

Rapport d'expertise

Projet « City Mall Verviers »

Rue Spintay, place du Martyr, rue du Marteau et
rue du Brou à 4800 Verviers

Octobre 2023



GEXHAM SRL

Place de Bronckart 25, 4000 Liège (B)

Téléphone : +32 (0) 475/62.72.13 – +32 (0) 4/384.00.17

E-mail : expertises@gexham.be

Site Web : www.gexham.be

Table des matières :

1. Mission :	3
1.1. Identification des experts :	3
1.2. Requis par :	3
1.3. Objectif de la mission :	3
1.4. Visite des lieux :	4
1.5. Définitions afférentes à notre cadre d'intervention :	4
1.6. Documents fournis :	5
1.7. Facteurs conditionnels et limitatifs :	5
2. Informations cadastrales :	7
3. Urbanisme :	10
3.1. Situation planologique :	10
3.2. Aléas d'inondation :	11
3.3. Banque de Données de l'État des Sols (BDES) :	11
4. Descriptions succinctes de l'état actuel :	12
5. Descriptions succinctes du projet « City Mall Verviers » :	18
6. Situation et accessibilité :	21
7. Analyse SWOT :	22
8. Valeur vénale en l'état actuel avec permis :	23
8.1. Valeur vénale par la méthode du bilan promoteur :	23
8.2. Points de comparaison :	24
8.3. Calculs :	25
9. Conclusions générales :	27

1. Mission :

1.1. Identification des experts :

Nous soussignés :

- **Luc Hamoir**, géomètre-expert légalement assermenté devant le tribunal de 1^{ère} Instance de Liège (geo040292), administrateur-gérant de GEXHAM SRL,
 - Ancien formateur en dégâts-sinistres et expertises pratiques d'immeubles de tous types aux candidats experts-immobiliers à l'IFAPME de Liège,
 - Professeur en expertise immobilière aux candidats géomètres-experts à l'ITP de Liège,
 - Formateur spécialisé notamment dans la formation continue des notaires, avocats, architectes, géomètres-experts, ...
 - Expert judiciaire en valeurs immobilières (EXP2060541),
 - Expert agréé ING pour tous risques < ou > 1.000.000 €,
 - Expert des biens immobiliers de la Ville de Liège,
- **Loïc Hamoir**, ingénieur civil architecte et expert immobilier auprès de GEXHAM, professeur d'expertise immobilière aux candidats géomètres-experts de Namur (B), expert judiciaire (EXP7001679).

1.2. Requis par :

Ville de Verviers

Place du Marché, 55
4800 Verviers

1.3. Objectif de la mission :

A l'effet d'évaluer à la valeur vénale au **1^{er} octobre 2023** le site du projet « City Mall Verviers » **sis rue Spintay, place du Martyr, rue du Marteau et rue du Brou à 4800 Verviers.**

Le client nous demande de rechercher la valeur vénale du site en l'état actuel, en cas d'obtention d'un permis y autorisant la construction d'un vaste ensemble commercial et résidentiel (projet « City Mall Verviers » qui sera mieux décrit dans ce qui suit).

La présente expertise se place exclusivement dans cette hypothèse.

Ledit site est actuellement cadastré sous Verviers, 1^{ère} division, Section A, N°912 G, 911 A, 910 A, 909 G, 909 E, 908 D, 907, 906 B, 906 A, 905, 904, 903, 902, 901, 900, 899, 898, 897, 896, 895, 894, 892 A, 891 C, 890, 889 C, 888 B, 887 B, 886 C, 885 A, 884 A, 883 A, 883 C, 882 A, 881 F, 880 D, 879 D, 878, 877, 876 C, 829 D, 829/02, 827 K, 809 F, 807 F, 802 F, 815 A, 814 A, 813 A, 812 A, 811 C, 810 A, 807 D, 785 D, 750 T, 751 N, 751 R, 753 S, 790 C et 753 R, pour une contenance cadastrale totale de 1 ha 01 a 17 ca.

1.4. Visite des lieux :

Le site du projet à évaluer a été visité le jeudi 12 octobre 2023.

1.5. Définitions afférentes à notre cadre d'intervention :

1.5.1. Définition de la valeur vénale (VV) :

La **valeur vénale** est le prix moyen normal que l'on peut raisonnablement attendre d'un bien mis en vente à une date précise.

Elle suppose que les conditions suivantes soient réunies :

- La libre volonté de l'acheteur et celle du vendeur.
- L'absence de facteur de convenance personnelle.
- Une relation équilibrée et indépendante entre l'acheteur et le vendeur.
- Une mise en vente de durée raisonnable avec publicité adéquate et suffisante.
- Des conditions normales de marché pendant la période envisagée.

La valeur vénale s'exprime hors frais de mutation, en principe à charge de l'acquéreur.

1.5.2. Définition de la valeur de reconstruction (VN) :

La **valeur de reconstruction** représente le montant nécessaire pour reconstruire un immeuble à l'identique à un moment donné. Sauf indication contraire, elle s'exprime TVAC, frais d'architecte, de stabilité et de coordination sécurité-chantier compris.

Elle fluctue donc selon le type de bien, les matériaux et les techniques de constructions utilisées mais aussi selon la région.

Son évolution dans le temps s'approche communément grâce à l'indice ABEX. Cet indice est actualisé tous les 6 mois par l'Association Belge des Experts (Abex).

NB : l'indice ABEX à la date de la présente évaluation est 1032.

1.5.3. Définition de la valeur locative (VL) :

La **valeur locative** de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait raisonnablement être loué au moment de l'expertise.

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- La libre volonté du locataire et du propriétaire.
- La conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré.
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location.
- La présentation préalable du bien aux conditions du marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats.
- L'absence de facteur de convenance personnelle.
- Une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

1.6. Documents fournis :

Dans le cadre de notre mission, les documents suivants nous ont été fournis :

- Matrice cadastrale des propriétés de la S.A. City Mall Verviers.
- Carte illustrant les propriétés de la S.A. City Mall Verviers.
- Expertise de Jones Lang Lasalle du 20/05/2022 comprenant l'état de surfaces du projet à considérer.

Les documents suivants ne nous ont pas été communiqués :

- Plan(s) d'Architecte.
- Plan(s) de Géomètre.
- Matrice cadastrale des biens du projet n'appartenant pas à la S.A. City Mall Verviers.
- Budget/métré des travaux projetés.
- Étude d'incidence éventuelle pour la pollution du sol.
- Certificat de contrôle électrique.
- Permis d'urbanisme éventuel(s).
- CU1.
- CU2 éventuel(s).
- Permis d'environnement éventuel.
- Autres contrats éventuels pouvant avoir une influence sur la valeur du bien (bail, superficie, emphytéose, etc.).

1.7. Facteurs conditionnels et limitatifs :

Sauf mention contraire explicitée dans le présent rapport :

- Les valeurs ont été déterminées notamment sur base des informations et des documents transmis et considérés comme exacts et sincères. La présente mission ne comporte en rien la vérification de ces informations et documents.
- Le présent rapport ne tient pas compte d'éventuelles infractions urbanistiques, ou toute autre infraction à un règlement quelconque.
- Il a été supposé qu'aucun matériau dangereux ou interdit n'est présent sur le site.

- L'expert décline toute responsabilité quant à d'éventuels éléments, dissimulés ou invisibles lors de sa visite, attrayant à la propriété, au sous-sol, ou aux structures et qui pourraient influencer la valeur du bien.
- Aucune investigation n'a été faite au niveau du réseau d'égouttage, de la toiture, de la structure portante et des fondations.
- Sauf mention contraire, la présente expertise ne tient pas compte d'une éventuelle pollution du sol.
- En ce qui concerne les expertises qui dépendent d'un achèvement satisfaisant de la construction, de réparations ou de transformations, le rapport d'expertise et la détermination des valeurs qui en découle, sont basés sur l'achèvement des travaux de manière professionnelle et en concordance avec les plans et spécifications transmis.
- Les mesures des locaux ou des bâtiments prises par l'expert et exprimées dans le présent rapport sont approximatives.
- Enfin, la présente mission ne comportait pas la vérification du fonctionnement du réseau électrique, du système de chauffage, du réseau d'adduction d'eau, ou des éventuels systèmes de conditionnement d'air et équipements spécifiques.

2. Informations cadastrales :

La totalité du site du projet « City Mall Verviers » à évaluer est actuellement cadastrée sous Verviers, 1^{ère} division, Section A, N°912 G, 911 A, 910 A, 909 G, 909 E, 908 D, 907, 906 B, 906 A, 905, 904, 903, 902, 901, 900, 899, 898, 897, 896, 895, 894, 892 A, 891 C, 890, 889 C, 888 B, 887 B, 886 C, 885 A, 884 A, 883 A, 883 C, 882 A, 881 F, 880 D, 879 D, 878, 877, 876 C, 829 D, 829/02, 827 K, 809 F, 807 F, 802 F, 815 A, 814 A, 813 A, 812 A, 811 C, 810 A, 807 D, 785 D, 750 T, 751 N, 751 R, 753 S, 790 C et 753 R, pour une contenance cadastrale totale de **1 ha 01 a 17 ca.**

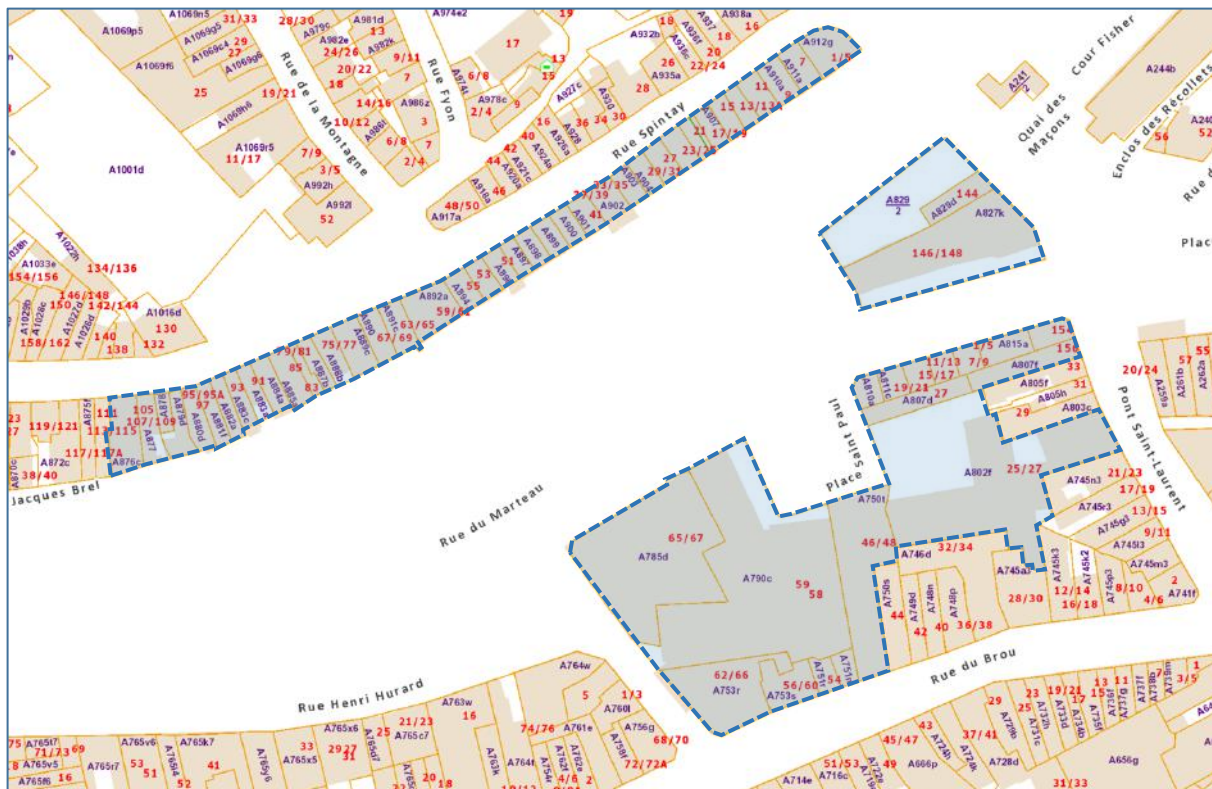
Ci-dessous, le détail des informations cadastrales par parcelle avec l'identité des propriétaires (d'après les informations reçues) :

Bien (adresse)	Cadastre			Propriétaire
	Parcelle	Contenance (m ²)	RC non indexé	
Rue Spintay 1/5	Verviers 1 A 912 G	114	NC	NC
Rue Spintay 7	Verviers 1 A 911 A	65	NC	NC
Rue Spintay 9	Verviers 1 A 910 A	70	NC	NC
Rue Spintay 11	Verviers 1 A 909 G	62	NC	City Mall Verviers SA
Rue Spintay 13/13A	Verviers 1 A 909 E	47	NC	City Mall Verviers SA
Rue Spintay 15	Verviers 1 A 908 D	52	NC	City Mall Verviers SA
Rue Spintay 17/19	Verviers 1 A 907	57	NC	City Mall Verviers SA
Rue Spintay 21	Verviers 1 A 906 B	38	NC	City Mall Verviers SA
Rue Spintay 23/25	Verviers 1 A 906 A	56	NC	City Mall Verviers SA
Rue Spintay 27	Verviers 1 A 905	52	NC	City Mall Verviers SA
Rue Spintay 29/31	Verviers 1 A 904	46	NC	NC
Rue Spintay 33/35	Verviers 1 A 903	44	NC	City Mall Verviers SA
Rue Spintay 37/39	Verviers 1 A 902	71	NC	City Mall Verviers SA
Rue Spintay 41	Verviers 1 A 901	46	NC	City Mall Verviers SA
Rue Spintay 43	Verviers 1 A 900	44	NC	City Mall Verviers SA
Rue Spintay 45	Verviers 1 A 899	45	NC	City Mall Verviers SA
Rue Spintay 47	Verviers 1 A 898	45	NC	City Mall Verviers SA
Rue Spintay 49	Verviers 1 A 897	42	NC	City Mall Verviers SA
Rue Spintay 51	Verviers 1 A 896	44	NC	City Mall Verviers SA
Rue Spintay 53	Verviers 1 A 895	49	NC	City Mall Verviers SA
Rue Spintay 55	Verviers 1 A 894	55	NC	NC
Rue Spintay 59/61	Verviers 1 A 892 A	149	NC	NC
Rue Spintay 63/65	Verviers 1 A 891 C	92	NC	NC
Rue Spintay 67/69	Verviers 1 A 890	78	NC	NC
Rue Spintay 71/73	Verviers 1 A 889 C	100	NC	City Mall Verviers SA
Rue Spintay 75/77	Verviers 1 A 888 B	75	NC	City Mall Verviers SA
Rue Spintay 79/81	Verviers 1 A 887 B	55	NC	NC

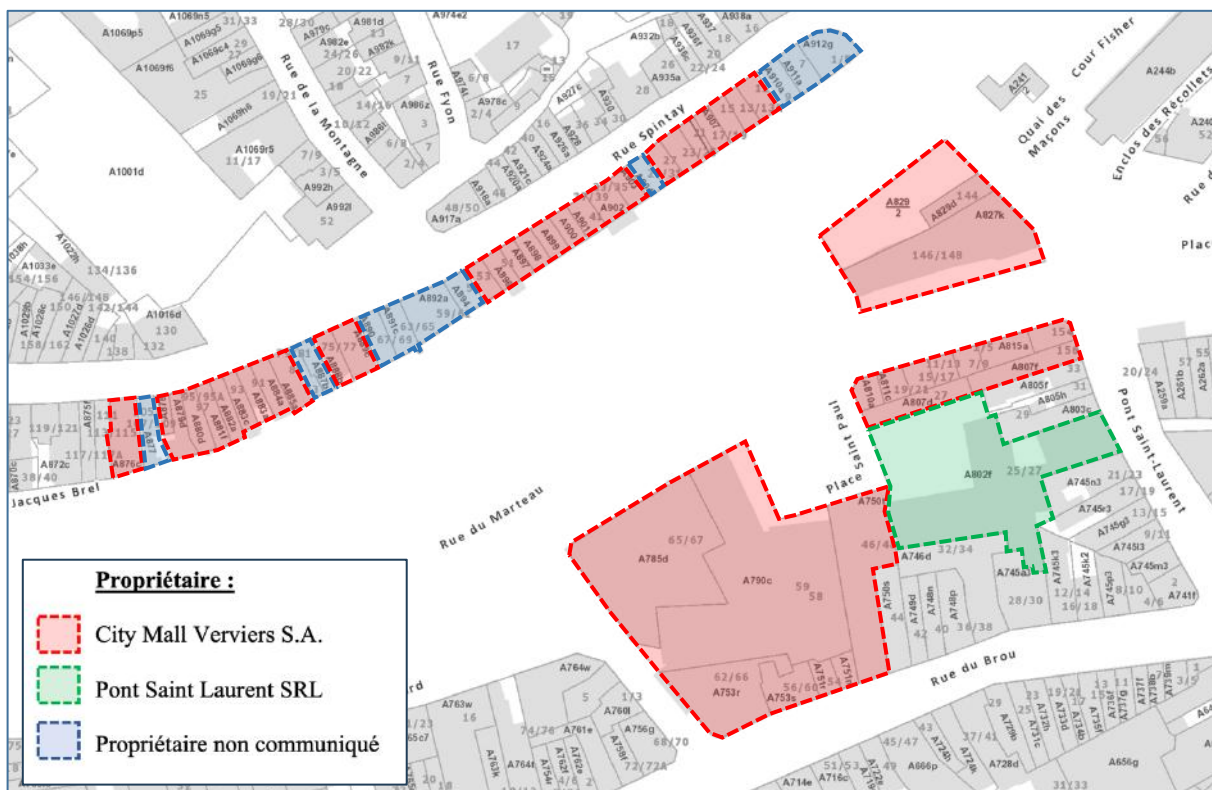
Rue Spintay 83	Verviers 1 A 886 C	45	NC	NC
Rue Spintay 85	Verviers 1 A 885 A	90	NC	City Mall Verviers SA
Rue Spintay 87/89	Verviers 1 A 884 A	88	NC	City Mall Verviers SA
Rue Spintay 91	Verviers 1 A 883 A	68	NC	City Mall Verviers SA
Rue Spintay 93	Verviers 1 A 883 C	63	NC	City Mall Verviers SA
Rue Spintay 95/95A	Verviers 1 A 882 A	66	NC	City Mall Verviers SA
Rue Spintay 97	Verviers 1 A 881 F	63	NC	City Mall Verviers SA
Rue Spintay 99	Verviers 1 A 880 D	78	NC	City Mall Verviers SA
Rue Spintay 101/101A	Verviers 1 A 879 D	88	NC	City Mall Verviers SA
Rue Spintay 103	Verviers 1 A 878	36	NC	City Mall Verviers SA
Rue Spintay 105	Verviers 1 A 877	93	NC	NC
Rue Spintay 107/109	Verviers 1 A 876 C	148	NC	City Mall Verviers SA
Place du Martyr 144	Verviers 1 A 829 D	96	NC	City Mall Verviers SA
Place du Martyr 144+	Verviers 1 A 829/02	558	NC	City Mall Verviers SA
Place du Martyr 146/148	Verviers 1 A 827 K	777	NC	City Mall Verviers SA
Place du Martyr 154	Verviers 1 A 809 F	60	NC	City Mall Verviers SA
Place du Martyr 156	Verviers 1 A 807 F	134	NC	City Mall Verviers SA
Pont Saint-Laurent 25/27	Verviers 1 A 802 F	1597	NC	Pont Saint Laurent SRL
Rue du Marteau 1/5	Verviers 1 A 815 A	85	NC	City Mall Verviers SA
Rue du Marteau 7/9	Verviers 1 A 814 A	50	NC	City Mall Verviers SA
Rue du Marteau 11/13	Verviers 1 A 813 A	50	NC	City Mall Verviers SA
Rue du Marteau 15/17	Verviers 1 A 812 A	50	NC	City Mall Verviers SA
Rue du Marteau 19/21	Verviers 1 A 811 C	55	NC	City Mall Verviers SA
Rue du Marteau 23/25	Verviers 1 A 810 A	55	NC	City Mall Verviers SA
Rue du Marteau 27	Verviers 1 A 807 D	116	NC	City Mall Verviers SA
Rue du Marteau 65/67	Verviers 1 A 785 D	1023	NC	City Mall Verviers SA
Rue du Brou 46/48	Verviers 1 A 750 T	513	NC	City Mall Verviers SA
Rue du Brou 50	Verviers 1 A 751 N	47	NC	City Mall Verviers SA
Rue du Brou 54	Verviers 1 A 751 R	49	NC	City Mall Verviers SA
Rue du Brou 56/60	Verviers 1 A 753 S	133	NC	City Mall Verviers SA
Rue du Brou 58	Verviers 1 A 790 C	1666	NC	City Mall Verviers SA
Rue du Brou 62/66	Verviers 1 A 753 R	384	NC	City Mall Verviers SA
Total =		10117		

A noter que, d'après les informations reçues, les propriétés de la S.A. City Mall Verviers (reprises ci-dessus) totalisent une contenance cadastrale de 7.658 m², soit environ 75,7% du foncier cadasté relatif au projet à évaluer (qui couvre également une partie du domaine public actuel).

Ci-dessous, l'extrait actuel des plans cadastraux avec, sous teinte bleue, le site du projet « City Mall Verviers » à évaluer (reprenant uniquement le foncier cadastré) :



Ci-dessous, l'identification des propriétaires des parcelles cadastrales composant le site du projet à évaluer (d'après les informations reçues) :



3. Urbanisme :

3.1. Situation planologique :

Ci-dessous, l'extrait correspondant du plan de secteur :



Le site du projet à évaluer y figure entièrement en zone d'habitat.

La Ville de Verviers dispose d'un Schéma de Développement Communal (autrefois dénommé Schéma de Structure Communal), entré en vigueur le 26 février 2011 ; le site du projet à évaluer y figure entièrement en zone de « quartiers centraux », en zone de « centre-ville » en partie sud et en « zone d'habitat de 1^{ère} couronne » en partie nord.

Enfin, à la cartographie wallonne, le site du projet à évaluer :

- Figure en zone de régime d'assainissement collectif au PASH ;
- N'est pas repris en zone consultation de la DRIGM ;
- N'est pas repris en zone Natura 2000 ;
- N'est pas repris dans le périmètre d'un lotissement ;
- Ne figure pas dans le périmètre d'un RUE/SOL ;
- Ne figure pas dans le périmètre d'un SAR de droit ;
- N'est pas classé comme monument/site ;
- N'est pas repris à l'IPIC ;
- Ne figure pas dans une zone SEVESO ;
- Ne comporte pas d'arbres ou haies remarquables.

3.2. Aléas d'inondation :

Ci-dessous, l'extrait correspondant de la cartographie wallonne des aléas d'inondation :



Le site du projet à évaluer n'y figure pas en zone d'aléas d'inondation.

3.3. Banque de Données de l'État des Sols (BDES) :

Ci-dessous, l'extrait correspondant de la BDES :



La partie nord du site du projet à évaluer (située en rive droite de la Vesdre) n'y figure pas dans une zone inventoriée.

La totalité de la partie sud du site du projet à évaluer (située en rive gauche de la Vesdre) y figure en zone « pêche », c'est-à-dire une zone pour laquelle des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir.

4. Descriptions succinctes de l'état actuel :

Ci-dessous, la vue aérienne du site du projet à évaluer, sous encadré jaune (reprenant uniquement le foncier cadastré), en 2022 (extraite de WalOnMap) :



Ci-dessous, quelques vues du site du projet à évaluer, prises lors de notre visite sur place :



Vue depuis la rue du Marteau vers le sud



Vue depuis la rue du Marteau vers le sud-est



Vue sur le parking public situé entre la rue Henri Hurard et la rue du Marteau



Vue depuis la rue du Marteau vers l'église Notre-Dame des Récollets



Vue sur les immeubles restant à démolir rue du Brou (au coin avec la rue Henri Hurard)



Vues sur la rue Spintay depuis la rive gauche



Vues sur la rue Spintay et les quelques bâtiments restant à démolir



Vue sur l'immeuble à démolir donnant rue Pont Saint-Laurent (N°25/27)

Le site à évaluer se situe dans le centre de Verviers, de part et d'autre de la Vesdre.

En rive droite de la Vesdre, la partie nord du site du projet à évaluer s'implante le long de la rue Spintay, en lieu et place d'anciennes maisons/maisons de commerce bordant la Vesdre et quasiment toutes démolies à ce jour (il reste manifestement à démolir les N°79/81, 83, 85 et 87/89) ; largeur à rue de +/- 220 m.

En rive gauche de la Vesdre, la partie sud du site du projet à évaluer s'implante entre la rue du Brou côté sud, la place du Martyr et la rue Pont Saint-Laurent côté est, et la Vesdre côté nord ; il concerne également le domaine public situé entre la Vesdre et la rue Henri Hurard.

Il s'y implantera en lieu et place des immeubles bâtis datant d'époques diverses qui y existaient comme les anciennes « galeries Voos », diverses anciennes maisons de commerces dont l'ancien magasin « le Printemps », un ancien immeuble de bureaux (qui a autrefois accueilli la mutuelle « Solidaris »), etc. ; les démolitions sont bien avancées au jour de notre visite ; il reste manifestement à démolir les anciennes maisons de commerce donnant rue du Brou, celles situées au coin de la rue du Marteau et de la Place du Martyr, ainsi que tout le N°25/27 de la rue Pont Saint-Laurent.

Relief du terrain relativement plat.

5. Descriptions succinctes du projet « City Mall Verviers » :

Le projet « City Mall Verviers » (d'après les informations transmises par le client) prévoit la construction d'un vaste ensemble commercial et résidentiel de part et d'autre de la Vesdre.

En partie nord, en rive droite de la Vesdre, ledit projet prévoit essentiellement la construction d'immeubles à appartements en R+4 à R+5, avec quelques locaux HORECA en pied d'immeuble ; et du parking en sous-sol.

En partie sud, en rive gauche de la Vesdre, ledit projet prévoit la construction de divers nouveaux bâtiments articulés autour d'une nouvelle place centrale et d'axes rejoignant les rues adjacentes existantes ; ces bâtiments accueilleront :

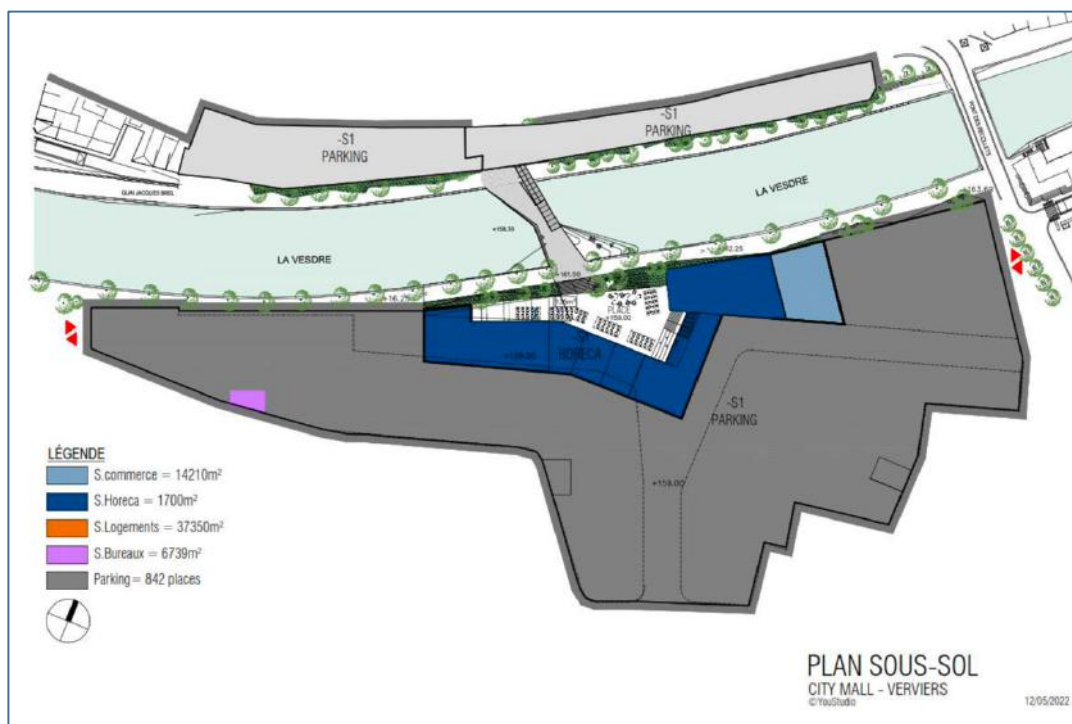
- Des surfaces HORECA en R-1 côté place ;
- De nouvelles surfaces commerciales de tailles diverses en RDC ;
- Un immeuble de bureaux en partie sud-ouest aux étages ;
- Des immeubles à appartements sur le reste de la zone aux étages ;
- Un immeuble de parking en partie nord-est en R+4.

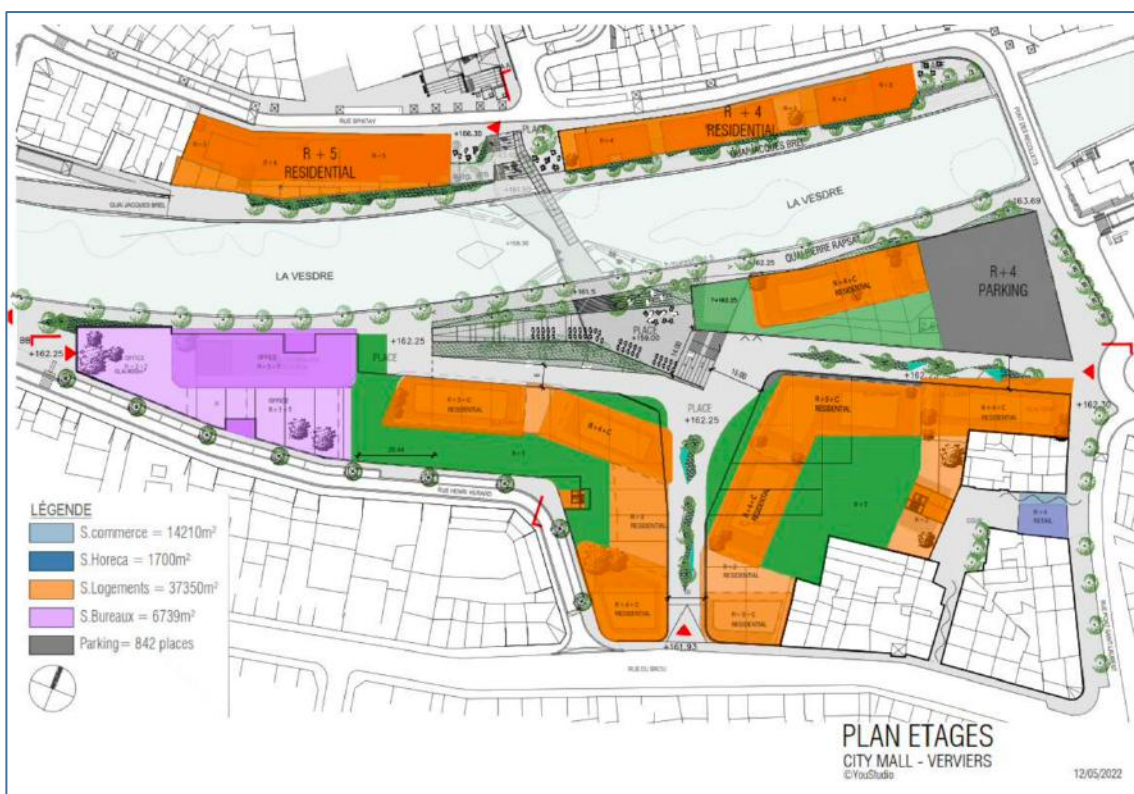
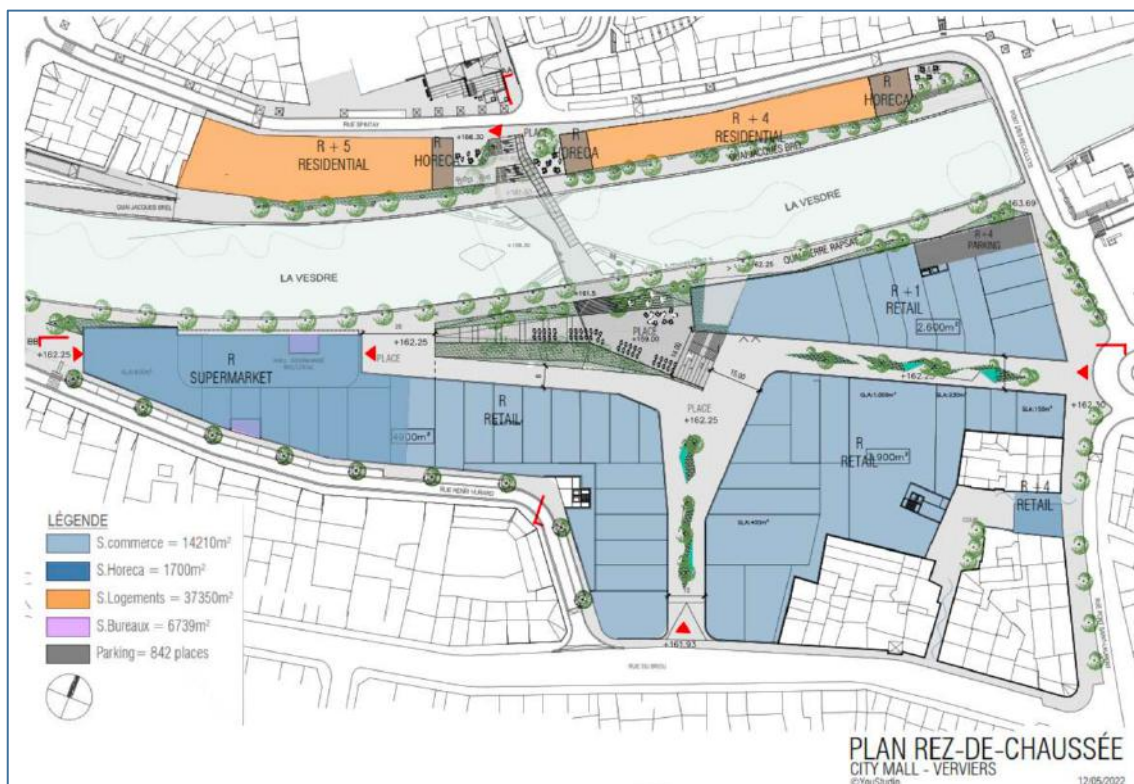
Vaste parking souterrain prévu sous la partie sud.

État de surfaces transmis :

- Surface totale de commerces : 14.210 m².
- Surface totale HORECA : 1.700 m².
- Surface totale des logements : 37.350 m².
- Surface totale de bureaux : 6.739 m².
- Places de parking : 842 places.

Ci-dessous, les plans schématiques dudit projet :





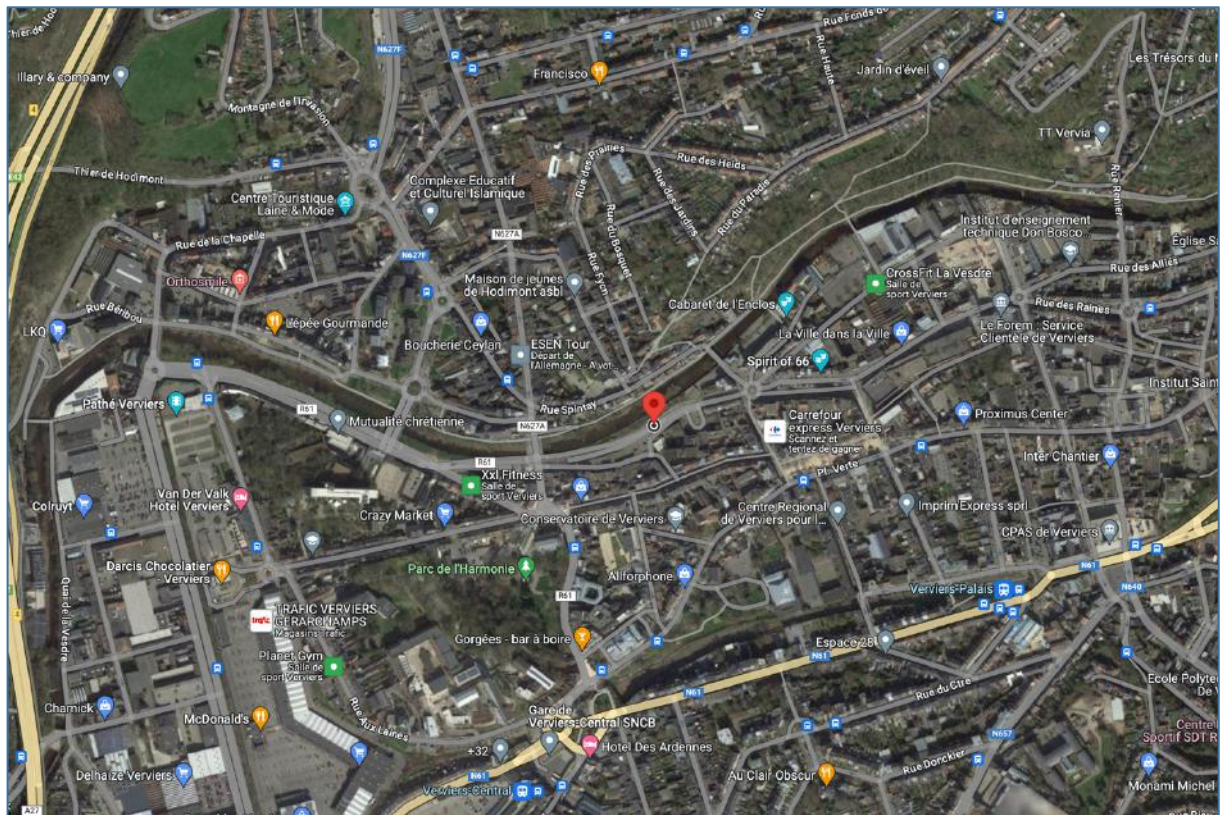
Ci-dessous, une vue 3D dudit projet (issue du site internet de « Youstudio ») :



6. Situation et accessibilité :

- Le site du projet à évaluer se situe dans le centre de la Ville de Verviers.
- De part et d'autre de la Vesdre.
- Le long de la rue Spintay côté nord.
- Côté sud, entre la rue du Brou, la place du Martyr, la rue Pont Saint-Laurent et la rue Henri Hurard.
- A +- 1,5 km de l'autoroute E42, sortie Verviers-Centre.
- Arrêts de bus à +- 200/300 m.
- Gare de Verviers-Central à +- 700 m.
- A +- 40 km du centre de Liège.
- A +- 120 km de Bruxelles.

Ci-dessous, la situation locale du site du projet à évaluer (source : Google Maps) :



7. Analyse SWOT :

Points forts	Points faibles
• Dans le centre-ville de Verviers • Bonne accessibilité • Joli cadre potentiel en bord de Vesdre • Nouvelles constructions • ...	• Marché immobilier (tous segments confondus) à la peine dans le centre-ville de Verviers • Population aux revenus plutôt limités dans le centre-ville • Important vide locatif du commerce de centre-ville à Verviers actuellement • Gros travaux à prévoir (et forte inflation récente) • ...
Opportunités	Menaces
• Projet pouvant éventuellement redynamiser le centre de Verviers • ...	• Permis à obtenir • Impact éventuel du sous-sol • Imprévus • ...

8. Valeur vénale en l'état actuel avec permis :

8.1. Valeur vénale par la méthode du bilan promoteur :

La méthode utilisée ici est la **méthode du bilan promoteur**, aussi appelée méthode du compte à rebours ou méthode de la valeur résiduelle.

Cette méthode est notamment définie par la Charte française de l'expertise en évaluation immobilière et par TEGoVA (European Valuation Standard 2016, TEGoVA, page 323).

Dans cette méthode, l'Expert recherche quel pourrait être le bilan financier d'une opération immobilière, en raisonnant comme le ferait un promoteur auquel le site serait proposé.

Du prix de vente au produit fini, il déduit l'ensemble des coûts à engager pour obtenir le montant qui pourrait être consacré, dans un premier temps, à l'acquisition de site à (ré)aménager, en d'autres termes la somme que le promoteur potentiel serait prêt à déboursier pour acquérir le site en l'état actuel, d'où **l'expression de compte à rebours**.

Le bilan prévisionnel peut être établi hors TVA ou TVA incluse.

Le bilan prévisionnel s'établit ainsi :

Valeur résiduelle	(1)
+ Coût de revient	(2)
+ Frais généraux	(3)
+ Marge nette	(4)
+ <u>Frais d'achat</u>	(5)
= Prix de revente	(6)

Le travail de l'expert, recherchant la valeur résiduelle, est donc d'évaluer les postes 2 à 6 pour effectuer les soustractions suivantes :

Prix de revente	(6)
- Coût de revient	(2)
- Frais généraux	(3)
- Marge nette	(4)
- <u>Frais d'achat</u>	(5)
= Valeur résiduelle	(1)

A noter que, suivant le degré d'aboutissement du projet et les informations transmises par le client ou à sa disposition, l'expert est souvent dans l'impossibilité de chiffrer de façon précise tous les postes du bilan prévisionnel (le promoteur non plus d'ailleurs).

C'est donc un **chiffrage approximatif, par grands postes, qu'il convient de réaliser.**

8.2. Points de comparaison :

8.2.1. Commerces (en location) :

- 1) RDC commercial de coin sis Crapaurue à Verviers :
Rénové en 2010.
Loué 2.070,06 €/mois en 2022 pour environ 125 m².
Soit +- 199 €/m²/an.
- 2) RDC commercial avec étage sis rue de la Concorde à Verviers :
Loué 1.640 €/mois en 2022 pour environ 240 m² (120 m² au RDC et 120 m² à l'étage).
Soit +- 126 €/m² pondéré/an.
- 3) « Cluster Verviers » sis Bld des Gérardchamps - R Houget - R d'Anvers - R de la Station à 4800 Verviers :
Ensemble de commerces de périphérie totalisant 30.960 m².
Loué 3.820.424 € en 2022 (avec une vacance de 5%).
Soit +- 130 €/m²/an (après correction de la vacance).

Diverses cellules sont actuellement proposées à la location rue du Brou.

Les prix demandés oscillent généralement autour de 160 €/m²/an (pour des cellules du marché secondaire faisant généralement 60 à 70 m²).

En l'espèce, pour des commerces neufs, nous estimons que la valeur locative annuelle moyenne par m² doit s'établir à 200 €/m²/an.

8.2.2. Bureaux (en location) :

Malgré nos recherches, nous ne disposons pas de points de comparaison de plateaux de bureaux neufs ou récents loués à Verviers, étant un produit (quasi-)inexistant dans cette zone à notre connaissance.

Actuellement à Liège, le prime rent (qui représente le montant auquel se louent des bureaux neufs/très récents, bien à très bien situés) est de 160 €/m²/an (voir extrait des publications de Cushman & Wakefield au 3^{ème} trimestre 2023 ci-dessous).

Market Statistics									
REGION	MARKET	STOCK (SQ M)	AVAILABILITY (SQ M)	VACANCY RATE	Q2 2023 TAKE-UP (SQ M)	TAKE-UP YTD (SQ M)	UNDER CONSTRUCTION (SQ M)	PRIME RENT (€/sq m/year)	PRIME YIELD
Flanders	Antwerp	2,276,362	123,261	5.41%	15,452	36,409	62,183	170	6.15%
	Ghent	1,109,997	25,102	2.26%	11,208	16,231	79,966	170	6.15%
	Leuven	574,715	16,536	2.88%	1,545	4,109	55,900	155	7.00%
	Mechelen	278,058	n.a.	n.a.	2,447	3,973	20,600	160	7.00%
Wallonia	Liège	562,123	12,974	2.31%	3,283	4,008	35,740	160	7.30%
	Namur	548,748	11,048	2.01%	293	475	85,652	160	7.25%
	Charleroi	499,580	7,525	1.51%	-	635	61,200	145	7.50%

En l'espèce, nous estimons raisonnable de considérer une valeur locative de 150 €/m²/an pour les bureaux neufs que prévoit le projet à évaluer.

8.2.3. Appartements (à la vente) :

Le marché des appartements neufs dans le centre-ville de Verviers est, à notre connaissance, (quasi-)inexistant.

Nous ne disposons donc pas de points de comparaison de la sorte, malgré une grosse base de données sur la région.

En bordure immédiate du centre-ville, quelques nouvelles résidences sont actuellement proposées à la vente.

Le prix demandé dépend fortement de la taille des appartements prévus ; pour un appartement « moyen » (soit un appartement de deux chambres de +/- 80 m² extramuros), nous en déduisons que le prix à l'achat doit tourner autour de 2.400 €/m² (hors frais).

8.3. Calculs :

8.3.1. Chiffre d'affaires à la revente (produits finis) :

Surfaces non-résidentielles							
Entité	Surface (en m ²) ou Q	VL/m ² ou Q/an	VL/an	Taux de rendement brut	Correction pour vacance	Frais de mutation	CA attendu
Surfaces commerciales et Horeca	15910	200 €	3 182 000 €	5,50%	5%	2,50%	53 621 286 €
Bureaux	6739	150 €	1 010 850 €	6,00%	5%	2,50%	15 614 756 €
Places de parking (par place)	842	1 128 €	949 776 €	5,00%	5%	2,50%	17 605 604 €
						Sous-total =	86 841 646 €
Surfaces résidentielles							
Entité	Surface de plancher renseignée (en m ²)	Déduction pour communs	Surface privative estimée (en m ²)	VV/m ² estimé	CA attendu		
Appartements	37350	15%	31747,5	2 400 €	76 194 000 €		
				Sous-total =	76 194 000 €		
CA à la revente							
CA final attendu à la revente =	163 035 646 €						

Chiffre d'affaires total à la revente : **163.035.646 €.**

8.3.2. Coût de revient :

Poste	Q	PU	Q x PU
Construction commerces (surf. louable + 2%)	16228	1 275 €	20 690 700 €
Construction bureaux (surf. louable + 2%)	6874	1 350 €	9 279 900 €
Construction logements	37350	1 500 €	56 025 000 €
Parking (estimation graphique)	20900	975 €	20 377 500 €
Démolitions encore à prévoir	1	500 000 €	500 000 €
Abords (estimation graphique)	11500	350 €	4 025 000 €
Prestataires (architecte, stabilité, CSC, etc.)	0,05	110 898 100 €	5 544 905 €
Frais financiers	0,05	116 443 005 €	5 822 150 €
Imprévus	0,05	122 265 155 €	6 113 258 €
Frais de publicité (pour revente/location des produits finis)	0,025	163 035 646 €	4 075 891 €
		Total =	132 454 304 €

Coût de revient total : **132.454.304 €.**

8.3.3. Valeur vénale du site du projet permis en mains :

<u>Valeur résiduelle</u>	
Chiffre d'affaires à la revente (produits finis) =	163 035 646 €
Coût de revient =	132 454 304 €
Marge brute =	12,50%
Frais de mutation sur la valeur résiduelle =	1,051
Valeur vénale résiduelle =	11 861 342 €
Valeur vénale résiduelle arrondie =	11 861 000 €

Explication calcul : $((163.035.646 / 1,125) - 132.454.304) / (1,051) = 11.861.342 €$

Valeur vénale du site du projet permis en mains : **11.861.342 € arrondis à 11.861.000 €.**

A titre informatif, ventilation de la valeur vénale résiduelle du projet sur base des informations cadastrales actuelles entre les différents propriétaires renseignés :

<u>Sur base des informations cadastrales :</u>	Contenance cadastrale (en m ²)	En % de la contenance cadastrale totale du projet	Ventilation de la valeur vénale résiduelle du projet
Totalité du projet (cadastré) =	10117	100,00%	11 861 000 €
Propriétés City Mall Verviers S.A. =	7658	75,69%	8 977 591 €
Propriétés Pont Saint Laurent SRL =	1597	15,79%	1 872 852 €
Propriétés autres =	862	8,52%	1 010 557 €

9. Conclusions générales :

Nous estimons ainsi le site du projet « City Mall Verviers » sis rue Spintay, place du Martyr, rue du Marteau et rue du Brou à 4800 Verviers, actuellement cadastré sous Verviers, 1^{ère} division, Section A, N°912 G, 911 A, 910 A, 909 G, 909 E, 908 D, 907, 906 B, 906 A, 905, 904, 903, 902, 901, 900, 899, 898, 897, 896, 895, 894, 892 A, 891 C, 890, 889 C, 888 B, 887 B, 886 C, 885 A, 884 A, 883 A, 883 C, 882 A, 881 F, 880 D, 879 D, 878, 877, 876 C, 829 D, 829/02, 827 K, 809 F, 807 F, 802 F, 815 A, 814 A, 813 A, 812 A, 811 C, 810 A, 807 D, 785 D, 750 T, 751 N, 751 R, 753 S, 790 C et 753 R, pour une contenance cadastrale totale de 1 ha 01 a 17 ca, **au 1^{er} octobre 2023**, à la valeur vénale suivante en l'état actuel, en cas d'obtention d'un permis autorisant le projet tel que décrit plus haut :

**Valeur vénale du site avec permis :
11.861.000 €**

En foi de quoi nous avons dressé le présent rapport en date du 27 octobre 2023, pour faire et valoir ce que de droit.

Luc Hamoir,
Administrateur-gérant de GEXHAM SRL



Loïc Hamoir Ir.,
Associé
Expert auprès de GEXHAM SRL

