CONSEIL COMMUNAL
COMMUNE DE
MARCHIN

PROCÈS-VERBAL
DE LA SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAL
DU LUNDI 28 SEPTEMBRE 2026

Présents : M. Samuel FARCY, Président ;

M. Adrien CARLOZZI, Bourgmestre ;

M. Eric LOMBA, Mme Justine ROBERT, Mme Anne FERIR, M. Valentin ANGELICCHIO, Échevins ;

Mme Gaëtane DONJEAN, Présidente du CPAS ;

M. Benoit SERVAIS, M. Frédéric DEVILLERS, Mme Rachel PIERRET-RAPPE, ~~Mme Stéphanie BAYERS~~, Mme Valérie DUMONT, Mme Lindsay FRANZEN, Mme Ornella DILIBERTO, ~~M. Franco GRANIERI~~, M. Marc BUSCHEN, ~~M. Philippe THIRY~~, Conseillers ;

M. Michel THOMÉ, Directeur général

S É A N C E P U B L I Q U E

1. PROTOCOLE - Remise du Brevet de Lauréat du Travail à M. Simon HALLEUX - Secteur de l'industrie du cuir - RÉCEPTION

Vu l'article L1123-23 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu la lettre reçue de l'Institut Royal des Élites du Travail nous annonçant que Sa Majesté le Roi a conféré en date du 3 juillet 2026 à M. Simon HALLEUX le titre et l'insigne d'honneur d'argent de Lauréat du Travail du secteur Artisanat et commerce de détail de la chaussure - Industrie du cuir ;

Le Conseil communal REÇOIT M. HALLEUX à la séance publique du Conseil, lui adresse toutes ses félicitations par la voix de M. CARLOZZI et lui remet son Brevet de Lauréat du Travail.

2. FINANCES - Fabrique d'église protestante évangélique de Huy - Budget 2027 - APPROBATION

Vu le décret impérial du 30/12/1809 concernant les Fabriques d'église ;

Vu la loi du 04/03/1870 sur le temporel des cultes en son article 8 ;

Vu la circulaire du 01/03/2012 en matière de comptabilité fabricienne ;

Vu le décret du 13/03/2014 du Gouvernement wallon modifiant certaines dispositions relatives à la tutelle sur les établissements chargés de la gestion du temporel des cultes reconnus ;

Vu le budget, exercice 2027, reçu à l'Administration communale le 12/08/2026, révisé et reçu nouvelle version le 26/08/2026, approuvé par la Fabrique d'église Protestante évangélique de Huy en date du 09/08/2026 ;

Sur proposition du Collège communal ;

Par ces motifs et statuant à l'unanimité,

Le Conseil communal **DECIDE d'émettre UN AVIS FAVORABLE** sur le budget, exercice 2026 de la Fabrique d'église Protestante Evangélique de Huy qui se présente comme suit :

- Recettes : 42.510 €
- Dépenses : 42.510 €
- Intervention communale dans les frais de culte : 0 €

La présente délibération est transmise :

- au Conseil de Fabrique d'église Protestante et évangélique de Huy
- à la Receveuse régionale
- au Service "Ressources"

3. ADMINISTRATION GÉNÉRALE - Convention de mise à disposition de locaux et de partenariat entre le CPAS de Marchin et la bibliothèque OYOU - DÉCISION

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment l'article L1122-30 ;

Vu la proposition du Centre Public d'Action Sociale visant à formaliser la collaboration existant entre son Service d'Insertion Sociale et la bibliothèque OYOU au travers d'une convention ;

Attendu que cette collaboration a pour objectif de mutualiser les moyens et les compétences des deux services afin de lutter contre la fracture numérique et de soutenir les bénéficiaires du Service d'Insertion Sociale dans leurs démarches d'apprentissage et d'insertion ;

Attendu que cette collaboration porte notamment sur l'apprentissage du permis de conduire théorique et le développement des compétences informatiques au sein de l'Espace Public Numérique ;

Attendu qu'en contrepartie de la mise à disposition du local EPN, le Service d'Insertion Sociale s'engage à promouvoir les services de la bibliothèque OYOU auprès de ses bénéficiaires ;

Attendu que la bibliothèque pourra valoriser les formations dispensées par le Service d'Insertion Sociale dans ses locaux dans le cadre de son rapport d'activités ;

Considérant que la convention est conclue pour une durée indéterminée ;

Attendu que cette convention n'engendre aucune dépense financière pour la commune et n'entraîne aucune charge de travail supplémentaire pour le personnel de la bibliothèque ;

Entendu Mme DONJEAN en son exposé ;

Sur proposition du Collège communal ;

Par ces motifs et statuant à l'unanimité,

Le Conseil communal DÉCIDE :

- d'approuver la convention de collaboration entre le Centre public d'action sociale et la bibliothèque OYOU, telle qu'annexée à la présente délibération.

La présente délibération est transmise :

- au CPAS
- à la Bibliothèque OYOU

4. BÂTIMENTS PUBLICS - Appel à projet RENO - Subventionnement des infrastructures et équipements des milieux d'accueil de la petite enfance - Rénovation et sauvegarde des places existantes - DÉCISION

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et ses modifications ultérieures, notamment l'article L1123-23 ;

Attendu qu'il est demandé aux opérateurs qui n’ont pas été retenus dans le cadre du Plan d’urgence 2025 de confirmer leur candidature pour cette première année de programmation 2026, moyennant la complétude de leur dossier initialement introduit et l’adaptation éventuelle du projet, via la plateforme concernée ;

Vu le courriel du SPW - Intérieur & Action sociale - Direction de l'Action sociale - Cellule des infrastructures de la petite enfance, dans le cadre l'appel à projet "RENO" ;

Vu la décision du Collège communal du 18 septembre 2026 :

1. De répondre favorablement à l'appel à projet RENO du SPW - Intérieur & Action sociale - Direction de l'Action sociale - Cellule des infrastructures de la petite enfance.
2. De déposer un dossier de candidature à l'appel à projet dans le cadre du subventionnement des infrastructures et équipements des milieux d'accueil de la petite enfance afin de faire des travaux de rénovation à la crèche Communale "les P'tits Spirous" située Chemin du Comte 77 à 4570 Marchin.
3. La présente délibération est annexée au dossier de demande de subvention sur le Guichet des Pouvoirs locaux.
4. D'inscrire le point au prochain Conseil communal du 28 septembre 2026.

Attendu que le formulaire en ligne devait être introduit pour le 31/08/2026 au plus tard ;

Attendu que la crèche Communale "les P'tits Spirous" située Chemin du Comte 77 à 4570 Marchin nécessite des travaux de rénovation ;

Considérant qu'il convient que le Conseil communal prenne connaissance et admette la décision susvisée prise par le Collège communal, en application de l'article L1222-4 du CDLD, dans le cadre de l'appel à projets RENO (Programmation quinquennale 2026-2030) lancé par le Service Public de Wallonie ;

Sur proposition du Collège communal, en sa séance du 18 septembre 2026 ;

Entendu Mme DONJEAN en son exposé ;

Entendu Mme DUMONT regrettant le calendrier des validations ;

Par ces motifs et statuant à l'unanimité,

Le Conseil communal DÉCIDE d'approuver la décision du Collège communal du 18 septembre 2026, dans le cadre de l'appel à projets RENO (Programmation quinquennale 2026-2030) lancé par le Service Public de Wallonie, en ce qui concerne la crèche communale "les P'tits Spirous", en application de l'article L1222-4 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

5. MARCHÉS PUBLICS - Mise en conformité des installations électriques de 14 bâtiments communaux (2026-304) - Approbation des conditions et du mode de passation - DÉCISION

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et ses modifications ultérieures, notamment l'article L1222-3 §1 relatif aux compétences du Conseil communal et les articles L3111-1 et suivants relatifs à la tutelle ;

Vu la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions et ses modifications ultérieures ;

Vu la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics et ses modifications ultérieures, notamment l'article 42, § 1, 1° a) (la dépense à approuver HTVA n'atteint pas le seuil de 140.000,00 €) ;

Vu l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et ses modifications ultérieures ;

Vu l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques et ses modifications ultérieures, notamment l'article 90, 1° ;

Vu le cahier des charges N° 2026-304 relatif au marché "Mise en conformité des installations électriques de 14 bâtiments communaux" établi par L'agent technique en charge ;

Attendu que ce marché est divisé en lots :

- Lot 1 (Bibliothèque), estimé à 2.361,15 € hors TVA ou 2.856,99 €, 21% TVA comprise ;
- Lot 2 (Foot de Vyle), estimé à 2.361,15 € hors TVA ou 2.856,99 €, 21% TVA comprise ;
- Lot 3 (Centre culturel OYOU), estimé à 2.361,15 € hors TVA ou 2.856,99 €, 21% TVA comprise ;
- Lot 4 (Crèche), estimé à 2.361,15 € hors TVA ou 2.856,99 €, 21% TVA comprise ;
- Lot 5 (Dépôt de Sandron), estimé à 2.361,15 € hors TVA ou 2.856,99 €, 21% TVA comprise ;
- Lot 6 (École de Belle-Maison), estimé à 2.361,15 € hors TVA ou 2.856,99 €, 21% TVA comprise ;
- Lot 7 (École sur les Bruyères), estimé à 2.361,15 € hors TVA ou 2.856,99 €, 21% TVA comprise ;

- Lot 8 (Espace génération santé), estimé à 2.361,15 € hors TVA ou 2.856,99 €, 21% TVA comprise ;
- Lot 9 (Hall technique), estimé à 2.361,15 € hors TVA ou 2.856,99 €, 21% TVA comprise ;
- Lot 10 (Latitude 50), estimé à 2.361,15 € hors TVA ou 2.856,99 €, 21% TVA comprise ;
- Lot 11 (Marchin Sport), estimé à 2.361,15 € hors TVA ou 2.856,99 €, 21% TVA comprise ;
- Lot 12 (Salle de Gym du Fourneau), estimé à 2.361,15 € hors TVA ou 2.856,99 €, 21% TVA comprise ;
- Lot 13 (Salle des fêtes "Aux Forges"), estimé à 2.361,15 € hors TVA ou 2.856,99 €, 21% TVA comprise ;
- Lot 14 (Salle des fêtes - Les Mélèzes), estimé à 2.361,15 € hors TVA ou 2.856,99 €, 21% TVA comprise ;

Attendu que le montant global estimé de ce marché s'élève à 33.056,10 € hors TVA ou 39.997,86 €, 21% TVA comprise ;

Attendu qu'il est proposé de passer le marché par procédure négociée sans publication préalable ;

Attendu que le crédit permettant cette dépense est inscrit au budget extraordinaire de l'année 2026, numéro de projet 20250020, article budgétaire 124/72460.2025 ;

Attendu que, sous réserve d'approbation du budget, le crédit sera augmenté lors de la prochaine modification budgétaire si nécessaire ;

Attendu qu'une demande afin d'obtenir l'avis de légalité obligatoire a été soumise le 10 septembre 2026, la receveuse régionale n'a pas encore rendu d'avis de légalité ;

Sur proposition du Collège communal ;

Entendu MM. ANGELICCHIO et CARLOZZI en leurs exposés, ce dernier annonçant qu'il demandera aux services de préparer une présentation à destination du Conseil ;

Par ces motifs et statuant à l'unanimité,

Le Conseil communal DÉCIDE :

- D'approuver le cahier des charges N° 2026-304 et le montant estimé du marché "Mise en conformité des installations électriques de 14 bâtiments communaux". Les conditions sont fixées comme prévu au cahier des charges et par les règles générales d'exécution des marchés publics. Le montant estimé s'élève à 33.056,10 € hors TVA ou 39.997,86 €, 21% TVA comprise.
- De passer le marché par la procédure négociée sans publication préalable.
- De financer cette dépense par le crédit inscrit au budget extraordinaire de l'année 2026, numéro de projet 20250020, article budgétaire 124/72460.2025.

6. MARCHÉS PUBLICS - Désignation d'un auteur de projet pour la rénovation et/ou la transformation de bâtiments communaux (2026-291) — Approbation des conditions et du mode de passation - DÉCISION

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et ses modifications ultérieures, notamment l'article L1222-3 §1 relatif aux compétences du Conseil communal et les articles L3111-1 et suivants relatifs à la tutelle ;

Vu la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions et ses modifications ultérieures ;

Vu la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics et ses modifications ultérieures, notamment l'article 42, § 1, 1° a) (la dépense à approuver HTVA n'atteint pas le seuil de 140.000,00 €) et l'article 57 ;

Vu l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et ses modifications ultérieures ;

Vu l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques et ses modifications ultérieures, notamment l'article 90, 1° ;

Attendu le cahier des charges N° 2026-291 relatif au marché “Désignation d'un auteur de projet pour la rénovation et ou transformation de bâtiments communaux” établi par la Commune de Marchin ;

Attendu que ce marché est divisé en tranches :

- Tranche ferme : Esquisses et avant-projets (Estimé à : 36.900,00 €) (HTVA)
- Tranche conditionnelle : Tranche permis d'urbanisme (Estimé à : 18.000,00 € hors TVA ou 21.780,00 €, 21% TVA comprise)
- Tranche conditionnelle : Exécution chantier (Estimé à : 45.000,00 € hors TVA ou 54.450,00 €, 21% TVA comprise)

Attendu que le montant estimé de ce marché s'élève à 99.900,00 € hors TVA ou 120.879,00 €, 21% TVA comprise ;

Attendu qu'il est proposé de passer le marché par procédure négociée sans publication préalable ;

Attendu que le crédit permettant cette dépense n'est pas inscrit au budget extraordinaire ;

Attendu que l'exécution du marché est prévu en 2027 ;

Attendu que, sous réserve d'approbation du budget, le crédit sera prévu au budget 2027 ;

Attendu qu'une demande afin d’obtenir l'avis de légalité obligatoire a été soumise le 07 septembre 2026, la receveuse régionale n’a pas encore rendu d'avis de légalité ;

Sur proposition du Collège communal ;

Entendu M. ANGELICCHIO en son exposé ;

Entendu M. DEVILLERS insistant sur la mise en conformité "PMR" de l'accès à l'ex-BELFIUS, à quoi MM. CARLOZZI et ANGELICCHIO répondent par l'affirmative : ils y seront attentifs ;

Par ces motifs et statuant à l'unanimité,

Le Conseil communal DÉCIDE :

- D'approuver le cahier des charges N° 2026-291 et le montant estimé du marché “Désignation d'un auteur de projet pour la rénovation et ou transformation de bâtiments communaux”, établis par la Commune de Marchin. Les conditions sont fixées comme prévu au cahier des charges et par les règles générales d'exécution des marchés publics. Le montant estimé s'élève à 99.900,00 € hors TVA ou 120.879,00 €, 21% TVA comprise.

- De passer le marché par la procédure négociée sans publication préalable.
- De financer cette dépense par le crédit inscrit au budget extraordinaire de l'année 2027.

7. PETITE ENFANCE - Crèche communale "Les p'tits Spirous" - Approbation du projet de contrat d'accueil modifié suite aux remarques de l'ONE - DÉCISION

Vu le Décret du 21 février 2019 visant à renforcer la qualité et l'accessibilité de l'accueil de la petite enfance en Communauté française ;

Vu l'arrêté du 2 mai 2019 fixant le régime d'autorisation et de subvention des crèches, des services d'accueil d'enfants et des (co)accueillant(e)s d'enfants indépendant(e)s ;

Vu l'arrêté du 24 novembre 2022 organisant l'accessibilité des milieux d'accueil de la petite enfance aux enfants des bénéficiaires d'intervention majorée et des familles monoparentales ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Communauté française du 7 septembre 2023 fixant diverses mesures en matière de participation financière des parents dans les milieux d'accueil de la petite enfance ;

Vu la circulaire relative à la Participation Financière Parentale (PFP) en vigueur émanant de l'Office de la Naissance et de l'Enfance (ONE) ;

Vu la délibération du Collège communal du 6 novembre 2025 approuvant une première version du contrat d'accueil ;

Vu la délibération du Conseil communal du 22 décembre 2025 adoptant ledit contrat d'accueil ;

Attendu que le contrat d'accueil approuvé a été transmis pour validation à l'ONE, conformément aux procédures réglementaires en vigueur ;

Vu le courrier de l'ONE en date du 7 avril 2026 approuvant le document sous réserve de la modification de deux points précis :

- Capacité réservée aux besoins d'accueil spécifiques : obligation de fixer un pourcentage entre 20 % et 50 % (l'ancien contrat stipulant erronément 10 %) conformément à l'article 88 de l'arrêté du 2 mai 2019 ;
- Pharmacie de base : retrait du thermomètre et du sérum physiologique de la liste du matériel à fournir par les parents, ces éléments devant être pris en charge par la pharmacie de base du milieu d'accueil ;

Attendu que la direction de la crèche a procédé aux modifications demandées en fixant la capacité réservée aux besoins d'accueil spécifiques à 20 % (page 4) et en retirant le matériel médical de la liste à charge des parents (page 7) ;

Vu le nouveau projet de contrat d'accueil modifié annexé à la présente décision ;

Sur proposition du Collège communal ;

Entendu Mme DONJEAN en son exposé ;

Par ces motifs et statuant à l'unanimité,

Le Conseil communal DÉCIDE :

- d'approuver le nouveau texte du contrat d'accueil de la Crèche communale "les p'tits Spirous", tel qu'adapté selon les exigences de l'ONE et annexé à la présente délibération.

La présente délibération est transmise :

- à la Directrice de la Crèche

8. PATRIMOINE : Programme 243 – Projet immobilier des Dix Bonniers – Partenariat entre la Commune de Marchin et AGILIS – Mise en œuvre d'une concession de travaux – Validation des orientations et des scénarios

Vu l'article L1122-30 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, aux termes duquel le conseil communal règle tout ce qui est d'intérêt communal ;

Vu les articles D.IV.14, D.IV.22, D.IV.25 et D.IV.54 à D.IV.54/5 du Code du Développement territorial, relatifs aux autorités compétentes pour délivrer les permis et aux charges d'urbanisme ;

Vu les articles R.IV.54-1, R.IV.54-2, R.IV.54-3, R.IV.54/2-2, R.IV.54/5-1 et R.IV.59-1 du même Code ;

Vu l'article 1er, 9°, 23° et 34°, du Code wallon de l'habitation durable, définissant respectivement le logement d'utilité publique, l'opérateur immobilier et le pouvoir local ;

Vu la décision du Collège communal du 18 septembre 2026, relative à la charge d'urbanisme envisagée dans le projet des 10 Bonniers, jointe à la présente délibération ;

Considérant que le Conseil communal statue sur l'intérêt communal, les orientations et les aspects patrimoniaux du dossier d'ensemble et peut aménager les priorités en matière de charges conformément à l'article R.IV.54/5-1 ; que l'imposition de la charge dans le permis et sa motivation individualisée relèvent de l'autorité compétente pour délivrer celui-ci, soit le Collège communal lorsque le CoDT lui attribue cette compétence, sans préjudice des compétences du fonctionnaire délégué ou du Gouvernement ;

Considérant que l'opération comprend deux programmes distincts et coordonnés : au moins trente-cinq logements d'utilité publique sur le terrain rattaché au subventionnement d'AGILIS et au moins trente-cinq sur le terrain rattaché au subventionnement communal ; que ces minima ne peuvent se compenser ; qu'au moins la moitié de l'ensemble de ces logements doit répondre prioritairement aux besoins des seniors, dans le cadre du concept développé avec l'Université de Liège ; que le cahier prévoit un régime alternatif en cas de retrait des subventions PRW 243, sans réduction des minima de logements ni abandon du projet seniors, selon l'article 4bis ci-après ;

Considérant que, par son ampleur, le projet est susceptible de générer des incidences sur la collectivité, notamment en termes de densité, de besoins en équipements et services, de mobilité et de pression sur l'offre locale de logements accessibles ;

Considérant que les impacts positifs du projet - en particulier la production de logements d'utilité publique, le volet consacré aux seniors et les services de proximité envisagés - doivent être pris en compte pour contrebalancer les impacts négatifs, conformément à l'article D.IV.54/1 du CoDT ;

Considérant que la création d'au moins trente logements neufs relève du mécanisme prévu à l'article D.IV.54/2, §2, du CoDT, lequel porte sur quarante pour cent de l'impact résiduel et non sur quarante pour cent du nombre de logements du projet ;

Considérant que le procès-verbal du 22 juin 2026 identifie un besoin communal de quatre à cinq logements à finalité sociale, destinés notamment à répondre aux besoins de transit, d'urgence et de logement tremplin rencontrés par la Commune et le CPAS ;

Considérant que la cession gratuite en pleine propriété assure une affectation publique durable et répond plus adéquatement au besoin identifié qu'un droit de jouissance limité dans le temps ou qu'une charge en numéraire ;

Considérant que les charges doivent être connues avant la désignation du partenaire afin de garantir la transparence, l'égalité de traitement des candidats et la comparabilité économique des propositions ;

Considérant que la récupération de la valeur foncière du terrain, estimée dans le procès-verbal à environ 215.000 euros, constitue un élément distinct du régime des charges d'urbanisme et ne peut ni fonder ni remplacer la motivation de celles-ci ; que cette estimation historique ne fixe pas le prix foncier du plan B, calculé selon l'article 4bis ;

Considérant que l'aménagement et l'équipement nécessaires au fonctionnement propre du projet relèvent des conditions de faisabilité et d'intégration, tandis que la voirie supplémentaire destinée à desservir les terrains situés en arrière, notamment ceux de la Société wallonne du Logement, n'est pas retenue comme charge d'urbanisme à ce stade ;

Considérant que la présente délibération approuve le dossier d'ensemble dans les limites des compétences du Conseil, fixe une priorité communale et prend acte de la décision du Collège susvisée ; qu'elle n'impose pas elle-même une charge individualisée, ne vaut ni permis ni garantie de sa délivrance et ne constitue pas une ratification par le Conseil d'une compétence propre à l'autorité du permis ;

Entendu M. CARLOZZI exposant un PowerPoint explicatif réalisé par les services communaux et destiné à éclairer la décision ;

Entendu M. DEVILLERS exposant au nom de son groupe une proposition alternative d'un parc agri-photovoltaïque, basée notamment sur un dossier de l'IWEPS intitulé *"Localiser les maisons occupées par leur propriétaire de 65 ans et plus : pour quels usages ?"* (il remet aux membres du Conseil le dossier de l'IWEPS ainsi que le texte de la proposition de son groupe) ;

Arguments de contestation et alternative – Projet Commune/Agilis Dix Bonniers.

Création de 70 logements en concession de travaux,

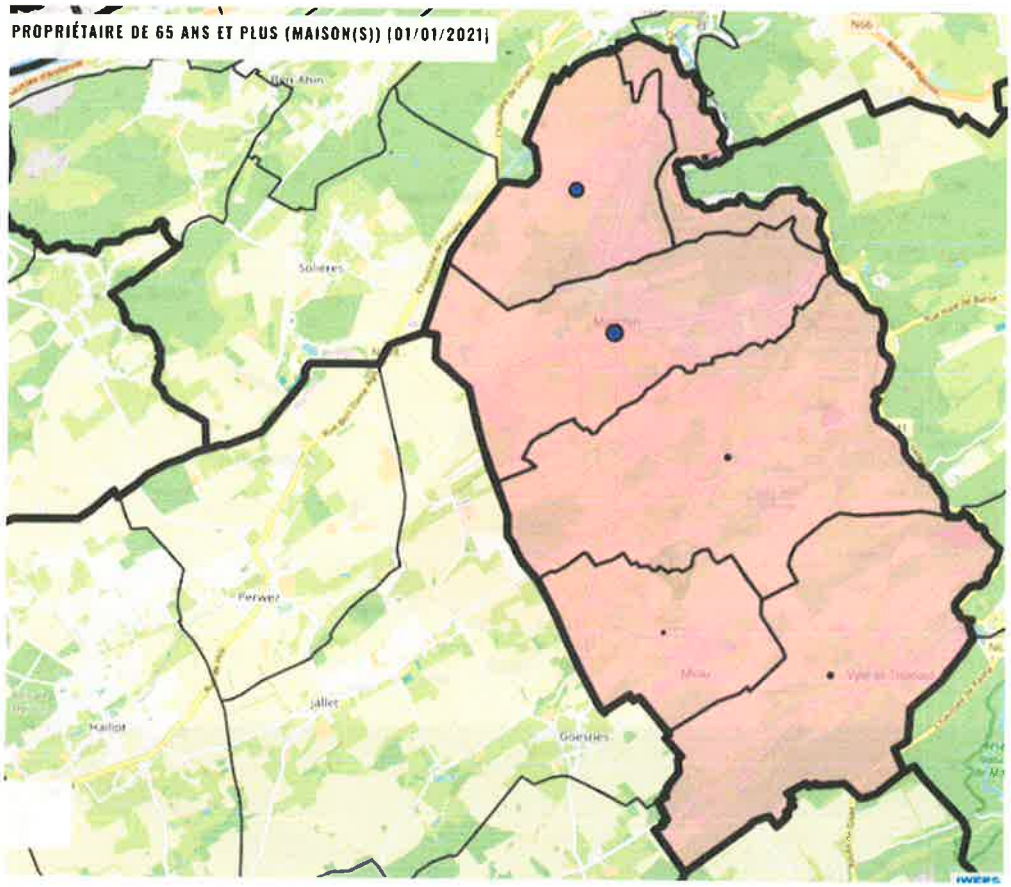
ou l'histoire d'une catastrophe annoncée !





1) Etude IWEPS mai 2026 (Institut Wallon de l'Evaluation, de la Prospective et de la Statistique) :

- 400 habitations sur environ 2.100 logements (tous type confondus) sont occupés par des personnes de + 65 ans (propriétaires) à Marchin.
- 90 % de ces habitations sont sous-occupées et sont de gros gabarit.
- C'est la même chose pour nos communes voisines, le pourcentage des habitations 65+ étant même supérieur.



Au 01 01 2021 : **360** maisons 65+ (propriétaire) répartis par quartiers.

Grand Marchin (Q)	32 maison(s)
Les Forges (Q)	44 maison(s)
Marchin (Q)	125 maison(s)
Molu (Q)	23 maison(s)
Ronheuville-Bel-Air (Q)	100 maison(s)
Vyle-et-Tharoul (Q)	36 maison(s)

01/01/2021 Census 2011, SPF économie - Statbel, Census 2021- logement

Estimation 2026 : **400** maisons 65+ (propriétaire).

2) La courbe des âges :
   - L'offre en termes de logements sera plus grande que la demande car il y a une baisse du chiffre de la population.
   - Comme il y aura un grand choix, de nombreuses maisons ne se vendront plus.
   - Si les habitations ne se vendent plus, ce seront des recettes en moins pour la commune (IPP) mais aussi un drame potentiel pour les héritiers par exemple car ils devront assumer les charges de propriété comme supporter le précompte immobilier, les assurances et l'entretien du bien et des extérieurs.
   - Le taux d'occupation des écoles sera également à la baisse.
   - Ajouter 70 logements ne fera qu'augmenter le phénomène.
   - La commune risque de devenir un chancre.
3) Point de vue Urbanistique :
   - La densité d'habitants au m^2sera très grande et l'impact visuel énorme.
   - Bien loin des prescriptions du Guide Communal d'Urbanisme.
   - C'est 70 logements sur l'équivalent de 20 par rapport au quartier actuellement.
   - On diminue encore le caractère rural de la commune.
   - Il n'y a pas de Schéma de Développement Territorial, ce qui ouvre la porte à toutes les dérives ou peut-on parler d'une espèce de moratoire volontaire de la part des autorités communales puisque rien n'est même entamé en ce sens malgré les obligations légales. Parce qu'un SDT doit être mis à l'enquête publique et que le citoyen peut alors s'exprimer. Il est fort à parier que le citoyen marchinois se dirigera vers la conservation de l'aspect rural de notre commune.
4) Point de vue écologique :
   - Cette prairie de 3.3 Ha absorbe 264 tonnes de CO^2.
   - Cette prairie est un énorme tampon naturel en cas de fortes pluies, elle préserve les fonds des inondations.
   - C'est un énorme régulateur de chaleur en cas de canicule.
   - C'est aussi un réservoir de la biodiversité (fleurs et animaux sauvages).
5) Projet séniors : → trop tard et trop cher. La commune est en anachronisme total. C'est un projet pour les plus nantis. Il y a des vides locatifs au building, les gens restent chez eux. Il faut voir l'exemple d'AGILIS à Strée. Ils peinent à le remplir. Le schéma ne sera pas garanti dans le temps (10 ans).
6) Universtité :

   – Le promoteur et l'Université devront juste signer un engagement de collaboration. La collaboration se fait sans contrôle ni obligation de résultat.

7) Ecart de projet entre 2023 et 2026.

Projet 2023 (voté le 11 09 2023)	Projet **2026**
Une centaine de logements	**50** logements qui passent en définitive à **70** logements, avec possibilité d'en faire davantage.
5 parcelles de terrain, pour une superficie d'environ **93 200** m^2	Superficie de **33 600** m^2
Résidence-services avec intérêt public (IIP Agilis)	Logements mis en vente par promoteur, dont **50** % pour seniors (condition séniors valable **10** ans)
Logement social (MCL – AIS)	**4** ou **5** logements publics, sans mise en gestion AIS (pas autorisé par les autorités régionales dans ce projet). Où se situe l'aspect social du projet ?
Logement acquisitif (MCL)	**0** logement
Habitat léger	**0** logement

8) Le Cahier des charges de la concession de travaux :
   - Clairement établi pour une rentabilité de l'opérateur privé (promoteur).

9) Questions de fond :
   - Pourquoi AGILIS n'arrive-t-il pas à démarrer son projet de la rue Neuve à Huy basé sur le même principe de partenariat Public/Privé ?
   - La commune de Marchin et plus particulièrement ce terrain avec son caractère rural unique n'est-il pas plus intéressant pour un promoteur ?
   - Le projet de Marchin n'aura-t-il pas pour vocation de débloquer celui de Huy (contacts avec promoteurs) ?

Conclusion :

Les recommandations de l' IWEPS : Il faut arrêter les construction neuves et l'étalement urbain. L'urgence est d'être prêt demain pour rénover et adapter le bâti existant aux nouveaux besoins de la société.

Note adressée aux Conseillers communaux : C'est une des décisions la plus importante de votre vie que vous avez à prendre au sein de cette assemblée, pour les générations futures, pour les finances communales et pour le climat.

Le groupe ECOLO propose toutefois une alternative :

Comme il faut débloquer des moyens pour répondre aux recommandations de l'IWEPS et compte tenu que la Commune de Marchin et AGILIS sont propriétaires de ces deux terrains, le groupe ECOLO propose l'implantation d'un parc agri-photovoltaïque (couverture 50%) qui génèrerait des recettes assurées et continues pour les deux parties sur le long terme. Le terrain de part son altitude, de son orientation et de son emplacement est idéal pour un ensoleillement optimal.

Quelques chiffres :

- Production électrique (50% couverture du terrain et panneaux bi-faciaux) : environ 2 Gwh/an (sans oublier un potentiel de deux fois cette possibilité sur le site).
- Equivalent à la consommation d'environ 20% des ménages marchinois (1 ménage sur 5).
- 330 tonnes de CO^2 évité par an (fabrication des panneaux incluse) + 264 tonnes absorbés par an par la prairie pour un total de 594 tonnes/an.
- Soit l'équivalent de 27 000 arbres par an
- A contrario la construction de 70 logements va générer la production de CO^2 de l'ordre de 4.000 tonnes.
- Une augmentation non négligeable de la biodiversité grâce à l'ombrage créé par les panneaux.

Considérant que le secteur Marchin doit être créé au sein d'AGILIS, les revenus générés pourraient alimenter ce secteur.

Ce même secteur lorsqu'il sera créé devrait indiquer que les revenus générés sont à réinjecter dans des projets marchinois. Ceci découlant de la mise au capital d'AGILIS du bâtiment à appartements de La Belle-Maison.

Cela aura tout son sens de travailler avec AGILIS pour la rénovation/transformation du bâti existant marchinois et atteindre les recommandations de l'IWEPS.

Si vous voulez cocher toutes les cases, c'est-à-dire obtenir de la mixité, des logements sociaux, des logements adaptés aux nouvelles réalités sociétales et pour ce faire, travailler sur l'habitat existant nous demandons dès lors à l'ensemble Conseillers marchinois de mettre fin à ce projet de 70 logements et au Collège communal d'étudier la présente alternative.

Entendu M. SERVAIS suggérant de créer un groupe de travail sur ce dossier ;

Après divers échanges de vue ;

Sur proposition de M. le Président, le vote est nominatif :

Par 12 voix POUR (M. LOMBA, Mme DONJEAN, MM. SERVAIS, FARCY, ANGELICCHIO, CARLOZZI, Mmes ROBERT, PIERRET-RAPPE, FERIR, FRANZEN, DILIBERTO et M. BUSCHEN) et 2 voix CONTRE (M. DEVILLERS et Mme DUMONT),

Le Conseil communal DÉCIDE :

Article 1er - Approbation du dossier d'ensemble et priorité communale
Le Conseil communal approuve les orientations sociales, patrimoniales et de partenariat du dossier immobilier conjoint avec AGILIS pour les 10 Bonniers, telles que décrites par la présente délibération et le cahier des charges de concession de travaux annexé.

En application de l'article R.IV.54/5-1 du CoDT et au vu des besoins locaux constatés, il intègre la réalisation et la cession de logements d'utilité publique à finalité sociale parmi les priorités communales en matière de charges d'urbanisme.

Le Conseil prend acte de la décision du Collège communal visée ci-dessus. Cette priorité s'exerce sur l'impact résiduel, après prise en compte des impacts positifs, dans le respect du CoDT. Le Conseil ne fixe pas de manière contraignante, à la place de l'autorité compétente, le nombre ni la valeur de la charge qui sera individualisée dans le permis.

Article 2 - Hypothèse commune de chiffrage et modalités patrimoniales

Nombre de logements

Pour assurer la comparabilité des offres, le dossier de concession retient comme hypothèse commune la construction et la cession gratuite à la Commune de cinq logements d'utilité publique achevés. Le coût des quatre premiers logements et celui du cinquième sont présentés séparément. Cette hypothèse ne vaut pas décision de charge par le Conseil. Au stade du permis, l'autorité compétente peut ramener le nombre à quatre si une analyse chiffrée et motivée établit que le cinquième rend la charge disproportionnée au regard de l'impact résiduel, des impacts positifs, du coût réel des obligations et de l'objet du permis.

Modalité de cession

Les logements seront cédés à la Commune en pleine propriété, à titre gratuit, quittes et libres de toute charge et sans frais pour elle. La cession comprendra la quote-part de terrain et de parties communes attachée à chaque logement ainsi que, le cas échéant, les emplacements de stationnement, caves, locaux accessoires et droits nécessaires à leur utilisation normale.

Les frais d'acte, de mesurage, de division, de base, de raccordement, de transcription et tous autres frais liés à la cession seront supportés par le titulaire du permis, de sorte que les logements soient remis achevés, raccordés et immédiatement utilisables.

Qualité, localisation et réception

Les logements seront intégrés dans le périmètre du projet et répartis de manière à éviter toute ségrégation spatiale. Leur qualité constructive, leur performance énergétique, leurs finitions et leur accès aux espaces communs seront au moins équivalents à ceux des logements comparables du projet. La localisation, la typologie et le programme fonctionnel proposés sont examinés avec le CPAS et le service communal du logement avant le dépôt du permis. L'autorité compétente fixe dans le permis le phasage, le délai, les réceptions et les garanties nécessaires. Toute évolution par rapport à l'hypothèse chiffrée des offres est traitée dans le respect des règles de modification de la concession ; elle ne crée pas automatiquement un avantage économique supplémentaire pour le concessionnaire.

Article 3 - Affectation sociale et rôle du CPAS

Les logements seront affectés durablement à la politique sociale du logement menée sur le territoire de Marchin. Ils seront destinés prioritairement à des logements de transit ou d'urgence et, le cas échéant, à des logements tremplins relevant de cette politique sociale. La cession imposée au titulaire du permis interviendra au bénéfice de la Commune. Après leur réception, la Commune pourra, par une décision distincte et dans le respect des règles patrimoniales applicables, céder les logements au CPAS de Marchin conformément à l'article R.IV.54/2-2 du CoDT, ou en organiser la mise à disposition ou la gestion par un opérateur immobilier habilité.

Article 4 - Articulation avec le Programme 243

Le cahier de concession impose d'identifier les logements constituant la charge, leur coût et leur implantation sur chacun des deux terrains. Leur inclusion dans le minimum de trente-cinq logements subsidiés du terrain concerné suppose une confirmation écrite de l'autorité subsidiante ; à défaut, l'offre les prévoit en supplément. Leur implantation sur un terrain ne peut compenser une insuffisance du programme de l'autre terrain. La compatibilité du régime de vente immédiate, de la

gestion sociale éventuellement autorisée et des cessions gratuites avec chacune des décisions d'aide est vérifiée avant publication. Une même dépense ne peut être valorisée deux fois au titre du subventionnement et de l'évaluation économique de la charge. Les logements remis à la Commune conservent leur affectation sociale propre ; les conditions d'occupation personnelle des ménages acquéreurs ne leur sont pas appliquées. En cas d'activation régulière du plan B, les conditions liées aux aides ne cessent de s'appliquer que dans les limites du point A.4.5 du cahier ; le nombre de logements de l'offre et les cessions dues à la Commune sont conservés.

Article 4bis - Réexamen en cas de retrait des subventions

Le Conseil approuve l'insertion initiale, dans les documents de concession, de la clause de réexamen A.4.5 du cahier. Si les décisions de subvention PRW 243 bénéficiant à la Commune et à AGILIS sont retirées totalement ou pour une partie substantielle, les organes compétents des deux adjudicateurs peuvent décider conjointement d'activer le plan B avant la délivrance du premier permis autorisant la construction des logements sur l'un ou l'autre terrain. Le retrait peut toucher l'un ou les deux bénéficiaires. Son caractère substantiel fait l'objet d'une appréciation conjointe, chiffrée et motivée de ses conséquences sur le financement et la poursuite du programme. L'activation suppose que les conditions des aides puissent légalement être levées pour l'ensemble des opérations concernées, notamment par adaptation des aides restantes ou renonciation et restitution régulières, et que le scénario respecte l'article 62 de l'arrêté royal du 25 juin 2017. La décision constate ces vérifications. Elle ne supprime aucune exigence régionale encore contraignante et ne remplace aucune compétence de l'autorité du permis.

Les conditions de logement public et d'éligibilité des acquéreurs ainsi que les restrictions sociales expressément énumérées au point A.4.5.3 deviennent alors inapplicables. Le prix global au m2 retenu pour l'attribution reste inchangé dans son périmètre, TVA comprise, sous les seules révisions déjà légalement et contractuellement admises. Les minima de 35 logements par terrain, le programme de l'offre, le volet seniors et le partenariat ULiège sont maintenus.

Dans ce régime, le concessionnaire doit personnellement le prix foncier calculé à 75 euros/m2 sur la totalité des deux terrains, hors taxes et frais éventuellement applicables, sous réserve de confirmation des titres et du mesurage. Les surfaces destinées aux cessions publiques gratuites sont déduites. Les recettes sont réparties selon les droits réels des propriétaires. Les quotités sont cédées directement aux acquéreurs. Le paiement est progressif et proportionnel aux quotités privées vendues, selon la formule du point A.4.5.5 du cahier. La convention et les actes notariés précisent l'exécution des paiements, les comptes, les justificatifs et les garanties sans renégocier les paramètres essentiels publiés.

Les charges d'urbanisme et les rétrocessions gratuites prévues aux articles 2, 3 et 5 demeurent applicables, sous réserve de leur fixation légale dans le permis et de leur proportionnalité. L'autorité du permis réévalue les impacts positifs et l'impact résiduel au regard du programme effectivement retenu. Les décisions patrimoniales requises et les décisions concordantes des organes compétents d'AGILIS restent nécessaires pour mettre en œuvre le plan B.

Article 5 - Voiries, réseaux et viabilisation

Le partenaire supportera l'ensemble des études, travaux et équipements nécessaires à la viabilisation et au fonctionnement de son projet, notamment les accès internes, les impétrants, les raccordements, l'égouttage, la gestion des eaux et les aménagements de sécurité. Ces obligations seront identifiées distinctement comme conditions de faisabilité ou d'intégration du projet et ne seront pas comptabilisées dans la valeur de la charge visée à l'article 2.

Les équipements destinés à être repris par la Commune, leur assiette et les droits nécessaires à leur usage sont cédés gratuitement en pleine propriété, selon les modalités de réception du cahier de concession. Les frais d'acte, de mesurage, de division, de tr9nscription et de mainlevée sont supportés par le concessionnaire. Les garanties d'entretien, de réparation et de responsabilité décennale subsistent.

La création ou l'extension d'une voirie destinée principalement à desservir les terrains situés en arrière du site, notamment ceux de la Société wallonne du Logement, n'est pas imposée dans le cadre de la présente délibération.

Tout aménagement de voirie bénéficiant à la collectivité qui serait ultérieurement envisagé comme charge d'urbanisme devra faire l'objet d'une analyse spécifique de nécessité et de proportionnalité. Il ne pourra être cumulé avec la charge de logements sans réévaluation du coût total des charges et, le cas échéant, adaptation de leur contenu.

Article 6 - Proportionnalité et décision de permis

Au stade du permis, le Collège communal, s'il est compétent, ou l'autorité régionale légalement compétente apprécie l'impact résiduel et le rapport raisonnable entre le coût imposé à la collectivité et le coût cumulé des charges et cessions gratuites. Cette autorité tient compte du programme définitif, des superficies, de la densité, de la mobilité, des services, des impacts positifs et de la valeur réelle des obligations, conformément au CoDT.

Cette autorité distingue dans la décision de permis les conditions nécessaires au projet et les charges d'urbanisme. Elle motive individuellement la nature, le nombre et la localisation des logements imposés, leur calendrier et les garanties. La présente décision du Conseil ne lie pas cette appréciation et ne peut justifier une charge illégale ou disproportionnée.

La présente délibération ne dispense dès lors pas de la motivation individualisée exigée au stade du permis et ne crée, à elle seule, aucun droit à l'obtention de celui-ci.

Article 7 - Mise en œuvre

Le Collège communal met en œuvre les décisions du Conseil relevant de ses compétences et assure la coordination avec AGILIS, le CPAS, les services communaux et les autorités régionales. Il joint sa décision relative à la charge au dossier de concession et exerce ses compétences propres en matière de permis ; lorsque l'autorité du permis est régionale, il formule la position ou l'avis communal dans le cadre de la procédure applicable.

Le Collège veille à une information identique des candidats, au chiffrage distinct des quatre premiers logements, du cinquième et de la viabilisation, ainsi qu'à la cohérence entre le cahier, les décisions communales et les conditions des aides. Les soumissionnaires ont l'obligation d'interroger la Commune avant de remettre offre ; ils supportent les conséquences de leur abstention pour les éléments accessibles, communiqués ou raisonnablement prévisibles, dans les limites précisées au cahier. Le Conseil n'est ressaisi que des adaptations relevant de ses compétences propres, notamment patrimoniales ou relatives au dossier d'ensemble, sans reprise des compétences de l'autorité du permis. Les documents de la mise en concurrence exposent dès l'origine les deux régimes, le prix foncier du plan B et son paiement par le concessionnaire. Le Conseil reste saisi des décisions patrimoniales relevant de sa compétence lors de l'activation éventuelle, sans modification des paramètres essentiels du cahier.

Article 8 - Transmission

Une expédition de la présente délibération sera transmise au Collège communal, au CPAS de Marchin, à Agilis et aux services communaux concernés pour suite utile.

9. INFORMATION(S) du Collège communal - COMMUNICATION

Attendu que le Collège communal propose d'inscrire un point "information(s) du Collège communal" lors de chaque Conseil communal ;

Par ces motifs,

Le Conseil communal entend Monsieur Adrien CARLOZZI, bourgmestre, à propos notamment :

1. de l'Inauguration du Pont de Vaux pour laquelle une invitation est distribuée en séance ;
2. du lundi 9/11 et du MERCREDI 16/12 pour les prochaines séances du Conseil.

10. PROCÈS-VERBAL de la séance précédente – APPROBATION

Le Conseil communal APPROUVE à l'unanimité le procès-verbal de la séance du Conseil communal du 31 août 2026.

M. le Président clôt la séance publique à 21h 22.

H U I S C L O S

Fait à Marchin, les jour, mois et an que dessus,

PAR LE CONSEIL,

Le Directeur général, Le Président,

(sé) Michel THOMÉ (sé) Samuel FARCY