

## **LE CONSEIL PROVINCIAL**

### **Affaire n° 24/20 : Vente des Immeubles provinciaux- approbation des offres**

**VU** la résolution du 6 septembre 2019 par laquelle le Conseil provincial approuvait le principe de la vente des immeubles repris dans la liste ci-annexée, selon la procédure de gré à gré avec publicité sur Immoweb au prix minimal fixé par Monsieur Van Heugen ;

**CONSIDERANT QU'**une publicité a été lancée sur Immoweb dès le 25 septembre 2019, une réunion d'information à l'attention des promoteurs ayant été organisée par le service Communication de la Province le 23 octobre 2019 ;

**VU** la résolution du 13 décembre 2019, par laquelle le Conseil approuvait les offres pour les immeubles sis rue Fumal n°6, rue Fumal n°10 et Rempart de la Vierge et décidait que la publicité serait relancée dès le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et que, des affiches seraient placées sur les biens à l'exception des immeubles sis Avenue Reine Astrid ;

**CONSIDERANT QUE** le nouveau délai pour remettre offre prévu par le Conseil était le 4 février 2020, sauf pour les immeubles sis rue du collège 33-35 et 31, un délai intermédiaire étant prévu au 15 janvier 2020 pour prendre une décision sur l'offre reçue le 25 novembre 2019 des conjoints Mme Carlier Julie, Mr Vestenaar Jeppe, Mr De Jambeline Gauthier et Mme Sanchez Susana pour l'immeuble sis rue du Collège 31 au prix de 810.000€, celle-ci étant valable jusqu'au 19 février 2020. Pour les immeubles sis Avenue Reine Astrid et rue Bosret le délai pour remettre les offres a été fixé au 3 avril 2020 ;

**VU** les offres suivantes reçues pour ce 4 février 2020 :

**→ Chaussée de Charleroi 85 (ancienne maternité et bibliothèque) : prix minimum arrêté par le Conseil : 2.863.000€**

- Offre du CHU représenté par Monsieur Jean-Marc Dieu et Monsieur Benoit Libert pour le prix de 3.692.000€ sans aucune condition (**validité de l'offre pendant 60 jours ouvrables à dater du 30 décembre 2019, soit jusqu'au 25 mars 2020**).  
Leur projet est de centraliser des activités de consultation sur un voire deux niveaux et de regrouper également des activités administratives sur un niveau, activités qui sont actuellement dispersées sur le site de Salzinnes. Ils souhaitent également consacrer un espace à la création du centre du cancer devenu trop exigu sur le site de Sainte Elisabeth. La bibliothèque pourra accueillir des espaces de consultation ainsi que de servir de zone tampon pendant les phases de rénovation de certains services du site Sainte Elisabeth.
- Pour ce bien, nous avons également reçu un intérêt marqué par la société Equilis pour un projet global sur le site : ancienne maternité, bibliothèque et les immeubles sis Rue Martine Bourtonbourt. Ils sollicitent cependant un report de délai jusqu'au prochain Conseil qui se réunit le 27 mars 2020.

→ **Terrain sis à l'arrière de la rue Eugène Thibaut ( lot 21 dans la liste arrêtée par le Conseil)- prix minimum 728.000€**

Offre du CHU représenté par Monsieur Jean-Marc Dieu et Monsieur Benoit Libert pour le prix de 355.000€ (**validité de l'offre pendant 60 jours, soit jusqu'au 25 mars 2020**).

Cette offre porte sur 3550 m<sup>2</sup>, la surface totale mise en vente initialement étant de 5600m<sup>2</sup>.

→ **Ancien Hôpital Militaire sis rue Henri Lecoq- prix minimum estimé 1.206.000€**

- Offre de la Sa BesixRed ayant son siège social à 1200 Woluwé- Saint Lambert, avenue des Communautés, 100, au prix de 1.405.000€.

**Cette offre est valable 60 jours à dater du 3 février 2020, soit 2 avril 2020.**

Outre les parcelles mises initialement en vente, cette société intègre dans son projet une superficie de 1500 m<sup>2</sup> sur la parcelle G534r<sup>2</sup> (parking de l'imprimerie) et une superficie de 500m<sup>2</sup> sur le talus à l'arrière de Canal C.

L'achat d'une superficie sur le parking de l'imprimerie est nécessaire pour assurer la liaison entre le haut et le bas du site.

Afin de ne pas entraver le bon fonctionnement de l'imprimerie, BesixRed s'engage à réaliser les travaux nécessaires et limités à l'accès du camion de livraison pour l'imprimerie ( modification de la pente au niveau du chemin d'accès et aménagement d'une zone en asphalte ou pavés drainants devant la porte d'entrée de l'imprimerie qui permettront aux engins de manutention de circuler aisément).

Ce 31 janvier 2020, Monsieur Paul Van Heugen a estimé cette parcelle à 200.000€.

- Lettre d'intention de Matexi du 29 janvier 2020 qui déclare être intéressé par ce site, mais demande un délai supplémentaire vu la complexité du dossier.

→ **Rue du Collège 33-35 et 31 – prix estimé 2.138.000 euros**

Après surenchère, les offres suivantes ont été déposées :

- Offre des conjoints Julie Carlier, Susana Sanchez, Jeppe Vestenaa et Gauthier de Jambelinne au prix de 2.395.000€. Ils renoncent à 4 places de parking en fonds de cour et octroient une servitude de passage pour l'accès du service incendie et pour l'entretien des maisons rue Fumal.

Cette offre est soumise à la condition suspensive liée à l'octroi d'un crédit, dans les deux mois à dater de la signature de l'offre par le Conseil provincial.

Par mail du 6 février, les amateurs font savoir « *il s'avère que le prix de l'offre que nous avons faite semble être limite, et ce principalement à cause de la nouvelle loi depuis janvier 2020, relative à l'octroi de crédit et des fonds propres. En effet, afin que nous ayons toutes les chances de notre côté, il faudrait que l'expert évalue l'ensemble du bien à une somme supérieure à celle à laquelle vous le vendez. Considérant que les chances sont moindres, nous ne préférons pas faire de surenchère et ne pas risquer de vous faire perdre encore plus de temps, et allons laisser l'autre offre prendre le dessus.* »

- Offre de Mesdames et Messieurs Jetmira MATA ; Diamant MATA, Besim MATA et Drita Neiziri, domiciliés rue du Séminaire, 11 à 5000 Namur au prix de 2.397.000€. Cette offre prévoit de laisser 4 places de parking, en fond de parkings du n°33-35. Cette offre est faite sous la condition suspensive d'obtention, dans un délai de 8 semaines à compter de l'acceptation de l'offre par le Conseil, d'un crédit.

**L'offre est valable jusqu'au 28 février 2020.**

Les acquéreurs transmettent leur plan financier en prouvant avoir des biens propres en suffisance pour supporter les frais liés à cet achat.

Les acquéreurs souhaitent également obtenir l'autorisation d'entamer les procédures administratives (auprès de l'urbanisme, du fonctionnaire-délégué, du service de mobilité du service urbain,...) après la signature de l'option-croisée.

Les acquéreurs sont d'accord de donner une « servitude » grevant leurs immeubles au bénéfice des immeubles sis rue Fumal, 6, 8 et 10 pour l'accès des services de secours et des entretiens des immeubles. Pour l'accès pour les travaux des immeubles rue Fumal : « *Nous marquons notre accord pour donner une servitude grevée sur les immeubles « Rue du Collège nr 31 - 33 - 35, 5000 NAMUR » concernant les travaux au plus tard jusqu'à la signature de l'acte authentique (environ jusque Septembre 2021). Etant donné que les propriétaires de la rue Fumal N°6 commenceront les travaux dans les 4 mois qui suivent et que de notre côté, nous ne passerons pas l'acte avant Septembre 2021, nous n'y voyons aucun inconvénient. Au-delà de cette date (Septembre 2021), nous ne marquons PAS notre accord pour accorder une servitude pour les travaux car nous entamerons nous-même des travaux de très grande envergure et cela risque de poser de grandes complications. »*

**→ Rue Fumal 8 à 5000 Namur : prix estimé 410.000€**

Après surenchère, les offres suivantes ont été déposées :

- Offre de Monsieur Couclet et Monsieur Patrick Lambinet au prix de 472.000€, avec la condition d'obtenir de servitude de passage sur le parking de la rue du Collège pour les services de secours et le tour d'échelle ( entretien), mais également un accès aux parcelles 33-35 pour la réalisation des travaux de rénovation à effectuer à l'immeuble rue Fumal 8  
Vu le refus de l'amateur des immeubles sis rue du Collège 33,35 et 31 de donner un accès au parking durant les travaux de rénovation des immeubles sis rue Fumal au-delà de septembre 2021, date à laquelle ils deviendraient propriétaires, Monsieur Couclet et Lambinet ont retiré leur offre par mail du 6 février 2020, celle-ci étant conditionnée à cet accès.
- Offre du 5 février 2020 des consorts Vincent Toussaint, Gilles Bazelaire, Nicolas Meert et Stéphane Bernard, au prix de 470.000€ avec condition d'obtenir un accès par la rue Fumal et l'arrière du bâtiment via une servitude de passage prévue à cet effet, située sur la propriété de la rue du Collège 31 (correction 35) à Namur.

**→ Rue Saintraint, 1b : prix estimé 1.263.000€**

- Offre du 7 février 2020 des consorts Jeppe Vestenaa , Gauthier de Jambelinne et Saber Larabi au prix de 1.450.000€.  
Cette offre est soumise à la condition suspensive de l'octroi d'un crédit, dans les deux mois à dater de la signature de l'offre par le Conseil provincial.  
Offre valable jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2020.

**VU** le rapport d'analyse des offres suivant des Services Juridiques :

### **1. Chaussée de Charleroi 85 ( ancienne maternité et bibliothèque)**

*Au vu de la durée de validité de cette offre soit le 25 mars 2020, le prochain conseil étant le 27 mars, nous conseillons au Conseil d'approuver cette offre qui est supérieure de 829.000 euros au prix estimé et arrêté par le Conseil.*

*L'intérêt d'Equilis reste à ce stade hypothétique. A moins d'obtenir un engagement plus ferme d'Equilis notamment sur les immeubles sis rue Martine Bourtonbourt, il serait risqué de perdre l'offre du CHU.*

### **2. Terrain à l'arrière de la rue Eugène Thibaut**

*Suite à un contact avec le CHU, il est convenu de reporter la décision sur cette offre pour leur permettre de remettre une nouvelle offre intégrant les questions suivantes :*

*a) l'affectation de la parcelle,*

*b) les voiries et la mobilité (servitudes de passage nécessaires, l'entretien des servitudes , impact sur le trafic dans la rue Bourtonbourt )*

*c) quid des parkings mis à disposition (bail emphytéotique) de la Région wallonne jusqu'en 2024. Il convient d'envisager leur vente à terme afin de ne pas rester avec une parcelle enclavée dans 4 ans.*

### **3. Site Henri Lecoq**

*L'offre de Besix Red étant valable jusqu'au 2 avril 2020 et vu l'intérêt de la société MATEXI sur ce site, on propose au Conseil de ne pas prendre position sur cette offre et de laisser un nouveau délai jusqu'au 28 février 2020 pour remettre une offre. Le dossier sera donc présenté au Conseil du 27 mars 2020.*

*La superficie du parking de l'imprimerie (parcelle G534r<sup>2</sup>) intégrée dans l'offre de BesixRed n'étant pas reprise initialement dans la liste des biens mis en vente par le Conseil dans sa résolution du 6 septembre 2019, on propose dès à présent au Conseil de mettre en vente et de désaffecter cette superficie au prix minimum de 200.000€ ( estimation du 31 janvier 2020 de Mr Paul Van Heugen) , ce montant étant ajouté au prix minimum arrêté par le Conseil le 6 septembre 2009, soit un montant total pour l'ensemble du site à 1.406.000€.*

*Une double entrée sur site via la rue Henri Lecoq et la rue Eugène Thibaut a en effet tout son sens dans un projet de réaffectation de ce site*

*La publicité sur Immoweb sera adaptée en conséquence.*

*Sur ce site, se pose également la question des voiries et de la mobilité. Une présentation des projets sur ce site sera demandée.*

### **4. Immeubles rue du Collège 33-35 et 31**

*On recommande au Conseil d'approuver l'offre des consorts MATA sachant que le prix est supérieur au prix minimum demandé et que le Musée Rops peut conserver un espace qui lui permettra d'agrandir son jardin et créer une connexion avec la future cafétéria du Musée de la Ville.*

*Les acquéreurs s'engagent à laisser une servitude de passage pour les services de secours et l'entretien des immeubles sis rue Fumal, 6,8 et 10.*

*L'offre est certes conditionnée à l'obtention d'un crédit dans les deux mois. Cependant vu le peu d'offres remises sur ces biens repris en lot, il serait judicieux de ne pas les perdre en acceptant leur offre.*

## **5. Rue Fumal 8**

*Les services juridiques recommandent d'approuver la vente de cet immeuble aux conjoints Vincent Toussaint, Gilles Bazelaire, Nicolas Meert et Stéphane Bernard au prix de 470.000€, avec seulement une servitude pour les services de secours et l'entretien de l'immeuble via la rue du Collège 35.*

## **6. Rue Saintraint**

*Les services juridiques recommandent d'accepter l'offre des conjoints Jeppe Vestenaa, Gauthier de Jambelinne et Saber Larabi au prix minimal, et ce malgré la condition d'octroi d'un crédit pendant 2 mois ; ce bien n'a suscité que peu d'intérêt et quand il en a suscité, le prix semblait trop élevé.*

*La province devra murer les portes qui séparent l'immeuble de Propper de l'immeuble Saintraint.*

**VU** l'estimation faite ce 31 janvier 2019 par Mr Paul Van Heugen, fixée à 200.000€ pour la superficie approximative de 1500m<sup>2</sup> sise sur la parcelle, cadastrées 534r3 ;

**CONSIDERANT QUE** restent donc en vente les immeubles sis Avenue Reine Astrid 22, bâtiment principal (estimé à 2.429.000€), pavillon (estimé à 274.000€) , rue Bosret, 18 au prix (estimé à 204.000€<sup>€</sup>), rue Bosret, 12 ( estimé à 121.000€), Rue Bourtonbourt, 6 (estimé à 445.000€), rue Martine Bourtonbourt 2-4 ( estimé à 1.486.000€) et le parc qui devra être vendu avec un de ses biens ( estimé à 228.000€) ainsi que le site de l'ancien Hôpital militaire sis rue Lecoq à Namur ;

**CONSIDERANT QUE** pour le site Avenue Reine Astrid, le BEP étudie la potentialité de racheter l'ensemble, le Conseil ayant fixé le délai pour remettre les offres au 3 avril 2020 ;

**VU** la proposition du Collège du 13 février 2020 de :

- de désaffecter et de vendre la superficie estimée approximativement à 1505m<sup>2</sup> sur la parcelle cadastrée Namur, 2<sup>ème</sup> DIV , section G, 534R , telle que reprise sur le plan ci-joint, au prix minimum estimé par Monsieur Paul Van Heugen, Expert-immobilier , soit 200.000€ et de l'intégrer dans le site de l'ancien Hôpital militaire sis rue Henri Lecoq, le prix minimal demandé étant fixé à 1.406.000€. L'acquéreur sera par ailleurs tenu de garantir l'accès à l'imprimerie pour des semi-remorques de 12 mètres, les travaux d'aménagement restant à charge de l'acquéreur. Une publicité du nouveau prix, vu la superficie rajoutée, sera publiée sur Immoweb.
  
- d'approuver les offres suivantes :
  - Offre du 30 décembre 2019 du CHU, ayant son siège social Avenue Docteur G Thérasse, 1 à 5530 Yvoir représentée par Messieurs Benoit Libert, Directeur Général et Jean-Marc Dieu, président du Conseil d'Administration pour l'immeuble sis Chaussée de Charleroi ( ancienne maternité et bibliothèque ) au prix de 3.692.000€
  - Offre de Mesdames et Messieurs Jetmira MATA ; Diamant MATA, Besim MATA et Drita Neiziri, domiciliés rue du Séminaire, 11 à 5000 Namur pour les immeubles sis rue du Collège 33-35 et 31 au prix de 2.397.000€. Cette offre prévoit de laisser 4 places de parking, en fond de parkings du n°33-35.

- Offre des consorts Vincent Toussaint, Gilles Bazelaire, Nicolas Meert et Stéphane Bernard pour la rue Fumal 8 au prix de 470.000€, avec seulement une servitude pour les services de secours et l'entretien de l'immeuble via la rue du Collège 33-35.
- l'offre des consorts Jeppe Vestenaa, Gauthier de Jambelinne et Saber Larabi pour l'immeuble sis rue Saintraint, 1b au prix de 1.450.000€
- Le CHU étant d'accord de revoir son offre pour le terrain sis à l'arrière de la rue Eugène Thibaut, on lui demande de remettre une nouvelle offre sur ce terrain, pour le 28 février 2020 et ce afin qu'il puisse y intégrer les questions suivantes:
  - a) l'affectation de la parcelle
  - b) les voiries et mobilité (servitudes de passage nécessaires, entretien des servitudes , impact sur le trafic dans la rue Bourtonbourt )
- de reporter l'analyse de l'offre de la Sa BexisRed au prochain conseil du 27 mars 2020, les offres devant être rendues pour le 28 février 2020, les candidats devront présenter leur projet de réaffectation du site au Collège
- de prévoir le nouveau délai pour remettre offre pour les immeubles non encore vendus à l'exception des immeubles sis Avenue Reine Astrid et Rue Bosret, au 28 février 2020, présentation du dossier au Conseil du 27 mars 2020.

**CONSIDERANT QUE** la présente décision a une incidence financière supérieure à 22.000 € et que, conformément à l'article L2212-65,8° du CDLD, l'avis du Directeur financier est obligatoirement sollicité ;

**VU** la demande d'avis de légalité adressée au Directeur financier en date du 7 février 2020;

**VU** l'avis suivant rendu par le Directeur financier le 7 février : « Ok » ;

**VU** l'avis de la 1<sup>ère</sup> et de la 3<sup>ème</sup> Commissions réunies conjointement ;

**VU** les articles L 2212-32 et L2222-1 CDLD ;

**CONSIDERANT QUE** la présente résolution est adoptée à        voix pour,        voix contre et abstentions ;

**CONSIDERANT QUE** dès lors la présente résolution est adoptée à la majorité/à l'unanimité ;

## **ARRETE**

**Article 1<sup>er</sup>**: La désaffectation et la vente d'une superficie approximative de 1500m<sup>2</sup> sur la parcelle cadastrée Namur, 2<sup>ème</sup> DIV , section G, 534R3 au prix minimum de 200.000€ . Ce prix est ajouté au prix minimum du site de l'ancien Hôpital militaire sis rue Henri Lecoq arrêté par le Conseil le 6 septembre 2019. Le prix minimal demandé pour l'ensemble du site est fixé à 1.406.000€. L'acquéreur sera par ailleurs tenu de garantir l'accès à l'imprimerie pour des semi-remorques de 12 mètres, les travaux d'aménagement restant à charge de l'acquéreur. Une publicité du nouveau prix, en ce compris la superficie ajoutée, sera publiée sur Immoweb.

**Article 2** : L'approbation des offres suivantes :

- Offre du 30 décembre 2019 du CHU, ayant son siège social Avenue Docteur G Thérasse, 1 à 5530 Yvoir représentée par Messieurs Benoit Libert, Directeur Général et Jean-Marc Dieu, président du Conseil d'Administration pour l'immeuble sis Chaussée de Charleroi ( ancienne maternité et bibliothèque ) au prix de 3.692.000€
- Offre de Mesdames et Messieurs Jetmira MATA ; Diamant MATA, Besim MATA et Drita Neiziri, domiciliés rue du Séminaire, 11 à 5000 Namur pour les immeubles sis rue du Collège 33-35 et 31 au prix de 2.397.000€. Cette offre prévoit de laisser 4 places de parking, en fond de parkings du n°33-35.
- Offre des conjoints Vincent Toussaint, Gilles Bazelaire, Nicolas Meert et Stéphane Bernard pour la rue Fumal 8 au prix de 470.000€, avec seulement une servitude pour les services de secours et l'entretien de l'immeuble via la rue du Collège 33-35.
- l'offre des conjoints Jeppe Vestenaa, Gauthier de Jambelinne et Saber Larabi pour l'immeuble sis rue Saintraint, 1b au prix de 1.450.000€

**Article 3** : Le CHU étant d'accord de revoir son offre pour le terrain sis à l'arrière de la rue Eugène Thibaut, on lui demande de remettre une nouvelle offre sur ce terrain, pour le 28 février 2020 et ce afin qu'il puisse y intégrer les questions suivantes:

- a) l'affectation de la parcelle
- b) les voiries et mobilité (servitudes de passage nécessaires, entretien des servitudes , impact sur le trafic dans la rue Bourtonbourt )

**Article 4** : Reporter l'analyse de l'offre de la Sa BesixRed au prochain conseil du 27 mars 2020, les offres devant être rendues pour le 28 février 2020, les candidats devront présenter leur projet de réaffectation du site au Collège

**Article 5** : Le nouveau délai pour remettre offre pour les immeubles non encore vendus à l'exception des immeubles sis Avenue Reine Astrid et Rue Bosret, au 28 février 2020, présentation du dossier au Conseil du 27 mars 2020

**Article 6** : Expédition conforme de la présente résolution sera transmise au notaire Demblon

Namur, le 21 février 2020

Le Directeur général

Valéry ZUINEN

Le Président

Philippe BULTOT