

**S.A. COMPAGNIE FINANCIERE  
DE NEUFCOUR**

**Rue Churchill, 26**

**4624 ROMSEE**

**RAPPORT D'EXPERTISE**

**Estimation en valeur vénale normale du patrimoine immobilier**

**TERRAINS et BATIMENTS**

**DECEMBRE 2010**

**MISSION**

La **S.A. COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR**, rue Churchill, 26 à  
**4624 ROMSEE**, a donné mission à la **S.A. GALTIER Expertises**,  
avenue de Tervuren, 164 à 1150 Bruxelles, de procéder à l'estimation du  
patrimoine immobilier des immeubles dont la société est propriétaire directement  
et au travers de sa filiale **BOUILLE S.A.**.

Estimation van **VALEUR VENALE NORMALE** des terrains et des bâtiments

Après visite les lieux en novembre 2010 et consultation des documents communiqués,  
nous avons rédigé nos observations et conclusions dans les pages qui suivent.

## CONDITIONS D'EXECUTION

Les valeurs annoncées s'entendent à la date de décembre 2010 et ne saurait engager l'avenir.

Ces valeurs ont été déterminées notamment à partir des documents qui nous ont été communiqués et qui sont considérés comme exacts et sincères, notre mission n'impliquant en aucun cas la vérification de ces documents.

L'évaluation a été menée en postulant que les biens considérés répondent à toutes obligations légales ou réglementaires tenant à la construction ou à l'environnement.

L'évaluation s'appuie sur les informations obtenues au cours d'entretiens avec le donneur d'ordre ou son (ses) mandant, aucune autre servitude ou obligation que celles citées dans le présent rapport n'a été portée à notre connaissance.

L'évaluation n'a été précédée d'aucun audit technique qui aurait éventuellement fait apparaître des désordres ou dégradations internes susceptibles d'affecter la valeur des biens.

<b>SYNTHESE DES VALEURS</b>
-----------------------------

**S.A. NEUFCOUR**

COMMUNE	SITUATION	AIRE	VALEUR VENALE NORMALE
LIEGE	Haïsses	44.586 m <sup>2</sup>	1.560.000 €
LIEGE	Piedroux Sud	47.700 m <sup>2</sup>	950.000 €
LIEGE-CHAUDFONTAINE	Chênée-Vaux	81.288 m <sup>2</sup>	800.000 €
LIEGE	Piedroux Nord	16.800 m <sup>2</sup>	100.000 €
BEYNE-HEUSAY	Voisinage Cimetière	6.914 m <sup>2</sup>	345.000 €
FLERON	Wérister bâtiments	23.375 m <sup>2</sup>	1.800.000 €
FLERON	Wérister Zone ZAC	97.156 m <sup>2</sup>	485.000 €

**S.A. BOUILLE**

COMMUNE	SITUATION	AIRE	VALEUR VENALE NORMALE
BEYNE-HEUSAY	Homvent	29.436 m <sup>2</sup>	300.000 €
LIEGE	Piedroux Sud	19.900 m <sup>2</sup>	400.000 €
LIEGE	Piedroux Nord	139.500 m <sup>2</sup>	1.675.000 €
HERVE-XHENDELESSE	Derrière Xhawirs 3	28.262 m <sup>2</sup>	90.000 €
HERVE-XHENDELESSE	Xhawirs 3 (13 parcelles)	4.546 m <sup>2</sup>	390.000 €
HERVE-XHENDELESSE	Xhawirs 2 (23 parcelles)	13.185 m <sup>2</sup>	200.000 €
HERVE-XHENDELESSE	Xhawirs 4	149.279 m <sup>2</sup>	700.000 €

S.A. GALTIER Expertises

Henri GYSENS  
Directeur

## HISTORIQUE

### LA COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR S.A.

- Création en date du 29 décembre 1995, suite à la scission de la S.A. des Charbonnages de Wérister, crée en 1874.
- Constituée sous la forme d'une société anonyme de droit belge.
- Siège : rue Churchill, 26 à 4624 FLERON (Romsée) – Belgique.
- Patrimoine : des immeubles dont la société est propriétaire directement et/ou au travers de sa filiale Bouille S.A. dont elle détient 99,9 % et au travers de la filiale de droit Luxembourgeois Wérimmo S.A. dont elle détient 66,6 %.

**SITE DE ROMSEE**



## ANALYSE DU SITE

Le bien, objet de cette étude, ancien site d'exploitation du charbonnage de Wérister, est composé :

- d'un ensemble de constructions – un bâtiment de bureaux – des halls d'une superficie de 14.863 m<sup>2</sup> et des bâtiments ateliers de 7.912 m<sup>2</sup> ;
- le tout édifié sur un terrain de 12 ha 71 a 56 ca (d'après mesurage).

## SITUATION

- Province de LIEGE – commune de Fléron à Romée.
- Site d'activité économique désaffecté par Arrêté Royal du 18 avril 1967.
- Ancien charbonnage, le site a pour destination au plan de secteur :
  - une zone d'aménagement communale concertée (ZACC) ;
  - une zone d'habitat dans sa partie Nord – occupation actuelle par les constructions bureaux et halls industriels – superficie de ± 3 hectares.
- Puits de mine : présence de 6 puits de mine dans la ZACC – cependant les caractéristiques du terrain conduisent à considérer comme « minime » l'influence de ces puits en cas de mise en exploitation du site.
- Environnement : une zone d'habitat incluse dans l'agglomération liégeoise, entre les autoroutes E25 et E40, distantes d'une dizaine de kilomètres.
- Localisation entre la rue Churchill, la rue du Charbonnage, la rue de Romsée, la rue Campagne et le Ravel.

Désignation cadastrale :

- commune de FLERON (Romsée Paire)
- Section A
- parcelles 0770D - 0770B2 - 0770M2 - 0770W2 - 0749L - 0770T2-Z2
- superficie 12 ha 60 a 90 ca.



## EVALUATION ZONE D'HABITAT

### OCCUPATION ACTUELLE

- D'une superficie de  $\pm$  3 hectares, cette zone comprend :
  - un ensemble de halls industriels avec bureaux, à simple rez-de-chaussée - halls donnés en location (fin de bail le 31/5/2013) - superficie : 7.912 m<sup>2</sup> ;
  - un ensemble de constructions industrielles traditionnelles en maçonnerie à simple rez-de-chaussée et/ou étage partiel, à usage d'ateliers ou entrepôts avec surfaces de bureaux. Location actuelle de  $\pm$  5.500 m<sup>2</sup> ;
  - un bâtiment bureaux avec 3 étages - occupation partielle + conciergerie ;
  - cours pavées - voiries.



## ELEMENTS D'APPRECIATION

### ELEMENTS FAVORABLES

- Situation en zone d'habitat.
- Vaste terrain - bonne configuration et viabilisé.

### ASPECT DEFAVORABLE

- Terrain bâti : ensemble de bâtiments industriels de caractère ancien, en grande partie en faible état de conservation, dont la valorisation nécessiterait d'importants frais de réaménagement.
- Un site assez mal desservi en termes d'accès routier, à l'écart des pôles d'activité économique.



## EVALUATION

- Compte tenu de la situation, des éléments d'évaluation énumérés, de la destination actuelle du site, nous pensons devoir déterminer la valeur vénale de ce bien par la méthode de rentabilité, méthode basée sur le revenu locatif attribuable à l'ensemble des immeubles.
- Méthode de rentabilité : méthode consistant à appliquer au revenu du bien - loyer effectif ou potentiel - un taux de rendement retenu par référence aux usages et aux caractéristiques du bien (nature - état - emplacement - qualité des locataires, ...).
- Loyer annuel envisageable : 185.000 €
- Taux de rendement : 9 %
- Frais de mutation : 13 %

Valeur vénale, terrain inclus :

$$\frac{185.000 \text{ €} \times 100}{9 \times 1,13} = 1.819.075 \text{ €}$$

**VALEUR VENALE ARRONDIE A : 1.800.000 €**

## EVALUATION ZONE ZACC

Vaste zone, la plus importante du site de l'ancien charbonnage.

### SITUATION - EMPLACEMENT

- Province de Liège - commune de Fléron à Romsée.
- Zone d'aménagement communale concertée (ZACC).
- Terrain libre d'occupation.
- Accès par la rue Churchill et la rue du Charbonnage.
- Superficie : 9 ha 71 a 56 ca.



**EVALUATION**

Considérant qu'un réaménagement de ce site en zone d'habitat demande un accord des autorités communales sur un plan d'assainissement, un rapport urbanistique et environnemental, un permis d'urbanisation avec étude d'incidence, ... et occasionnant un délai d'attente de l'ordre de quatre années - nous retiendrons pour l'ensemble de ce site une valeur vénale de 5 €/m<sup>2</sup>, soit :

97.156 m<sup>2</sup> x 5 €/m<sup>2</sup> = 485.780 €

Valeur arrondie à : 485.000 €

**VALEUR VENALE : 485.000 €**

**SITE DES XHAWIRS 2**

**LOTISSEMENT DES XHAWIRS II  
Site LGV (Ligne à Grande Vitesse)**



## ANALYSE DU SITE

Terrain partie des concessions attribuées à la S.A. WERISTER, site n'ayant pas connu d'activité industrielle, ayant servi de zone de stockage de remblais.

### SITUATION

- Commune de HERVE, route des Xhawirs.
- Site localisé entre :
  - \* la route des Xhawirs (deux entrées) ;
  - \* la ligne LGV (ligne ferroviaire à grande vitesse Liège-Aachen) ;
  - \* à l'arrière une ligne de chemin de fer désaffectée.
- Terrain cadastré ou ayant été cadastré Section A - n° 0008 B3 - 0008 E3 - 0008 F3 - 0013 K - 0014 E - 0021 B3 pour une superficie de 1 ha 31 a 85 ca.
- Classement : en zone d'habitat.



**EVALUATION**

**ELEMENTS D'APPRECIATION**

- Bon environnement en prolongement d'ensembles résidentiels le long de la route des Xhawirs.
- Vue plongeante sur des zones vertes et boisées.
- Proximité des réseaux d'équipements.
- Un élément moins favorable, la proximité de la ligne LGV, partiellement couverte et pouvant entraîner quelques légères nuisances sonores.

**EVALUATION**

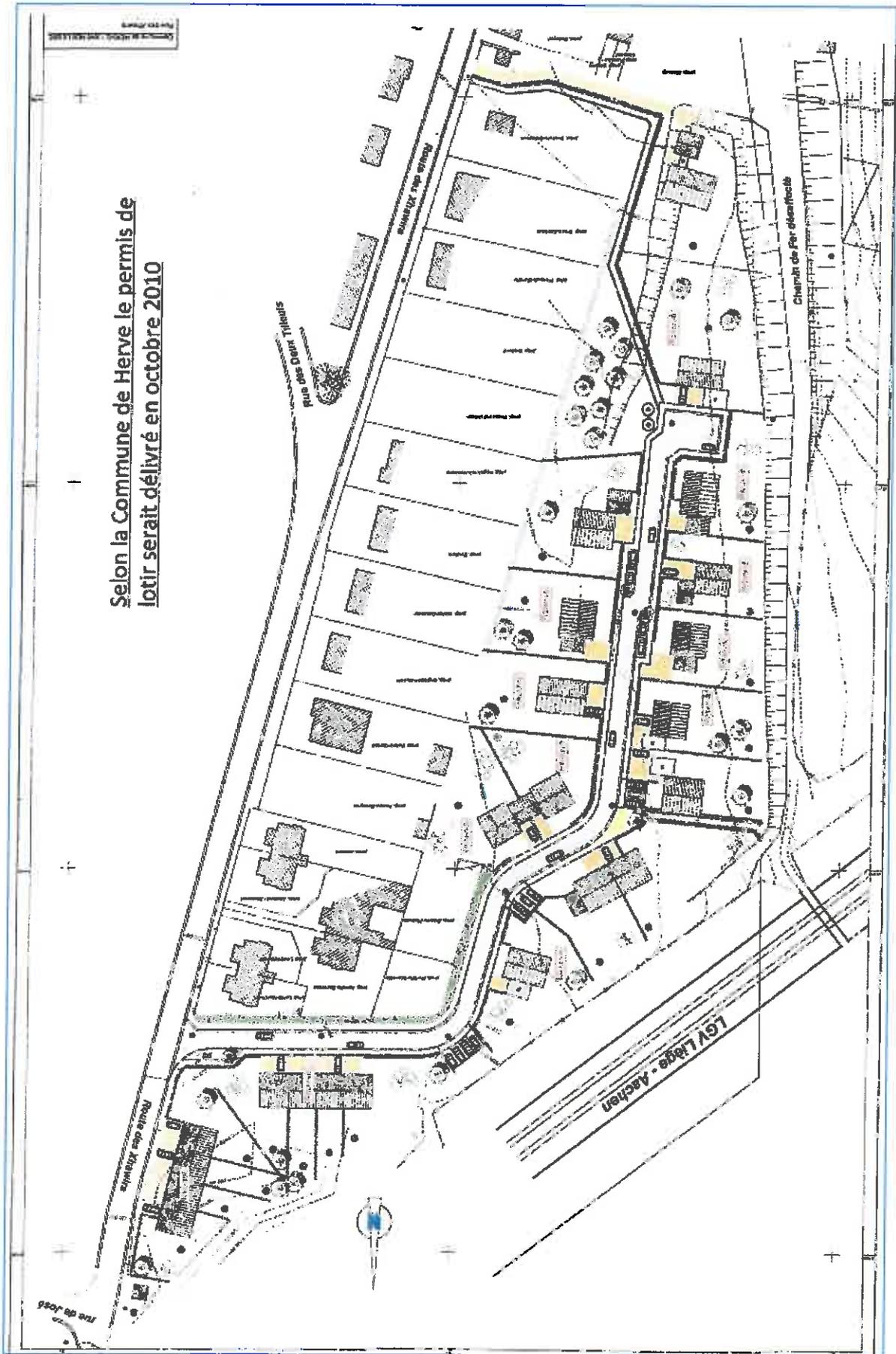
- Compte tenu de la situation de ce bien, de sa configuration et des éléments d'appréciation énumérés, nous estimons pouvoir attribuer une valeur actuelle de 15 €/m<sup>2</sup>, soit :

$$13.185 \text{ m}^2 \times 15 \text{ €/m}^2 = 197.775 \text{ €}$$

**VALEUR VENALE : 200.000 €**

Remarque : dans l'éventualité de l'octroi d'un permis d'urbanisme (demande en cours), la valeur vénale attribuable à ce terrain (non viabilisé) serait portée à 527.400 € ou à 40 €/m<sup>2</sup>.

Selon la Commune de Herve le permis de lotir serait délivré en octobre 2010



**SITE DES XHAWIRS 3**

**PLAN MASSE 13 MAISONS (RDA)**  
**Site Les Halles à Xhendelesse**



## ANALYSE DU SITE

- Concession de la S.A. WERISTER, terrain n'ayant pas connu d'activité industrielle.

## SITUATION

- Commune de HERVE.
- En bordure de la route de Xhawirs sur une façade de  $\pm 160$  mètres.
- Cadasté ou ayant été cadastré XHAWIRS Paire - n° A 000 2 M - A 000 2M - A 008 H3 pour une superficie totale de 3 Ha 28 a 08 ca.
- Classement : zone d'habitat.



**EVALUATION**

- Un vaste terrain comportant à front de la rue des Xhawirs, un lotissement de 13 parcelles et à l'arrière, une vaste prairie partiellement boisée.

**1 - TERRAIN A BATIR (13 parcelles)**

-	Valeur vénale : $4.546 \text{ m}^2 \times 85 \text{ €/m}^2 =$	386.410 €
	Valeur arrondie à :	<u>390.000 €</u>

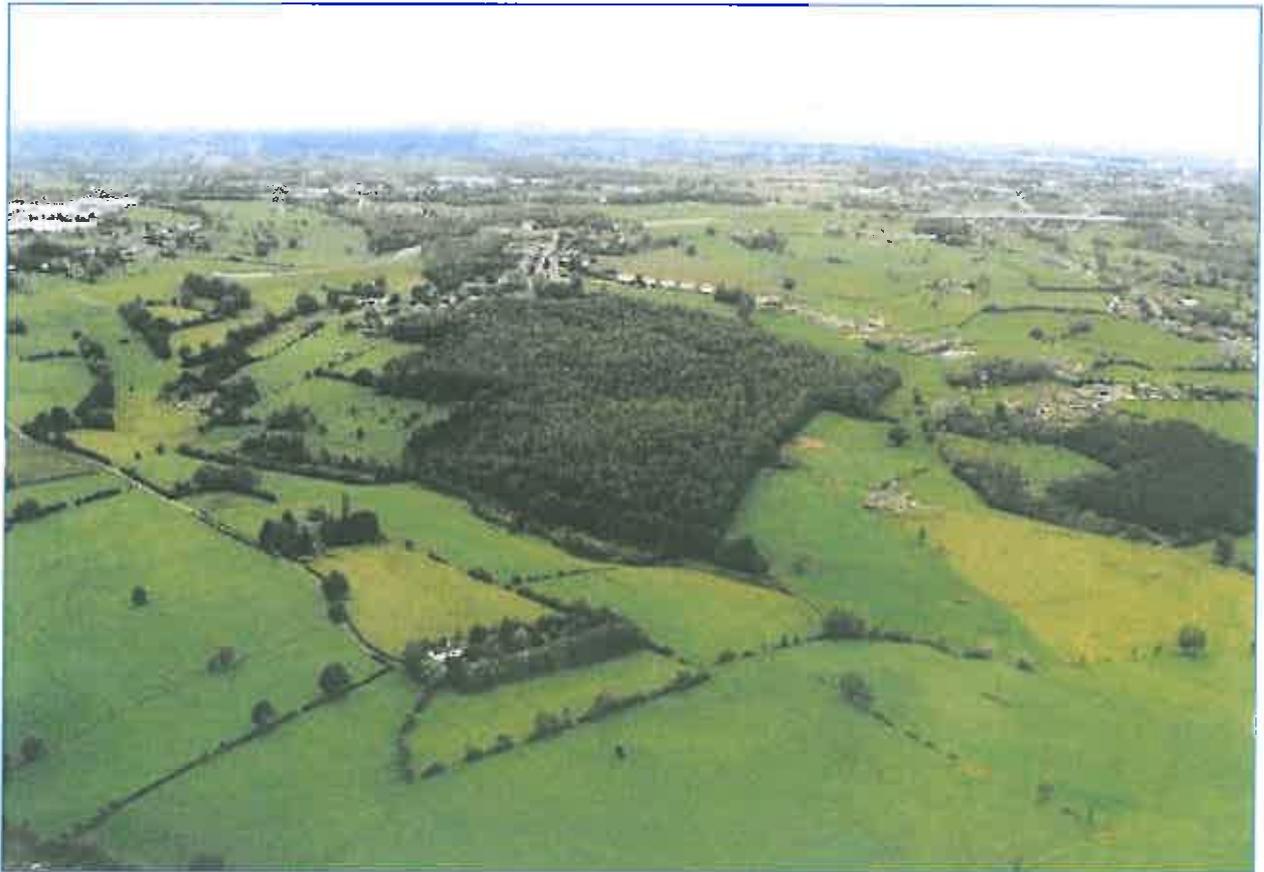
**VALEUR VENALE : 390.000 €**

**2 - TERRAIN ARRIERE**

- D'une superficie de 2 ha 82 a 62 ca ( $32.808 \text{ m}^2 - 4.546 \text{ m}^2$ ).
- Terrain en forte déclivité, possibilité cependant d'y implanter une habitation à l'arrière du lotissement (13 parcelles) en cours de réalisation.

**VALEUR VENALE : 90.000 €**

**SITE DES XHAWIRS 4**



## ANALYSE DU SITE

### SITUATION

- Commune de HERVE.
- Double accès en façade de la rue de Xhawirs et de la rue des Deux Tilleuls.
- Cadastré ou ayant été cadastré Xhawirs Terril A 0061 B - A 0061 B - A 0065 S - A 066 M - 00074 M2 pour une superficie de 14 ha 92 a 78 ca.
- Classement : en zone d'habitat sur ± 5 hectares et en zone forestière.



**EVALUATION**

- **Compte tenu de la situation du bien et de son classement, nous retiendrons des valeurs vénales suivantes :**

* terrain à bâtir (non viabilisé) : 50.000 m <sup>2</sup> x 13 €/m <sup>2</sup> =	650.000 €
* terrain forestier : 99.278 m <sup>2</sup> x 0,50 €/m <sup>2</sup> =	49.639 €

**VALEUR VENALE : 700.000 €**

**SITE DE BEYNE-HEUSAY (cimetière)**



**ANALYSE DU SITE**

- Terrain libre d'occupation, situé à proximité du cimetière de Beyne.

**SITUATION**

- Commune de BEYNE-HEUSAY.
- Cadastéré ou ayant été cadastré Section A - n° 0684 - 0685 A - 0702 B - pour une superficie de 69 a 14 ca.
- Classement : zone d'habitat.

**EVALUATION**

- Compte tenu de sa situation et de son environnement, nous attribuons à ce terrain (non viabilisé) la valeur suivante :

$$6.914 \text{ m}^2 \times 50 \text{ €/m}^2 =$$

345.700 €

**VALEUR VENALE (arrondie) : 345.000 €**

**SITE DE BEYNE-HEUSAY**



## ANALYSE DU SITE

- Site n'ayant pas connu d'activité industrielle, zone de remblais.

### SITUATION

- Commune de BEYNE-HEUSAY (Homvent).
- Cadastré ou ayant été cadastré Section A - parcelle 0064<sup>E</sup> - 0065C - 0068L - 0091A - 0094B et 0099G pour une superficie de 2 ha 94 a 36 ca.
- Classement : 1/3 en zone d'habitat et 2/3 en ZAC.



**EVALUATION**

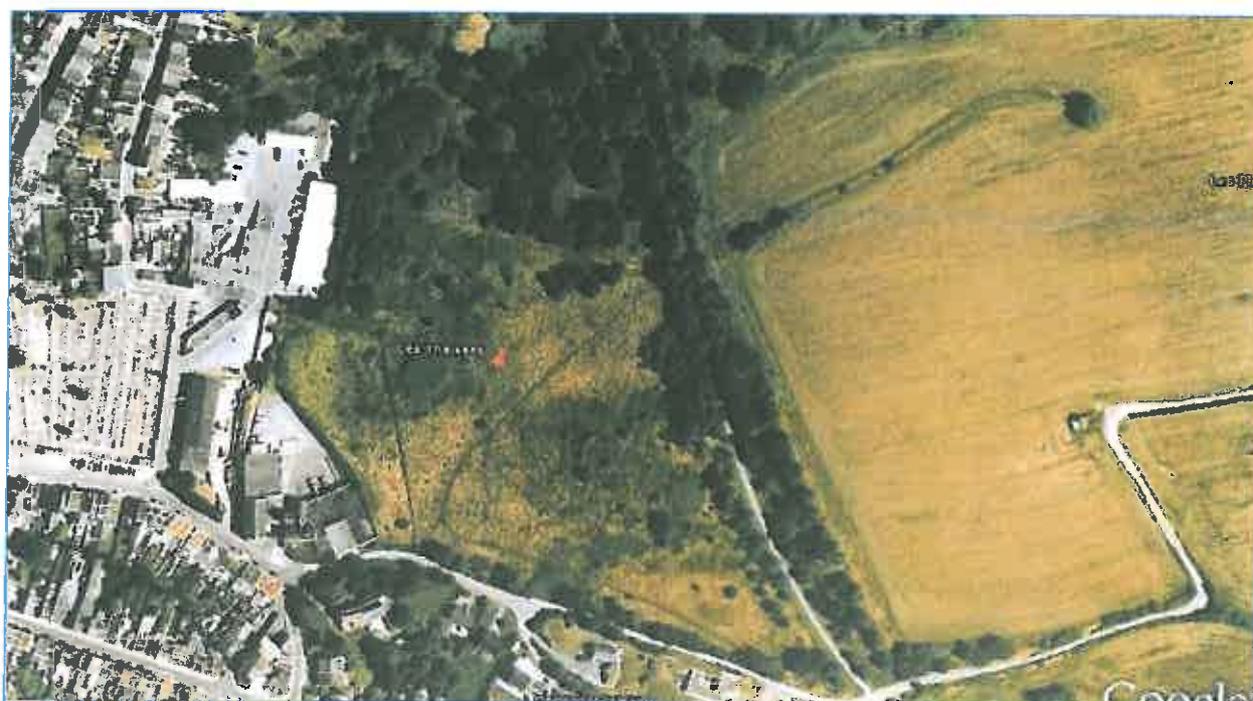
- Compte tenu de la situation du site, de son classement et ne pouvant actuellement préciser dans quel délai les autorisations de mise en valeur peuvent être attribuées, nous attribuons la valeur vénale suivante :

$$29.436 \text{ m}^2 \times 10 \text{ €/m}^2 =$$

294.360 €

**VALEUR VENALE (arrondie) : 300.000 €**

**SITE DES HAISSES**



## ANALYSE DU SITE

- Terrain situé dans le site « des Piedroux », dans sa partie basse, à proximité du centre de Chênée.

## SITUATION

- Commune de LIEGE (Piedroux père Lejeune).
- Accès par la rue « Aux Piedroux ».
- Cadastéré ou ayant été cadastré Section A - n° 0199 A - 0201/02 - 0260 H - 0264 A - 0260 K - 0256 M pour une superficie de 4 ha 45 a 86 ca.
- Terrain libre d'occupation, culture en légère pente.
- Environnement : zones urbanisées denses (centre de Chênée), des ensembles de lotissements et des habitations unifamiliales.

**EVALUATION**

Compte tenu de la situation, des possibilités d'envisager une urbanisation de ce site, nous retiendrons un prix de 35 €/m<sup>2</sup> pour ce terrain, soit :

$$44.586 \text{ m}^2 \times 35 \text{ €/m}^2 =$$

1.560.510 €

**VALEUR VENALE (arrondie) : 1.560.000 €**

**SITE « DES PIEDROUX »**

**SITE DE CHENEE**



## ANALYSE DU SITE

- Le site des Piedroux objet de cette étude, est réparti en 5 zones, propriétés de la Compagnie Financière de Neufcour S.A. et BOUILLE S.A.

### SITUATION

- Commune de LIEGE (Piedroux manivelle).
- Cadastré ou ayant été cadastré Section A pour :
  - \* Piedroux Sud (S.A. NEUFCOUR) - parcelle 0267 K - contenance 47.700 m<sup>2</sup> ;
  - \* Piedroux Nord (S.A. NEUFCOUR) - parcelle 0270 A - contenance 16.800 m<sup>2</sup> ;
  - \* Piedroux Sud (S.A. BOUILLE) - parcelle 0194D - contenance 19.900 m<sup>2</sup> ;
  - \* Piedroux Nord (S.A. BOUILLE) - parcelle 0184 A - contenance 139.500 m<sup>2</sup> ;
  - \* Liège/Chaufontaine (S.A. NEUFCOUR) - parcelles 0200G - 0202A - 0200<sup>E</sup> - 0260 - 0260 02A - 0261 B - 0262 B - 0263 C - contenance 81.288 m<sup>2</sup>.
- Classement : zone d'habitat - occupation actuelle en terrain agricole.
- Site présentant une visibilité importante vers Liège et les collines boisées, site dégagé présentant une déclivité assez forte proposant un panorama de qualité.
- Site traversé par le chemin « Aux Piedroux » - accès actuel assez difficile.

1/12/2010



<b>EVALUATION</b>
-------------------

- Au vu de sa situation, de son classement en zone d'habitat, le site constitue une réserve foncière importante pour l'agglomération liégeoise. Cependant sa valorisation devrait être reportée de plusieurs années et occasionnera de nombreux aménagements de voirie et de viabilité.
- Compte tenu de ces éléments, nous attribuons à ces terrains les valeurs vénales suivantes :

* <u>Piedroux Sud (47.700 m<sup>2</sup>)</u> :	
S.A. NEUFCOUR	950.000 €
* <u>Piedroux Nord (16.800 m<sup>2</sup>)</u> :	
S.A. NEUFCOUR	100.000 €
* <u>Piedroux Sud (19.900 m<sup>2</sup>)</u> :	
S.A. BOUILLE	400.000 €
* <u>Piedroux Nord (139.500 m<sup>2</sup>)</u> :	
S.A. BOUILLE	1.675.000 €
* <u>Liège/Chaufontaine (81.288 m<sup>2</sup>)</u> :	
S.A. NEUFCOUR	800.000 €

