sud, se trouve un ensemble de maisons groupées datant des années 1970 composé de deux ailes longitudinales (16 parcelles) d'une longueur d'environ 46m avec une profondeur de bâtisses d'environ 8m (soit une surface brute de 369m²). Ces deux ailes accueillent sur deux niveaux environ 32 logements de 30m² (R+1). Les étages sont accessibles à travers des coursives extérieures. Les deux ailes sont actuellement vides et condamnées.

2.1.4 BÂTIMENT CPAS

Au sein de la parcelle limitrophe au sud, appartenant au CPAS, un bâtiment de typologie architecturale similaire (matériaux et gabarit) est orienté perpendiculairement à la limite de fond de parcelle de la Maison Liégeoise et vient ainsi clôturer le site. En effet, les maisons groupées et le bâtiment du CPAS forment un « U ».

Par ailleurs, ce bâtiment accueille des services et associations du CPAS et l'accès du site se fait seulement par le terrain de la Maison Liégeoise.

L'attention des candidats est attirée sur la présence d'une servitude au profit de AIR LIQUIDE INDUSTRIES BELGIUM dont l'acte est joint au présent appel.

Chiffre-clés des logements :

- 64 logements sur les parcelles de la Maison Liégeoise ;
 - 32 logements dans la tour ;
 - 32 logements dans les ailes ;

Le lauréat de l'appel devra reprendre l'ensemble des compteurs d'énergies encore présents sur le site (eau, gaz, électricité...) à son nom.

2.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

Figure 3. Vue de la rue d'Amersœur (façade nord-ouest)



Figure 4. Vue du parking de l'hôpital du Valdor (façade sud-ouest)



Figure 5. Vue de la façade sud



Figure 6. Vue de l'aile est



Figure 7. Vue de la placette / rond-point central



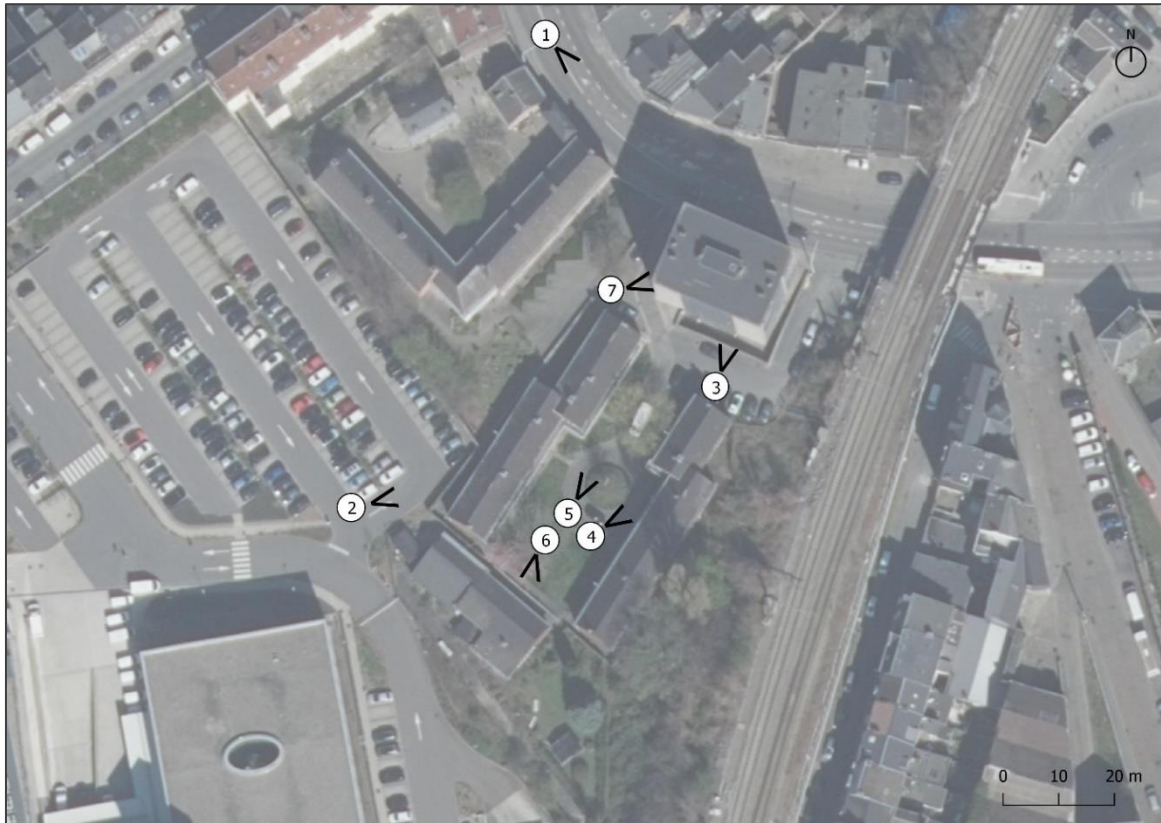
Figure 8. Vue du bâtiment du CPAS



Figure 9. Vue de la façade sud-ouest



Figure 10. Schéma des prises de vues



2.3 ENJEUX DU TERRITOIRE ET OBJECTIFS ARCHITECTURAUX

Les ambitions territoriales

Le Projet de Territoire de Liège, adopté par le Conseil communal en février 2024, propose une structure territoriale appuyée sur de nouvelles valeurs urbaines réunies en trois images fortes : la ville fertile, la ville fleuve et la ville des courtes distances. Et il détermine un grand périmètre de vallée, appelé « cœur métropolitain », au sein duquel s'inscrit le présent site de projet.

Le cœur métropolitain est caractérisé par de grands pôles et des fonctions rayonnantes, mais il valorise aussi les caractéristiques et singularités des différents quartiers, appelant à intensifier les fonctions et les usages par des projets qui requalifient et revalorisent les tissus bâtis, génèrent de nouvelles qualités urbaines, contribuent au maillage des espaces non bâtis et à la renaturation, renforcent la mixité des activités.

Le présent appel s'inscrit dans cette philosophie.

Les enjeux urbanistiques et architecturaux

La démolition des bâtiments présents sur le site d'Amercéeur est l'option à privilégier et notamment pour les raisons suivantes :

- Premièrement, la typologie d'habitat des « Logement pour vieux conjoints » n'est pas adaptée (faible densité) pour un quartier péricentral d'une métropole du rang de Liège.
- Deuxièmement, la présence d'amiante rehausse fortement la rénovation de la Tour (qui serait alors très couteuse) et sa forme actuelle n'est pas optimale pour implanter de(s) nouvelle(s) construction(s) et ainsi valoriser le site.
- Troisièmement la taille des logements actuels, forts petits (28-45m²).

Le soumissionnaire sera toutefois libre de proposer un projet intégrant une partie du bâti existant.

Il s'agit ici de redéfinir l'identité et la singularité du site pour générer un cadre de vie qualitatif et attractif. Pour ce faire, **trois objectifs** d'aménagements et d'expression architecturale sont développés :

1. Développer une nouvelle forme d'habitat cohérente avec le tissu environnant. Les parcelles sont bordées par des éléments forts : chemin de fer, complexe hospitalier, tissu bâti ancien, rue d'Amercéeur - un axe de faubourg important et très fréquenté. Le projet urbanistique à concevoir doit assurer une articulation entre ces différentes échelles, tout en assurant la création d'un nouveau lieu de vie qualitatif, qui recompose un environnement attractif, vert et arboré. Les accès, les cheminements, l'organisation des espaces non bâtis constituent aussi des enjeux à cet endroit.
2. Favoriser une architecture locale et contemporaine qui préserve les ressources naturelles. Il s'agit de donner une nouvelle valeur au front de la rue d'Amercéeur, et d'articuler les différentes entités bâties, Ainsi, les gabarits projetés à front de rue pourraient se développer en R+4 à 5 ; alors qu'en intérieur d'îlot il s'agira de composer avec des gabarits au maximum en R+2 à 4 en portant une attention accrue aux vues et conditions d'ensoleillement au sein du projet lui-même, vers les espaces ouverts créés (portées d'ombres) et le voisinage.

-

L'architecture et les volumétries seront modernes et créatives, tout en respectant les grandes valeurs patrimoniales en présence (Valdor et Prébendiers notamment).

Il est également important d'inscrire le projet dans une démarche respectueuse de l'environnement, visant à réduire l'empreinte écologique du site, à préserver les ressources naturelles et à encourager des pratiques constructives durables. Notamment les matériaux employés seront pérennes et efficaces en termes de maintenance.

3. Promouvoir la mixité et une vie sociale conviviale de proximité. L'objectif est de réaliser une mixité tant dans les fonctions que dans les types de logements (Logements publics, logements privés, présence d'asbl, logement réservé à des PMR, personne âgées, ...). La présence d'espaces et d'aménagements collectifs est également important.

3. Situation juridique du site au regard du CoDT

3.1 PLAN DE SECTEUR

Constat

Les terrains (de la Maison Liégeoise et du CPAS de Liège) sont inscrits en zone d'habitat et en surimpression de périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique.

Incidence sur le projet

Le CoDT définit cette zone via ses articles D.II.24 et. R.II.21-8.

Art. D.II.24. De la zone d'habitat.

La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.

Art. R.II.21-8. Le périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique vise à favoriser au sein d'un ensemble urbanisé l'équilibre entre les espaces bâtis ou non bâtis et les monuments qui les dominent ou les sites qui les caractérisent. Les actes et travaux soumis à permis peuvent y être soit interdits, soit subordonnés à des conditions particulières de protection.

3.2 BANQUE DE DONNÉE DE L'ÉTAT DES SOLS

Constat

Les parcelles ne sont pas reprises en zone pêche ou violet sur la banque de données de l'état des sols (BDES). Cependant, certains terrains environnants sont repris en couleur pêche ce qui traduit le fait que des activités ayant potentiellement un impact sur le sol étaient développées à proximité.

Incidence sur le projet

Pas d'incidence directe sur le projet mais une vigilance en raison de la proximité avec des terrains nécessitant des démarches.

3.3 RISQUE D'AMIANTE

Constat pour la « Tour »

L'agence Socotec a réalisé un rapport d'inventaire d'asbeste en 2016. Plusieurs matériaux contenant de l'amiante ont été identifiés (ex : tuyaux, colles noires adhésives aux dalles du sol, panneaux) et des mesures de recouvrements ou d'enlèvement ont été préconisées. Toutefois, certaines parties - toiture, ascenseur, local chaudière et canalisations calorifugées - n'ont pas subi d'échantillonnage et devront faire partie d'une étude complémentaire en cas de planification de travaux. Même constat

pour l'ancienne trémie « vide ordures ». Par ailleurs, il est possible que le bâtiment contienne des « éléments gênants » (ex : plafond abaissé, trémie aveugle) qui peuvent cacher des matériaux.

Le rapport SOCOTEC recommande de compléter l'inventaire amiante par une inspection complémentaire. De fait, le rapport ne garantit pas que 100% des matériaux contenant de l'amiante ont été repérés. L'étude ajoute que la présence de petits éléments secondaires contenant de l'amiante est toujours possible. Toutefois c'est peu probable dans ce bâtiment.

Constat pour « Logement des vieux conjoints »

L'Institut scientifique de service public (ISSeP) a réalisé un rapport d'inventaire d'asbeste en 2015. De nombreux matériaux contenant de l'amiante ont été identifiés (ex : asbestes ciments, plaques thermiques, mastics de resserrages, tissus tressés, colles noires). Des mesures de recouvrements ou d'enlèvement ont été préconisées ainsi que des mesures à prendre en cas de travaux lourds.

Constat pour le bâtiment du CPAS

Aucun rapport amiante n'a été réalisé pour ce bâtiment.

Incidence sur le projet

Si le lauréat souhaite procéder à des travaux de démolition ou de rénovation, il faudra, si nécessaire, approfondir l'inventaire d'amiante et demander un permis d'environnement pour les travaux de désamiantage. Le désamiantage doit se faire par une entreprise agréée. La matière est régie par le titre 3 relatif à l'amiante du livre VI du Code du bien-être au travail et la législation en vigueur dans ce domaine et notamment l'A.R. du 8 juin 2007 modifiant l'arrêté royal du 16 mars 2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante.

3.4 CARTE ARCHÉOLOGIQUE

Constat

La totalité du site est repris à la carte archéologique.

Incidence sur le projet

La carte archéologique est l'outil cartographié d'aide à la décision en matière d'information, de prévention et de gestion de lieux de découvertes de biens archéologiques et des sites archéologiques recensés. Ce classement implique donc plusieurs éléments selon le Code du Patrimoine (CoPat).

3.5 PROJET DE RÉNOVATION URBAINE D'AMERCŒUR

Constat

En 2017, la Ville de Liège élabore un Périmètre de Rénovation Urbaine (PRU) afin de redynamiser le quartier d'Amercœur qui connaît depuis de nombreuses années une dégradation de son cadre de vie et un déclin socio-démographique.

Les parcelles de « La Maison Liégeoise » et du CPAS de Liège ne sont pas à proprement parler incluses dans le PRU. Toutefois, elles jouxtent le périmètre et plus précisément la rue d'Amercœur qui est identifiée comme le pôle d'action n°2 « Retrouver l'identité de l'axe historique d'Amercœur ».

Incidence sur le projet

Deux réaménagements, inscrits au pôle n°2 du PRU, vont améliorer le contexte du site : (1) la rue d'Amercœur et (2) le carrefour d'entrée à l'Est.

1. Actuellement, la rue d'Amercœur est une voirie majoritairement dédiée aux circulations automobiles. De fait, l'ancien axe historique de la rue d'Amercœur constitue aujourd'hui une rupture dans le quartier et n'assure plus sa vocation première d'espace de vie structurant et animé. Le PRU d'Amercœur prévoit un réaménagement paysager agréable en faveur des circulations douces (nouvelle piste cyclable, plantations, élargissement des trottoirs, éclairage à échelle humaine).
2. En provenance de la rue de Robermont, le pont du chemin de fer crée une rupture forte à l'entrée d'Amercœur à l'est. En effet, le chemin de fer enclave le quartier et le pont ne présente aucun traitement identitaire ou de qualité. Le réaménagement du carrefour va fluidifier les flux de passage, tandis que la requalification de l'ouvrage va permettre d'embellir l'entrée de quartier (nettoyage et suppression des panneaux publicitaires, éclairage scénographique).

3.6 INVENTAIRE DU PATRIMOINE IMMOBILIER CULTUREL

Constat

Il n'y a pas de bâtiments classés dans les parcelles d'études mais en vis-à-vis ou à proximité du site, plusieurs éléments sont classés dont les principaux sont :

- La Cour des Prébendiers au 58 rue d'Amercœur, propriété du CPAS de Liège.
- L'Hospice du Valdor au 145 rue Basse-Wez.
- Un immeuble de logements sociaux appartenant à la Ville de Liège 48 - 54 rue d'Amercœur.

Incidence sur le projet

Le classement constitue une mesure de protection légale d'un bien immobilier dont la valeur patrimoniale supérieure est ainsi reconnue et dont la conservation est jugée d'intérêt régional. Cette exigence de conservation inclut l'entretien du bien et, si nécessaire, sa restauration au moyen de procédés et techniques spécifiques déterminés en fonction de ses qualités propres. Le classement est consacré par un arrêté du gouvernement wallon.

Afin de garantir la qualité de l'environnement du bien classé, une zone de protection est établie dans certains cas. Le classement implique plusieurs éléments selon le code du patrimoine (CoPat).

L'attention des candidats est attirée sur la nécessité de proposer un projet qui respecte les biens classés juste voisins du site.

4. Candidatures

4.1 DOCUMENTS FOURNIS AUX SOUMISSIONNAIRES

- Plan cadastral ;
- Plan de la « Tour » et des « Logements des vieux conjoints »
- Plan bâtiment du CPAS
- Les directives d'analyse des demandes de permis d'urbanisme ;
- Le rapport du PRU d'Amersœur ;
- Les études d'amiantes sous réserve de la signature d'un document de confidentialité (voir annexe X2 60-62 et 64) ;
- Extrait BDES.
- Extrait de l'acte notarié servitude transport de Gaz AIR LIQUIDE
- Formulaire de remise d'offre
- Formulaire d'accord de confidentialité
- Cabine RESA

Les annexes reprises ci-dessus seront communiquées aux personnes physiques représentant un bureau d'architecture et/ou une équipe en charge de la promotion immobilière, capable de porter et de gérer le développement opérationnel du site et ce sous réserve de la réception du formulaire de confidentialité. Le formulaire sera transmis en même temps que la demande qui précisera l'identité de la personne morale représentée à secretariat.direction@maisonliegeoise.be

4.2 VISITE DU SITE ET RÉUNION D'INFORMATION

Une séance d'information et une visite du site et des bâtiments existants se tiendront à une date définie par la Maison Liégeoise. Il y sera répondu aux questions qui auront été au préalable adressées par les soumissionnaires à la Maison Liégeoise, selon une des modalités suivantes :

- par courrier à Parvis des Écoliers 1 - 4020 Liège
- à l'adresse électronique suivante : secretariat.direction@maisonliegeoise.be

Ces questions doivent parvenir au plus tard 7 jours calendrier avant la date de la séance d'information. Il ne sera pas répondu aux questions formulées verbalement ou parvenues après ce délai.

Seuls quatre représentants par soumissionnaire retenus seront admis à participer à la séance d'information. Au cours de celle-ci, les délégués de la Maison Liégeoise s'efforceront d'apporter une réponse orale à toutes les questions qui auront été posées dans le respect du formalisme précisé ci-avant. Un rapport des questions posées et des réponses fournies sera mis à disposition des candidats.

4.3 DÉPÔT DES DOSSIERS DE SOUMISSION

Les dossiers de soumission sont réalisés en format A4, sauf les documents graphiques qui peuvent être fournis en format A3 pliés au format A4. Les dossiers de soumission seront établis en langue française.

Les dossiers de soumission sont fournis :

- En format papier en trois exemplaires ;
- En support informatique au format PDF, sur clé USB
- Les dossiers de soumission sont déposés sous double enveloppe, soit par voie postale recommandée avec avis de réception, soit par remise directe en mains propres, avant la date et l'heure limites fixées dans la lettre d'invitation à remettre soumission.

DOCUMENTS DEVANT OBLIGATOIREMENT FIGURER DANS LE DOSSIER DE SOUMISSION

Sous peine d'irrecevabilité, les dossiers de soumission doivent comporter les éléments suivants :

- La forme juridique, la dénomination, la nationalité et le siège social du candidat ou des candidats en cas d'associations momentanées ;
- Les attestations que le(s) bureau(x) d'architecture et l'(les) équipe(s) de promotion sont en règle de cotisations sociales ;
- Un bilan des comptes annuels de(s) équipes de promotion et du partenaire financier ;
- Une preuve que le(s) bureau(x) d'architecture est (sont) en ordre d'assurance professionnelle pour la mission d'architecte coordinateur ainsi qu'une attestation de leur inscription à l'ordre des architectes.

Le dossier doit également comporter les éléments suivants :

- un formulaire de soumission : Les dossiers de soumission doivent comporter le formulaire de soumission au présent cahier de définition, qui sera complété, daté et signé par le mandataire. Le mandataire joindra les documents utiles à la justification de son mandat/délégation pour engager sa société

- Une offre d'achat des terrains au prix fixé par le candidat soumissionnaire ;
- La présentation des compétences, capacités et références de l'équipe soumissionnaire (voir point 5);
- Un dossier d'intentions avec notice, esquisses et croquis (voir point 6).

RESPECT DU MODÈLE DE L'OFFRE

Seront susceptibles d'être déclarées irrégulières les soumissions dont le texte ne concorde pas avec celui du modèle imposé par le présent cahier de définition. Ce manque de concordance peut en effet conduire le soumissionnaire à formuler dans son offre une contradiction avec les clauses de l'appel à intérêts ou toute autre anomalie susceptible d'entraîner l'irrégularité de l'offre.

Seront en outre entachées de nullité absolue les offres exprimant des réserves sur des éléments essentiels des objectifs définis au présent cahier de définition.

Elles doivent être adressées à :

La Maison Liégeoise

Monsieur Arnaud ABINET, Directeur

1, Parvis des écoliers

à 4020 Liège - Belgique

Par le dépôt de son dossier, l'équipe soumissionnaire reconnaît avoir examiné tous les documents mis à sa disposition par la Maison Liégeoise et avoir sollicité et obtenu tous les renseignements utiles et nécessaires à l'établissement de sa proposition et à l'appréciation des prestations à fournir.

4.4 DÉLAIS DE VALIDITÉ DES SOUMISSIONS

Les soumissionnaires restent engagés par leur proposition pour chacune des phases jusqu'à un délai de 150 (cent cinquante) jours calendrier prenant cours le lendemain de la date ultime de réception des dossiers de soumissions.

5. Procédure de choix

5.1 DOSSIER DE COMPÉTENCES/ CAPACITÉ TECHNIQUE

5.1.1.1 COMPOSITION DE L'ÉQUIPE

Pour les chargés de projets désignés (soit l'ensemble des personnes portant les compétences requises), ces compétences devront être attestées par une copie du ou des diplôme(s), ainsi que par un C.V. de maximum une page par personne.

Les associations qui déposeront un dossier de soumission seront constituées, au minimum des compétences suivantes :

- Un bureau d'architecture ou une association de bureaux d'architecture ayant en charge l'élaboration des plans d'architecture ;
- Une équipe en charge de la promotion immobilière, capable de porter et de gérer le développement opérationnel du site. Cette équipe peut réunir des compétences en termes de promoteur au sens strict, mais aussi de développeur ou de monteur de projet, voire de constructeur. Elle comporte au moins un expert spécialisé dans le montage d'opérations immobilières en milieu urbain ;
- Un ou des partenaires financiers, apportant les fonds nécessaires à l'investissement (promoteurs / constructeurs / investisseurs / groupe financier). La capacité d'investissement devra être prouvée par une attestation bancaire (voir plus loin).
- Un ou des opérateurs ayant la charge du désamiantage et la gestion de déchets agréés pour des travaux de démolition et retrait d'amiante par la Région Wallonne.
- Les compétences en matière d'architecture, de promotion immobilière ou d'investissement financier peuvent être réunies au sein d'une même société, étant entendu que l'indépendance de l'auteur de projet doit être garantie conformément à la législation.
- Les autres bureaux ou services techniques, intégrés ou non à l'association, qui participeront éventuellement à l'exécution ultérieure du projet, peuvent par ailleurs être mentionnés, leur rôle étant précisé.

5.1.1.2 TRAVAUX DE RÉFÉRENCES

Pour prouver l'expérience de l'équipe en matière de promotion / montage / construction de projets, le dossier comportera une présentation détaillée de deux projets ayant valeur d'exemple (de préférence réalisés, ou suffisamment détaillés), et que l'équipe juge pertinents en regard de l'objet du présent appel à intérêts. Ces projets auront été développés par un ou des représentants de l'association, et ne devront pas dater de plus de dix ans.

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.

5.1.1.3 CAPACITÉ ÉCONOMIQUE ET FINANCIÈRE

Pour démontrer la capacité économique et financière du candidat à mener l'opération - achat des terrains, désamiantage et démolition, construction et promotion - les documents suivants doivent être joints au dossier de compétences :

- Une promesse de principe quant à l'acquisition des terrains, au prix d'achat formulé dans leur offre, dans l'état où les terrains se trouvent, à l'issue de l'appel à intérêts ;
- Une promesse de principe pour aborder les travaux de démolition avec circonspection et d'inclure un poste « analyses supplémentaires amiante » dans le montage de l'opération.
- Une attestation bancaire de la capacité financière de l'équipe candidate à acheter les terrains à minima au prix fixé dans le présent cahier de définition. Cette attestation doit comprendre une garantie bancaire irrévocable à première demande d'un montant équivalent à 25 % du coût d'acquisition.

L'offre d'achat sera adaptée le cas échéant en phase facultative de négociation de l'appel.

5.2 DOSSIER D'INTENTIONS

Le dossier d'intention doit présenter et illustrer la partie urbanistique, architecturale et programmatique. Ce dossier doit permettre au Comité d'analyse d'apprécier comment la proposition du soumissionnaire répond aux objectifs du cahier de définition (maximum dix pages hors esquisses et croquis) sur base des 3 critères suivants.

OBJECTIF 1 : DÉVELOPPER UNE NOUVELLE FORME D'HABITAT COHÉRENTE AVEC LE TISSU ENVIRONNANT ET LES AUTRES ÉCHELLES DU TERRITOIRE LIÉGEOIS.

A - Territoire et contexte local

- Renforcer un pôle résidentiel proche du cœur de ville Liégeois.
- Concevoir des volumes cohérents s'intégrant harmonieusement dans le contexte local

B - Forme urbaine et densité

- Structurer le site dans une logique d'îlot urbain.
- Répondre aux enjeux actuels de densification de l'habitat et de gestion parcimonieuse du sol en définissant une densité raisonnée, qui garde l'objectif de maintenir 50% d'espace de pleine terre.

C - Mobilités et accessibilité

- Minimiser la place de la voiture au sein du site en privilégiant le parking en ouvrage

- Concevoir au minimum 10 % de logements accessibles aux PMR.

OBJECTIF 2 : FAVORISER UNE ARCHITECTURE LOCALE ET CONTEMPORAINE QUI PRESERVE LES RESSOURCES NATURELLES

A - Expression architecturale

- Affirmer une identité architecturale à l'ensemble du site.
- Réussir l'organisation et la hiérarchisation des espaces (ex : jours et nuits ; nobles et techniques).
- Réfléchir aux besoins réels pour concevoir des lieux fonctionnels aux usages évolutifs.
- Favoriser une architecture intégrée à son environnement naturel et urbain, contribuant à un cadre de vie sain et durable.

B - Optimiser les ressources

- Optimiser l'implantation et choisir une enveloppe avec une isolation et des percements adaptés.
- Privilégier des modes constructifs économes en ressources.
- Promouvoir des modes constructifs et des matériaux issus des ressources et savoir-faire locaux.
- Orienter les choix sur les matériaux nécessitant une faible énergie grise et présentant un impact environnemental réduit.
- Rechercher des solutions permettant de réduire la consommation d'eau, de favoriser la biodiversité et de prolonger la durée de vie des ouvrages.
- L'intégration de sources d'énergie renouvelable est un plus
-

OBJECTIF 3 : PROMOUVOIR LA MIXITÉ ET UNE VIE SOCIALE CONVIVIALE DE PROXIMITÉ.

A - Fonctions et mixités

- Privilégier les immeubles à appartements mixtes (T1, T2 et T3 et plus).
- Fixer à 15% la part minimale de logements publics (SLSP, AIS, APL,...)**
- Privilégier des activités au premier niveau (commerce, associatif, bureau).

B - Ambiances et espaces collectifs

- Créer un intérieur d'îlots agréables fortement végétalisés.
- Prévoir des espaces collectifs de qualité qui favorisent les contacts entre habitants.

- Favoriser les espaces partagés avec au minimum deux aménagements collectifs (ex : module de jeux, local partagé, potager collectif) afin de favoriser l'activation de l'espace public.

C - Économie du projet

- Concevoir des logements permettant de répondre aux budgets des futurs occupants.
- Veiller à l'équilibre économique du projet (faisable et attractif).

**Afin d'évaluer le critère de 15% de logements publics, le soumissionnaire définira de manière claire le pourcentage de logements public/privé sur l'ensemble du site ainsi que la durée de la mise à disposition de ces logements. Ce critère fera l'objet d'une cotation dans l'objectif 3.

5.2.1.1 NOTICE D'INTENTIONS

Le dossier développant les intentions doit au minimum comporter les points suivants :

- La description du concept urbanistique : composition urbanistique d'ensemble, intégration dans l'environnement bâti et les espaces publics voisins, relation avec les bâtiments existants, localisation des fonctions, intentions particulières... ;
- Une première réflexion sur la programmation des fonctions projetées : une répartition dans les grandes lignes des superficies à construire, les affectations des espaces des rez-de-chaussée et des surfaces des étages, les éléments particuliers du programme ;
- Une note descriptive des typologies de logements amenés à être développés : les formats proposés dans le projet et les proportions que représenteraient chacune d'entre elles par rapport au programme total ;
- La philosophie du concept architectural : ambition architecturale, créativité et qualité de l'architecture, réponse au programme et au contexte particulier. Cette partie peut intégrer des illustrations d'architectures de référence, y compris des références parmi les propres réalisations de l'équipe soumissionnaire.

5.2.1.2 ESQUISSES ET CROQUIS

Le dossier comprend au maximum quinze pages de format A4 ou A3. Il comprend des esquisses, schémas et croquis qui illustrent et permettent de comprendre les premières intentions. Il comprend au minimum les représentations suivantes :

- L'insertion du projet dans son contexte ;
- Les choix d'implantation, l'identification des gabarits et des volumes projetés ;
- L'approche paysagère du site, la destination des zones non bâties, les grands principes d'accès à ces espaces.

5.3 CRITÈRE DE SÉLECTION

Il s'agit de déterminer quelles équipes soumissionnaires sont capables d'aboutir à la concrétisation d'un projet rencontrant les objectifs définis au présent cahier de définition. Les dossiers de soumission qui ne répondront pas aux exigences minimales du dossier de compétences (capacités techniques, travaux de références et capacité économique et financière) ne seront pas sélectionnés pour la suite de l'analyse.

5.4 CRITÈRE DE CHOIX

La qualité des dossiers d'intentions sera appréciée en fonction des critères suivants, qui renvoient aux objectifs énoncés par le présent cahier ci-avant.

- A. Le prix d'achat selon la formule de la règle de trois : 50%

Formule : Points X = Prix X/Prix O x Point MAX (50).

Points X = Points attribués au soumissionnaire X

Prix O = Prix remis le plus haut

Prix X = Prix remis par le soumissionnaire X

Point max. = Le nombre de points maximum attribué pour le critère concerné

- B. La cohérence avec le tissu environnant (objectif 1) : 10%

- C. La qualité urbanistique et architecturale et la durabilité du projet (objectif 2) : 20%

- D. La mixité et le caractère social du projet (objectif 3) : 20%

5.5 DÉSIGNATION DU LAURÉAT

Au terme de la procédure, le Comité d'analyse établira un procès-verbal motivant la sélection et le classement des projets au regard des objectifs du cahier de définition et des critères de choix.

Sur base de ce rapport, l'Organe d'administration de la Maison Liégeoise et le Bureau permanent du CPAS désigneront un projet lauréat, porté par l'équipe soumissionnaire à laquelle sera vendu le terrain en vue de sa concrétisation.

L'établissement du classement par le Comité d'analyse ne consacre pas, en soi, une promesse de vente dans le chef de la Maison Liégeoise et du CPAS, dont les organes compétents conservent le droit de ne pas désigner le ou les lauréat(s), et ainsi de ne donner aucune suite aux soumissions reçues dans le cadre de la présente procédure d'appel à manifestation d'intérêts, et ceci quels qu'en soient les motifs.

En d'autres termes, l'établissement d'une soumission ne garantit aucun droit d'acquisition dans le chef des soumissionnaires acquéreurs qui conserveront toutefois la propriété intellectuelle de leurs propositions.

Pour garantir la confidentialité des propositions jusqu'au terme de la procédure de l'appel, le procès-verbal motivant le classement du Comité d'analyse ne sera communiqué qu'après la décision finale de l'Organe d'administration de la Maison Liégeoise et le Bureau permanent du CPAS de Liège.

5.6 CALENDRIER

Les étapes suivantes sont fixées** :

- Décision de lancement de l'appel par les organes compétents : avril 2026
- Lancement de l'appel à publicité : mai 2026
- Date limite de dépôt des dossiers de candidature : 31/07/2026
- Réunion du Comité d'analyse des dossiers : maximum 60 jours après la date limite de dépôt des dossiers de soumissions
- Date de désignation du lauréat : maximum 60 jours après la réunion du comité d'analyse.
- Étape facultative : si une séance de négociation devait être entamée avec certaines équipes candidates, le délai précité serait prolongé de maximum 60 jours.

** les dates sont indiquées de manière à permettre aux candidats d'avoir une idée du planning mais elles ne sont pas contraignantes pour la Maison liégeoise et le Bureau permanent du CPAS de Liège.

6. Divers

6.1 ASSURANCE FACULTATIVE

Les participants, s'ils le jugent nécessaire, assureront à leur frais leurs documents et productions matérielles pendant toute la durée de l'appel à intérêts, à savoir, depuis le dépôt de ceux-ci jusqu'à la clôture d'une exposition éventuelle, en ce compris la réexpédition aux auteurs des projets.

La Maison Liégeoise, le CPAS de Liège ne pourront être tenus responsables de vol, perte ou d'une éventuelle détérioration de tout ou partie des documents et objets déposés.

6.2 DROITS D'AUTEURS

Les soumissionnaires reconnaissent à la Maison Liégeoise et au CPAS de Liège le droit de reproduire tout ou partie des éléments du dossier de soumission par toute technique et sur tout support, en ce compris les supports informatiques, les photographies et les films. Ils reconnaissent le droit d'utiliser dessins, maquettes et toute reproduction à des fins d'information ou de promotion. Ils reconnaissent aussi à la Maison Liégeoise et au CPAS de Liège le droit d'exposer, de publier, de distribuer et de communiquer au public des reproductions du dossier de soumission ou d'extraits de ce dossier.

Toutefois, aucune information ou illustration issue des dossiers de soumissions ne sera communiquée à l'extérieur avant la désignation du lauréat final par l'Organe d'administration de la Maison Liégeoise et le bureau permanent du CPAS de Liège au terme du processus de sélection.

Le soumissionnaire conserve la propriété intellectuelle de ses travaux de toute nature. Le nom de l'auteur de projet figurera sur toute publication partielle ou totale.

6.3 DIFFUSION D'INFORMATIONS

L'auteur de projet s'engage à ne diffuser aucune information relative à l'appel à intérêt vers la presse et la population, sans accord écrit préalable du vendeur, soit La Maison Liégeoise et le CPAS de Liège.

Le soumissionnaire sera tenu de compléter et signer l'accord de confidentialité annexé au présent cahier de définition.

De son côté, la Maison Liégeoise et le CPAS de Liège s'engagent à ne pas diffuser à l'extérieur d'informations sur le contenu des différents dossiers de candidatures avant la décision finale de l'Organe d'administration de la Maison Liégeoise.

6.4 ACQUISITION DU TERRAIN

6.4.1 FINALISATION DE LA VENTE

À l'issue de la procédure de désignation du lauréat final de l'appel à intérêts, un acte de vente sera conclu, entre le soumissionnaire retenu et respectivement la Maison Liégeoise et le CPAS de Liège, dans un délai de 4 mois à dater de la désignation.

L'acte de vente sera assorti d'une pénalité annuelle de 10 % du prix de vente final des terrains, à verser à la Maison Liégeoise et au CPAS de Liège, en cas de non-réalisation complète du projet dans un délai de cinq ans à dater de la signature des actes authentiques. Cette indemnité se cumulera par année de retard supplémentaire. Par « réalisation complète du projet » il faut entendre : la réalisation du gros œuvre fermé, le parachèvement des façades et des abords, la réalisation de la mixité public/privé (15%). Le délai de cinq ans pourrait être révisé de commun accord entre l'acquéreur, la Maison Liégeoise et le CPAS de Liège, en cas de circonstances exceptionnelles et objectives.

Cette vente sera réalisée sous les conditions ordinaires et de droit, et pour quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires.

Par ailleurs, les terrains sont vendus en l'état bien connu de l'acheteur. Le coût de tous les travaux nécessaires à la concrétisation du projet est à charge de l'acheteur. Sans exhaustivité, cela comprend notamment les démolitions de constructions existantes, les travaux de désamiantage, le traitement des terres excavées et autres mesures d'assainissement éventuelles.

6.4.2 PRIX

Les prix définis dans ce cahier de définition s'entendent hors frais et taxes de toute nature (nouveau mesurage éventuel, notaire, enregistrement...), lesquels seront à charge de l'acheteur. L'acquéreur supportera en plus du prix et des frais de l'acte authentique d'acquisition, tous les frais de recherche et de délivrance quels qu'ils soient (comme les recherches d'origine de propriété, copie de titres, urbanisme, BDES, cadastre ...)

6.4.3 BORNAGE DU TERRAIN

Dans une optique d'optimiser la rentabilité du programme immobilier, il sera possible pour le promoteur de négocier avec les pouvoirs publics (la Ville de Liège et la SNCB, ISOSL,..) un bornage de la parcelle plus « linéaire » au niveau du talus du chemin de fer. Cette cession peut tout simplement faire l'objet d'une contrepartie financière ; ou bien faire partie d'une variable d'ajustement lors de la négociation du programme et des charges avec les services techniques et administratives de la Maison Liégeoise, SNCB, de la Ville de Liège ou du CPAS.

6.4.4 GESTION DU DOMAINE

L'acquéreur (lauréat désigné par l'Organe d'administration de la Maison Liégeoise et le Bureau permanent du CPAS) s'oblige à ériger sur les biens achetés les constructions et infrastructures présentées dans le dossier lauréat à l'issue de l'appel à intérêts, dans le respect de la législation en vigueur, notamment en matière d'urbanisme. Sous réserve des servitudes mentionnées (AIR LIQUIDE INDUSTRIES BELGIUM, RESA), il en a la pleine propriété. Sous réserve des exigences énoncées dans le permis d'urbanisme, il peut en négocier la vente ou la location à son gré, dans l'entièreté du complexe ou par tranches. L'acquéreur ne peut toutefois vendre le projet à des tiers que si le projet de construction prévu dans le dossier de soumission a été totalement réalisé et a fait l'objet d'un rapport de la maison Liégeoise et du CPAS constatant le respect de l'appel à intérêts.

Par dérogation à l'alinéa précédent, et sans préjudice des droits de tirés du présent appel à intérêts, la partie acquéreuse pourra conclure avec des tiers des conventions en application de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction. Ces conventions feront toutefois explicitement référence aux conditions de la vente opérée via le présent appel à intérêts ; à l'exception de la clause de pénalité qui restera à la charge exclusive du lauréat de l'appel.

La gestion ultérieure du domaine pourra être régie par un acte de base qui reprendra les clauses conditionnelles éventuelles de la vente et les imposera aux tiers. Elles seront d'application en cas de vente ultérieure de tout ou partie du domaine. Ces conditions seront reprises dans l'acte notarié ou annexées à celui-ci.

6.5 COMITÉ D'ANALYSE

6.5.1.1 COMPOSITION DU COMITÉ D'ANALYSE

Le Comité d'analyse est un comité technique qui réunit l'ensemble des parties prenantes en rapport avec l'objet de l'appel à intérêts.

Le Comité d'analyse est composé des personnes suivantes :

- L'Echevin.e du Logement ou son / sa représentant.e ;
- L'Echevin.e de l'urbanisme ou son / sa représentant.e ;
- Le Président du bureau Permanent du CPAS de Liège ou son/ sa représentant.e ;
- Le Président du Conseil d'Administration de la Maison Liégeoise ou son / sa représentant.e
- Le Fonctionnaire délégué de la Région wallonne ou son / sa représentant.e ;
- Le Directeur du Département de l'Urbanisme de la Ville de Liège ou son / sa représentant.e ;
- Le Directeur Général du CPAS de Liège ou son / sa représentant.e
- Le Directeur de la Maison Liégeoise ou son / sa représentant.e ;

Tout membre du Comité d'analyse qui identifierait un lien personnel (familial ou professionnel, actuel ou passé...) avec l'un des soumissionnaires devra immédiatement se retirer. Sur le plan professionnel, une collaboration régulière, qu'elle soit actuelle ou antérieure, est considérée comme un lien personnel. Une collaboration occasionnelle antérieure ne génère pas de motif d'exclusion, pour autant qu'elle soit exposée aux autres membres du Comité d'analyse et que ceux-ci l'acceptent comme telle.

6.5.2 MISSIONS DU COMITÉ D'ANALYSE

Le Comité d'analyse est garant du sérieux et de l'objectivité de l'appel à intérêts. Sa mission est d'identifier le(s) meilleur(s) projet(s) par un processus d'analyse, sur base des critères préalablement définis ;

Une visite du site peut être organisée lors de la première réunion du Comité d'analyse.

Tous les membres du Comité d'analyse auront pris obligatoirement connaissance du cahier de définition final avant la première réunion.

Le Comité d'analyse procède à l'examen des dossiers de candidature. Il élimine d'abord les soumissions irrecevables pour non-conformité au règlement de l'appel à intérêt. Par la suite, le Comité d'analyse examine les dossiers sur base des critères de sélection. Il classe ensuite les propositions en fonction de leur adéquation aux objectifs définis dans le présent cahier de définition.

L'Organe d'administration de la Maison Liégeoise et le Bureau permanent du CPAS de, sur base du rapport du Comité d'analyse, désignent un projet lauréat.

Le Comité d'analyse devra argumenter sa décision avec précision dans un procès-verbal à l'attention des organes d'administration.

6.5.3 FONCTIONNEMENT DU COMITÉ D'ANALYSE

Le Président du Conseil d'Administration de la Maison Liégeoise ou son / sa représentant.e est désigné Président.

Le Président du Bureau permanent du CPAS de Liège ou son / sa représentant.e est désigné vice-Président ;

Le Comité d'analyse ne se réunit valablement que si au moins la moitié de ses membres est présente.

Le vote n'est pas obligatoire pour que le Comité d'analyse parvienne à une décision, mais il peut y recourir sous forme de vote à la majorité. En cas d'égalité, la voix du président de l'assemblée sera prépondérante, en son absence celle du vice-président.

Les délibérations et décisions du Comité d'analyse doivent dégager un consensus et être transcrites dans un rapport motivé destiné aux membres de l'Organe d'administration de la Maison Liégeoise et du Bureau permanent du CPAS de Liège.

Les délibérations du Comité d'analyse sont confidentielles.

Le secrétariat du Comité d'analyse est assuré par la direction de la Maison Liégeoise.

Le Comité d'analyse reste tenu à la confidentialité tant que la décision finale de désignation des lauréats n'a pas été prise par l'Organe d'administration de la Maison Liégeoise et du Bureau permanent du CPAS de Liège.

Le rôle du Comité d'analyse est consultatif : le choix effectué par le Comité d'analyse est indicatif et n'est pas contraignant pour l'Organe d'administration de la Maison Liégeoise et le Bureau permanent du CPAS de Liège, qui se réservent le choix final du lauréat.

6.6 LITIGES – DROIT APPLICABLE

Tous les litiges pouvant survenir dans le cadre de l'appel à intérêt seront de la compétence exclusive des cours et tribunaux de Liège, en ce compris les procédures en référé.

Seul le droit belge sera applicable.

ANNEXE 1. FORMULAIRE DE SOUMISSION

A. Identité complète du soumissionnaire

Le soussigné :
(nom et prénoms)

Qualité ou profession :

Nationalité :

Domicilié à :
(pays, localité, rue, n°)

ou bien

La Société :
(raison sociale ou dénomination, forme, nationalité, siège social)

représentée par le(s) soussigné(s) :

ou bien

Les soussignés :
(pour chacun, mêmes indications que ci-dessus)

.....en association momentanée pour la présente proposition.

- *Si la soumission est déposée par une société : les soussigné(s) agissant en qualité d'organe de la société ou sur base des pouvoirs publiés aux annexes du Moniteur belge (ou équivalent) du ... /... /..., n°*
- *Si la soumission est déposée par une association momentanée, elle est signée conformément à l'article 93 § 1 de l'A.R. du 8 janvier 1996.*
- *La soumission déposée par des mandataires doit être conforme à l'article 94 de l'A.R. du 8 janvier 1996.*

B. Déclaration d'engagement

- s'engage(nt) à réaliser, conformément aux clauses et conditions du cahier de définition de l'appel à intérêts visant le développement d'un programme immobilier sur les parcelles de la Maison Liégeoise et du CPAS de Liège situé Rue d'Amercœur et Cour de Prébendiers à 4200 Liège.
- déclare(nt) sur l'honneur ne se trouver dans aucune des situations visées par les causes d'exclusion.
- s'engagent à acquérir la propriété des terrains, dans l'état où ils se trouvent, au montant de€ en lettre
.....€ et aux conditions fixées par l'autorité contractante dans le cahier de définition de l'appel à intérêts.

Fait à

le.....

Le(s) soumissionnaire(s)

ANNEXE 2. ACCORD DE CONFIDENTIALITÉ

Engagement de confidentialité relatif à la consultation des documents et inventaires amiante dans le cadre de la vente des parcelles de la Maison Liégeoise et du CPAS de Liège situé Rue d’Amercœur et Cour de Prébendiers

Le 6 mai 2026, la Maison Liégeoise a lancé un appel à intérêts portant sur la vente conjointe de terrains, appartenant à la Maison Liégeoise et au CPAS de Liège. L’appel à intérêts précise notamment au Titre 3 du Chapitre 3 que des inventaires d’amiante ont été réalisées pour ces terrains. L’ensemble des documents et ces rapports d’étude peuvent être transmis aux candidats-acquéreurs après réception d’un engagement de confidentialité dûment signé de leur part.

Dès lors, par la signature du présent document,

Madame/Monsieur :

Né(e) le :

État civil :

Domicilié(e) à :

Ou

La société :

Ayant son siège social à :

Immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro :

Représentée ici par Madame/Monsieur :

Domicilié(e) à :

S’engage(nt) à :

- utiliser les documents et les études transmises dans le cadre et les limites de l’appel à intérêts ;
- ne pas communiquer les documents et les études ou leur contenu sans accord préalable et écrit de la Maison Liégeoise ;
- prendre toutes les mesures raisonnables afin d’éviter la divulgation, la diffusion ou l’utilisation non-autorisée des documents et des études ou de leur contenu avec, au minimum, les mesures prises pour la protection de ses propres informations confidentielles de même nature ;
- s’abstenir de faire référence aux – ou discuter des – documents et études ou de leur contenu notamment dans les transports en commun, dans les lieux publics, sur les réseaux sociaux ou autres media de partage d’informations ;

- s’abstenir de prendre, faire ou garder tout exemplaire ou copie des documents et des études, quel qu’en soit le support, sauf dans la mesure raisonnablement requise pour les besoins de l’analyse de l’appel à intérêts ;
- restreindre la possession, la connaissance et l’utilisation des documents et des études, le cas échéant à ses employés, contractants et entités contrôlées, avec engagement similaire de leur part. Seules les personnes ayant besoin de posséder, connaître ou utiliser les documents et les études dans le cadre de l’analyse de l’appel à intérêts auront accès à celles-ci.

Elle/il déclare que les résultats des études et des documents et ci-avant mentionnés ne seront pas invoqués pour faire diminuer le prix du terrain mis en vente.

Les inventaires d’amiante sont délivrés à titre indicatif.

La présente obligation de confidentialité s’applique non seulement aux documents et études mentionnés ci-dessus mais également à toutes les informations contenues dans toutes les études supplémentaires qui seraient réalisées.

Le présent engagement entre en vigueur dès sa signature, pour une période indéterminée.

Fait à

le en deux exemplaires.

« Lu et approuvé » (à écrire en toutes lettres) et signature :