spa!
The original

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT POUR L'OCTROI D'UN DROIT D'EMPHYTÉOSE SUR L'IMMEUBLE DU CASINO DE SPA

1. CHOIX DE LA PROCÉDURE ET PRINCIPES JURIDIQUES

La présente procédure a pour objet d'identifier, de sélectionner et de désigner un investisseur ou opérateur privé chargé de concevoir, de financer et de réaliser les travaux de rénovation et de valorisation de l'immeuble du casino de Spa, propriété de la Ville, au travers de la constitution d'un droit d'emphytéose sur celui-ci.

Cette démarche s'inscrit dans une logique de partenariat public-privé: la Ville, propriétaire, entend confier à un opérateur économique la charge d'investir de manière conséquente dans les infrastructures du casino, lesquelles sont mises à la disposition de l'exploitant dans le cadre de la convention de concession de service public conclue le 31 octobre 1991 et courant à tout le moins jusqu'au 31 décembre 2033. Au terme de la concession actuelle, la Ville passera une nouvelle concession.

La Ville de Spa a décidé d'organiser cette mise en concurrence sous la forme d'un appel à manifestation d'intérêt (ci-après « AMI »).

Cette opération patrimoniale s'inscrit pleinement dans le cadre de la circulaire du 20 juin 2024 relative aux opérations patrimoniales des pouvoirs locaux, laquelle balise l'ensemble de l'opération et exige une transparence totale ainsi qu'une objectivité constante tout au long de celle-ci. La circulaire précitée procède des principes généraux de droit administratif relatifs à la publicité, à la transparence et à l'égalité de traitement entre les candidats.

Ces principes, consacrés par les articles L3511-1 et suivants du Code de la démocratie locale et de la décentralisation (CDLD), invitent les pouvoirs locaux à procéder à des mesures de publicité dans le cadre de la passation de contrats relatifs à des opérations immobilières, en ce compris l'octroi d'un droit d'emphytéose.

S'agissant d'une opération patrimoniale, la réglementation relative aux marchés publics n'est pas applicable.

Dans le respect du cadre applicable, la présente procédure comporte une phase d'évaluation préalable, une phase de sélection des candidats, une phase de remise et d'analyse des offres, ainsi qu'une phase de dialogue et de négociation, conduisant à l'attribution du droit réel selon des critères préalablement définis et publiés par le présent appel.

2. CONTEXTE ET DESCRIPTION DU BIEN

2.1. Contexte

D'importants travaux de rénovation s'imposent sur le bâtiment du casino de Spa, dont la Ville est propriétaire. Afin d'en assurer le financement et la réalisation sans en supporter directement la charge, la Ville de Spa conduit le présent appel à manifestation d'intérêt en vue de conclure un bail emphytéotique portant sur ledit bâtiment, dont l'exploitation en tant que casino est actuellement assurée par la S.A. Casino de Spa dans le cadre d'un contrat de concession (voir point 2.3 ci-après).
Le Casino de Spa est un établissement emblématique de la Ville de Spa et constitue un actif patrimonial, culturel et touristique de premier plan.

La Ville entend, par le présent AMI, identifier un emphytéote capable d'assumer la valorisation immobilière du bâtiment au travers d'investissements majeurs de rénovation, touchant tant à la restauration des infrastructures qu'à leur transition énergétique, assurant in fine la préservation et l'attractivité du site.

2.2. Description du bien

Le bâtiment faisant l'objet du présent appel est le casino situé rue Royale à 4900 Spa. Ce bâtiment comprend notamment la salle Berchmans, le salon rose, les salles des jeux de hasard automatiques du rez-de-chaussée avec tous les locaux de service et administratifs en dépendant, ainsi que le parking situé devant la sortie arrière du casino. La surface totale visée par l'opération est d'environ 4.800 m² de surface de plancher, caves comprises.

Le bâtiment comprend en outre, dans son complexe, les salles de spectacles gérées par l'ASBL Centre Culturel de Spa (salon gris, salon bleu, petit théâtre, salle des fêtes), lesquelles ne font pas partie de l'objet du droit d'emphytéose envisagé mais dont l'emphytéote devra tenir compte dans la conception de son projet.

Le site présente des atouts spécifiques que les candidats sont invités à valoriser dans leur projet, notamment sa reconnaissance au patrimoine mondial de l'UNESCO, son ancrage territorial fort, son accessibilité, la qualité de son architecture et son image de marque.

Les candidats sont tenus de prendre connaissance de l'état actuel du bâtiment lors de la visite organisée par la Ville (voir point 5.2 ci-après).

Eu égard à la spécificité du bien et à la nature de la présente opération, visant à conclure une emphytéose pour permettre la valorisation d'un bien dont la Ville conserve la propriété ainsi que l'ensemble des redevances de concession, les paramètres économiques de l'opération sont laissés à la proposition des candidats, dans le cadre du dialogue et de la négociation prévus au point 5.5.

2.3. Situation actuelle de la concession

L'exploitation actuelle du Casino de Spa s'inscrit dans le cadre d'une convention de concession de service public conclue le 31 octobre 1991 et de ses avenants successifs notamment des 22 juillet 1997 et 16 décembre 2005, liant la Ville de Spa à la S.A. Casino de Spa.

Cette concession confère à l'exploitant un droit de jouissance sur les locaux concédés, moyennant le paiement à la Ville d'une redevance impliquant notamment la mise à disposition du bâtiment. Elle arrivera à son terme de plein droit le 31 décembre 2033.

Durant toute la durée de cet engagement, la S.A. Casino de Spa demeure contractuellement en droit – et par ailleurs tenue – d'assurer la continuité de l'exploitation, sous la seule réserve d'un cas de force majeure.

À l'issue de la présente procédure, l'emphytéote désigné se substituera de plein droit à la Ville exclusivement en ce qui concerne la gestion immobilière et la mise à disposition des infrastructures du complexe au concessionnaire, à l'exclusion stricte de toute prérogative liée aux activités de jeux de hasard. La Ville de Spa demeure par contre l'unique autorité concédante et le seul régulateur vis-à-vis de la S.A. Casino de Spa pour l'activité de jeux de hasard.

Les candidats doivent toutefois intégrer le postulat essentiel suivant : l'ensemble des contreparties dues par l'exploitant au titre de la concession – tant la partie forfaitaire fixe que les parties variables – demeure acquis à la Ville de Spa, à tout le moins jusqu'au 31 décembre 2033. L'emphytéote ne perçoit donc pas ces redevances, étant la contrepartie de la concession. La contrepartie des investissements qu'il consent est, en conséquence, prise en charge de manière distincte, selon les modalités exposées aux points 3 et 6.2.

3. OBJET DU DROIT D'EMPHYTÉOSE ET ECONOMIE GENERALE DE L'OPERATION

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour objet l'octroi d'un droit d'emphytéose sur le complexe immobilier du casino de Spa.

L'emphytéote sera chargé de concevoir, de financer et de réaliser l'ensemble des travaux de rénovation et de transition énergétique du bâtiment. Ces interventions s'effectueront à son initiative, à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité, suivant sa propre vision et son projet de valorisation.

La Ville n'entend imposer ni montant minimal d'investissement, ni teneur ou nature prédéfinie des travaux. Il appartient à chaque opérateur intéressé de se rendre sur le site, d'en examiner les infrastructures et d'élaborer un projet de travaux de rénovation et d'investissements détaillé qu'il soumettra à la Ville. Le candidat décrira les travaux qu'il entend faire exécuter afin de procéder à une rénovation profonde et qualitative du bâti existant. Il précisera si les travaux qu'il projette d'exécuter sont ou non susceptibles de faire l'objet de demandes de subsides, notamment dans le cadre de la réglementation relative au patrimoine et au classement, ainsi que son intention de solliciter le cas échéant pareils subsides.

L'économie de l'opération repose sur les principes suivants, que les candidats doivent intégrer dans la conception de leur offre.

1. L'ensemble des contreparties dues par l'exploitant au titre de la concession – partie forfaitaire fixe et parties variables – demeure acquis à la Ville, à tout le moins jusqu'au 31 décembre 2033, date de fin de la concession actuelle. L'emphytéote ne percevra pas ces redevances.

2. En deuxième lieu, la contrepartie des investissements à consentir et financer par l'emphytéote sera prise en charge de manière distincte. Pour la période courant jusqu'au

31 décembre 2033, le candidat propose, dans son plan financier, l'une des modalités suivantes ou une combinaison de celles-ci :

– la négociation d'un loyer nouveau à charge du concessionnaire actuel, complémentaire et distinct des redevances de concession, que l'exploitant accepterait de verser à l'emphytéote en contrepartie des améliorations apportées au bâtiment; un tel loyer ne pouvant lui être imposé unilatéralement, il suppose son accord formel et préalable. Le soumissionnaire peut ainsi proposer le principe de pareil loyer à compter de la réception provisoire des travaux qu'il s'engage à réaliser et jusqu'au terme de la concession actuelle, le 31 décembre 2033. À défaut de parvenir à négocier tout ou partie de ce loyer, il pourrait solliciter, à due concurrence, soit une intervention financière de la Ville de Spa, soit une durée complémentaire du droit d'emphytéose, de manière à lui permettre de financer et d'amortir les investissements projetés;

– une demande de versement par la Ville à l'emphytéote d'un montant qu'elle accepterait de consentir pendant cette même période, courant de la réception des travaux de rénovation à assumer jusqu'au 31 décembre 2033;

– l'absence de toute rémunération de l'emphytéote pendant cette période, ce dernier se rémunérant alors exclusivement au moyen du loyer qu'il percevra à partir du 1er janvier 2034.

Il est expressément précisé qu'aucune garantie n'est donnée quant à la perception d'un quelconque loyer ou montant par l'emphytéote durant la période courant jusqu'au 31 décembre 2033.
Le candidat fait son affaire de cette incertitude et en tient compte dans la durée qu'il sollicite pour l'emphytéose, dans son plan financier et dans son plan d'amortissement.

3. En troisième lieu, à partir du 1er janvier 2034, l'emphytéote percevra du futur concessionnaire à désigner par la Ville de Spa sur base de la procédure ad hoc un loyer en contrepartie de la mise à disposition du bâtiment. Ce loyer, proposé et justifié par le candidat au regard de ses investissements et de leur amortissement, constitue le principal vecteur de rémunération de l'opération, en particulier lorsque le candidat retient la troisième modalité ci-dessus.
Il sera encadré dans la convention afin de demeurer compatible avec la viabilité de l'exploitation et avec le libre choix, par la Ville, du futur concessionnaire.

4. En quatrième lieu, la durée du droit d'emphytéose constitue la variable essentielle de l'offre. Le candidat proposera la durée pendant laquelle il entend réaliser ses investissements ainsi que la durée du droit qu'il sollicite, laquelle devra être justifiée au regard de l'importance des investissements consentis, de leur période d'amortissement et de la modalité de rémunération retenue.

Le candidat présentera à l'appui de son offre un plan financier complet précisant la ou les modalités retenues parmi celles décrites ci-dessus et la formule qu'il propose. La structure financière ainsi proposée constitue un élément essentiel d'appréciation de l'offre (voir point 5.4).
En contrepartie de la conception et de la prise en charge de ces investissements, l'emphytéote bénéficiera d'un droit réel de jouissance et d'occupation de longue durée, lui permettant d'amortir les capitaux engagés.

L'immeuble conservant sa destination exclusive et essentielle de casino, l'emphytéote souscrira par ailleurs à l'obligation stricte de se soumettre au choix du futur concessionnaire désigné par la

Ville après l'échéance du 31 décembre 2033, dans les conditions précisées au point 6.4. Cet engagement constitue une condition essentielle à laquelle il ne peut être dérogé.

La Ville entend conclure avec l'emphytéote retenu un bail emphytéotique dont les grands principes sont exposés au point 6 du présent document. Les modalités détaillées feront l'objet de négociations avec le ou les candidats sélectionnés à l'issue de la présente procédure.

4. CADRE RÉGLEMENTAIRE

Les candidats sont invités à prendre connaissance des contraintes réglementaires applicables au bien, notamment:

- les règles d'urbanisme applicables au bâtiment et à son environnement immédiat;
- la législation relative aux jeux de hasard, et en particulier la loi du 7 mai 1999 sur les jeux de hasard, les établissements de jeux de hasard et la protection des joueurs, ainsi que ses arrêtés d'application, lesquels encadrent l'exploitation du casino et l'activité de la S.A. Casino de Spa en tant que concessionnaire licencié;
- les règles relatives à la protection du patrimoine architectural applicables au bâtiment.

La faisabilité réglementaire des projets proposés par les candidats sera examinée auprès de l'AWAP à l'issue d'une éventuelle présélection. La Ville ne garantit l'obtention ou la délivrance d'aucune autorisation ou permis nécessaire à la conduite des travaux ou à l'exploitation du bien.

5. PROCÉDURE DE SÉLECTION

5.1. Calendrier indicatif

Étape	Date
Publication du présent AMI	10 juillet 2026
Visite du site (obligatoire)	avant le 31 aout 2026
Date limite de dépôt des questions écrites	31 aout 2026
Date limite de dépôt des offres	30 septembre 2026
Première analyse des offres	31 octobre 2026
Négociations avec les soumissionnaires	31 octobre 2026
Analyse comparative des projets suivant les critères définis au sein du présent AMI et attribution de l'opération patrimoniale	30 novembre 2026
Notification de la décision de désignation avec : - Conclusion du bail emphytéotique ; Mise en œuvre du projet global, comprenant les délais stricts portant sur le projet d'investissement	31 décembre 2026

5.2. Visite obligatoire du site

Une visite du site est organisée afin de permettre aux candidats de prendre connaissance des particularités et de l'état actuel du bien faisant l'objet du présent appel.

Cette visite est obligatoire: le candidat qui n'y aura pas participé verra sa candidature déclarée irrecevable.

Compte tenu de la nature de l'activité exercée dans le bâtiment et des contraintes réglementaires, opérationnelles et de sécurité inhérentes à l'exploitation d'un établissement de jeux de hasard de classe I, les visites sont organisées selon les modalités suivantes:

- elles ont lieu sur demande préalable formulée au moins une semaine à l'avance, en jours ouvrables, en matinée, entre 10h00 et 12h00;
- le nombre de participants est limité à trois personnes par visite;
- l'identité et la fonction de chaque participant sont communiquées préalablement à la Ville, afin de permettre le respect des obligations d'enregistrement applicables aux établissements de classe I;
- les participants pourront être tenus de souscrire des engagements de confidentialité appropriés, destinés à garantir la protection du secret des affaires et des intérêts liés à l'exploitation.

La visite donnera également l'occasion à toute personne intéressée de poser des questions et de lever d'éventuelles équivoques. Le candidat ne pourra se prévaloir, à l'égard de la Ville, d'aucun élément structurel, contrainte matérielle ou autre qui était décelable ou observable lors de la visite des infrastructures.

5.3. Conditions d'éligibilité des candidatures

Le candidat qui souhaite répondre au présent appel à manifestation d'intérêt déposera une offre rédigée en français, signée par la personne munie des habilitations et pouvoirs nécessaires, comprenant au minimum les éléments suivants.

A. Identification du candidat

- l'identité complète du candidat (personne physique ou morale);
- les statuts coordonnés et la désignation des représentants habilités à engager le candidat, s'il s'agit d'une personne morale;
- la preuve de la capacité d'engagement du signataire.

Les candidatures déposées par un groupement d'opérateurs (consortium) sont admises. Dans ce cas, le groupement désignera une structure juridique unique chargée de le représenter auprès de la Ville, et la solidarité de l'ensemble de ses membres sera exigée lors de la signature du bail emphytéotique.

B. Dossier de projet

Un dossier de présentation du projet (maximum 40 pages), comprenant au minimum:

- un résumé exécutif (2 pages maximum) présentant les lignes de force du projet;
- une description de la vision du candidat pour la valorisation du bâtiment, incluant les orientations générales en matière d'affectation et d'aménagement;

- une description des travaux que le candidat entend faire exécuter, précisant s'ils sont susceptibles de faire l'objet de demandes de subsides au titre du patrimoine ou du classement;
- un métré détaillé et chiffré des travaux envisagés et une note technique en démontrant la qualité et la pertinence;
- le calendrier d'exécution des investissements, détaillé par phase, sachant que les délais proposés deviendront contraignants pour l'emphytéote et deviendront des conditions intégrées dans le bail emphytéotique;
- une note relative à la prise en compte de la concession existante et aux modalités envisagées pour assurer la continuité de l'exploitation du casino pendant la durée restante de la concession (jusqu'au 31 décembre 2033) et, le cas échéant, au-delà;
- les conditions du droit d'emphytéose proposées par le candidat, à savoir la durée sollicitée – dûment justifiée au regard de l'importance et de l'amortissement des investissements – ainsi que la ou les modalités de prise en charge de la contrepartie de ses investissements pour la période courant jusqu'au 31 décembre 2033 (nouveau loyer négocié avec l'exploitant, montant consenti par la Ville, et/ou absence de rémunération compensée par le loyer perçu à partir de 2034), conformément au point 3;
- un plan financier complet couvrant le montage de l'opération, incluant une estimation de l'enveloppe d'investissement, les sources de financement prévues, un compte de résultats prévisionnel simplifié et la modalité de rémunération retenue parmi celles décrites au point 3;
- les éléments de prise en compte du contexte patrimonial, architectural et environnemental du bâtiment.

C. Capacité technique et financière du candidat

Le candidat joindra les éléments permettant d'apprécier sa capacité à mener à bien le projet, et notamment:

- une présentation de ses références en matière de gestion, de valorisation ou de rénovation de biens immobiliers d'envergure comparable. Le candidat devra justifier d'avoir conçu et mené à bien, au cours des dix dernières années, au moins un projet de rénovation lourde ou de requalification immobilière portant sur un bâtiment d'envergure comparable ou à haute valeur patrimoniale, qu'il présentera brièvement;
- les éléments permettant d'apprécier sa capacité opérationnelle à assurer la continuité de l'exploitation en site occupé, notamment la composition de l'équipe technique pressentie, des références concrètes dans la conduite de chantiers complexes en site occupé, ainsi qu'une note de méthodologie décrivant la manière dont il planifie les phases d'étude et de travaux en coordination avec la continuité des activités du casino;
- ses garanties financières et sa solvabilité, en ce compris les bilans et comptes de résultats publiés des trois derniers exercices (s'il s'agit d'une personne morale) et toute pièce attestant de sa solidité financière (lettres d'intention de financeurs, lettres de confort, etc.).

Pourra être jugée non acceptable et rejetée la candidature qui ne comportera pas les documents requis.

5.4. Critères de sélection et d'attribution

Après réception des offres et vérification de leur recevabilité, la Ville procède à la sélection des candidats puis à l'analyse comparative des offres sur la base des critères suivants.

Critère 1 – Qualité, pertinence et ambition du projet de valorisation (50 points)

La Ville appréciera la vision du candidat pour la valorisation du bâtiment, en tenant compte notamment de :

- la cohérence du projet avec la vocation patrimoniale, culturelle et touristique du bien et de la Ville ;
- de l'ambition et de la qualité du programme d'investissement;
- de la qualité architecturale et de l'intégration du projet dans son environnement architectural, urbain et territorial;
- de la qualité environnementale et de la performance énergétique recherchées;
- du caractère innovant du projet;
- ainsi que de sa durabilité et de sa pérennité.

À cet effet, le candidat aura remis le métré détaillé et la note technique visés au point 5.3.
Après le dépôt des offres, l'Agence Wallonne du Patrimoine sera consultée pour avis concernant des offres éventuellement sélectionnées et régulières afin que les offres et travaux envisagés soient bien conformes aux règlementations en vigueur et aux attentes.
La Ville se réserve le droit de constituer un jury qui sera chargé d'examiner objectivement les offres au regard de ce critère et de soumettre une note argumentée à l'attention du Collège communal.

Critère 2 – Structure financière proposée et charge pour la Ville (20 points)

La Ville appréciera la structure financière proposée par le candidat pour la prise en charge de la contrepartie de ses investissements, et notamment la ou les modalités retenues parmi celles décrites au point 3, leur caractère soutenable et réaliste, ainsi que la charge éventuelle qu'elles feraient peser sur la Ville.
L'offre n'impliquant aucune intervention financière de la Ville sera privilégiée et valorisée ; celle sollicitant une telle intervention sera appréciée au regard de son montant et de sa durée.
L'incidence du loyer que le soumissionnaire propose de solliciter à partir du 1er janvier 2034 sur la viabilité de la future concession sera également prise en compte.
Ce critère sera coté en fonction de la charge nette pour la Ville, l'offre la plus favorable (absence de charge, voire avantage) recevant le maximum de points et les autres un nombre de points décroissant tenant compte de l'importance de la charge sollicitée.

Critère 3 – Capacité opérationnelle et gestion de la continuité de l'exploitation (15 points)

La Ville évaluera la capacité du candidat à maintenir l'activité exercée dans le bâtiment sans interruption préjudiciable, tant pendant la durée de la concession existante qu'au-delà.
L'appréciation portera notamment sur la note de méthodologie remise par le candidat, sur la compréhension des contraintes opérationnelles propres à l'exploitation d'un casino en activité et sur la pertinence des modalités envisagées pour coordonner les interventions avec la continuité de l'exploitation, dans le respect du cadre contractuel et réglementaire existant.

Critère 4 – Viabilité économique du projet et solidité financière de l'investisseur (15 points)

La Ville appréciera la cohérence et la crédibilité du plan financier, la viabilité économique du projet sur le long terme, ainsi que la solidité du bilan et la solvabilité du candidat. Pour l'appréciation de ce critère, la Ville se fera assister d'un réviseur d'entreprises chargé de vérifier la fiabilité du plan financier et des comptes produits.
Le critère 4 est apprécié sur la base de l'analyse du plan financier proposée par le réviseur d'entreprises.

Le score total est établi sur 100 points.

5.5. Phase de dialogue et de négociation

Les candidats sélectionnés à l'issue de l'analyse des offres seront invités à participer à une phase de dialogue et de négociation avec la Ville, dans le strict respect de l'égalité de traitement entre les soumissionnaires.

La Ville se réserve le droit de ne sélectionner qu'un nombre limité de candidats pour la phase de dialogue et de négociation. Le cas échéant, elle motivera adéquatement sa position.

Cette phase pourra notamment comporter la présentation orale des projets, l'approfondissement des concepts ainsi que la possibilité d'ajustements techniques et financiers, en vue d'optimiser le montage de l'opération et d'affiner l'engagement contractuel. À l'issue de cette phase, les candidats seront invités à remettre leur offre finale, accompagnée du projet complet, du plan financier et de la proposition foncière détaillée.

La meilleure offre finale sera retenue au regard des critères énoncés au point 5.4. La Ville n'est tenue par aucune obligation d'attribution au terme de cette phase.

5.6. Modalités de dépôt des candidatures

Le dossier de candidature, dont toutes les pages (y compris les annexes) auront été numérotées de manière continue, devra être transmis:

- soit par voie électronique (format PDF) à l'adresse suivante: info@villedespa.be ;
- soit par courrier recommandé ou par porteur, à l'adresse suivante: Ville de Spa, à l'attention du Collège communal, rue de l'Hôtel de Ville 44, 4900 Spa.

Les dossiers parvenus tardivement ne pourront être pris en considération. Le dossier de candidature est rédigé en français; les annexes établies dans une autre langue sont traduites, le candidat assumant l'entière responsabilité d'une éventuelle erreur de traduction.

Pour toute question relative au présent appel, les candidats s'adressent exclusivement, par voie électronique, à la personne de contact mentionnée en tête du présent document. Les réponses aux questions présentant un intérêt général seront communiquées à l'ensemble des candidats ayant manifesté leur intérêt.

Chaque candidat dont l'offre est jugée régulière reste tenu par celle-ci jusqu'au terme de la procédure de sélection, et à tout le moins pendant un délai de 250 jours calendrier.

5.7. Renonciation à la procédure

Tant que la notification de la décision visant à concrétiser l'octroi d'un droit d'emphytéose consécutive à la présente procédure n'est pas intervenue, la Ville de Spa se réserve le droit de ne pas conclure cette opération patrimoniale et, le cas échéant, de la recommencer selon d'autres modalités.

Cette renonciation ne donne droit à aucune indemnisation dans le chef des candidats.

6. GRANDS PRINCIPES DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE

Les éléments ci-après constituent les grands principes qui guideront la rédaction de la convention d'emphytéose. Ils seront précisés et, le cas échéant, ajustés dans le cadre des négociations avec le ou les candidats retenus.

6.1. Durée et calendrier des investissements

La durée du bail emphytéotique constitue la variable essentielle de l'offre. Le candidat proposera la durée du droit qu'il sollicite, laquelle devra être justifiée au regard de l'importance des investissements consentis, de leur période d'amortissement et, le cas échéant, de la rémunération proposée à la Ville. La durée proposée constitue un élément d'appréciation de l'offre. Le renouvellement de la durée initiale pourra être convenu, pour une période à déterminer, de l'accord exprès des parties.

Le projet d'investissement présenté par le candidat retenu, en ce compris le montant des investissements et le calendrier d'exécution détaillé par phase, deviendra pleinement contractuel dès l'attribution et constituera une condition essentielle du bail emphytéotique.

Afin de prémunir la Ville contre tout retard, le non-respect du calendrier d'exécution pourra être assorti de pénalités financières, dont les modalités seront précisées dans la convention d'emphytéose.

6.2. Économie du bail : loyer et canon

L'économie du bail découle des principes exposés au point 3. L'ensemble des redevances dues par l'exploitant au titre de la concession – partie forfaitaire fixe et parties variables – demeure acquis à la Ville, à tout le moins jusqu'au 31 décembre 2033 ; l'emphytéote ne les perçoit pas.

La contrepartie des investissements consentis par l'emphytéote est prise en charge selon la ou les modalités retenues par le candidat pour la période courant jusqu'au 31 décembre 2033 (nouveau loyer négocié avec l'exploitant, montant consenti par la Ville, ou absence de rémunération compensée par le loyer perçu à partir du 1er janvier 2034), telles que décrites au point 3. Aucune garantie n'est donnée quant à la perception d'un loyer ou d'un montant pendant cette période.

À partir du 1er janvier 2034, l'emphytéote perçoit du futur concessionnaire un loyer en contrepartie de la mise à disposition du bâtiment, proposé et justifié par le candidat, et précisément encadré dans la convention. Le canon annuel éventuellement dû à la Ville, s'il en est proposé un, serait

indexé annuellement selon l'indice des prix à la consommation, ses modalités de versement faisant l'objet de négociations.

6.3. Destination du bien

L'emphytéote utilisera le bien conformément à sa destination et en bon père de famille. Toute modification de la destination du bâtiment devra faire l'objet d'un accord préalable et écrit de la Ville.

Le projet de valorisation développé par l'emphytéote devra être compatible avec le maintien de l'exploitation du casino dans le bâtiment, pendant la durée restante de la concession accordée à la S.A. Casino de Spa (soit jusqu'au 31 décembre 2033) et, le cas échéant, au-delà, dans les conditions à convenir entre les parties.

6.4. Continuité de l'exploitation du casino et concertation

Le droit d'emphytéose est consenti dans le cadre d'une affectation spécifique du bien à l'exploitation d'un casino. Cette affectation constitue un élément essentiel du droit accordé et s'impose pendant toute la durée de l'emphytéose. Le bâtiment a vocation à accueillir de manière continue une activité de jeux de hasard exploitée dans le cadre d'une concession attribuée par la Ville et ne peut être détourné de cette destination.

Le principe cardinal de l'opération est celui de la continuité de l'exploitation du casino en tout temps. L'emphytéote ne peut, d'une quelconque manière, entraver ou compromettre la poursuite de l'exploitation. Conformément à l'article 8.3 de la convention de concession, tel que modifié par l'avenant du 16 décembre 2005, la Ville s'est engagée à ce que la gestion du casino ne soit pas entravée par elle-même ou par des tiers; cet engagement s'impose pleinement à l'emphytéote, qui s'y substitue au titre de la mise à disposition du bâtiment.

L'emphytéote garantit, tant pour le concessionnaire actuel que pour le futur concessionnaire, la possibilité d'exploiter le casino sur le site, notamment par la mise en place d'un droit d'occupation adapté.

S'agissant de la coordination des travaux avec l'exploitation, l'étendue, la nature et le calendrier des interventions susceptibles d'affecter l'activité feront l'objet d'une concertation approfondie et préalable entre l'emphytéote désigné et l'exploitant, après signature de l'acte authentique constitutif du bail emphytéotique. Les modalités pratiques permettant d'assurer la coexistence des travaux et la continuité de l'exploitation seront définies conjointement, dans le respect des obligations contractuelles découlant de la convention de concession. Toute interruption temporaire ou tout aménagement d'accès éventuel devra demeurer exceptionnel, être limité au strict nécessaire et faire l'objet d'un accord préalable entre les parties. Le candidat est tenu d'organiser son projet de manière compatible avec cette exigence, sans dépendre d'accords préalables ou de relations spécifiques avec l'exploitant actuel, et d'indiquer si des contacts ont déjà été pris avec la S.A. Casino de Spa à cet effet.

Dans le cadre de la concession existante venant à terme le 31 décembre 2033, la Ville n'assume aucune obligation d'entretien et de réparation des locaux. Les redevances de concession demeurent acquises à la Ville durant cette période, dans les conditions exposées aux points 2.3 et 6.2.

Pour la période débutant le 1er janvier 2034, l'emphytéote s'engage irrévocablement à se soumettre au choix du futur concessionnaire que la Ville désignera unilatéralement à l'issue de la procédure de mise en concurrence organisée à l'échéance de la concession actuelle. Il a l'obligation formelle de consentir à ce nouvel exploitant un bail ou un droit d'occupation adapté permettant l'exercice des activités de casino. Le loyer mis à la charge du futur concessionnaire, qui constitue le principal vecteur de rémunération de l'emphytéote, est proposé et justifié par le soumissionnaire dans son offre au regard des investissements projetés et sera encadré dans la convention, de manière à demeurer compatible avec la viabilité de l'exploitation et à ne pas faire obstacle au libre choix du futur concessionnaire par la Ville.

Les candidats sont tenus d'exposer de manière détaillée la manière dont ils intègrent ce double horizon – coordination des travaux avec l'exploitant actuel jusqu'en 2033, puis rémunération par le loyer dû par le futur exploitant au-delà de 2033.

Tout manquement de l'emphytéote à l'obligation d'assurer la continuité de l'exploitation, ou toute entrave qu'il y porterait, sera sanctionné par des pénalités financières fixées dans la convention d'emphytéose, sans préjudice de la réparation du dommage ; un manquement grave et persistant après mise en demeure constitue un motif de résiliation au sens du point 6.8.

6.5. Entretien et travaux

L'emphytéote prendra le bien en l'état, qu'il déclare avoir examiné et accepté. Il sera seul responsable des travaux qu'il fera réaliser sur le bâtiment et en assumera l'intégralité des coûts, risques et périls.

L'emphytéote s'engage à soumettre ses projets d'aménagement ou de rénovation au Collège communal pour information et, le cas échéant, pour l'obtention des autorisations urbanistiques requises. Tous les investissements réalisés par l'emphytéote deviennent la propriété de la Ville à la fin du droit d'emphytéose.

L'emphytéote veillera à ce que l'ensemble de ses interventions valorisent le complexe immobilier et préservent l'intégrité architecturale et patrimoniale globale du bâtiment, conformément au projet d'investissement sélectionné à l'issue de l'AMI.

6.6. Fin du droit d'emphytéose

Le droit d'emphytéose prendra fin de plein droit à l'échéance fixée. À la date à laquelle l'emphytéose cesse ses effets, la Ville acquiert le droit de propriété, libre de tous droits réels quelconques, des ouvrages construits par l'emphytéote sur le bâtiment lui appartenant, sans être tenue au paiement d'une quelconque indemnité.

À l'expiration du droit d'emphytéose, l'emphytéote restituera à la Ville le bien en bon état de réparation, d'entretien et de propreté.

Le bien demeurant occupé par l'exploitation du casino, la fin du droit d'emphytéose n'emporte pas une libération matérielle des lieux par l'emphytéote, mais le retour à la Ville de la pleine propriété des ouvrages ainsi que de la qualité de bailleur à l'égard de l'exploitant. Les parties organisent, dans un délai à convenir, le transfert ordonné des contrats, garanties, assurances et documents relatifs au bâtiment.

6.7. Incessibilité et conditions de cession

L'emphytéote ne pourra en aucun cas céder son droit d'emphytéose à un tiers sans l'accord exprès de la Ville de Spa. Le droit d'emphytéose sera par ailleurs conclu intuitu personae: l'emphytéote aura été choisi en considération de son projet, de sa personne et de la composition de son capital social ou des fonds et garanties dont il dispose.

La concession n'étant pas cessible sans accord préalable, tout nouvel actionnaire du candidat devra avoir été préalablement agréé par écrit par la Ville. L'emphytéote sera tenu d'informer la Ville de Spa, par courrier recommandé, de toute modification apportée à ses statuts, de toute nomination d'un nouveau gérant, co-gérant ou responsable d'établissement et, de manière générale, de tout changement important affectant durablement sa situation juridique, financière ou sociale.

6.8. Résiliation anticipée

Le bail emphytéotique pourra être résilié anticipativement, notamment dans les cas suivants:

- manquement grave de l'emphytéote à ses obligations contractuelles, après mise en demeure restée sans effet dans un délai raisonnable;
- absence de mise en œuvre du projet dans le délai convenu à compter de la signature de l'acte authentique constitutif du droit d'emphytéose;
- faillite, mise en liquidation, dissolution ou toute autre modification juridique affectant substantiellement la situation de l'emphytéote, sans accord préalable de la Ville.

Les conditions précises de résiliation et les éventuelles indemnités qui pourraient être dues seront définies dans la convention d'emphytéose, en tenant compte des investissements réalisés par l'emphytéote.

7. DÉCLINATOIRE DE RESPONSABILITÉ

Le présent avis ne peut être considéré par les candidats comme un incitant à remettre une manifestation d'intérêt à la légère ou sans examen suffisant. Les candidats sont censés avoir la compétence et l'expérience nécessaires pour évaluer les risques inhérents à la présente procédure et pour comprendre et apprécier les informations communiquées dans le présent document. Ils sont invités à se faire assister au besoin par des conseillers spécialisés.

La Ville de Spa ne garantit, ni de manière explicite ni de manière implicite, l'exactitude ou l'exhaustivité des informations communiquées dans le courant de la procédure. La Ville n'encourt aucune responsabilité vis-à-vis du candidat pour tout dommage pouvant résulter de l'usage de ces informations ou pour toute erreur ou omission contenue dans la procédure.

8. PUBLICITÉ

Conformément aux prescrits de la circulaire du 20 juin 2024 relative aux opérations patrimoniales des pouvoirs locaux, le présent AMI fait l'objet d'une publicité certaine et d'une transparence adéquate afin de garantir une mise en concurrence effective des opérateurs du marché.

À cette fin, le présent avis bénéficie d'une large diffusion via des canaux diversifiés et complémentaires, à tout le moins:

- des publications ciblées dans la presse nationale;
- une diffusion sur le site internet de la Ville et, le cas échéant, sur des sites spécialisés;

- une communication sur les réseaux sociaux officiels et professionnels de la Ville;
- une communication à Walllonie Entreprendre et à l'UPSI (Union Professionnelle du Secteur Immobilier)

Les délais et les modes de publicité sont établis de manière à offrir un délai de réflexion suffisant à l'ensemble des candidats potentiels et à susciter l'émergence de projets d'envergure et de haute qualité, portés par des opérateurs dotés d'une solide assise technique et financière.

9. CONFIDENTIALITÉ

Tous les documents et informations, oraux et écrits, communiqués aux candidats ou dont ils ont eu connaissance dans le cadre du présent appel à manifestation d'intérêt, sont considérés comme strictement confidentiels. Ils ne pourront en aucun cas être communiqués à des tiers ou utilisés à des fins étrangères à la préparation du projet, sauf autorisation préalable et écrite de la Ville de Spa.

Cette obligation de confidentialité n'est toutefois pas d'application:
- lorsque l'information est dans le domaine public;
- lorsque la communication de l'information est requise par une disposition légale ou une décision judiciaire;
- lorsque l'information est destinée à des conseillers financiers, juridiques ou assimilés, soumis à une obligation de secret professionnel;
- lorsque l'information est nécessaire dans une procédure juridictionnelle, en vue d'assurer le respect des droits de la défense ou le droit à un procès équitable.

Sous réserve de la législation sur la transparence administrative, les candidats sont invités à indiquer expressément quelle partie de leur candidature doit être considérée comme confidentielle.

ANNEXES

- Annexe 1: Formulaire de candidature (à joindre par le candidat, dûment complété et signé).
- Annexe 2: Plan du bâtiment du casino.
- Annexe 3: Convention de concession du 31 octobre 1991 et ses avenants des 22 juillet 1997 et 16 décembre 2005 (pour information).
- Annexe 4: Dossier de documentation relatif au bâtiment (rapports techniques afférents aux installations, documents en matière de sécurité et d'incendie, pièces relatives aux assurances, plans disponibles).