OFFER FOR LOGISTIC LANDS

LIEGE AIRPORT

Liege le 23/12/2024

Objet :

Appel à intérêt pour un terrain autour de Liege Airport
destiné à accueillir des infrastructures pour carburant alternatif (électrique)

Contexte général

Introduction

A l'horizon 2040, Liege Airport ambitionne de doubler le volume de marchandises transitaires pour atteindre 2,3 millions de tonnes, de doubler le nombre de vols opérés sur son site et ainsi rejoindre le top 3 des aéroports cargo en Europe.

Dans le cadre de la mise en œuvre de son Masterplan 2023 – 2040, qui modélise ses ambitions de développement, Liege Airport investira 500 millions d'euros dans les infrastructures propres à ses activités. Au-delà de ces développements, Liege Airport souhaite sélectionner un candidat pour le développement d'activités contribuant à décarboner les activités logistiques.

Le modèle envisagé est constitué d'une emphytéose donnée au profit du candidat développeur afin d'y construire et exploiter des infrastructures pour carburants alternatifs (électriques) à destination des camions et véhicules lourds. Aujourd'hui, on dénombre près de 1.500 camions différents en moyenne par jour autour du site et Liege Airport estime que 5% des camions seront électrifiés d'ici 2030.

Le terrain mis sur le marché est le suivant :

- Cargo City North : zone Flexport City 2 (b) ❶ 3,2 Ha, dont 1,2 Ha ici proposés.

Détail des terrains mis à disposition

Plan de secteur

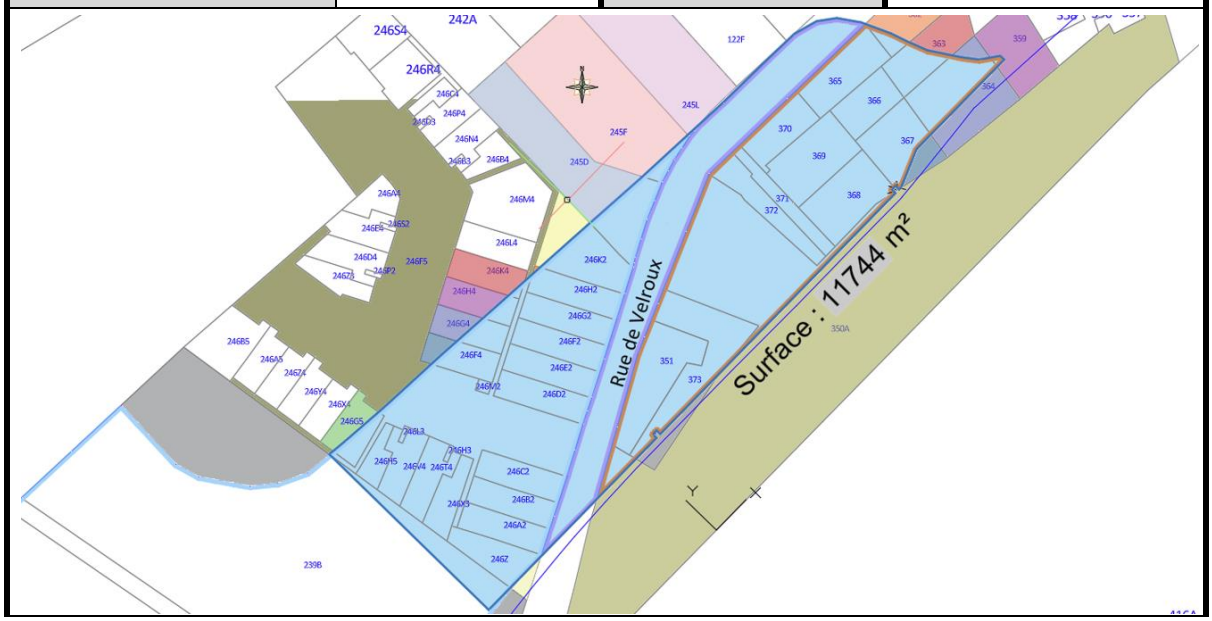
L'affectation de ces terrains au plan de secteur est la suivante :

- FPC2b ❶ : La **zone d'activité économique mixte** (ZAEM) assortie d'une prescription supplémentaire repérée *4 au plan sera réservée à des entreprises dont la localisation requiert la proximité de l'aéroport ou des activités générées par celui-ci. Elle comportera en bordure des zones d'habitat à caractère rural: 1) des Cahottes, 2) de Velroux, un périmètre d'isolement d'une largeur minimum de 50m, constitué de merlons verdurés ou d'écrans végétaux denses selon la topographie du site, accompagné d'un dispositif antibruit adéquat lorsque l'activité projetée le requiert.

Il est à noter que la zone FPC2b est accessible depuis l'Echangeur 4 (Flémalle) par la voirie de Contournement Nord, par le giratoire Saint-Exupéry et puis la Rue des Blancs Bastons. Le périmètre de 50m incluant les merlons verdurés accompagnés d'un dispositif antibruit ont déjà été installés dans le cadre de la viabilisation du terrain. L'ajout éventuel de dispositif antibruit complémentaire , doit être analysée avec les fonctionnaires en charge de la délivrance des permis d'urbanisme et environnement.

Synthèse

1 - Cargo City North : zone Flexport City 2 (b)			
Lien Walon Map	WalonMap	Affectation au plan de secteur	**Zone d'activité économique mixte** (ZAEM)
Surface disponible	1,2 Ha	Prix[1]	À partir de 129,89 €/m²
Disponibilité	Q1 2025	Nombre minimum d'emploi /Ha à créer	15[2]
Puissance électrique disponible (2025)	2,5 MVA	Puissance électrique disponible (2029) [3]	15 à 20 MVA



Le dossier contenant les informations et documents est téléchargeable dans le lien joint au courriel de présentation. Il contient le plan DWG du terrain concerné, une étude Via Pass relative au nombre de camions électriques dans la région, une étude d'orientation du GRD (RESA), le Masterplan de Liege Airport. L'ensemble de ces documents sont confidentiels.

Conditions de cession

Type de vente

Le terrain est cédé à l'intéressé via un bail emphytéotique de sous-emphytéose d'une période de maximum 33 ans, éventuellement renouvelable à des conditions déterminées par Liege Airport à l'issue de la première période de 33 ans. Si le renouvellement du contrat n'est pas envisagé, l'emphytéote s'engage à retirer les infrastructures développées et à rendre le terrain en pristin état. Les dispositions du bail emphytéotique à conclure tiendront compte des exigences fixées par le décret du 2 février 2017 relatif aux parcs d'activités économiques et les dispositions impératives du bail emphytéotique initial constitué par la Sowaer (Société wallonne des Aéroports) au profit de Liege Airport.

---

[1] Prix pour une transaction réalisée en 2025. Une indexation forfaitaire de 2% annuelle est prévue pour une transaction passée ultérieurement.
[2] Valeur à calculer sur l'ensemble de la zone Flexport City 2 et pas seulement sur le terrain mis à disposition.
[3] Selon les informations reçues du GRD (RESA). Liege Airport ne peut être tenu responsable des capacités réellement disponibles.

Conditions de vente

- Paiement d'un acompte de 5% à la signature du contrat sous seing privé, non récupérable si l'investisseur ne signe pas l'acte authentique.
- Paiement en une fois du prix du terrain (solde) à la signature de l'acte et canon annuel forfaitaire de 1.000 €/an.
- Le projet de développement doit être en adéquation avec le plan de secteur de la zone, les impositions urbanistiques ainsi que la charte urbanistique de la Sowaer fournie en annexe.
- La signature des actes est conditionnée à l'obtention des permis requis par la règlementation en vigueur, libre de tout recours, l'emphytéote s'engage à débuter les travaux dans les 9 mois qui suivent et de terminer les projets endéans les deux ans. En cas de phasage, le délai de construction doit être négocié.
- L'emphytéote veillera à respecter le nombre d'emploi à créer et à maintenir sur le terrain (à calculer sur l'ensemble de la zone Flexport City 2) et assurera un reporting annuel vers Liege Airport.
- L'accès au terrain se fera depuis la Rue des Blancs Bastons uniquement. L'investisseur réalisera, en concertation avec Liege Airport, la voirie intérieure nécessaire et les éventuels coûts seront supportés par Liege Airport.

Formulation de votre offre

Votre dossier devra présenter les aspects suivants :

A. Présentation des activités
   1. Description des activités envisagées et du type d'infrastructures
   2. Rôle du candidat dans le projet (développeur, investisseur…)
   3. Inscription du projet dans l'écosystème Liege Airport
   4. Compatibilité avec le plan de secteur
B. Perspectives de développement des infrastructures d'ici 2030 et 2040
C. Projet
   1. Ambitions environnementales et innovations
   2. Parti architectural
   3. Intégration paysagère (lien avec le couloir écologique)
   4. Solutions techniques envisagées et certifications prévues
   5. Vue(s) 3D
   6. Création d'emploi
   7. Montant de l'investissement total proposé
D. Mobilité
   1. Estimation du charroi généré
   2. Estimation des besoins liés aux activités de Liege Airport sur base des études réalisées par Via Pass
E. Ambitions en matière de développement durable ESG
F. Offre

Votre dossier de candidature doit être transmis pour le vendredi 31/01/2025 – 23h59 au plus tard à l'adresse : mobility@liegeairport.com