

Valorisation immobilière des rez-de-chaussée commerciaux acquis dans le cadre de la rénovation urbaine

Appel à manifestation d'intérêt

1. Nécessité d'une rénovation urbaine

Depuis 2012, un programme de rénovation urbaine, approuvé par le Gouvernement Wallon, est mis en œuvre au niveau communal. Celui-ci vise à accompagner la redynamisation de la ville d'Athus, suite à la disparition de l'usine sidérurgique qui en fut, durant près d'un siècle, le seul et unique moteur de développement.

Cette tendance se manifeste notamment par une future augmentation de population. La Commune d'Aubange deviendra, en effet, en 2035, la deuxième commune, d'un point de vue démographique, de la Province de Luxembourg¹.

Ce programme de rénovation vise à :

- ★ maintenir et promouvoir l'habitat de qualité par la réhabilitation ou la construction de logements et par la création ou l'amélioration de bâtiments destinés au commerce ou à des activités de service ;
- ★ promouvoir la fonction sociale, économique et culturelle de la ville d'Athus dans le respect de ses caractéristiques culturelles et architecturales propres ;
- ★ renforcer la cohésion sociale et l'intégration des différentes communautés ;
- ★ favoriser la mixité de la population ;
- ★ améliorer la mobilité de tous les usagers (voiture, piétons, vélos,...) ;
- ★ améliorer le cadre de vie par la création et l'amélioration d'espaces verts, publics et récréatifs.

Pour répondre à ces objectifs, 10 projets ont été établis dans les différents quartiers d'Athus. Les deux axes principaux, que sont la Grand-rue et la rue de Rodange, ou la rue du Centre dans une moindre mesure, sont principalement composés d'immeubles mixtes (rez-de-chaussée commercial et logements aux étages). Certains bureaux et sociétés de services y sont implantés.

Les commerces de première nécessité sont peu nombreux, le secteur de l'alimentation est particulièrement sous représenté. Le secteur Horeca est par contre très présent dans le périmètre, sur les grands axes et rue du Centre, avec un certain regroupement de cette fonction par endroits (restaurants et cafés). Il n'y a pas d'hôtel, mais de nombreux cafés, snacks (impact scolaire) et restaurants.

Face à ce tissu commercial actuellement peu développé et au regard des prévisions d'accroissement de population, il existe une réelle opportunité pour de nouveaux commerçants de s'installer dans le Centre d'Athus.

Afin de valoriser et d'utiliser les rez-de-chaussée inoccupés appartenant à la Commune et en attente de projets futurs, le Conseil communal, en sa séance du 27 mars 2017, a décidé de les mettre à disposition d'entrepreneurs potentiels. Trois rez-de-chaussée peuvent ainsi être occupés ; les n°1 et n°7 rue (placette) du Centre et le n°74 Grand-rue.

Pour davantage d'informations au sujet des 10 projets de rénovation d'Athus, vous pouvez consulter la page suivante : <http://www.aubange.eu/index.php/renovation>

¹ IWEPS

2. Conventions envisagées

Les bâtiments situés aux n°1 et 7 rue du Centre sont voués, à terme, à être démolis. C'est pourquoi, la convention qui liera la Commune avec l'entrepreneur potentiel ne sera pas un bail commercial mais une convention d'occupation précaire². Il s'agit d'un contrat par lequel la Commune met temporairement un bien à disposition d'un usager. Cette mise à disposition précaire peut être interrompue sans indemnité sur simple décision du propriétaire. Néanmoins, un mécanisme de prolongation pour de très brèves durées, avec préavis fixé à très court terme, pourra être envisagé. Ces rez-de-chaussée seront mis à disposition à un prix démocratique.

Pour le 74 Grand-rue, un bail commercial pourra être conclu (pouvant aller jusqu'à une durée de 9 ans). Dans ce cas précis, une prime pour l'installation d'un commerce sera éventuellement attribuée.

Une visite de ces bâtiments sera organisée le 11 octobre à 10h30. Merci de prévenir Madame THIRY Emilie au préalable. Si vous ne pouvez être disponible à la date et heure proposées, n'hésitez pas à également prendre contact avec elle afin de convenir d'un autre rendez-vous.

3. Procédure

La Commune va procéder en deux phases :

- Le présent appel à manifestation d'intérêt visant à l'inscription des candidats intéressés par le biais du formulaire à compléter ;
- La sélection des candidats par le Collège communal sur base de l'avis d'une Commission³. Ceux-ci seront ensuite invités à développer leur projet commercial en fonction d'un cahier des charges précédemment approuvé par le Conseil communal.

² Voir jurisprudence, et notamment l'arrêt de la Cour de Cassation du 17 mars 1972, Pas., p.671.

³ La Commission est composée de :

- La conseillère en rénovation urbaine ;
- La responsable de l'Agence de Développement Local (ADL) ;
- Deux membres du Collège ;
- Deux membres du Conseil d'administration de l'ADL ;
- Deux membres de la Commission de rénovation urbaine ;
- La juriste communale ;
- Le Directeur général.

Formulaire de manifestation d'intérêt :

Les opérateurs intéressés doivent se manifester en envoyant leur candidature par courrier postal ou voie électronique, pour la date du 25 octobre 2017:

Nom : Prénom :

Adresse postale :

N° de téléphone/ GSM :

Adresse e-mail :

Type de commerce que vous souhaitez développer :

.....

.....

.....

.....

.....

Qualifications pour le métier concerné :

.....

Attentes en termes d'aménagement et de matériel (travaux que vous comptez réaliser en propre et vos attentes à l'encontre de la Commune, définition des besoins techniques du commerce) :

.....

.....

.....

.....

.....

Prix espéré pour la mise à disposition⁴ :

Ce formulaire devra être envoyé à l'adresse suivante :

**Collège communal
Hôtel de Ville
22, rue Haute
6791 ATHUS**

Ou par mail à Madame THIRY Emilie :

thirye@aubange.be

Pour toute information complémentaire (questions, documents concernant les informations techniques sur les rez-de-chaussée commerciaux), les opérateurs peuvent contacter Madame Emilie THIRY à l'adresse électronique suivante : thirye@aubange.be ou par téléphone : 063/38.12.59.

⁴ sans que cela ne constitue une offre au sens strict, les soumissions formelles auront lieu dans une deuxième phase lorsque les cahiers des charges seront définis