

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° 03.- CABINET DU BOURGMESTRE - Acquisitions foncières du patrimoine immobilier de la S.A. CITY MALL VERVIERS - Acquisition - Décision de principe - 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;

Considérant que depuis sa séance du 5 octobre 2023, le Collège communal a entrepris une négociation avec le groupe City Mall pour acquérir l'ensemble du foncier qu'il détient dans le centre-ville;

Considérant que le 3 mai 2024, le Collège sollicitait une estimation auprès de Maître DENIS de la valeur des biens suivants :

- bien sis rue Spintay n° 85, cadastrée 885A, qui a été évalué pour une somme de 155.640,00 €;
- bien sis rue Spintay n° 87-89, cadastrée 884A, qui a été évalué pour une somme de 142.883,00 €;
- les parcelles de la rue Spintay et de la place du Martyrs 829/2, 829D, 878, 879D, 880D, 897, 898, 899, 900, 827K, 907, 888B, 906B, 883C, 906A, 883A, 905, 882A, 903, 881F, 909G, 909E, 908D, 902, 901, 896, 895, 889C, 876C qui ont été évaluées pour une somme de 150.500,00 €;

Considérant que le prix total de cette estimation est de 449023,00 €;

Que le Conseil de la Ville a alors sondé son confrère représentant City Mall Verviers S.A. afin de savoir si un accord financier pouvait être trouvé à hauteur de ce montant;

Qu'en réponse, City Mall Verviers a envoyé une offre laquelle a été jugée irrecevable par le Collège communal en sa séance du 14 juin;

Considérant qu'en septembre 2024, le Collège communal apprenait qu'AXA BANQUE, créancier de City Mall Verviers S.A., avait procédé à une saisie de leurs biens et obtenu la désignation du Notaire CHAUVIN pour procéder aux opérations d'adjudication publique des biens immeubles hypothéqués;

Qu'une vente publique pourrait prochainement être lancée;

Qu'en cas d'offre formulée par la Ville, il appartiendra au juge des saisies de décider s'il autorise une vente de gré-à-gré des biens visés par l'offre;

Qu'avant de rendre sa décision, le juge des saisies entendra les créanciers inscrits ainsi que le débiteur saisi;

Considérant la formulation de deux offres d'achat distinctes le 19 décembre 2024 par le Collège communal, conditionnées à l'accord du Conseil communal, intégrant une clause d'interdépendance entre elles, pour un total de 634.000,00 € (à savoir 528.523,00 € x 20 % = 634.227,60 €, arrondis à 634.000,00 €) :

- une offre d'un montant de 466.000,00 € pour :
 - le bien sis rue Spintay 85 cadastrée 885A;
 - le bien sis rue Spintay 87-89, cadastrée 884A;
 - les parcelles de la rue Spintay 878, 879D, 880D, 897, 898, 899, 900, 907, 888B, 906B, 883C, 906A, 883A, 905, 882A, 903, 881F, 909G, 909E, 908D, 902, 901, 896, 895, 889C, 876C.
- une offre d'un montant de 168 000€ pour les parcelles de la Place du Martyr 829/2, 829D et 827K;

Considérant le courrier de Maître CHAUVIN du 6 février 2025 informant la Ville de Verviers qu'AXA BANQUE lui indique accepter ces deux offres de manière conjointe pour autant que le juge des saisies autorise une vente de gré à gré aux conditions qu'il précise.

Qu'au-delà de ce pré-accord, les discussions se sont poursuivies au sujet d'un rachat par la Ville, d'autres parcelles relevant toujours de l'actif de la City Mall Verviers S.A., mais également saisies par AXA BANQUE.

Considérant que le 13 février 2025, le Collège décidait de mandater Maître DENIS pour estimer les biens suivants:

- bien sis rue du Brou n° 46/48 qui a été évalué à **310.317,00 €**;
- les parcelles de la rue du Marteau et de la rue du Brou 807D, 810A, 815A, 814A, 813A, 812A, 753R, 785D, 811C, 751N, 751R, 753S, 809F, 807F et 790C qui ont été évaluées pour une somme de **197.850,00 €**;

Que l'ensemble des propriétés de la S.A. City Mall Verviers est donc estimé par Maître Denis à une valeur de **957.190,00 €**;

Considérant l'intérêt stratégique majeur que représente l'acquisition des biens concernés, situés dans un périmètre clé du centre-ville, permettant à la Ville de développer des projets de redéveloppement urbain favorisant la mixité fonctionnelle (logements, commerces, services) et garantissant une affectation optimale des espaces publics;

Considérant que le recours à une vente publique exposerait la Ville à une perte de contrôle sur l'issue des enchères, tant en ce qui concerne le choix des acquéreurs que le prix final, et pourrait aboutir à une acquisition par un tiers sans obligation de valorisation conforme aux objectifs communaux, alors qu'une acquisition de gré à gré permettrait de garantir la mise en œuvre d'un projet structurant répondant à l'intérêt général;

Considérant qu'une vente publique pourrait générer des délais plus longs, des incertitudes juridiques ainsi qu'une possible fragmentation du foncier, compromettant ainsi la cohérence et la rapidité du redéploiement du site;

Considérant le rôle essentiel des terrains concernés dans la gestion des berges et la prévention des risques d'inondation, la maîtrise publique de ces parcelles étant indispensable pour la mise en place d'infrastructures adaptées à la résilience de la Ville, notamment par l'aménagement de zones d'extension de crues et la renaturation des bords de la Vesdre;

Considérant que pour ces raisons, M. le Bourgmestre propose de majorer le montant de l'estimation de Maître DENIS de 30 % pour atteindre la somme de **1.244.347,00 €**;

Considérant que l'offre révisée correspond à une stratégie d'acquisition proactive, permettant d'anticiper une éventuelle surenchère en cas de vente publique, et que la majoration de 30 % du prix initialement envisagé reste justifiée au regard de la valeur stratégique du foncier et des opportunités de revalorisation à moyen et long terme;

Considérant que le Collège réuni en séance le 12 mars 2025 a décidé de formuler une offre d'un montant de **1.244.347,00 €** pour acquérir, pour cause d'utilité publique, de gré-à-gré, les biens suivants :

- bien sis rue Spintay n° 85, cadastré 885A;
- bien sis rue Spintay n° 87-89, cadastré 884A;
- les parcelles de la rue Spintay et de la place du Martyrs 829/2, 829D, 878, 879D, 880D, 897, 898, 899, 900, 827K, 907, 888B, 906B, 883C, 906A, 883A, 905, 882A, 903, 881F, 909G, 909E, 908D, 902, 901, 896, 895, 889C, 876C;
- bien sis rue du Brou n° 46/48 cadastré 750T;
- les parcelles de la rue du Marteau et de la rue du Brou 807D, 810A, 815A, 814A, 813A, 812A, 753R, 785D, 811C, 751N, 751R, 753S, 809F, 807F et 790C;

Considérant que cette offre est conditionnée à une confirmation de cette offre par le Conseil communal;

Vu le courrier du 1er avril de Maître CORNET qui informe Maître CHAUVIN que sa cliente, AXA BANQUE, juge l'offre de la Ville de Verviers comme non-acceptable;

Que dans ce même courrier, AXA BANQUE, formule néanmoins une ultime contre-offre conditionnée à la Ville qui se traduit comme suit :

- La vente de l'Intégralité des lots au prix de 2.500.000,00 € (deux millions cinq cent mille euros) à la Ville;
- Prix de 2.500.000,00 € (deux millions cinq cent mille euros) payable intégralement à l'acte;
- Occupation à la même date;
- Biens vendus dans leur état actuel et connu de la Ville;
- Absence de garantie de vices cachés;
- Obligation de discrétion complète de la Ville concernant les actuelles négociations;
- Offre ferme et définitive acceptée par l'instance compétente, sans condition suspensive d'aucune sorte (financement, subside, autorisation de tutelle ou autre);
- L'offre sera valable durant un délai de quinze jours: faute de retour ou d'accord favorable de la Ville sur les points ci-dessus dans un délai de 15 jours à compter de l'envoi de la contre-offre, AXA Banque poursuivra la vente forcée des lots concernés;

Considérant que, bien que le prix de 2.500.000,00 € soit supérieur à l'offre formulée du Collège, il constitue l'ultime opportunité de garantir l'acquisition de cet ensemble foncier, en bloc, avec occupation immédiate, et permet d'éviter la procédure de vente publique et ses aléas;

Considérant la valeur stratégique de l'ensemble du périmètre et le caractère unique d'une telle opportunité foncière, qui ne trouve aucun équivalent sur le territoire de la Ville en termes de situation et de superficie de propriétés remembrées;

Que les plus-values attendues à moyen et long terme et les économies induites sur les procédures juridiques, les aléas et les délais d'acquisition, justifient le dépassement du montant initialement estimé;

Que l'acquisition de ces parcelles renforcerait la crédibilité et la capacité d'action de la Ville en tant qu'acteur central de la requalification urbaine, envoyant un signal fort aux partenaires publics et privés quant à sa volonté de revitaliser durablement le centre-ville;

Vu l'octroi à la Ville de Verviers de *"la subvention facultative octroyée 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"*;

Que l'acquisition des parcelles visées par la présente délibération pourraient, moyennant la confirmation du Gouvernement Wallon, être financée par cette subvention, sans pour autant conditionner l'offre à l'obtention de cette subvention;

Considérant que des crédits budgétaires ont été réservés en 2023 dans le cadre du projet du rachat du foncier de la S.A. City Mall Verviers et de la S.P.R.L. Pont Saint Laurent; crédits ayant été reportés en 2024 et 2025;

Attendu que cette opération a lieu pour cause d'utilité publique;

Vu l'avis émis lors de la Section de M. DEGEY, Bourgmestre, en sa séance du 25 avril 2025;

Vu l'avis du Directeur financier : *"Un crédit de 13.000.000,00 € est effectivement réservé depuis fin 2023 pour le rachat de bâtiments à City Mall dans le cadre des inondations. Cette dépense est liée au projet 20230017 en lien avec le droit de tirage pour les inondations. Le financement de ce crédit de dépense est donc actuellement inscrit à charge des subsides octroyés par les ministres TELLIER et BORSUS.*

Dans ce domaine, il convient de constater que tous les achats de bâtiments sont renseignés systématiquement au Comité de monitoring de ces subsides, mais sans aucun retour de leur part. Il y a donc systématiquement une part de risque de voir un bâtiment finalement refusé d'être pris en charge par ce biais.

Le risque est ici plus important car ce projet de rachat a déjà fait l'objet d'un refus mais pour un montant bien plus important. Si d'aventure cela devait se produire, il conviendra de financer cette dépense par emprunt via une modification budgétaire.

Relativement à l'estimation, la circulaire du 23 février 2016 portant sur les opérations immobilières des pouvoirs locaux ne s'oppose pas à ce que nous nous écartions du prix de l'évaluation pour autant qu'une motivation claire, complète, précise et adéquate soit apportée, ce qui semble être le cas";

Relativement à l'estimation, la circulaire du 23 février 2016 portant sur les opérations immobilières des pouvoirs locaux ne s'oppose pas à ce que nous nous écartions du prix de l'évaluation pour autant qu'une motivation claire, complète, précise et adéquate soit apportée, ce qui semble être le cas";

Relativement à l'estimation, la circulaire du 23 février 2016 portant sur les opérations immobilières des pouvoirs locaux ne s'oppose pas à ce que nous nous écartions du prix de l'évaluation pour autant qu'une motivation claire, complète, précise et adéquate soit apportée, ce qui semble être le cas";

Vu l'avis émis lors de la Section de Mr DEGEY, Bourgmestre, en sa séance du 25 avril 2025;

Entendu l'intervention de M. DEGEY, Bourgmestre;

Entendu l'intervention de M. SCHONBRODT, Chef de Groupe P.T.B.;

Entendu l'intervention de M. BREUWER, Chef de Groupe LRV;

Entendu l'intervention de M. ORBAN, Chef de Groupe Eau Centre;

Entendu l'intervention de M. PRIVOT, Conseiller communal;

Entendu l'intervention de M. DEGEY;

Entendu l'intervention de M. SCHONBRODT;

Entendu l'intervention de M PRIVOT;

Entendu l'intervention de M DEGEY;

Par 25 voix et 5 abstentions (LRV, ECOLO),

DECIDE :

- de formuler une offre d'un montant de 2.500.000,00 € pour acquérir, pour cause d'utilité publique, de gré-à-gré, les biens suivants :
 - bien sis rue Spintay n° 85, cadastré 885A;
 - bien sis rue Spintay n° 87-89, cadastré 884A;
 - les parcelles de la rue Spintay et de la place du Martyrs 829/2, 829D, 878, 879D, 880D, 897, 898, 899, 900, 827K, 907, 888B, 906B, 883C, 906A, 883A, 905, 882A, 903, 881F, 909G, 909E, 908D, 902, 901, 896, 895, 889C, 876C;
 - bien sis rue du Brou n° 46/48 cadastré 750T;
 - les parcelles de la rue du Marteau et de la rue du Brou 807D, 810A, 815A, 814A, 813A, 812A, 753R, 785D, 811C, 751N, 751R, 753S, 809F, 807F et 790C;
- du financement, le crédit permettant cette dépense est inscrit au budget extraordinaire 2025, sous l'allocation 14010-712-56-2023 20230017.

PAR LE CONSEIL :

La Directrice générale f.f.,

Le Bourgmestre,

M. KNUBBEN

M. DEGEY