

EXTRAIT du procès-verbal de la séance du CONSEIL COMMUNAL du
28 avril 2025

Présents: M. DEGEY, Bourgmestre;

~~Mme DENYS, Présidente du C.P.A.S.~~

Mmes et MM. LOFFET, CHEFNEUX, ~~BENACHOUR~~, OZER, LUKOKI, RAXHON, SCHROUBEN, Echevin(e)s;

Mme CORTISSE, Présidente;

Mmes et MM., BREUWER, AYDIN, ~~LAMBERT~~, ~~NAJI~~, ORBAN, STOFFELS, EL HAJJAJI, SCHONBRODT, BASAULA NANGI, DELTOUR, VAN BOSSCHE, CELIK, STEGEN, PRIVOT, ESTEVEZ Y BARRANCO, PIRON, DARFOUFI, RENSONNET, BAUDINET, MARECHAL, DEMONCEAU, ~~ANNIBALE~~, DIALLO, MAGIS, MOHSSEN, ~~EZZOUBI~~, BEER, Conseiller(ère)s;

~~M. DEMOLIN, Directeur général.~~ Mme KNUBBEN, Directrice générale f.f.

SEANCE PUBLIQUE

N° 34.- GESTION IMMOBILIERE - Acquisition et démolition de biens bâtis ou non bâtis destinés à la mise en place d'aménagement visant la résilience du territoire à la suite des inondations de juillet 2021 - Entrepôt sis rue de l'Abattoir n° 12+ - Décision de principe d'acquisition - Approbation.

LE CONSEIL,

Vu les articles L1122-30 et L1222-1 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation;

Vu le Livre premier de la troisième partie du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation organisant la tutelle notamment sur les communes de la Région Wallonne;

Vu la circulaire du Ministre COLLIGNON du 20 juin 2024 relative aux opérations patrimoniales des pouvoirs locaux;

Vu la décision du Gouvernement Wallon, en date du 25 mai 2022, de mettre en place un droit de tirage d'un montant total de 25.000.000,00 € pour financer l'acquisition par les communes francophones de catégorie 1, de certains biens immobiliers et la réalisation de travaux de démolition subséquents;

Attendu que ce droit de tirage a pour objectif de permettre aux Autorités communales de pouvoir acquérir le plus rapidement possible certains biens afin de fixer sans tarder le sort de personnes sinistrées et d'éviter la réalisation de travaux inutiles sur des biens problématiques du point de vue du risque d'inondation;

Vu la circulaire du Ministre BORSUS du 1er décembre 2022 déterminant la procédure et les modalités de mise en œuvre du droit de tirage portant sur l'acquisition des biens immobiliers et la réalisation de travaux de démolition subséquents à la suite des inondations de juillet 2021;

Vu l'arrêté ministériel du 1er décembre 2022 octroyant une subvention d'un montant de 3.107.865,71€ à la Ville de Verviers dans le cadre du droit de tirage portant sur l'acquisition des biens immobiliers et la réalisation de travaux de démolition subséquents à la suite des inondations de juillet 2021;

Attendu que suite au marché de services visant l'élaboration de programmes de redéveloppement durable de quartiers attribué par le Service public de Wallonie Territoire Logement Patrimoine Energie en janvier 2022, des études ont été réalisées;

Attendu que le communiqué du Ministre BORSUS, en date du 13 décembre 2022, précise que les différentes études du programme "Quartiers-durables" sont terminées; que les résultats des programmes de (re)développement durable de quartiers sont désormais disponibles; que ces études contiennent:

- un diagnostic identifiant les facteurs locaux aggravants qui ont amplifié la crue et les dommages causés;
- un schéma stratégique de (re)développement durable des quartiers identifiant des zones où l'urbanisation peut être poursuivie et des zones où il est préférable de ne plus urbaniser;
- des propositions d'aménagement tenant compte des projets en cours avant les inondations ou pertinents au regard de la problématique des inondations;

Attendu que le subsidie du droit de tirage ne permettait pas d'acquérir tous les biens repris dans l'étude des "Quartiers-durables" et que la Ville de Verviers, en date du 20 juin 2023, a sollicité un financement complémentaire;

Vu le courrier des Ministres BORSUS et TELLIER du 20 juillet 2023 notifiant qu'une subvention de 28.377.620,22 € a été allouée à la Ville de Verviers;

Vu l'arrêté ministériel du 20 juillet 2023 octroyant une subvention facultative à la Ville de Verviers portant sur l'acquisition et la démolition de biens bâtis ou non bâtis, destinés à la mise en place d'aménagement visant la résilience du territoire à la suite des inondations de juillet 2021 et définissant les modalités pratiques de cette subvention;

Attendu que cette subvention complémentaire est répartie en deux volets dont 19.428.854,43 € pour le volet 1 (volet Aménagement du Territoire axé sur la mise en œuvre des études) et 8.948.765,79 € pour le volet 2 (volet Environnement axé sur la "Reconstruction résiliente des berges");

Que pour chaque opération, l'intervention de la Wallonie peut se faire à hauteur de 100 % dans les limites des crédits octroyés par le présent financement;

Que la Reconstruction des territoires touchés commence par l'acquisition et la démolition des biens problématiques;

Que la Reconstruction doit tendre vers plus de résilience pour le territoire et apporter plus de sécurité aux citoyens;

Que par l'acquisition et la démolition de certains bâtiments, l'environnement bâti ne risque plus de présenter des contraintes à l'écoulement de l'eau et des vulnérabilités qui engendreraient des risques pour ses (potentiels futurs) occupants;

Attendu que l'étude "Appui urbanistique aux communes - Etude du bassin versant du Mangombroux", élaborée en juillet 2023, pose un diagnostic et détermine les zones à enjeux du quartier Mangombroux et a été approuvée par le Collège communal du 31 août 2023;

Attendu que l'entrepôt sis rue de l'Abattoir n° 12+, cadastré 2ème division, section C, n° 245W7 est repris dans l'étude sur le ru de Mangombroux;

Attendu que les propriétaires du bien concerné par cette acquisition dans le cadre du droit de tirage ont été rencontrés en date du 17 juin 2024;

Attendu que le Collège communal, en sa séance du 2 février 2023, a décidé de prendre en charge les frais de remploi;

Vu l'estimation établie par le Notaire DENIS en date du 8 octobre 2024;

Attendu que la Ville a sollicité le S.P.W. - C.A.I. - en vue d'estimer les frais de remploi lesquels ont été évalués à 65.008,75€;

Attendu que par courrier du 14 mars 2025, le bureau d'expertise immobilière GEXHAM a transmis une contre-expertise d'un montant de 556.000€

Attendu que par courrier du 26 mars 2025, les administrateurs de l'A.S.B.L. "MC Patrimoine", propriétaire, ont marqué leur accord sur le prix de l'estimation;

Attendu que le crédit financé par subside permettant cette dépense est inscrit au budget extraordinaire 2025, sous l'allocation 14010-712-56 20230017;

Vu les rapports au Collège communal des 23 mai, 17 octobre, 28 novembre 2024, 20 mars et 3 avril 2025;

Attendu qu'une demande afin d'obtenir l'avis de légalité exigé a été soumise le 31 mars 2025; qu'un avis de légalité positif a été rendu par le Directeur financier le 2 avril 2025;

Vu l'avis émis par la Section de M. LOFFET, Echevin, en sa séance du 23 avril 2025;

Attendu que cette acquisition est réalisée pour cause d'utilité publique;

Par 28 voix 3 abstentions (P.T.B.),

DECIDE :

- du principe d'acquisition, de gré à gré, de l'entrepôt sis rue de l'Abattoir n° 12+, cadastré 2ème division, section C, n° 245W7 appartenant à l'A.S.B.L. "MC Patrimoine" pour un montant de 556.000,00 € (cinq cent cinquante-six mille euros) pour cause d'utilité publique;
- de la prise en charge des frais de remploi de 65.008,75 €;
- du financement par subside; le crédit permettant cette dépense a été engagé au budget extraordinaire 2025, sous l'allocation 14010-712-56 20230017;
- de désigner Me DENIS pour la rédaction de l'acte d'acquisition.

La présente délibération sera annexée à l'acte à intervenir.

PAR LE CONSEIL :

La Directrice générale f.f.,

Le Bourgmestre,

M. KNUBBEN

M. DEGEY