

Reconversion des Ateliers centraux à SERAING Halle Ouest et Halle aux Locomotives Vente conditionnelle

Janvier 2023



Spi, Agence de développement territorial, met en vente deux bâtiments sur le site des Ateliers centraux à Seraing : la halle Ouest et la halle aux Locomotives.

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

Il est structuré de la façon suivante :

- A. LE CONTEXTE
- B. OBJET ET PRINCIPES DE LA VENTE
- C. LES CONDITIONS D'URBANISATION ET LES CRITERES D'APPRECIATION
- D. CRITERES DE SELECTION
- E. LES OFFRES
- F. ANALYSE DES OFFRES ET CHOIX DE L'ACQUEREUR
- G. CESSION DU BIEN ET CONDITIONS
- H. DROIT DE RACHAT ET DROIT DE REGARD EN CAS DE REVENTE
- I. PERSONNE DE CONTACT
- J. ANNEXES

A. LE CONTEXTE

Le quartier et les projets à proximité

Le site des Ateliers centraux est situé sur le territoire de la Ville de Seraing, plus précisément dans le quartier de la gare d'Ougrée, à l'Est du centre-ville, sur la rive droite de la Meuse.

Des plans de localisation sont fournis en **Annexe 1 - Plans de localisation**.

Le quartier se caractérise par :

- la présence de la gare ferroviaire d'Ougrée (ligne 125A vers Liège – Liège-Guillemins à 6 minutes - ou Namur – à 54 minutes – via Flémalle – Flémalle-Haute à 15 minutes ; fréquence moyenne d'un train par heure),
- une bonne accessibilité, grâce à la proximité de grands axes routiers (N90, N90a, N63 – route du Condroz, N663), qui permettent un accès aisé au site en voiture mais également en bus. En effet, le site est actuellement desservi par quatre lignes de bus, qui passent toutes par la rue Ferdinand Nicolay. En moyenne, toutes lignes confondues, le site des Ateliers centraux est desservi par un bus toutes les 4 minutes,
- la proximité de la Meuse,
- une mixité de fonctions, avec une forte imbrication entre la fonction résidentielle et les activités économiques/industrielles,
- divers bâtiments/sites témoignant de l'activité économique (essentiellement sidérurgique) qui s'est développée à proximité de la Meuse.



Le quartier, comme l'ensemble de la vallée sérésienne, a connu un déclin à la suite de la fermeture de la phase à chaud de la sidérurgie. La Ville de Seraing a la volonté de redynamiser cette portion de territoire et a ainsi adopté en 2005 le Master Plan de la Vallée Sérésienne (<https://www.seraing.be/le-master-plan/>), plan d'action de requalification urbaine visant à reconstruire une ville post-industrielle ; un chapitre y est spécifiquement consacré aux Ateliers centraux.

La mutation a démarré et plusieurs projets sont ainsi en développement à proximité immédiate des bâtiments objets de la vente ; citons notamment :

- sur le site même des Ateliers centraux, la création d'un parking public de 600 places (+ 120 places de parking vélos) et d'une traversée cyclo-piétonne, ainsi que la création d'un passage sur voie permettant de connecter directement le site à la gare d'Ougrée (projets Feder portés par la Ville de Seraing et sa régie communale autonome Eriges ; échéance décembre 2023). Ces projets sont documentés sur le site Internet d'Eriges : <https://eriges.be/projets/chantiers-en-cours/les-ateliers-centraux/>,
- sur le site même des Ateliers centraux, la réalisation d'un nouveau tronçon de Boulevard urbain qui traversera le site d'Est en Ouest (projet Feder porté par le Service Public de Wallonie – Mobilité Infrastructures ; échéance décembre 2023) ; voir plans en **Annexe 2 - Plans du futur Boulevard urbain** (plans d'adjudication datés d'avril 2022),
- la création de 300 logements pour étudiants et jeunes adultes, l'aménagement d'un parc public et la mise en place de services accessibles à tous pour la rentrée scolaire 2024, sur le site de Trassenster, site de 4 hectares propriété de la Ville de Seraing, situé à 200 mètres au Nord des Ateliers centraux (entre la rue Ferdinand Nicolay, la ligne 125A et la Meuse). Dans cette optique, la Ville a désigné en mars 2022 une équipe pluridisciplinaire chargée de concevoir, réaliser, financer et assurer la gestion de ces projets ; ils sont documentés sur le site Internet d'Eriges : <https://eriges.be/logements-etudiants-et-jeunes-adultes/>,
- l'extension du parc d'activités économiques LD (à 200 mètres) par Spi. Ce sont ainsi environ 14,5 hectares qui vont être équipés à destination d'activités économiques mixtes d'ici 2027 (sous réserve de l'obtention de financements), dans une optique bas-carbone,
- le bâtiment de l'OM (à 350m), ancienne salle des fêtes de Cockerill, rénovée par la Ville en salles de spectacles et d'événements ; ces projets sont documentés sur le site Internet d'Eriges : <https://eriges.be/projets/chantiers-en-cours/les-salles-de-lom/>.

Citons également les projets majeurs situés dans un rayon de quelques kilomètres du site :

- en rive droite (également documentés sur le site Internet d'Eriges) :
 - o Gastronomica (à environ 2,5 km), projet thématique en lien avec l'alimentation et la gastronomie, qui s'implantera dans d'anciennes halles industrielles ayant été construites par John Cockerill,
- en rive gauche :
 - o le tram (<https://letram.be/>), dont l'un des terminus de la ligne 1 sera implanté à Sclessin. Avec l'arrivée du tram, la gare d'Ougrée verra sa fréquence de train doubler afin de pouvoir transporter et accueillir davantage de navetteurs,
 - o le projet du Standard/stade de Sclessin (à 1,2 km du site), qui prévoit l'agrandissement de la capacité du stade ainsi que l'intégration d'un ensemble de services (bureaux, commerces, Horeca...),

Le site des Ateliers centraux

Historique

Le site des Ateliers centraux a été le siège d'une activité industrielle dès la seconde moitié du 19^{ème} siècle.

A partir de la fin des années 1930, diverses activités de réparation, révision, construction de machines, wagons et autres pièces mécaniques y étaient menées.

Les bâtiments actuels mis en vente par Spi ont pour la plupart été construits entre 1937 et 1939. La halle Ouest servait essentiellement de magasin général (pièces détachées) et la halle aux Locomotives servait d'atelier de réparation de wagons. En 1960, cet atelier est agrandi, avec la construction d'une nouvelle halle sur sa façade ouest.

Les activités d'ArcelorMittal Belgium sur ce site ont pris fin et le site est désaffecté depuis 2007.

L'ensemble des halles appartenait à ArcelorMittal Belgique jusque fin 2018-début 2019, date à laquelle le site a été divisé et cédé par lots à divers pouvoirs publics (voir ci-dessous).

Descriptif

Le site des Ateliers centraux est majoritairement repris en zone d'activités économiques industrielles et, dans une moindre mesure, en zone d'habitat au plan de secteur.

Il était initialement constitué d'une seule parcelle, cadastrée SERAING 10Div, OUGREE 2Div, section B, n°514G22 pour une contenance totale approximative de 39 719 m².

Le site a fait l'objet d'un plan de division dressé le 11 septembre 2018 par le géomètre-expert immobilier Monsieur Angelo SALVADOR, voir en **Annexe 3 - Division du site**. Ce plan définit 4 lots, en vue de la vente du site :

- lot 1 (halle Ouest) pour une superficie de 7.921 m², désormais cadastré n°804A ;
- lot 2 (halle centrale et halle Est) pour une superficie de 13.742 m², désormais cadastré n°804B ;
- lot 3 pour une superficie de 7.264 m², désormais cadastré n°804C ;
- lot 4 (halle aux locomotives) pour une superficie de 11.627 m², désormais cadastré n°804D ;

Le lot 2 a été cédé à la Ville, pour lui permettre d'y réaliser le projet de parking mutualisé, de traversée cyclo-piétonne et la passerelle reliant les Ateliers Centraux au parc de Trasenster.

Le lot 3 ne comporte pas de bâtiment et a été cédé au Service Public de Wallonie-Mobilité Infrastructures (SPW-MI), pour lui permettre d'y mettre en œuvre la continuité du Boulevard Urbain de Seraing.

Les deux lots restants, la halle Ouest ainsi que la halle aux Locomotives (respectivement lots 1 et 4), ont été cédés à la Foncière Liégeoise, qui les a ensuite cédés à Spi avec pour mission de les valoriser ; la mission de Spi est définie dans une convention spécifique Foncière Liégeoise/Spi. C'est dans ce cadre que s'inscrit la présente vente conditionnelle.

Etudes et travaux préparatoires

Le site est repris en couleur pêche à la Banque de Données de l'Etat des Sols (BDES). Conformément aux clauses de la vente intervenue entre ArcelorMittalBelgium et la Foncière Liégeoise, puis entre la Foncière Liégeoise et Spi, des études de sol ont été menées en partenariat avec ArcelorMittal Belgium et la Foncière Liégeoise. Une étude combinée a été menée pour un usage résidentiel (usage de type III, conformément à l'affectation la plus restrictive du site au Plan de secteur). Les Certificats de Contrôle du Sol délivrés par le Service Public de Wallonie-Direction de l'Assainissement des Sols (SPW-DAS) sont joints en **Annexe 4 - Etude de sol et Certificat de Contrôle du Sol**.

Toujours conformément aux clauses de la vente intervenue entre ArcelorMittalBelgium et la Foncière Liégeoise, puis entre la Foncière Liégeoise et Spi, des travaux de désamiantage ont été effectués par ArcelorMittal Belgium. Le Dossier d'Intervention Ultime et le certificat Asbeste safe établis à l'issue de ces opérations sont joints en **Annexe 5 - Désamiantage**.

Un rapport de stabilité a été établi par un expert en stabilité. Il est joint en **Annexe 6 – Rapport de stabilité**.

En outre, Spi (a) fait effectuer les travaux de sécurisation suivants :

- Sécurisation partielle des toitures (halle Ouest),
- Sécurisation du gros œuvre (halle Ouest),
- Sécurisation intérieure (halle Ouest),
- Réfection des couvres-murs au niveau du mur d'enceinte rue Champs du Mont (halle aux Locomotives),

Ces opérations effectuées, Spi a décidé de mettre ses biens en vente selon les conditions développées ci-après.

Quelques photos du site sont jointes en **Annexe 7 - Halle Ouest - Reportage photographique** et **Annexe 8 - Halle aux Locomotives - Reportage photographique**. L'Annexe 7 – Halle Ouest – Reportage photographique contient les photos aériennes de l'ensemble du site.

B. OBJET ET PRINCIPES DE LA VENTE

Identité du vendeur :

Spi, Société Coopérative, Agence de développement pour la province de Liège, rue du Vertbois 11 à 4000 LIEGE, représentée par Monsieur Eric HAUTPHENNE - Président, et Monsieur Cédric SWENNEN - Directeur général, agissant en vertu d'une délibération du Bureau Exécutif en date du 18 janvier 2023.

Objet de la vente :

La volonté de Spi et des Autorités communales est de permettre la reconversion de ce site désaffecté.

La présente mise en vente concerne les terrains propriétés de Spi, dont les références cadastrales sont les suivantes (voir **Annexe 9 - Plan cadastral**) :

- Lot « Halle Ouest » : SERAING 10Div, OUGREE 2Div, section B, 804A, pour une superficie de 7.921 m²
- Lot « Halle aux Locomotives » : SERAING 10Div, OUGREE 2Div, section B, 804D, pour une superficie de 11.627 m²,

Les bâtiments implantés sur le lot « Halle Ouest » ont une superficie plancher mesurée de 14.787 m² (sous-sol, rez, entresol et premier étage).

Les bâtiments implantés sur le lot « Halle aux Locomotives » ont une superficie plancher mesurée de 7.706 m² (rez et premier étage).

Chaque parcelle cadastrale constitue un lot. Les deux lots peuvent être acquis ensemble ou séparément.

L'acquisition d'une partie de lot ne sera pas acceptée mais plusieurs candidats-acquéreurs peuvent acquérir ensemble un même lot. Dans ce cas, le régime de la co-propriété s'appliquera et un projet d'acte de base, de règlement de division et de règlement d'ordre intérieur régissant les principes de la future co-propriété sera soumis à Spi au moment de la signature de l'acte de vente.

Principes de la vente :

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

Il prend en charge la conception, la réalisation, et le financement du projet, dont il assume les risques, sans garantie et décaissement d'aucune sorte à charge du vendeur. Le bien est vendu en l'état, bien connu de l'acquéreur, et Spi ne pourra être tenue responsable de son état.

Visite du site et faculté de poser des questions

Une visite du site pourra être organisée sur demande auprès de Spi.

Les éventuelles questions devront être posées par écrit et obligatoirement via le forum de la plateforme e-Tendering (lien disponible dans l'avis d'information e-Tendering). Ces questions pourront être envoyées au plus tard 10 jours ouvrables avant la date limite relative à chacune des phases. Passé ce délai, le forum ne sera plus actif pour y poser des questions.

C. LES CONDITIONS D'URBANISATION ET LES CRITERES D'APPRECIATION

En concertation avec la Foncière liégeoise, la Ville de Seraing et le fonctionnaire-délégué, quelques balises sont définies de manière à guider la reconversion des halles et la conception urbanistique des projets. Ces balises constitueront les aspects essentiels de l'analyse qui sera menée par le jury dans l'appréciation des projets.

Toutefois, les présentes conditions sont volontairement définies de manière à permettre une certaine liberté de proposition de la part du futur acquéreur pour développer son projet.

Fonctions et intégration au quartier

- La volonté principale est de faire revivre ce site, désaffecté et fermé au public depuis de nombreuses années, en y accueillant des fonctions/activités capables de s'intégrer dans la vie du quartier et de le redynamiser. Comme exposé au chapitre A, la mutation du quartier est déjà en route, avec le

développement d'une série de projets à proximité. Le souhait est que les projets développés aux Ateliers centraux puissent s'inscrire en cohérence et/ou en complément des développements déjà enclenchés,

- Les projets s'orienteront vers des fonctions compatibles avec le tissu résidentiel voisin et veilleront dès lors à limiter au maximum les sources de nuisances pour les riverains (bruits, odeurs, charroi lourd...). Il pourrait par exemple être envisagé l'accueil d'activités économiques en lien avec le secteur culturel ou sportif, de la formation, des services, de l'Horeca, etc.,
- Les projets s'inscriront impérativement dans les types d'usages identifiés au Certificat de Contrôle du Sol comme compatibles avec la situation environnementale des biens :
 - o pour la halle aux Locomotives, le Certificat de contrôle du sol (CCS) délivré le 21/11/2022 indique que la partie de parcelle concernée (8.662m²) est compatible avec un usage de type III (résidentiel), IV (récréatif-commercial) et V (industriel). Les revêtements (indurés ou terres arables) doivent être maintenus en bon état et la culture de légumes et petits fruits est interdite. Le solde de la parcelle a fait l'objet d'un assainissement par Spaque, en vue d'une compatibilité avec un usage de type IV ou de type V en lien avec les travaux de réalisation du Boulevard urbain. L'obtention du CCS pour ces emprises est prévue pour octobre 2023, pour autant que les travaux du Boulevard Urbain soient terminés en juillet 2023 (la mise en œuvre et le maintien du revêtement de surface de la nouvelle voirie faisant partie des restrictions d'utilisation pour rendre cette partie du terrain compatible avec son usage projeté) ; le CCS sera communiqué aux soumissionnaires dès réception.
 - o pour la halle Ouest, les études de sol sont en cours de finalisation. Le CCS sera communiqué aux soumissionnaires dès réception. Sous réserve de validation par l'Administration, le CCS devrait indiquer que la partie de parcelle concernée (7.329 m²) est compatible avec un usage de type III (résidentiel), IV (récréatif-commercial) et V (industriel) et que les revêtements de type béton doivent être maintenus en bon état ce qui engendre l'absence de jardin comme restriction d'usage. Le solde de la parcelle a fait l'objet d'un assainissement par Spaque, en vue d'une compatibilité avec un usage de type IV ou de type V en lien avec les travaux de réalisation du Boulevard urbain. L'obtention du CCS pour ces emprises est prévue pour octobre 2023, pour autant que les travaux du Boulevard Urbain soient terminés en juillet 2023 (la mise en œuvre et le maintien du revêtement de surface de la nouvelle voirie faisant partie des restrictions d'utilisation pour rendre cette partie du terrain compatible avec son usage projeté) ; le CCS sera communiqué aux soumissionnaires dès réception.
- Une mixité de fonctions est encouragée, de même que l'intégration de fonctions présentant une certaine attractivité pour le public.

Constructions et abords

- **Les bâtiments principaux existants doivent être maintenus (maintien des dalles et façades).** Cela résulte, d'une part, d'une volonté de préserver le caractère historique des lieux, pour son intérêt patrimonial et architectural. D'autre part, certaines contraintes techniques et juridiques incitent fortement à la préservation des bâtiments :
 - o la présence des bâtiments fait office de confinement par rapport aux remblais pollués sous-jacents, ce qui permet la suppression du risque d'exposition aux polluants présents. La suppression des dalles entraînerait la nécessité de procéder à un assainissement des sols situés sous la dalle,
 - o bien que le site soit majoritairement situé en zone d'activités économiques industrielles au Plan de Secteur, le maintien des bâtiments permettrait d'obtenir le(s) permis d'urbanisme en dérogation au Plan de secteur pour des usages autres qu'industriels. Cette disposition est régie par l'article D.IV.6 du Code du Développement Territorial (CoDT) et fait l'objet d'un accord de principe de l'Administration du Fonctionnaire délégué (voir **Annexe 12 – Avis du Fonctionnaire délégué**),
- Les gabarits du projet seront similaires à ceux des bâtiments existants.
- Le projet visera à préserver le caractère historique des lieux tout en étant attrayant et s'insérera harmonieusement dans le contexte bâti existant.

- Le traitement des abords extérieurs sera soigné et l'aménagement des abords situés à l'interface avec le futur Boulevard urbain sera effectué en cohérence avec les aménagements qui seront réalisés dans le cadre de la construction de ce Boulevard (voir **Annexe 2 - Plans du futur Boulevard urbain**).
- Des espaces extérieurs privatifs ou semi-privatifs sont à prévoir pour être mis à la disposition des futurs occupants.
- Indications spécifiques à la Halle Ouest :
 - o La création d'ouvertures et/ou une certaine transparence entre la halle Ouest et la halle centrale qui sera aménagée par la Ville en traversée cyclo-piétonne est vivement encouragée, l'occupation de la halle Ouest pourra ainsi contribuer à l'animation de l'espace public de la halle centrale.
 - o Une attention particulière devra être portée à la préservation de l'intimité des riverains de la rue Noidans, le projet veillera ainsi à éviter la création de nouvelles vues depuis les bâtiments à reconvertir.
 - o Certaines applications amiante n'ont pu être retirées sous peine de risquer de fragiliser la structure du bâtiment. Ces applications ont dès lors fait l'objet d'un encapsulage (facilement identifiable par sa couleur blanche) et sont répertoriées dans les documents fournis en **Annexe 5 - Désamiantage**. Le projet tiendra compte de ces aspects.
 - o La conservation de certains graffitis peut être envisagée.
- Indications spécifiques à la halle aux Locomotives : le mur d'enceinte côté rue champ du mont pourrait être soit enlevé soit maintenu.

Mobilité et circulations internes

- Les projets devront tenir compte de la très bonne accessibilité du site en transports en commun et veilleront à favoriser et inciter l'utilisation de ces modes ainsi que de la mobilité active.
- L'investisseur devra démontrer de quelle manière les besoins en stationnement de son projet seront gérés (qu'il s'agisse de besoins réguliers ou occasionnels, en journée, en soirée ou hors jours ouvrables).
- Le site sera connecté au futur Boulevard urbain dès fin 2023. Dès lors, les accès principaux (modes motorisés) aux projets qui seront développés dans la halle Ouest et la halle aux Locomotives devront s'organiser préférentiellement au départ du futur Boulevard urbain.
- Comme indiqué au chapitre B (Objet de la vente), en cas de division interne d'un des lots entre les membres d'un même groupement ou association momentanée, le régime de la co-propriété s'appliquera. Les accès privatifs et communs, les circulations internes, les espaces communs etc. seront définis au travers du régime de la co-propriété. Les grandes lignes de ce qui sera repris à l'acte de base seront décrites dans l'offre, de manière à permettre à Spi de vérifier qu'un aménagement optimum des lieux soit garanti, même en cas de changement ultérieur d'occupant(s) (à la suite d'une revente par exemple).

Intégration des enjeux climatiques

- Le projet intégrera obligatoirement une composante de verdurisation : apport du végétal au sein des constructions/intégration d'espaces verts/tous types d'aménagements de nature à favoriser la qualité de vie, la continuité du maillage écologique et à limiter le phénomène d'îlots de chaleur en milieu urbain.
- Le recours aux énergies renouvelables est encouragé.

Circularité

- Le projet intégrera la prise en compte du concept de circularité, par exemple en travaillant sur les thématiques suivantes :
 - La conception : modularité des espaces dans le temps, réversibilité ... La conception de projets qui permettent d'envisager une reconversion ultérieure vers d'autres fonctions est hautement encouragée.

- Les matériaux utilisés pour la rénovation des bâtiments, l'aménagement des espaces extérieurs et des abords : utilisation de matériaux de récupération, de matériaux issus de filières de recyclage, de matériaux bio-sourcés, ...
 - La gestion de l'eau : récupération et utilisation des eaux de pluie et/ou des eaux usées, infiltration, ...
 - La communautarisation des fonctions intérieures et/ou extérieures : local de tri des déchets, compostage collectif, sanitaires, réfectoire ...
 - Etc.
- Il est à noter que cette liste n'est pas exhaustive et est fournie à titre exemplatif uniquement. Le candidat-acquéreur sera libre de déterminer quelle(s) thématique(s) il souhaite développer dans son projet, en veillant toutefois à ce que les thématiques qu'il propose de développer puissent être aisément identifiables au moment du dépôt de la demande du (des) permis (d'urbanisme et autres). Le candidat-acquéreur pourra illustrer les concepts qu'il entend mettre en avant au moyen de références.
- Indications spécifiques à la Halle Ouest : la réutilisation (utilitaire ou purement esthétique) d'éléments témoins de l'activité industrielle passée dans ce bâtiment est souhaitée. Citons à titre d'exemple les éléments suivants présents dans le bâtiment : la balance située au niveau -1, les casiers situés au -1, le monte-charge qui relie les niveaux -1 et 0 ; les carreaux de verre intégrés aux parois internes des bureaux, les abats-jour, etc. (ces éléments sont illustrés en **Annexe 7 - Halle Ouest - Reportage photographique**),

D. CRITERES DE SELECTION

Sous peine d'irrecevabilité, les dossiers de soumission doivent obligatoirement comporter les éléments/documents suivants dès la phase de dépôt des candidatures (pour chacun des associés, en cas d'association ou de groupement) :

-une déclaration sur l'honneur par laquelle le candidat-acquéreur certifie 1) qu'il n'a pas fait l'objet d'une condamnation pour participation à une organisation criminelle, corruption, fraude ou blanchiment de capitaux, 2) qu'il n'a pas fait l'objet d'une condamnation pour tout délit affectant sa moralité professionnelle et 3) qu'il n'est pas en état de faillite, de liquidation ou de réorganisation judiciaire. Les documents officiels venant appuyer cette déclaration sur l'honneur seront à fournir lors de la phase de dépôt des offres.

-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 ;

-les attestations que le(s) bureau(x) d'architecture et l'(les) équipe(s) de promotion sont en règles de cotisations sociales ;

-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.

E. LES OFFRES

La procédure de sélection s'organisera en trois phases (voir chapitre F) :

-une étape préalable destinée à répertorier les marques d'intérêt. En cas d'intérêt d'un candidat-acquéreur pour une partie de lot uniquement, sans partenaire(s) identifié(s), le candidat est invité à faire part à Spi de sa marque d'intérêt en identifiant clairement ses besoins. Spi pourrait ainsi mettre en relation différents candidats-acquéreurs, en vue de la constitution d'un partenariat portant sur l'acquisition d'un lot dans son entièreté, pour les deux étapes de la procédure de sélection décrites ci-après,

-une deuxième phase de choix de candidats-acquéreurs sur base d'un dossier de compétences (équipe, références éventuelles et capacité économique et financière) et d'une note d'intentions (« candidatures »),

-une troisième phase de choix du projet lauréat sur base d'une offre d'achat, d'un dossier d'avant-projet (notes d'intentions, esquisses et plans), d'une note relative à la faisabilité économique du projet et d'une note relative au planning et phasage des travaux (« offres »).

Les éléments requis pour ces trois phases sont décrits ci-après.

Remarques préalables importantes :

-L'offre ne pourra être conditionnée, au risque d'irrégularité.

-Tout autre élément fourni ou prestation effectuée par les candidats-acquéreurs en-dehors du cadre défini ci-dessous ne sera pas pris en compte.

Dépôt des marques d'intérêt (phase préalable)

Les candidats-acquéreurs communiqueront leur marque d'intérêt par courrier adressé à Spi, rue du Vertbois 11 à 4000 LIEGE, en identifiant clairement l'objet de leur demande (lot concerné ou partie de lot concernée/besoins en termes de superficie) pour le **31/03/2023 à 12H00**.

Dépôt des candidatures (deuxième phase) – dossier de compétences et note d'intentions

Les candidats-acquéreurs remettront leur candidature pour l'acquisition conditionnelle des biens immobiliers concernés au plus tard le **31/05/2023 à 12H00**.

La candidature sera déposée dans une enveloppe fermée au siège de Spi : rue du Vertbois 11 à 4000 LIEGE. Elle portera la mention « Candidature pour la vente du site Ateliers centraux », ainsi que la mention du/des lots concernés, soit « Halle Ouest » ou/et « Halle aux Locomotives ».

Elle contiendra deux exemplaires-papier identiques de la candidature ainsi qu'une version informatique sur une clé USB. La version informatique sera structurée conformément au canevas fourni en **Annexe 13 - Structure de l'offre**. La candidature devra comporter le formulaire annexé, qui sera complété, daté et signé par le mandataire.

La candidature 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.

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

La candidature comprend nécessairement deux parties (dossier de compétences et note d'intentions), qui constitueront les critères pour l'appréciation des candidatures.

Si la candidature porte sur les deux lots, un dossier distinct constitué des deux parties décrites ci-dessous sera établi pour chacun des lots :

Dossier de compétences

Composition de l'équipe

Les compétences demandées en matière d'architecture, de promotion immobilière ou d'investissement financier peuvent être réunies chez une même personne, au sein d'une même société ou être réparties sur plusieurs partenaires. Le terme « candidat-acquéreur » utilisé dans le présent document peut dès lors faire référence à une seule personne ou société ou à une équipe. Le coordinateur général du projet sera clairement identifié, de même que le rôle de chacun des partenaires, le cas échéant.

Les compétences devront être attestées par une copie du ou des diplôme(s), ainsi que par un C.V. de maximum une page par personne.

Le candidat-acquéreur devra réunir au moins les compétences suivantes :

- 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/d'un organisme financier (voir plus loin).

- un bureau/une société/une personne responsable du redéveloppement du site ;
- un bureau d'architecture ou une association de bureaux d'architecture ayant en charge l'élaboration des plans d'architecture.

Uniquement dans le cas où le candidat-acquéreur acquiert le site en vue de le revendre ou de le louer (même partiellement) après travaux, un responsable en charge de la promotion immobilière devra intégrer l'équipe afin de porter et de gérer le développement opérationnel du site. La personne ou l'équipe en charge de la promotion immobilière sera reprise dans le dossier proposé de façon nominative avec un C.V. présentant les formations et/ou expériences probantes en la matière.

En cas d'acquisition pour l'usage propre de l'acquéreur, il n'est pas nécessaire de disposer d'un responsable ou d'une équipe en charge de la promotion immobilière.

Les autres partenaires, 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.

Références éventuelles

L'expérience de l'équipe en matière de promotion/montage/construction/gestion de projets, pourra être précisée par une présentation de projets ayant valeur d'exemple (maximum trois projets, de préférence réalisés, ou suffisamment détaillés), et que l'équipe juge pertinents en regard de l'objet du présent appel à intérêts.

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, montant et destinataire (public ou privé).

Capacité économique et financière

Pour démontrer la capacité économique et financière du candidat-acquéreur à mener l'opération, les documents suivants doivent être joints au dossier de compétences :

- une attestation bancaire/d'un organisme financier de la capacité financière du candidat-acquéreur à développer un projet à hauteur de 25 millions d'euros (pour la halle Ouest) et/ou à hauteur de 4 millions d'euros (pour la halle aux locomotives).
- une copie du dernier compte annuel déposé dont il ressort que le candidat-acquéreur (ou les partenaires constitutifs en cas de création d'une société momentanée) répond aux niveaux minimaux suivants :
 - son ratio de solvabilité est égal ou supérieur à 10% (ratio de solvabilité = fonds propres divisés par le total de l'actif au bilan x 100) ;
 - son ratio de liquidité au sens large est égal ou supérieur à 100% pour la dernière année. Le ratio de liquidité au sens large = total des actifs réalisables et disponibles (stocks, créances à un an au plus détenues sur des tiers autres que les entreprises liées ou avec lesquelles il existe un lien de participation, placements de trésorerie, valeurs disponibles et comptes de régularisation) divisé par le passif à court terme (dettes à un an au plus, comptes de régularisation) x 100.

Ces ratios peuvent être atteints par addition des capacités de chacun des soumissionnaires déposant une offre commune et s'engageant à constituer ensemble une société simple. La constitution de cette société simple sera exigée avant signature du compromis de vente.

Note d'intentions

Cette note doit permettre au jury d'apprécier comment la proposition du candidat-acquéreur répond, dans les grandes lignes, aux conditions d'urbanisation décrites au chapitre C.

Elle sera obligatoirement structurée selon les cinq rubriques décrites au chapitre C et se composera de maximum 10 faces A4. Elle visera à expliciter les premières intentions du candidat-acquéreur (affectation et aménagement des zones bâties et non bâties).

Dépôt des offres (troisième phase) – offre d’achat, dossier d’avant-projet, note relative à la faisabilité économique et note relative au planning et phasage des travaux

La date limite de remise des offres sera communiquée aux candidats-acquéreurs sélectionnés au terme de la phase de dépôt des candidatures. A titre indicatif, il est estimé à ce stade que la date limite de remise des offres devrait être fixée huit mois après la date limite de remise des candidatures (deux mois pour la notification des candidatures retenues, six mois pour le dépôt des offres).

L’offre sera déposée dans une enveloppe fermée au siège de Spi : rue du Vertbois 11 à 4000 LIEGE. Elle portera la mention « Offre pour la vente du site Ateliers centraux », ainsi que la mention du/des lots concernés, soit « Halle Ouest » ou/et « Halle aux Locomotives ».

Elle contiendra deux exemplaires-papier identiques de l’offre ainsi qu’une version informatique sur une clé USB. La version informatique sera structurée conformément au canevas fourni en **Annexe 13 -Structure de l’offre**. L’offre devra comporter le formulaire annexé, qui sera complété, daté et signé par le mandataire.

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.

Compléments administratifs à fournir

Afin de compléter les documents fournis pour la phase de candidature, l’offre comprendra les éléments suivants :

- Un extrait du casier judiciaire ou un document équivalent dont il résulte que le candidat-acquéreur :
 - n'a pas fait l'objet d'une condamnation pour participation à une organisation criminelle, corruption, fraude ou blanchiment de capitaux ;
 - n'a pas fait l'objet d'une condamnation pour tout délit affectant sa moralité professionnelle ;
- Une attestation du Greffe du Tribunal de Commerce, dont il résulte que le candidat-acquéreur n'est pas en état de faillite, de liquidation ou de réorganisation judiciaire ;

En outre, si l’offre est introduite par un groupement ou association momentanée (société simple), les éléments suivants sont également respectés dans l’offre:

- l’offre est obligatoirement signée par chacun des membres composant la société OU l’offre est signée par un représentant de la société dûment habilité (le mandat lui conférant pouvoir de signature, signé par chacun des membres, est fourni) ;
- 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.

L’offre comprend nécessairement quatre parties,

Si l’offre porte sur les deux lots, un dossier distinct constitué des quatre parties décrites ci-dessous sera établi pour chacun des lots :

Une note relative à la faisabilité économique du projet (critère de régularité)

Le candidat-acquéreur fournit dans une note descriptive de maximum 10 faces A4 les éléments visant à démontrer la faisabilité économique de son projet. Cette note devra au minimum :

- Présenter un plan financier réaliste : coûts et recettes (ventes/locations, autres recettes) attendus doivent être étudiés pour les différentes composantes de l'ensemble ;
- Déterminer des prix de vente ou de location, le cas échéant, qui soient réalistes et adaptés aux valeurs de référence du marché liégeois ;
- Aborder les principes de maintenance et d'entretien en phase de fonctionnement (facilité d'entretien, de réparation...).

Une offre d'achat (critère d'analyse)

Le candidat-acquéreur s'engage de manière ferme et formelle sur le prix pour l'achat du bien immobilier. Il l'indique au formulaire d'offre correspondant joint en annexe.

Il est à noter que le vendeur dispose d'une estimation du lot « Halle Ouest » à hauteur de 750.000 euros et d'une estimation du lot « Halle aux Locomotives » à hauteur de 1.000.000 euros.

Un dossier d'avant-projet (critère d'analyse)

Le dossier d'avant-projet développe les principes exposés dans la note d'intentions de la phase de candidatures. Il a pour but d'exprimer et d'apprécier la qualité du projet, en fonction du contexte, des enjeux et des attentes exprimées précédemment et en fonction des critères de cotation précisés au chapitre suivant.

Note d'intentions

La note d'intentions sera obligatoirement structurée selon les cinq rubriques décrites au chapitre C et se composera de maximum 15 faces A4. Elle exposera la philosophie générale du projet, le programme et les affectations (nombre, surfaces, ...), la description du parti urbanistique et architectural, les principes d'aménagement en matière de mobilité et de convivialité, l'intégration des enjeux climatiques et du concept de circularité ... Elle fera ressortir de quelle manière le projet répond aux conditions d'urbanisation décrites au chapitre C.

Esquisses et plans

Cette partie du dossier comprendra au minimum :

- un plan d'implantation générale du projet, une vue en plan de chaque niveau et les principales élévations. Le candidat-acquéreur pourra pour cela repartir des levés fournis en **Annexe 10 - Halle Ouest - Levés** et **Annexe 11 - Halle aux Locomotives – Levés** ;
- un/des croquis d'intentions exprimant notamment les choix de fonctions, l'aménagement des espaces publics et/ou extérieurs, les accès/circulations, des coupes, des choix urbanistiques et architecturaux ;
- des coupes ou profils, montage 3D ou schémas de principe permettant de comprendre la dynamique et l'organisation des espaces publics et privés.

Une note relative au planning et phasage des travaux (critère d'analyse)

Le candidat-acquéreur explique dans une note descriptive de maximum 5 faces A4 la manière avec laquelle il s'engage à planifier le développement et la mise en œuvre de son projet. Les différentes étapes et la procédure sont décrites.

F. ANALYSE DES OFFRES ET CHOIX DE L'ACQUEREUR

Phase préalable : marques d'intérêt

Aucune sélection ne sera effectuée dans le cadre de cette phase préalable, qui vise uniquement à faciliter la constitution d'équipes pour les deux phases ultérieures qui constituent la procédure de sélection.

Deuxième phase – Choix de candidats-acquéreurs sur base du dossier de candidatures (dossier de compétences et note d'intentions)

Les candidatures seront analysées par le vendeur pour vérifier le respect des critères de sélection décrits au chapitre D et des exigences minimales du dossier de compétence décrites au chapitre E. Il s'agit de

déterminer quels candidats-acquéreurs sont capables d'aboutir à la concrétisation d'un projet rencontrant les objectifs définis par les présentes clauses de vente. Les candidatures qui ne répondront pas aux critères de sélection et aux exigences minimales du dossier de compétences (capacités techniques et capacité économique et financière) ne seront pas sélectionnées pour la suite de l'analyse. Les candidats-acquéreurs seront informés de la recevabilité/régularité de leur candidature.

Pour les candidatures qui répondent aux exigences listées ci-dessus, la note d'intentions sera analysée de manière à identifier les candidatures répondant de manière pertinente aux conditions d'urbanisation définies dans le présent document et aptes à être retenues pour la troisième phase. Si plus de cinq dossiers de candidature sont aptes à être retenus pour la troisième phase, un classement des candidatures sera établi sur la base de la note d'intentions et désignera au maximum cinq candidats-acquéreurs appelés à participer à la troisième phase. Dans ce cas, la qualité des notes d'intentions sera appréciée en fonction des cinq rubriques relatives aux conditions d'urbanisation décrites au chapitre C et le classement sera établi sur cette base.

Il sera dressé un procès-verbal avec, pour chaque lot, l'identification des candidatures retenues pour la troisième phase. Les candidats-acquéreurs seront informés de leur sélection (ou non sélection).

A chaque étape, l'égalité des candidats-acquéreurs ainsi que le secret commercial afférant à leur offre seront préservés.

Troisième phase – Choix du projet lauréat

Les offres seront analysées par le vendeur et par un/des spécialistes proposé(s) par la Foncière liégeoise pour vérifier la faisabilité économique du projet, qui constitue un critère de régularité. Elle sera appréciée sur la base des éléments constitutifs de la note relative à la faisabilité économique du projet, partie intégrante de l'offre. Il s'agit de déterminer quels candidats-acquéreurs sont capables d'aboutir à la concrétisation du projet proposé dans l'offre. Les offres pour lesquelles la faisabilité économique n'est pas démontrée seront écartées. Les candidats-acquéreurs seront informés de la recevabilité/régularité de leur offre.

Pour les offres ainsi sélectionnées, les points sont attribués, sur la base des trois critères suivants.

Si l'offre est relative aux deux lots, chaque lot est coté sur la base des trois critères suivants, indépendamment de l'autre lot.

F.1. Offre d'achat	20 points	Les points sont attribués sur base de la formule suivante : (offre candidat-acquéreur/offre la plus haute) x 20 points
F.2. Dossier d'avant-projet	60 points	Les points sont répartis selon les thématiques suivantes, qui se rapportent aux conditions décrites au chapitre C : -la qualité et la cohérence générale du projet, architecture et urbanisme : 15 points -la plus-value apportée au quartier par le projet et son programme, la mixité fonctionnelle, l'aménagement d'espaces extérieurs : 10 points -la mobilité et les circulations internes : 10 points -l'intégration des enjeux climatiques : 10 points - la prise en compte des concepts de circularité : 15 points
F.3. Planning et phasage des travaux	20 points	Les points seront attribués sur base de la note relative au planning et phasage des travaux décrite au point E.
Total :	100 points	

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

- des représentants de Spi,
- des représentants de la Foncière Liégeoise,
- des représentants de la Ville de Seraing et/ou de sa Régie communale autonome Eriges,
- un représentant du Fonctionnaire-délégué,
un ou plusieurs extérieurs, en tant que personnes-ressources ou experts utiles à la perception des projets.

Chaque candidat-acquéreur disposera d'une séance de présentation orale de durée identique (pour chacun des lots pour lesquels il a remis offre, le cas échéant), pour exposer son projet dans les semaines qui suivent le dépôt des offres. Le contenu de la présentation est strictement limité aux informations reprises dans l'offre.

Il sera dressé un procès-verbal de la séance avec, pour chaque lot, une proposition de choix d'une offre et/ou une invitation à poursuivre des négociations. La proposition de décision et le choix du projet lauréat devra être validée par le Conseil d'Administration de la Foncière liégeoise puis par le Bureau exécutif de Spi, conformément à la convention Foncière liégeoise-Spi (« la décision d'attribution »).

Si l'offre est relative aux deux lots, le vendeur se réserve le droit d'attribuer indépendamment chacun des lots. Dans ce cas, le candidat-acquéreur sera libre de retirer son offre si un seul des deux lots lui est attribué.

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-acquéreurs avec lesquels il entend poursuivre les négociations, ou de ne pas entamer de négociations du tout.

Dans le cadre de ces négociations, les candidats-acquéreurs 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-acquéreurs ainsi que le secret commercial afférant à leur offre seront préservés.

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

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

G. CESSION DU BIEN ET CONDITIONS

La cession du bien se déroulera en deux temps.

- **La signature d'un compromis de vente**, endéans les 6 mois suivant la décision d'attribution, qui sera soumis aux conditions suspensives suivantes :
 - o La vente est conclue sous condition suspensive de non-annulation dans le cadre de la tutelle générale d'annulation,
 - o Le contrat est anéanti en cas de recours fructueux d'un concurrent de l'acquéreur retenu. Par recours, on entend autant les procédures administratives que judiciaires,
 - o La consultation du SPW-Direction de l'Assainissement des Sols (SPW-DAS) avant l'introduction du (des) permis (d'urbanisme et autres) nécessaires(s) à la réalisation du projet présenté, pour s'assurer de la compatibilité du projet avec les Certificats de Contrôle du Sol délivrés,
 - o Le dépôt, endéans les 15 mois suivant la signature du compromis, du (des) permis (d'urbanisme et autres) nécessaires(s) à la réalisation du projet présenté,
 - o L'obtention par l'acquéreur du ou des permis (d'urbanisme) conforme(s) à son projet,

- Avant la passation de l'acte authentique, une version actualisée du planning opérationnel de réalisation des travaux tenant compte des composantes du (des) permis délivré(s) sera transmise par l'acquéreur.

Un projet de compromis sera communiqué aux candidats-acquéreurs au lancement de la troisième phase. Ce projet de compromis identifiera clairement les clauses essentielles et non négociables.

- Préalablement à tout commencement des travaux et endéans 30 mois à partir de la signature du compromis de vente, **la signature de l'acte authentique** de cession immobilière qui sera passé devant un notaire, au choix et aux frais de l'acquéreur, ou par l'intermédiaire du SPW-Département des Comités d'Acquisition-Direction de LIEGE. Le cas échéant, le projet d'acte de base, de règlement de division et de règlement d'ordre intérieur régissant les principes de la future co-propriété sera soumis à Spi avant signature de l'acte authentique, de manière à permettre à Spi de vérifier qu'un aménagement optimum des lieux soit garanti, même en cas de changement ultérieur d'occupant(s) (à la suite d'une revente par exemple).

H. DROIT DE RACHAT ET DROIT DE REGARD EN CAS DE REVENTE

Droit de rachat

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

Cession de la propriété ou de la jouissance à un tiers

L'acquéreur ne pourra céder tout ou partie de son droit et/ou des biens dont il est propriétaire en vertu de son droit, en faire apport, le donner en location ou en transférer de toute autre manière la propriété, l'usage ou la jouissance, sans l'accord préalable et écrit du vendeur.

Le vendeur refusera ou acceptera la cession de la propriété ou de la jouissance en fonction de la conformité des activités envisagées avec les dispositions de la présente vente. L'objectif de cette mesure est d'éviter l'implantation de fonctions incompatibles avec le quartier.

I. PERSONNE DE CONTACT

Pour toute question relative à cette mise en vente conditionnelle ou à une demande de visite des lieux, les candidats-acquéreurs peuvent contacter :

Florence BREVERS, Chef de projet - tél. : 04/230.12.81 - florence.brevers@spi.be

Simon DETHIER, Gestionnaire de sites - tél. : 04/230.12.68 – simon.dethier@spi.be

J. ANNEXES

Une fois acquis par Spi, le site a fait l'objet de diverses études et travaux de manière à préparer au mieux le lieu à accueillir un projet de reconversion. Les études et documents suivants sont transmis au candidat-acquéreur de manière à l'aider à concevoir et développer son projet en bonne connaissance de cause et en limitant au mieux les incertitudes afin de faciliter les suites du dossier notamment en ce qui concerne le permis d'urbanisme.

- Annexe 1 - Plans de localisation**
- Annexe 2 - Plans du futur Boulevard urbain**
- Annexe 3 - Division du site**
- Annexe 4 - Etude de sol et Certificat de Contrôle du Sol**
- Annexe 5 – Désamiantage**
- Annexe 6 – Rapport stabilité**
- Annexe 7 - Halle Ouest - Reportage photographique**
- Annexe 8 - Halle aux Locomotives - Reportage photographique**
- Annexe 9 - Plan cadastral**
- Annexe 10 - Halle Ouest - Levés**
- Annexe 11 - Halle aux Locomotives – Levés**
- Annexe 12 – Avis du Fonctionnaire Délégué**
- Annexe 13 – Structure de l’offre**
- Annexe 14 – Analyse socio-économique et pistes de réaffectation**
- Annexe 15 - Note technique Raccordements**
- Annexe 16 - Informations relatives aux lignes HT Elia**

Seraing - Reconversion des Ateliers centraux – Halle Ouest - VENTE CONDITIONNELLE

Formulaire de candidature

Nom de la société / de l'association :

Adresse :

Téléphone :

E-mail :

Numéro d'entreprise :

Numéro de TVA :

Personne physique responsable :

1. Je joins au présent formulaire **un dossier de compétences reprenant la composition de l'équipe, des références éventuelles et les éléments relatifs à la capacité économique et financière sollicités au point E.**
2. Je joins également **une note d'intentions.**
3. Je joins également les éléments attendus au point D. Critères de sélection.

Chaque page de mon offre est paraphée.

Mon offre est valable 180 jours calendriers, prenant cours le lendemain de la date ultime du dépôt des offres. Ce délai est celui dans lequel Spi notifiera officiellement au candidat-acquéreur s'il est retenu pour la troisième phase.

Nom,
Date et signature

L'offre doit être obligatoirement signée par chacun des membres composant la société ou association momentanée.

Seraing - Reconversion des Ateliers centraux – Halle Ouest - VENTE CONDITIONNELLE

Formulaire d'offre

Nom de la société / de l'association :

Adresse :

Téléphone :

E-mail :

Numéro d'entreprise :

Numéro de TVA :

Personne physique responsable :

1. Offre d'achat.

Je m'engage à acheter le bien immobilier au prix de :

..... euros (en chiffres),
..... euros (en lettres).

2. Je joins au présent formulaire **un dossier d'avant-projet constitué d'une note d'intentions**, ainsi que **d'esquisses et plans**.

3. Je joins également une **note relative à la faisabilité économique du projet**.

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

5. Je joins également les compléments administratifs attendus au point E.

Chaque page de mon offre est paraphée.

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

Nom,
Date et signature

L'offre doit être obligatoirement signée par chacun des membres composant la société ou association momentanée.

Seraing - Reconversion des Ateliers centraux – Halle aux Locomotives - VENTE CONDITIONNELLE

Formulaire de candidature

Nom de la société / de l'association :

Adresse :

Téléphone :

E-mail :

Numéro d'entreprise :

Numéro de TVA :

Personne physique responsable :

1. Je joins au présent formulaire **un dossier de compétences reprenant la composition de l'équipe, des références et les éléments relatifs à la capacité économique et financière sollicités au point E.**
2. Je joins également **une note d'intentions.**
3. Je joins également les éléments attendus au point D. Critères de sélection.

Chaque page de mon offre est paraphée.

Mon offre est valable 180 jours calendriers, prenant cours le lendemain de la date ultime du dépôt des offres. Ce délai est celui dans lequel Spi notifiera officiellement au candidat-acquéreur s'il est retenu pour la troisième phase.

Nom,
Date et signature

L'offre doit être obligatoirement signée par chacun des membres composant la société ou association momentanée.

Seraing - Reconversion des Ateliers centraux – Halle aux Locomotives - VENTE CONDITIONNELLE

Formulaire d'offre

Nom de la société / de l'association :

Adresse :

Téléphone :

E-mail :

Numéro d'entreprise :

Numéro de TVA :

Personne physique responsable :

1. Offre d'achat.

Je m'engage à acheter le bien immobilier au prix de :

..... euros (en chiffres),
..... euros (en lettres).

2. Je joins au présent formulaire **un dossier d'avant-projet constitué d'une note d'intentions**, ainsi que **d'esquisses et plans**.

3. Je joins également une **note relative à la faisabilité économique du projet**.

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

5. Je joins également les compléments administratifs attendus au point E.

Chaque page de mon offre est paraphée.

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

Nom,
Date et signature

L'offre doit être obligatoirement signée par chacun des membres composant la société ou association momentanée.