

Projet de réhabilitation et réaffectation du domaine de la Basilique de Cointe
Modalités de l'appel à projet émis par la Fondation Basilique de la Paix

1. OBJET

La Fondation privée **Basilique de la Paix** (ci-après, la Fondation) a pour but social la promotion, la valorisation, la mise à dispositions aux conditions fixées par le Conseil d'administration de tout ou partie du domaine de Cointe (en ce compris la Basilique de la Paix) dont elle est ou sera propriétaire au mieux des intérêts exigés pour les besoins du culte, les réunions paroissiales, les mouvements chrétiens, les œuvres caritatives, culturelles, mémorielles ou interreligieuses. La Fondation vise la promotion et la valorisation de l'église du Sacré-Cœur et de Notre-Dame de Lourdes à Cointe (Liège) en tant que Basilique de la Paix, avec un caractère mémoriel et une dimension interreligieuse.

La Fondation a décidé dans le cadre de ses missions d'émettre dans le cadre d'une procédure privée un appel à projet ouvert à tout opérateur économique ou non économique, intéressé à remettre une offre d'achat conforme aux modalités décrites dans ce document dans l'objectif d'une réhabilitation et réaffectation fonctionnelles et architecturales du domaine dans sa globalité.

Les projets doivent porter sur l'ensemble des entités du domaine au travers d'une vision planifiée de la réhabilitation de chacun de ses constituants majeurs.

2. DESCRIPTION DU PÉRIMÈTRE DU DOMAINE CONCERNE

La Fondation a souhaité proposer un domaine dont le périmètre permettra la réalisation d'un projet de reconversion et de développement cohérent et viable économiquement. Le périmètre concerné est le même qui figure dans l'acte notarié du 26 juin 2021, pour la cession du domaine à la Fondation, annexé à la présente

Le mobilier qui sera encore présent dans les immeubles au moment de l'acte de vente, fera partie de la vente, sauf dans les (parties d') immeubles faisant l'objet d'un bail ou d'une convention d'occupation.

3. CONTEXTE URBANISTIQUE

- ❖ Le bâtiment de l'église est classé, intérieur et extérieur : arrêté du 24/1/2011. Une demande de déclassement a été introduite, par le propriétaire de l'époque, le 31/7/2015. Elle est restée sans suite ;
- ❖ Le presbytère enclavé dans le domaine est propriété de la Ville de Liège. Un consensus avec cette dernière doit être trouvé ;
- ❖ Les conditions du plan de secteur s'appliquent, sauf dérogation accordée par les autorités compétentes;
- ❖ L'acte notarié du 26 juin 2021, par lequel la Fondation est entrée en possession du bien, contient les servitudes et autres références aux contraintes existantes.

4. CONDITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION FUTURE DES BIENS

Les servitudes suivantes seront instituées dans l'acte d'achat, à la demande du vendeur :

- ❖ L'affectation de la crypte de l'église, pour le culte catholique, sans limite dans le temps, sera garantie. La Fabrique d'église en est le gestionnaire légal. Si dans le futur, l'évêque décidait la suppression de ce lieu de culte, la crypte reviendrait d'office au propriétaire de l'église ;

Projet de réhabilitation et réaffectation du domaine de la Basilique de Cointe Modalités de l'appel à projet émis par la Fondation Basilique de la Paix

- ❖ Le chœur de l'église sera réservé à un espace mémoriel inter-convictionnel et religieux, organisé sous l'autorité de l'évêque de Liège. Cet espace aura un accès autonome. Les interfaces fonctionnelles et architecturales avec cet espace seront soumises à l'accord de l'évêque;
- ❖ Un espace parking de six voitures sera réservé pour la crypte et l'espace mémoriel ; La croix sur le dôme de l'église sera maintenue et réparée, au besoin ;
- ❖ Un mécanisme sera institué pour garantir une reconversion effective du site. Cela pourrait se traduire par une clause, dans l'acte de vente, par laquelle l'acquéreur offre une option de rachat à la Fondation si les travaux ne sont pas suffisamment avancés après un certain délai.

5. RECEVABILITÉ DES CANDIDATURES

Les points suivants constituent des critères de recevabilité d'une candidature :

- 1) Respect de l'échéance
- 2) Complétude du dossier
- 3) Déclaration sur l'honneur selon le formulaire ci-après (étape 1)
- 4) Solidité financière (étape 1).

Déclaration sur l'honneur :

MM. ... soussignés, représentant l'entité déclarent sur l'honneur :

- 1) Que les membres du conseil d'administration (ou organe équivalent) de l'entité ont un casier judiciaire vierge.
- 2) Que l'entité n'a pas d'autres procès en cours, que ceux annexés à la présente déclaration.
- 3) Que si l'entité est qualifiée pour participer au second tour de sélection, elle autorise la Fondation Basilique de la Paix à faire publiquement état de sa candidature et à publier le contact suivant :
- 4) Qu'en cas de signature de compromis de vente par l'entité ou une structure sous son contrôle, elle assurera, à sa charge, à partir de la date du compromis de vente, l'entretien et la maintenance du domaine. Ceci implique, entre autres, la reprise des abonnements d'électricité et de gaz.

En ce qui concerne la solidité financière, le candidat démontrera qu'il a la capacité d'investir à concurrence de trois millions à moyen terme. Soit il dispose d'actifs financiers, soit il a une capacité d'hypothéquer, soit il dispose d'une caution équivalente d'une autre entité. Le montant indiqué ici ne préjuge pas du volume d'investissements que requerra le projet. Il sert simplement d'étalon pour évaluer un critère de recevabilité.

6. PROCESSUS DE SÉLECTION

Le processus de sélection de l'acquéreur du site se déroulera en deux phases successives :

Une **étape de qualification** d'une durée de deux mois initiée par une visite du domaine et clôturée par la remise d'un premier dossier de candidature reprenant :

- Une présentation du concept appuyé par une pré-étude de faisabilité et quelques esquisses d'orientation ;
- Un plan financier et structure juridique;

Projet de réhabilitation et réaffectation du domaine de la Basilique de Cointe **Modalités de l'appel à projet émis par la Fondation Basilique de la Paix**

- Un schéma directeur des principes de réhabilitation et d'affectation des fonctions et des bâtiments
- Un concept, esquisses incluant éventuellement une intégration plus globale du site (ex : partenariat avec la Régie des bâtiments ,la Ville,...);
- Un schéma directeur des principes du plan de circulation et de gestion paysagère ;
- Un planning de conception et d'exécution du projet;
- Une note sur les motivations et les objectifs du candidat ;
- Des références de projets similaires réalisés par le candidat.

Une short list de maximum trois candidats retenus sera communiquée et publiée. La Fondation se réserve le droit de modifier les modalités de la procédure d'appel à projet à ce stade, si le nombre de dossiers recevables était insuffisant ou pour toute autre raison motivée.

Une seconde **étape de sélection** de trois mois s'en suivra immédiatement par la finalisation du dossier complété par les éléments suivants :

- Une offre d'achat ferme et engageante ;
- Une pré-étude de stabilité en corrélation avec la nature du de réhabilitation ;
- Un positionnement vis-à-vis des résolutions des différentes autorités compétentes (Ville de Liège - Urbanisme, AWAP,...)¹ ;
- Un rapport de rencontre avec les comités de quartiers et autres groupes d'influence consultés ;
- Des plans d'implantation et plans architecturaux de principe préparatoires à l'avant-projet.
- Une étude de faisabilité.

A ce stade final de la procédure, la Fondation se réserve le droit de renoncer à l'acceptation d'une offre, si la qualité des dossiers reçus n'atteint pas le niveau requis. De même, en le motivant, la Fondation se réserve le droit de recommencer une autre procédure.

7. CRITÈRES D'ÉVALUATION

La sélection de la meilleure offre d'achat sera faite par un jury institué par la Fondation et se basera sur la matrice de critères d'évaluation ci-dessous

Etape 1 (Qualification)

Critère		Pondération
Qualité du dossier de candidature	Validité des attendus du dossier, clarté et exhaustivité	8
Nature du projet	Niveau d'adéquation aux objectifs de la Fondation - valeur sociétale - intégration dans le tissu urbain	32
Faisabilité	Caractère réaliste du plan financier – garanties de pérennité	20
Qualité du candidat	Compétence – expérience - niveau de partenariat	20
Qualité du candidat	Motivation pour les objectifs de la Fondation – Approche éthique du projet	20

¹ La Fondation mettra à disposition aux porteurs de projet de la short list un projet de résolution préliminaire émanant des autorités compétentes clarifiant leurs attendus et exigences spécifiques

Projet de réhabilitation et réaffectation du domaine de la Basilique de Cointe
Modalités de l'appel à projet émis par la Fondation Basilique de la Paix

Etape 2 (Sélection finale)

Critère		Pondération
Prix		20
Nature du projet	Niveau d'adéquation aux objectifs de la Fondation – prise en compte des exigences - place du volet mémoriel - valeur sociétale	19
Faisabilité	Caractère réaliste du plan financier – garanties de pérennité	19
Qualité du candidat	Compétence – expérience - niveau de partenariat – solidité financière	10
Qualité du candidat	Motivation pour les objectifs de la Fondation – Approche éthique du projet	10
Qualité de l'offre d'achat	Ampleur et nature des conditions suspensives associées - durée de validité – qualité du mécanisme proposé pour le cas où les travaux ne se faisaient pas dans un délai raisonnable - Exhaustivité des documents requis	7
Evaluation par les acteurs institutionnels et locaux	Accord de principe des autorités (Ville de Liège- AWAP- Régie des bâtiments) - Avis des Comités de quartier/riverains	8
Intégration urbanistique	Equilibre des espaces privatifs/ publics - sécurité des circulations – intégration dans le tissu urbain - développement durable	7

8. PLANNING

La Fondation, dans un souci d'efficacité pour l'ensemble des parties souhaite inscrire ce processus dans une période de temps courte selon le planning repris ci-après.

	Délai
Publication de l'appel à projet	10 juillet 2021
Confirmation de participation à l'appel à projet, signature de l'engagement de confidentialité, rencontre des prospects et visite des lieux	
Échéance pour le dossier de candidature (étape de qualification)	24 septembre 2021
Sélection et publication d'une short list par la Fondation	Début octobre 2021
Échéance pour le dossier de candidature (étape de sélection)	8 décembre 2021
Audition des candidats par la Fondation	Mi décembre 2021
Sélection de l'offre retenue par la Fondation	Avant le 24 décembre 2021
Signature du compromis de vente	Première semaine de janvier 2022

Projet de réhabilitation et réaffectation du domaine de la Basilique de Cointe
Modalités de l'appel à projet émis par la Fondation Basilique de la Paix

9. RELATIONS ENTRE LES CANDIDATS ET LA FONDATION

Le gestion de cet appel à projet est confiée à une commission technique répondant à la Fondation, que les candidats peuvent préférentiellement contacter par courriel à l'adresse :
basiliquedelapaix@evechedeliège.be

Un accord réciproque de confidentialité concernant l'ensemble des documents associés à cet appel à projet sera signé entre la Fondation et le porteur de projet dès la communication de son intention de participer à l'appel à projet.

10. DOSSIER DE L'APPEL A PROJET

Le dossier complet comprend, outre le présent document, les pièces suivantes :

- 1) Acte notarié de cession, à titre gratuit, du bien à la Fondation (BL-210626-apport à la Fondation.pdf)
- 2) Plan cadastral (BL-140101-Plan_cadastral.pdf) et périmètre concerné
- 3) Arrêté ministériel monument classé (BL-110124-Arrêté classement monument.pdf)
- 4) Arrêté ministériel monument classé - Périmètre de la zone de protection (BL-110124-Zone de protection monument classé.pdf)
- 5) Lettre de demande de déclassement (BR-150731-Demande-déclassement-à-RW.pdf)
- 6) Conférence de presse de Mgr Delville du 1^{er} août 2014 (BH-140801-Dossier de presse.pdf)
- 7) Reportage photographique (<https://www.dropbox.com/sh/al62y6d22gzksrp/AABiSG-CP2DwxFb6kac8dsL6a?dl=0>)
- 8) Plans (d'archive) de la basilique
- 9) Note d'orientation sur la stabilité

D'autres pièces pourront s'ajouter, auquel cas les candidats en lice seront avertis.

Ce dossier sera accessible dans une data room dont l'accès sera autorisé pour tout candidat impliqué dans cet appel à projet et ayant signé l'engagement réciproque de confidentialité.