spa!
The original

APPEL À PROJET POUR L'OCCUPATION ET L'EXPLOITATION DU PAVILLON MARIE-HENRIETTE À SPA

1. Contexte

Le Pavillon Marie-Henriette, situé au cœur du Parc de Sept Heures, constitue l'un des témoins emblématiques du patrimoine thermal spadois. Intégré dans l'ensemble architectural remarquable de la Galerie Léopold II, il participe pleinement à l'identité historique de la Ville de Spa.

À l'horizon 2026, la rénovation complète du bâtiment permettra d'en restituer les qualités patrimoniales et d'en assurer la pérennité. Cette restauration marque l'aboutissement d'un processus plus large de revalorisation du site et ouvre la voie à une nouvelle affectation cohérente avec l'histoire du lieu et les ambitions culturelles de la Ville.

Dans cette perspective, le Pavillon Marie-Henriette constituera un nouvel équipement culturel structurant, ouvert sur la cité thermale, au service des Spadoises et des Spadois ainsi que des acteurs culturels locaux.

La Ville de Spa lance un appel à projets ouvert en vue de désigner un opérateur chargé de l'occupation et de l'exploitation culturelle du Pavillon Marie-Henriette, dans le respect de sa vocation patrimoniale et d'intérêt général.

Cette occupation à titre gratuit prendra la forme d'une convention dont la nature juridique sera précisée par la Ville (concession de service public, convention d'occupation ou autre mécanisme approprié en fonction du projet).

2. Philosophie générale

Le Pavillon Marie-Henriette est envisagé comme un tiers-lieu culturel, entendu comme un espace de rencontre et de création favorisant les interactions entre artistes, opérateurs culturels, associations, institutions et habitants. Dans cette optique, aucun établissement HORECA « classique » n'y prendra place, ni même une exploitation culturelle continue, étant entendu que ce tiers-lieu devra rester un outil culturel polyvalent, activé en fonction des usages et des projets accueillis.

3. Programmation, accueil et usages

Le Pavillon disposera d'une jauge estimée à environ 100 personnes assises et 180 personnes debout. Son positionnement est celui d'un lieu de diffusion intimiste, modulable, adapté à des formats légers et de proximité. La Galerie Léopold II, adjacente au Pavillon, est un espace mis librement à disposition du public. La Galerie n'est pas comprise dans l'objet du présent appel.

Le porteur de projet devra articuler :

- une programmation culturelle propre, payante ou gratuite ;
- des coproductions avec des opérateurs culturels, prioritairement spadois ;
- l'accueil de résidences d'artistes ;

- la mise à disposition du lieu à des tiers.

Les locations pourront être de nature culturelle, associative, institutionnelle, professionnelle ou privée. Les locations à des tiers (entreprises, institutions, workshops, événements relationnels, présentations, etc.) constituent un levier de consolidation financière et participeront à l'équilibre du modèle économique. Elles ne pourront toutefois conduire à une dilution de l'identité culturelle du Pavillon.

Le candidat devra proposer une estimation annuelle de la répartition entre programmation propre, coproductions, résidences, locations et mises à disposition à tarif encadré.

4. Service de restauration et boissons

Un service de restauration et boissons pourra être organisé à titre accessoire et exclusivement en accompagnement des événements accueillis. Cette activité devra respecter les principes suivants : absence d'horaire d'ouverture fixe, absence de carte permanente et absence de fonctionnement assimilable à une brasserie.

Des infrastructures pourront être aménagées afin d'intégrer un bar intérieur ainsi qu'un bar extérieur installé sur la terrasse couverte en période saisonnière, sous réserve de l'accord préalable du Collège communal et dans la limite de la rotonde du Pavillon.

L'offre devra rester simple, adaptable et cohérente avec les usages culturels. Elle privilégiera les produits locaux et recherchera des synergies ponctuelles avec les commerçants spadois, sans créer de concurrence directe avec l'HORECA existant.

5. Plateforme au service du tissu local

Le Pavillon Marie-Henriette a vocation à constituer un outil au service de la vie locale et associative. Le porteur de projet devra intégrer dans son projet un mécanisme de mise à disposition au bénéfice notamment de la Ville de Spa, du Centre culturel, de l'Association des commerçants, des associations locales et d'initiatives citoyennes.

Un quota annuel de mises à disposition gratuites ou à tarif symbolique devra être proposé dans le dossier de candidature. Les modalités pratiques et critères d'arbitrage seront encadrés dans la convention qui sera conclue avec le porteur de projet sélectionné.

6. Autres éléments à clarifier

Les points suivants feront l'objet d'un encadrement contractuel avec le porteur de projet :

6.1 Équipements et enveloppe technique

- Équipements de base fournis par la Ville dans le cadre de la rénovation
- Équipements complémentaires à charge éventuelle du porteur de projet
- Modalités d'investissement et d'amortissement

6.2 Programme d'activités

- Volume minimal d'occupation annuelle
- Équilibre entre programmation culturelle et locations
- Modalités de reporting à la Ville

7. Critères d'attribution

L'attribution reposera exclusivement sur les critères suivants :

7.1 Ancrage territorial (10 points)

Afin de garantir un ancrage territorial fort et une gestion en adéquation avec les réalités locales, le présent appel à projets est réservé aux candidats disposant d'un lien effectif avec la Ville de Spa. Le candidat devra :

- soit être domicilié sur le territoire de la Ville de Spa (personne physique) ;
- soit avoir son siège social ou son siège d'exploitation principal établi à Spa (personne morale) ;
- soit démontrer une activité culturelle régulière, structurée et significative exercée sur le territoire spadois.

Le respect de ce critère constitue un critère de recevabilité des candidatures. Les candidats veilleront à produire tout document probant attestant de cet ancrage local (extrait BCE, composition de l'association, preuve de domicile, rapport d'activités, etc.).

7.2 Respect patrimonial et qualité d'usage (30 points)

- Adéquation avec le caractère historique du bâtiment ;
- Sobriété et cohérence des aménagements.

7.3 Qualité et ambition culturelle (30 points)

- Pertinence culturelle et artistique du projet ;
- Cohérence entre création, diffusion et résidences ;
- Complémentarité avec l'offre culturelle locale ;
- Diversité et accessibilité des publics.

7.4 Contribution à la vie locale (10 points)

- Partenariats locaux ;
- Modalités de mise à disposition au tissu associatif ;
- Contribution à la dynamique culturelle spadoise.

7.5 Gouvernance, capacité opérationnelle et viabilité (20 points)

- Expérience du porteur de projet ;
- Organisation et compétences ;
- Capacité de gestion d'un équipement culturel ;
- Réalisme des hypothèses financières ;
- Équilibre entre programmation, locations et autres recettes ;
- Capacité à assurer la pérennité du projet.

8. Contenu du dossier de candidature

Le dossier devra comporter (15 pages maximum) :

- Une présentation du porteur de projet (statut juridique, gouvernance, expérience) ;
- Une note d'intention stratégique ;
- Un projet de programmation indicatif sur minimum deux ans ;

- Un plan d'occupation annuel estimatif ;
- Une note portant sur l'organisation opérationnelle du porteur de projet (équipe, gestion technique, communication) ;
- Une proposition relative au dispositif de service de restauration et de boissons ;
- Une proposition de mécanisme de mise à disposition au tissu local.

9. Délai d'engagement

Les candidats à l'exploitation d'un espace culturel dans le Pavillon restent engagés par leur offre pendant un délai de 150 jours de calendrier.

Le Collège se réserve le droit de négocier certains aspects du projet avec le ou les candidats les mieux classés et de mettre fin à tout moment à la procédure si aucune offre ne satisfaisait aux attentes du Collège communal.

10. Visite des lieux

Les candidats sont vivement invités à visiter les lieux. Du fait de leur offre, ils sont censés les avoir visités et ne peuvent donc prétendre à aucun supplément ou modification de l'offre lié à la non-connaissance des lieux.

11. Présentation de l'offre et renseignements

Il pourra être demandé aux candidats d'expliquer et de détailler l'offre remise lors d'une séance de présentation. Les questions concernant cet appel à projet pourront être adressées par écrit à Mme l'Echevine GREOLI, 44 rue de l'Hôtel de Ville, 4900 Spa. Ces questions devront parvenir pour le 1er septembre 2026 au plus tard.

12. Dépôt des offres

Le porteur de projet transmet son offre par e-mail à l'adresse générale de l'administration communale info@villedespa.be contre un accusé de réception au plus tard le 15 septembre 2026.

En cas d'envoi par la poste, l'offre est glissée dans une enveloppe fermée portant comme indications l'adresse suivante : « Administration Communale de Spa, Service des Affaires générales, rue de l'Hôtel de Ville, 44 à 4900 SPA » et la mention « Offre pour le projet d'occupation du Pavillon Marie-Henriette. »

13. Annexes :

1. Description du bâtiment

2. Arrêté de classement du Parc de Sept Heures

3. Arrêté de classement de la Galerie Léopold II

Annexe 1

Description du bâtiment

Le bâtiment comprend une grande pièce carrée aux angles arrondis de 15 m / 15m. La hauteur sous plafond est importante (10.70 m au point le plus haut). Des tentures seront placées afin d'améliorer l'acoustique.

Au niveau – 1, une petite pièce permet d'accueillir une petite cuisine. 2 WC sont également présents.

Le pavillon est entouré d'une galerie périphérique extérieure dans laquelle se trouve une annexe accueillant des WC dont certains sont accessibles au PMR. Cette annexe dispose également d'une petite pièce polyvalente.

Cf. plans et perspectives en pièces jointes.

Annexe 2

ROYAUME DE BELGIQUE

MINISTERE DE L'EDUCATION NATIONALE ET DE LA CULTURE FRANÇAISE

Direction générale des Arts et des Lettres
Administration du Patrimoine culturel
300.3/24/SPA/10/EL/MPM

BAUDOUIN,

ROI DES BELGES,

A tous, présents et à venir, Salut.

Vu la loi du 7 août 1931 sur la conservation des monuments et des sites, modifiée par le décret du 28 juin 1976;

Vu l'avis donné par la Députation permanente du Conseil provincial de Liège dans sa délibération du 3 mai 1973;

Vu l'avis donné par la Commission royale des monuments et des sites le 15 septembre 1976;

Sur la proposition de Notre Ministre de la Culture française,

NOUS AVONS ARRETE ET ARRETONS :

Article 1er. - Est classé comme site, l'ensemble formé par le parc de Sept Heures à Spa, connu au cadastre de la ville de Spa, section G n° 376 D (1a 20 ca) 381 G (36 ca) 381 K (10ca) 381L (3ha 87a 20ca) 397D (32a 10ca) 381H

Les limites du site classé sont circonscrites par un trait noir sur le plan ci-annexé.

Article 2. - Les restrictions à apporter aux droits des propriétaires et que commande la sauvegarde de l'intérêt national sont les suivantes :

Interdiction, sauf autorisation préalable accordée conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi précitée du 7 août 1931, modifiée par le décret du 28 juin 1976 :

1° d'abattre, de détruire, de déraciner ou d'endommager les arbres et les plantes; l'entretien normal des plantations est toutefois autorisé dans les limites permises par l'Administration locale des Eaux et Forêts;

2° d'établir des tentes, et d'ériger toute installation quelconque (fixe, mobile ou démontable, provisoire ou définitive), servant d'abri, de logement ou à des fins commerciales; cependant, à l'occasion de festivités locales ou de manifestations sportives, culturelles ou commerciales temporaires organisées ou autorisées par la commune, des tentes et échoppes pourront être dressées;

../..

3° de mettre en stationnement ou de parquer tout véhicule même sur les voies carrossables, sauf dans les endroits réservés à cette fin; toutefois, le stationnement ou le parcage peuvent être organisés durant les manifestations reprises sous le paragraphe n° 2;

4° d'abandonner ou de jeter des papiers, récipients vides, déchets ou détritus quelconques;

5° de planter des poteaux ou des pylônes destinés au transport de l'énergie électrique ou à tout autre usage;

6° d'établir quelque type que ce soit d'affichage publicitaire;

7° d'ériger des constructions nouvelles ou de modifier les existantes sans que les plans aient été au préalable soumis à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites et approuvés par les instances supérieures.

Article 3. - Notre Ministre de la Culture française est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Donné à Bruxelles, le 13 janvier 1977.

PAR LE ROI :
Le Ministre de la Culture française,

Annexe 3

COMMUNAUTÉ FRANÇAISE

ARRÊTÉ DE L'EXÉCUTIF

Direction générale des Arts et des Lettres
Administration du Patrimoine Culturel
300.3/24/SPA/18/PD/VT

Nous, Ministre-Président de l'Exécutif de la Communauté française,

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Communauté française du 26 janvier 1982 portant règlement de son fonctionnement;

Vu la loi du 7 août 1931 sur la conservation des monuments et des sites, modifiée par le décret du 28 juin 1976;

Considérant que les prescriptions de l'article 3 du décret du 28 juin 1976, fixant la procédure de classement, ont été respectées;

Vu les propositions motivées de la Commission royale des Monuments et des Sites, en date du 18 mars 1982.

A R R E T O N S :

Article 1er. Est classée comme monument, en raison de sa valeur historique et artistique, la Galerie Léopold II sise dans le parc des Sept Heures (classé par arrêté royal du 13 janvier 1977), à Spa.
Cet immeuble est connu au cadastre commune de Spa, Section G, n°397 d (32a 10ca).

Donné à Bruxelles le 20 avril 1982

Pour l'Exécutif de la Communauté française,
Le Ministre-Président,

Philippe MOUREAUX.