



COMMUNE DE TENNEVILLE
APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT DANS LE CADRE DE LA
VENTE DE PARCELLES À CHAMPLON

1. CHOIX DE PROCEDURE ET PRINCIPES

Par cet appel à manifestation d'intérêt, la Commune de Tenneville (dénommée ci-dessous « le vendeur ») souhaite procéder à la vente de l'ensemble des biens repris ci-dessous et constitué des :

- Parcelles propriétés communales reprise en zone d'aménagement communal concerté, zone d'habitat (à caractère rural) en tout ou en partie

à un acquéreur susceptible d'y assurer un développement attractif et de qualité, basé sur le rapport urbanistique et environnemental approuvé en date du 31/03/2014.

La présente procédure vise à réaliser une opération immobilière de vente et n'est, donc, pas une procédure de marché public, les pouvoirs publics ne payant pas de prix aux candidats et ne déterminant pas de besoin spécifique. Le vendeur n'exerce aucune influence sur les caractéristiques précises du projet, qui se réalisera aux risques et périls de l'acquéreur. Les législations européenne et belge relatives aux marchés publics ne sont, dès lors, pas applicables.

Cette procédure reste, cependant, soumise aux principes généraux de droit administratif relatifs à la publicité, à la transparence et à l'égalité de traitement entre les candidats. Dans le respect de ces principes, le présent cahier des charges a, donc, pour objet d'organiser la publicité et la mise en concurrence adéquate et nécessaire.

L'objectif visé au terme de cette procédure est de déterminer le candidat avec lequel le vendeur poursuivra et finalisera les négociations, étant entendu que le candidat sélectionné restera tenu par les engagements mentionnés dans son offre.

Dans le cadre de la gestion de la présente procédure, la Commune de Tenneville est accompagnée par IDELUX Projets publics, en qualité d'assistant à la maîtrise d'ouvrage pour la valorisation de ses parcelles.

2. OBJET DE LA VENTE / DÉSIGNATION DU BIEN

2.1. SITUATION

La Commune de Tenneville est propriétaire historique de l'ensemble foncier. A noter que cet ensemble foncier a été couvert par un permis d'urbanisation octroyé en 2017 et aujourd'hui expiré (sans avoir été mis en œuvre). Le permis d'urbanisation est joint en annexe du présent cahier des charges.

La Commune souhaite vendre cet ensemble de terrains à un partenaire privé en vue de développer le site, de manière à renforcer l'offre immobilière, de maisons et d'appartements sur le territoire communal.

Le R.U.E. inclut une déclaration environnementale résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées et la manière dont les avis, réclamations et observations émis lors de l'enquête publique ont été pris en considération.

Le R.U.E. précédemment approuvé et la déclaration environnementale sont repris en annexe du présent cahier des charges.

L'ensemble du site, concerné par le R.U.E., reprend les parcelles énumérées dans le tableau ci-dessous :

Tenneville 2EME DIVISION / CHAMPLON / SECTION B

| | | | |
|---------|---------|--------|---------|
| 2326 D5 | 2331 A3 | 2343 H | 2344 W4 |
| 2326 H5 | 2331 D3 | | 2344 Z4 |
| 2326 N | 2331 G2 | | |
| 2326 N3 | 2331 G3 | | |
| 2326 M | 2331 H2 | | |
| 2326 V4 | 2331 H3 | | |
| 2326 W4 | 2331 M2 | | |
| | 2331 N2 | | |

La zone concernée par le RUE comprend plusieurs phases. Le présent cahier des charges concerne les parcelles mentionnées au point 2.2.

2.2. DESCRIPTION DES BIENS FAISANT PARTIE DE LA VENTE

Les parcelles faisant partie de la vente sont reprises dans le tableau ci-dessous :

| Numéro de parcelle | |
|--------------------|---------|
| 2343 L | 2331 H3 |
| 2343 H | 2326 W4 |
| 2331 D3 | 2326 N |
| 2331 G3 | 2326 M |

Remarque : les parcelles indiquées sont données à titre purement indicatif. Au besoin, le candidat acquéreur pourra faire procéder à un plan de mesurage à ses frais.

La superficie du parc, qui ne sera pas mis en vente et que la Commune fera précadastrer par un géomètre est de 1.643,72 m².

Selon le plan de mesurage dressé par Monsieur Arthur Larue, Géomètre-expert pour la SRL ALGEX en date du 24 janvier 2024, la surface totale mesurée, déduction faite du parc est mesurée à 36.081,55 m².

Au vu de cette superficie, la demande de permis devra vraisemblablement inclure une étude d'incidence qui devra être réalisée par l'acquéreur.

La Commune souhaite conserver la maîtrise foncière sur le parc mentionné ci-dessus. La Commune a pris contact avec un géomètre afin de réaliser un mesurage de la parcelle qui sera un futur parc communal.

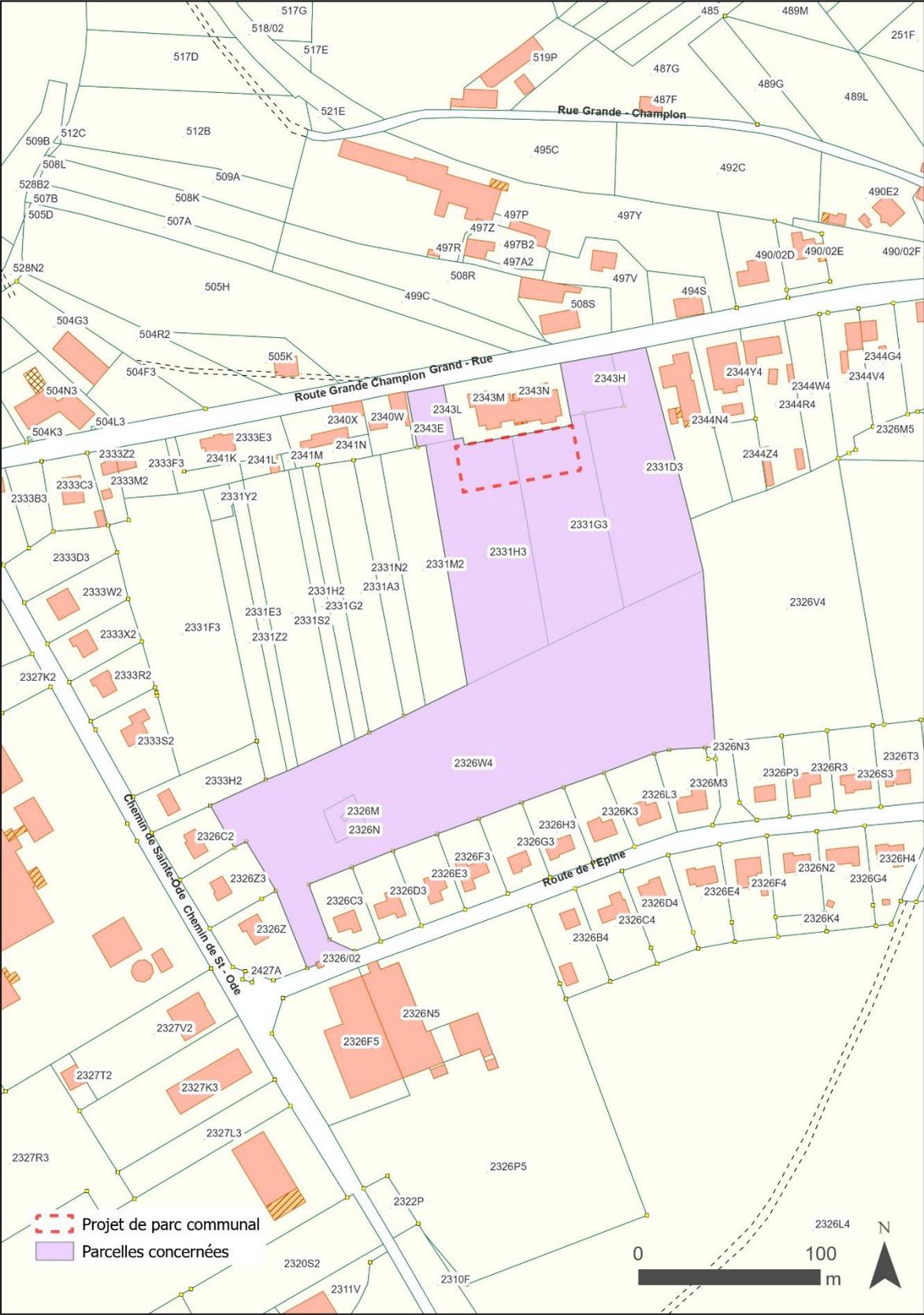
La Commune souhaite que le développement de ce foncier n'hypothèque pas le développement des parcelles qui l'entourent. Un accès devra être conçu et ainsi permettre une connexion entre les parcelles concernées par le présent AMI et l'ensemble de parcelles : 2331 M², 2331 N², 2331 A³, 2331 H², 2331 G², 2331 S².

Le site est librement accessible.

Le site présente un point d'eau (ancien réservoir d'eau non-potable) sur les parcelles 2326 N et 2326 M. Dans le cadre de son projet de construction, l'acheteur devra en tenir compte et adapter son projet en conséquence et cela à l'entière décharge de la commune.

Le site fait l'objet d'une mise à disposition à titre payant au profit des agriculteurs et des cultivateurs. Ces personnes ont été prévenues de la vente future des terrains. La Commune se charge de la libération des biens pour la signature de l'acte authentique de vente.

PLAN CADASTRAL DU SITE



2.3. TENNEVILLE – PRESENTATION ET LOGEMENT

La Commune de Tenneville est située, au cœur de l'Ardenne dans le Nord-Est de la Province de Luxembourg, à proximité des villes polarisatrices de Marche-En-Famenne, de Bastogne et de Libramont (environ 20 km), ainsi qu'à proximité des pôles internationaux comme Luxembourg (environ 100 km).

La localisation du village de Champlon, au croisement de la N89 et de la N4, via laquelle l'autoroute E25 est rapidement accessible rendent le site très stratégique au niveau de la mobilité. Depuis ce site, il est, en effet, aisé de rejoindre rapidement les principaux pôles d'emploi locaux, tout en offrant à ses habitants un cadre de vie paisible.

La commune de Tenneville, tout comme d'autres communes de la Province de Luxembourg, constate et anticipe l'augmentation de sa population et la croissance ses ménages à l'horizon 2035¹. Cette augmentation est en partie due à la position idéale de la Commune en pleine campagne, à proximité de grands pôles économiques et de grands axes (inter-) nationaux.

La rareté de biens immobiliers qualitatifs (notamment considérant les standards énergétiques actuels) sur le marché pour les jeunes ménage et donc, la demande importante pour ce type de biens, constitue encore un facteur d'attractivité de cette commune auprès des professionnels de l'immobilier.

La Commune souhaite voir le développement d'un quartier de qualité, durable, énergétiquement exemplaire. Ce quartier devra être d'un point de vue urbanistique et architectural intégré à son contexte bâti, espaces publics, verts, de jeux et de détente, ... Le nouveau quartier visé par la présente procédure aura pour objectif d'être un exemple en termes d'efficacité énergétique en fonction des normes légales applicables en la matière.

Ce nouveau quartier présentera de nombreux avantages :

- localisation idéale entre Bastogne et Marche-en-Famenne, mais également proche de Libramont, à proximité de Namur et du Grand-Duché de Luxembourg ;
- accessibilité aisée depuis le E25 (Liège-Arlon), la N4 (Bruxelles-Arlon) ;
- présence de nombreux commerces et services de proximité à l'échelle de la Commune de Tenneville
- attractivité touristique de la région ;
- environnement naturel exceptionnel de la région ;
- mixité sociale ;
- prévisions de l'IWEPS sur la croissance des ménages de la région à l'horizon 2035
- vision de développement communale : la commune souhaite que l'offre de nouveaux logements à l'échelle de la Commune se localise sur ce site. La Commune est ouverte à la question de la densité par rapport à celle prévue au RUE notamment. Ce point spécifique, tout comme d'autre, pourra être également évoqué avec le Fonctionnaire Délégué. Dans le cadre de l'élaboration du Schéma de développement du Territoire, la

¹ étude IWEPS

Commune de Tenneville a demandé, à ce que, complémentirement au pôle de Tenneville qui est déjà identifié comme centralité, le village de Champlon le soit également.

- La Commune développera un espace vert convivial entre le site du projet concerné par le présent cahier des charges et les appartements situés aux numéros 239-241 et 243 de la Grand-Rue. En plus d'organiser un tampon paysager, ce parc offrira un espace de convivialité et de détente aux habitants du futur projet. La Commune vise également à développer dans un second temps un projet limitrophe qui aura cette fois comme objectif de créer du logement plutôt adapté aux seniors.

2.4. POTENTIEL DU SITE

Le vendeur n'a pas de conditions prédéfinies quant à l'urbanisation du site, tout projet devant bien évidemment tenir compte du cadre réglementaire existant et des objectifs de développement durable généraux précités.

Le plan de masse du RUE de 2014, représente le projet dans sa globalité. Des contacts ont été pris en 2020 avec la Direction des Permis d'Urbanisme sur la question de la densification du site. Il appartiendra aux opérateurs économiques intéressés par le présent projet d'avoir une démarche similaire dans le cadre de l'étude de leur offre.

La densification, si elle est acceptée par la Commune et par la Direction des Permis d'Urbanisme, permettrait d'accueillir une plus grande diversité d'offres de logements répondant à l'évolution de la pratique urbanistique et notamment au principe d'utilisation parcimonieuse du sol, tout en permettant d'améliorer la rentabilité du projet.

La densification verticale ne s'oppose pas aux objectifs du RUE dans la mesure où les gabarits des immeubles seraient dimensionnés, de manière, à ne pas impacter négativement le paysage. Le RUE prévoit, à cet effet, une identité architecturale forte pour l'immeuble à l'entrée du site.

La surface du projet, décrite dans le présent document, a été adaptée par rapport au plan de masse qui avait été réalisé dans le cadre du R.U.E. Les parcelles sont présentées au point 2.2.

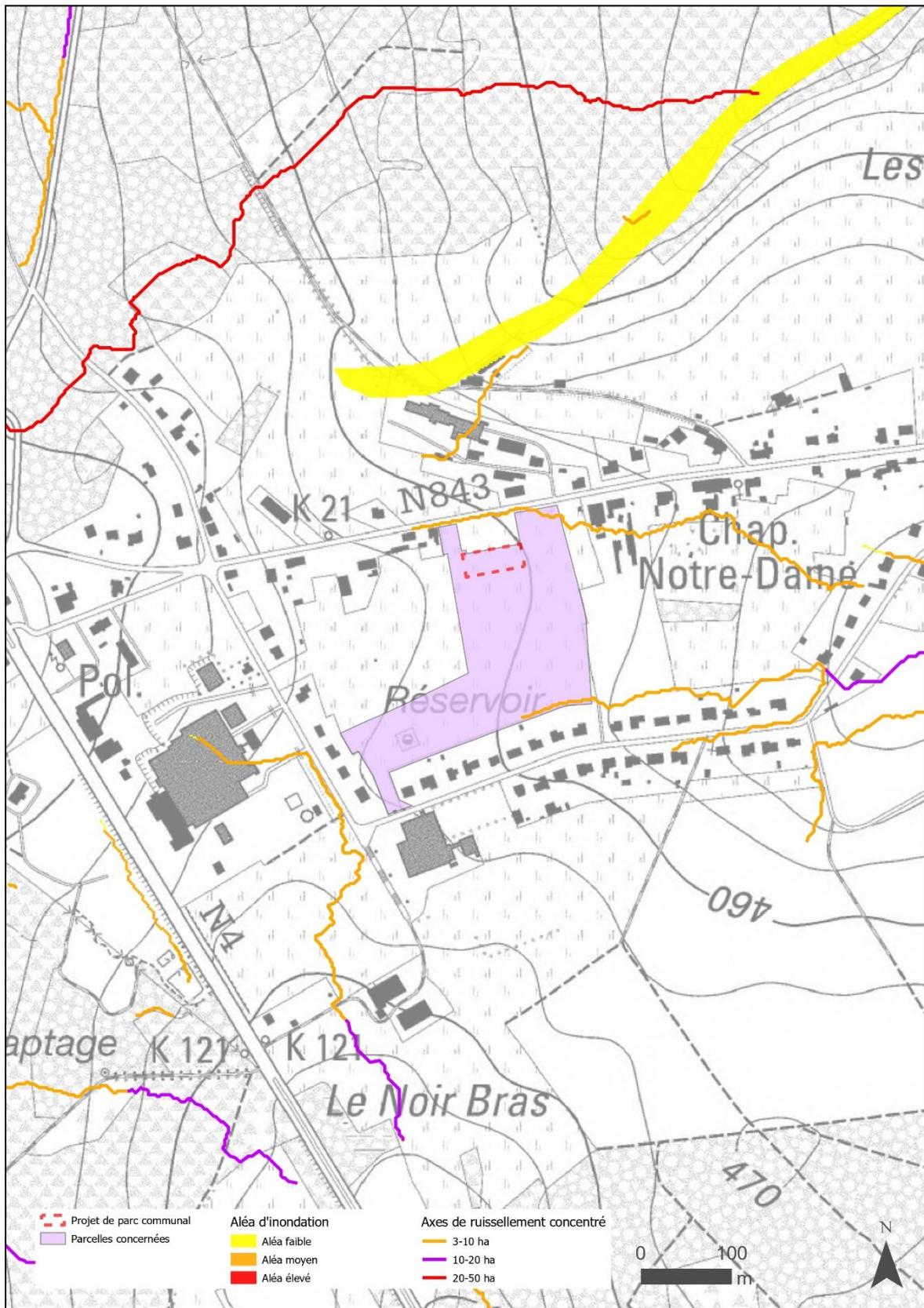
L'ensemble des charges d'équipements seront à charge du candidat remportant l'appel à manifestation d'intérêt et la Commune appréciera, comme pour tout projet, l'opportunité de prévoir des charges d'urbanisme dans le cadre de la procédure d'octroi des autorisations urbanistiques requises.

Le candidat qui remportera l'appel est libre de proposer des terrains nus.

A noter que même si le projet vise prioritairement à renforcer l'offre locale de logements, des fonctions accessoires sont envisageables et peuvent même participer à améliorer la qualité du projet, dans la mesure où elles étofferont la mixité du projet tout en augmentant la palette de commerces et services disponibles à l'échelle locale.

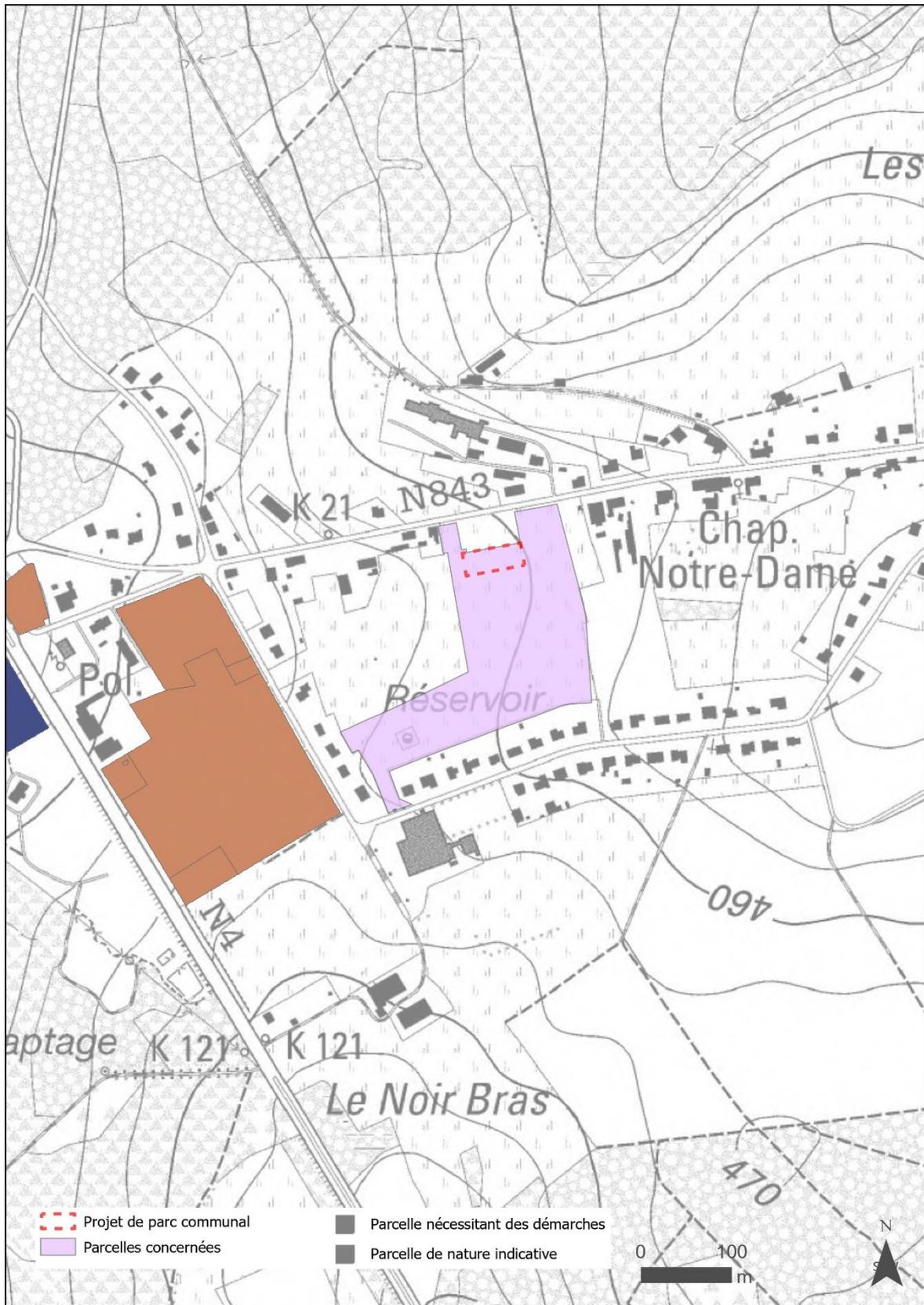
3.2. ALEA D'INONDATION ET AXES DE RUISSELLEMENT

Aléa faible par ruissellement pour une partie du projet (en direction de la Grand Rue).



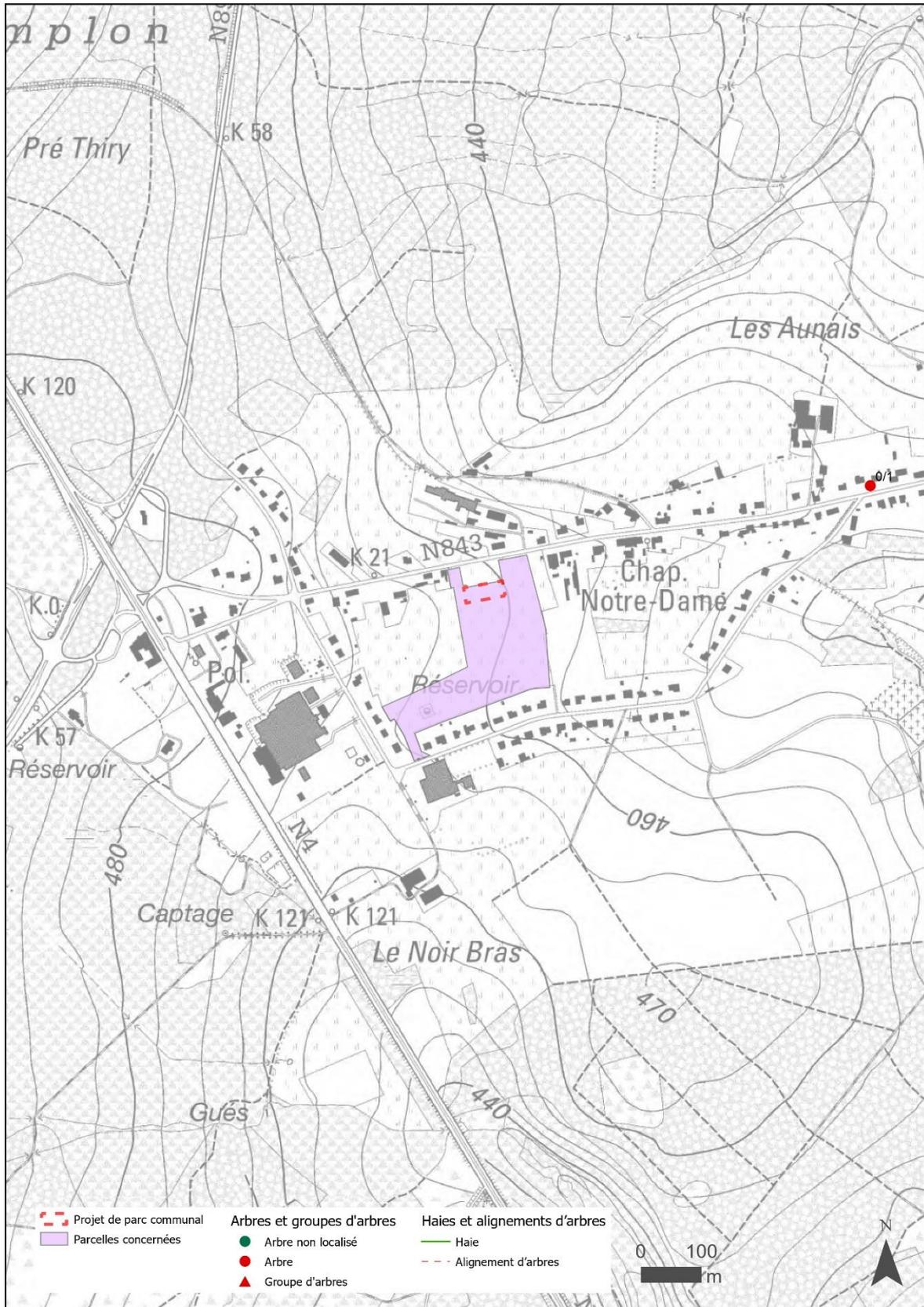
3.3. BANQUE DE DONNEES DE L'ETAT DES SOLS

Le bien n'est pas soumis à des obligations au regard du décret sols



3.4. CONSERVATION DE LA NATURE

Pas d'arbre ou de haie remarquable sur le terrain.



4. PROCÉDURES DE SÉLECTION DES PROJETS

4.1. CALENDRIER PREVISIONNEL ESTIMATIF

Année 2024

Publication de l'appel à manifestation d'intérêt.

Clôture des offres des dossiers de candidature.

Analyse des dossiers de candidature au sein du groupe de travail

Décision de la Commune, sélection du candidat et information des candidats.

Désignation du notaire instrumentant par le candidat acquéreur retenu, rédaction du compromis par ses soins, approbation du compromis par le Conseil Communal

Signature du compromis de vente

Année 2027

Signature de l'acte de vente

Condition suspensive.

L'obtention d'un permis d'urbanisme ou d'un permis unique par le candidat acquéreur dans un délai de **3 ans** à partir de la date de signature du compromis de vente par toutes les parties. Ledit permis devra être exempt et purgé de tous recours. En cas de projet phasé, le permis pourra ne porter que sur la première phase du projet.

Année 2029/2030

Vérification de la réalisation du projet au regard de la condition résolutoire expresse

Condition résolutoire expresse. Si dans un délai de **6 ans** à dater de la signature de l'acte authentique de vente, l'acheteur n'a pas réalisé le projet couvert par permis, la vente pourra être résolue de plein droit. En cas de projet phasé, ce délai pourra ne porter que sur la première phase du projet.

4.2. CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ DES CANDIDATURES

Le candidat qui souhaite répondre au présent appel à manifestation d'intérêt déposera un dossier de candidature rédigé en français, signé par la personne munie de l'habilitation nécessaire, comprenant au minimum tous les éléments suivants :

- Le **formulaire de candidature** repris en annexe 1 du présent cahier des charges et obligatoirement signé.
- La description des **modalités d'acquisition** avec :
 - le prix d'achat,
 - un accord sur l'ensemble des conditions suspensives et résolutoires liées à la procédure d'acquisition (cf. point 5 ci-après).

- Un **plan d'affaires** contenant au minimum :
 - une description du projet et un plan masse, en ce compris le parti pris architectural, la qualité des infrastructures proposées et l'intégration du projet dans son contexte et dans une vision de développement durable ;
 - un procès-verbal d'une réunion avec les services compétents (SPW - Département de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme – Direction du Luxembourg), afin de démontrer la compatibilité du projet avec les règles d'urbanisme, d'aménagement du territoire, du droit de l'environnement et précisant les conditions éventuelles de mise en œuvre du projet. Il conviendra également de fournir l'accord du SPW sur ce PV ;
 - une description de la manière avec laquelle le projet sera développé, mis en œuvre et commercialisé (méthodologie) ;
 - les modalités d'investissement du projet : montant global, détail du financement (fonds propres, emprunts), etc. ;
 - le phasage éventuel des investissements.

Le cas échéant, le plan d'affaires peut être assorti de conditions. Dans ce cas, leurs modalités de levée (non purement potestatives) doivent être claires et univoques.

Et, si le candidat est une personne physique :

- une copie de la carte d'identité du candidat personne physique ;

Ou, si le candidat est une personne morale :

- les bilans et chiffres d'affaires publiés des trois derniers exercices ;
- une copie des statuts (copie de l'acte constitutif et des actes modificatifs, ou des statuts coordonnés) et des cartes d'identité de ses gérants/administrateurs avec la publication de leurs pouvoirs au Moniteur belge.

Pourra être jugée non acceptable et être rejetée l'offre qui ne comportera pas les documents requis ci-avant.

Chaque candidat, dont l'offre sera jugée complète, restera tenu par son offre jusqu'au terme de la procédure de sélection.

Si une offre est déposée par plusieurs candidats personnes physiques et/ou morales, tous les candidats signataires seront tenus solidairement et indivisiblement par cet engagement, lequel subsistera même à l'égard de toute société qu'ils constitueraient ensuite entre eux et à qui ils céderaient leurs droits.

4.3. CRITÈRES ET CHOIX DU CANDIDAT ACQUÉREUR

Après réception des dossiers de candidatures, il sera procédé à l'examen de ceux-ci. Les offres seront analysées au sein d'un groupe de travail regroupant notamment les membres du Collège Communal de Tenneville et d'IDELUX Projets publics, à titre d'assistant à la maîtrise d'ouvrage. La Commune pourra, si elle le juge opportun, faire appel à différents experts suivant les besoins. L'analyse donnera lieu à la rédaction d'un rapport.

Ce rapport d'analyse sera établi sur base des deux critères d'appréciation décrits ci-après et tiendra compte, pour ce faire, des documents qui seront fournis par les candidats :

A. Critère 1 : le prix 55 points

Le prix demandé porte sur le montant proposé par le candidat pour l'acquisition en pleine propriété de l'ensemble des biens décrits au point 2.2.

Ce prix ne doit pas comprendre tous les frais généralement quelconques liés à la vente d'un bien (droits d'enregistrement, frais de notaire, frais de mesurage, etc.). Ces montants supplémentaires et non exhaustivement listés dans le présent cahier des charges seront à la charge exclusive du candidat acquéreur.

Vu l'estimation reçue du Comité d'acquisition, le montant offert par le candidat devra être d'un minimum de 400.000 euros (€) pour le périmètre. Le site ne sera pas vendu en-dessous de ce montant.

B. Critère 2 : la qualité du projet et du plan d'affaires 45 points

Le vendeur analysera la qualité du projet du candidat acquéreur sur base des documents fournis pour établir le plan d'affaires (complétude, niveau de détails et pertinence de la proposition).

La cotation des offres se fera sur base de l'analyse de 2 subdivisions :

- Description du projet / plan masse et intégration du projet dans son contexte (réglementaire, urbanistique, développement durable, optimisation de la performance énergétique du bâti, gestion efficiente des ressources naturelles, ...), mixité des produits immobiliers, granulométrie du projet, niveau de détails et pertinence de la proposition : 30 points
- Commercialisation, phasage des investissements et modalités d'investissement – niveau de détails et pertinence de la proposition : 15 points

4.4. PHASE DE NEGOCIATION

Dans le cadre de cette analyse des candidatures, IDELUX Projets publics et la Commune de Tenneville pourront demander des précisions, informations ou documents complémentaires, et entamer des négociations.

Le vendeur se réserve également le droit de ne pas retenir de candidat et d'annuler la présente procédure à tout moment et à quelque stade que ce soit et ce, sans que le candidat ne puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité.

Au terme du rapport d'analyse, un candidat sera sélectionné, le choix opéré et motivé sera communiqué à l'ensemble des candidats. Le candidat sélectionné sera ensuite invité à poursuivre et finaliser les négociations et/ou préciser les dernières conditions de la vente en vue de la signature d'un compromis de vente.

Ce compromis de vente comprendra notamment les conditions énumérées au point 5 et tout particulièrement la condition suspensive liée à l'obtention d'un permis et détaillée ci-après.

La signature de l'acte authentique aura lieu au plus tard, dans les 4 mois de la réalisation de la dernière condition suspensive.

Chaque candidat restera tenu par son offre jusqu'au terme de la procédure de choix décrite ci-avant et plus particulièrement jusqu'à la notification faite aux différents candidats de la décision prise de poursuivre et de finaliser la négociation avec l'un d'entre eux. Le candidat retenu sera, quant à lui, tenu par son offre jusqu'à la signature du compromis de vente.

4.5. RENONCIATION A LA PROCÉDURE D'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊTS

Tant que le compromis faisant l'objet du présent appel à manifestation d'intérêt n'est pas signé, le vendeur se réserve le droit de ne pas finaliser cet appel à manifestation d'intérêts et le cas échéant, de le recommencer selon d'autres modalités. Cette renonciation ne donne pas droit à indemnisation dans le chef des candidats.

4.6. MODALITÉS DE DÉPÔTS DES CANDIDATURES

Le dossier de candidature devra être envoyé dans le délai imparti sur support papier par la poste ou tout autre organisme de courrier et support électronique (format .pdf) aux adresses physique et électronique suivantes :

Deux exemplaires papier à l'adresse suivante :

IDELUX Projets publics
A l'attention de Monsieur HUART Alexandre
Drève de l'Arc-en-Ciel 98
6700 ARLON

Exemplaire en version électronique aux adresses mails suivantes :

alexandre.huart@idelux.be **et** ester.hallez@idelux.be
nicolas.charlier@tenneville.be **et** leslie.bosendorf@tenneville.be

Le dossier de candidature devra parvenir à ces adresses pour le **30 septembre 2024 (30/09/2024) à 11h00** au plus tard. Le candidat prend toute disposition utile pour que son offre soit reçue dans ce délai. Les candidatures reçues au-delà de ce délai seront immédiatement écartées.

5. CONDITIONS DE LA VENTE

Les conditions suivantes seront reprises dans le compromis de vente à intervenir au terme de la négociation.

5.1. CONDITION SUSPENSIVE

Le compromis de vente sera subordonné à la condition suspensive suivante :

L'obtention d'un permis d'urbanisme ou d'un permis unique par le candidat acquéreur dans un délai de 3 années à partir de la date de signature du compromis de vente par toutes les parties. Ledit permis devra être exempt et purgé de tous recours. En cas de projet phasé, le permis pourra ne porter que sur la première phase du projet.

A l'échéance de ce délai, si le permis n'est pas octroyé et sauf prolongation préalablement convenue, chaque partie pourra notifier à l'autre partie, par courrier recommandé avec accusé de réception, sa volonté de mettre fin au compromis pour non-réalisation de ladite condition suspensive. Dans ce cas, le compromis sera considéré comme nul et non avenue, dès notification dudit courrier recommandé.

Tous dommages, frais, droits et honoraires généralement quelconques supportés/exposés par le candidat jusqu'à l'expiration des différents délais restent à sa charge et celui-ci renonce, dès à présent, à toute réclamation de ce chef envers le vendeur.

5.2. CONDITION RÉSOLUTOIRE EXPRESSE

Le compromis de vente comprendra la condition résolutoire suivante :

Si dans un délai de 6 ans à dater de la signature de l'acte authentique de vente, l'acheteur n'a pas réalisé le projet couvert par permis et accepté par la Commune, la vente pourra être résolue de plein droit. En cas de projet phasé, ce délai pourra ne porter que sur la première phase du projet.

A l'échéance de ce délai et via l'envoi d'un courrier recommandé, le vendeur pourra résoudre la vente et réclamer une somme correspondant à minimum dix pour cent (10 %) du prix de vente, à titre de dommages et intérêts.

Tous dommages, frais, droits et honoraires généralement quelconques supportés/exposés par le candidat jusqu'à l'expiration des différents délais restent à sa charge et celui-ci renonce, dès à présent, à toute réclamation de ce chef envers le vendeur.

5.3. AUTRES CONDITIONS

Le site fait l'objet d'une mise à disposition à titre payant au profit des agriculteurs et des cultivateurs. Ces personnes ont été prévenues de la vente future des terrains. La Commune se charge de la libération des biens pour la signature de l'acte authentique de vente.

En cas de découvertes de canalisations et/ou d'égouttage, l'acheteur avertira la Commune de Tenneville et les concessionnaires concernés de manière à leur permettre d'éventuelles interventions commune sur lesdites canalisations.

D'autres conditions pourront être déterminées ultérieurement et de commun accord lors de la phase de négociation.

6. ANNEXES

- Annexe 1 : Formulaire de candidature
- Annexe 2 : R.U.E.
- Annexe 3 : Déclaration environnementale
- Annexe 4 : Permis d'urbanisation expiré